



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین کد استان ۰۱۵		
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین کد شهر بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ: ۱۴۰۳/۵/۱۸ موضوع بند ۱ از بند دستور کار کمیسیون: ۱۴۰۳/۵/۱۸ سابقه طرح موضوع طی بند (.....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ: (.....)		
شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره دعوت نامه: ۱۰۰/ ۱۸۳۲۴	تاریخ دعوت نامه: ۱۴۰۳/۵/۱۷	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی: شهرداری قزوین	شماره نامه شهرداری: ۱۰/۱۴۰۳/۳۶۲۲	تاریخ: ۱۴۰۳/۴/۲	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۱۲۴۲۸	تاریخ: ۱۴۰۳/۴/۳	سطح شهر قزوین

موضوع مورد درخواست: تعیین ضوابط پیشنهادی طرح بازتنظیم نظام تراکم ساختمانی شهر قزوین

نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و آراء اخذ می شود. صفحه اول:

باتوجه به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۲/۳/۱ درخصوص سیاستهای بازتنظیم نظام پهنه بندی تراکم ساختمانی شهرها و نظر به تاریخ مصوبه طرح جامع قزوین در سال ۱۳۹۴ در شورای عالی و جمعیت شهربالای ۵۰ هزار نفر و انطباق با مفاد کلی مصوبه یادشده و به منظور بهره گیری از ظرفیت توسعه درونی شهرها، کاهش درخواستهای موردی تغییر طرح تفصیلی و منطقی نمودن توزیع تراکم ساختمانی و با هدف ایجاد منابع جهت بهبود سرانه ها و ارتقاء سرانه های خدماتی در سطح شهر و توسعه خدمات، گزارش تهیه شده توسط شهرداری مورد بررسی و پس از بحث و شناسایی گونه بندی بافتهای شهری، تحلیل و استنتاج آنها و بررسی موضوع جمعیت پذیری و رعایت قید بند ۲-۳ از مصوبه شورای عالی مبنی بر رعایت سقف جمعیت پذیری شهر تا سقف ۵٪ جمعیت افق طرح جامع در طرح پیشنهادی طبق مطالعات مشاور و بررسی میزان سطوح و سرانه های خدمات عمومی در مناطق مختلف شهر، تغییرات تراکم در مناطق به شرح ذیل تصمیم گیری گردید:

الف) ضوابط عمومی تراکم:

- ۱- عواید حاصل در هر منطقه در راستای تحقق نیازهای هرمنطقه هزینه کرد شود و از تاریخ تصویب این ضوابط هزینه کرد در همان ناحیه صرف توسعه فضاهای عمومی، خدماتی، پارکینگ و کاربریهای غیرانتفاعی توسط شهرداری گردد.
- ۲- تمامی پندهایی که به افزایش تراکم اشاره دارند، صرفا مشمول کاربری های مسکونی که در خارج از بافت فرسوده و تاریخی قراردارند میگردد و کاربری های تجاری مسکونی یا مسکونی با قابلیت تجاری یا دارای کاربری تجاری محله ای از این مصوبه مستثنی هستند.
- ۳- درخصوص مواردی که این طرح درخصوص آنها اعلام نظر ننموده است ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ملاک عمل است.
- ۴- در مواردیکه تعداد طبقات بر اساس این مصوبه نسبت به ضوابط ملاک عمل طرح دچار کاهش شوند طرح مصوب قبلی ملاک عمل خواهد بود.
- ۵- کلیه ساختمانهای دارای پروانه و یا پایان کار که بر اساس طرح پیشنهادی درخواست افزایش طبقات(اضافه اشکوب) را دارند، در صورت ارائه تاییدیه سازمان نظام مهندسی مبنی بر مجاز بودن بر اساس ضوابط ملاک عمل معماری، سازه، مکانیک و آتش نشانی و استانداردهای آسانسور و استحکام بنا و سایر ضوابط و مقررات در صورت تامین ۱۰۰٪ پارکینگ واحدهای مسکونی و صدور پروانه ساختمانی موجود بعد از سال ۹۴(سال تصویب طرح جامع) قابلیت استفاده از طبقه مزاد را خواهند داشت.(ادامه در صفحه دوم)

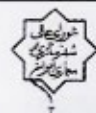
محل امضاء

رئیس شورای اسلامی شهر علی فرمائی	رئیس سازمان نظام مهندسی: محمد شعبانیان	مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی	محل امضاء	سرپرست اداره کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) وهاب میرزائی	استاندار محمد مهدی اعلایی
				مغایرت اساسی <input type="checkbox"/> بله <input checked="" type="checkbox"/> خیر	معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار مهدی رجحانی
مدیر کل دفتر فنی استانداری: محسن اسماعیلی	مدیر کل امور اراضی استان: مهدی رحماندوست		محل امضاء	رئیس سازمان جهاد کشاورزی محمد حسین عطایی	شهردار قزوین مهدی سبغیان
معاون شهرسازی و معماری لیدا مروی			محل امضاء	مدیر کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی علیرضا خورشیدی	
			محل امضاء	و الفح در محدود بافت تاریخی <input type="checkbox"/> بله <input checked="" type="checkbox"/> خیر	

تذکره ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قابل اجرا می باشد (آراء استاندارد محترم و معادلات محترم هدایتگر امور است و جمعاً یک رای محسوب می شود)

تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نمایندگی میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی الزامی است.





اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین کد استان ۰۱۵
 دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین کد شهر
 بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ: ۱۴۰۳/۵/۱۸
 موضوع بند ۱ از ۱ بند دستور کار کمیسیون: ۱۴۰۳/۵/۱۸
 سابقه طرح موضوع طی بند (.....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ: (.....)

شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره دعوت نامه: ۱۰۰/ ۱۸۳۲۴	تاریخ دعوت نامه: ۱۴۰۳/۵/۱۷	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی: شهرداری قزوین	شماره نامه شهرداری: ۱۰/۱۴۰۳/ص/۳۶۲۳	تاریخ: ۱۴۰۳/۴/۳	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۱۲۴۲۸	تاریخ: ۱۴۰۳/۴/۳	سطح شهر قزوین

موضوع مورد درخواست: تعیین ضوابط پیشنهادی طرح بازتنظیم نظام تراکم ساختمانی شهر قزوین

نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و آراء اخذ می شود. صفحه دوم):
 ۶- تامین ۱۰۰٪ پارکینگ واحدهای مسکونی در همان ملک ضروریست.
 ۷- در تمامی محلات خارج از بافت تاریخی و فرسوده، در پلاکهای با مساحت بیش از ۳ برابر حدنصاب (۷۵۰ مترمربع به بالا تا ۱۰۰۰ مترمربع) در معیار ۱۰ متر به بالا و داشتن حداقل یک بر ۱۰ متری پلاک به معبر، افزایش یک طبقه تراکم نسبت به ضابطه مصوب محور منوط به تامین ۱۰۰٪ پارکینگ واحدهای مسکونی در همان پلاک امکانپذیر می باشد. ضابطه پلاکهای با مساحت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع می بایست در کمیسیون ماده ۵ مطرح گردد.
 ۸- قطعات واقع در محدوده حرانم طبیعی (رودخانه، گسل ...) و مصنوعی (امنیتی، تاسیسات و ...) براساس ضوابط ملاک عمل آنها اقدام شود و ضوابط پیشنهادی این طرح مشمول قطعات مزبور نیست.
 ۹- در پلاکهایی که تجمیع صورت می گیرد، تعدیل مساحت تا ۵ درصد کمتر از ۲ برابر حدنصاب قابلیت اعمال ضابطه افزایش تراکم را داراست.
 ۱۰- حدنصاب تفکیک در اراضی با کاربری مسکونی در کل محدوده شهر ۲۴۰ مترمربع و در بافت فرسوده و تاریخی ۱۶۰ مترمربع در نظر گرفته شود.
 ۱۱- قطعات در صورت دارا بودن بر دسترسی حداقل ۳/۵ متر به گذر مشمول ضوابط خواهد بود و در غیر اینصورت مطابق با ضابطه مصوب پیشین اقدام می گردد.
 ۱۲- با توجه به وجود محدودیت تراکمی در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر و حرانم آثار ثبتی بهره مندی از امتیاز جبران محدودیت تراکم و انتقال حق توسعه به مالکان بناهای واقع در محدوده بافت تاریخی و حرانم ثبتی در سایر محلات شهر امکان پذیر و لازم الاجرا می باشد. شیوه نامه اجرایی ساز و کار و شیوه نامه اجرایی جبران محدودیت و انتقال حق توسعه (TDR)، با مالکین واقع در بافت تاریخی توسط شهرداری ارائه و پیوست صورتجلسه گردد.
 ۱۳- ضوابط ساختمانی پلاک های واقع در حرانم نظامی، امنیتی، حفاظتی و... مطابق مصوبات پیشین به قوت خود باقیست و از مصوبه بازتنظیم مستثنی می باشد.

ب) محلات هدف

۱- در منطقه یک قزوین بانوجه به گزارش ارائه شده توسط مشاور مبنی بر امکان تامین سطح و سطوح سرانه و با احتساب جمعیت پفیری، در محله های باغ دبیر، اصفهان، اراضی دشتی واقع در راه آهن، (همگی در خارج از محدوده بازرقرینی) کلیه پلاک های واقع در بر معیار ۱۰ متر و بالاتر حداقل مساحت ۱۲۰ مترمربع، احداث بنا به صورت ۴ طبقه مسکونی روی همکف پیلوت و در گذرهای ۶ تا ۱۰ متر بصورت ۲ طبقه مسکونی روی همکف پیلوت احداث بنا می نمایند. (الگومه در صفحه

سوم) در بند ۷ صورتجلسه نامه در خصوص مساحت بیش از ۳ برابر حدنصاب (۷۵۰ مترمربع به بالا تا ۱۰۰۰ مترمربع) مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۸

اعضای هیات رئیسه	رئیس شورای اسلامی شهر علی قربانی	سرپرست اداره کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) وهاب مغزی	استاندار مجتهد مهدی اعلایی
	رئیس سازمان نظام مهندسی: محمد شهبانزاد	معاون هماینگی امور عمرانی استاندار محمد رحمانی	
	مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی اداره کل راه و شهرسازی	رئیس سازمان جهاد کشاورزی محمدحسن عطایی	
	مدیر کل دفتر فنی استاندارد محسن اسماعیلی	مدیر کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی علیرضا خزانلی	شهردار قزوین سید علی سجادی
معاون بهر سازی و معماری محمد رحمانی	معاون هماینگی امور عمرانی استاندار محمد رحمانی		



تذکر ۱: معوقات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قابل اجرا می باشد. (را. استاندارد محترم و معاونت محترم هماینگی مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰ جمعا یک رای محسوب می شود.)
 تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر مخرج نمایند. سرتا فرهنگ، گردشگری و صنایع دستی مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰ جمعا یک رای محسوب می شود.)



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین کد استان ۱۵	
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین کد شهر بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ: ۱۴۰۳/۵/۱۸ موضوع بند ۱ از بند دستور کار کمیسیون: ۱۴۰۳/۵/۱۸ سابقه طرح موضوع طی بند (.....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ: (.....)	
شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره دعوت نامه: ۱۰۰/ ۱۸۳۸۴	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی: شهرداری قزوین	شماره نامه شهرداری: ۱۰۱/۱۴۰۳/ص/۳۶۲۲	نام متقاضی: شهرداری قزوین
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۱۲۴۲۸	پلاک ثبتی:

موضوع مورد درخواست: تعیین ضوابط پیشنهادی طرح بازتنظیم نظام تراکم ساختمانی شهر قزوین

نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و آراء اخذ می شود. صفحه سوم:

۲- در محلات عارف (غرب پادگان)، بلوار حکم آباد، توحید، پادگان، فلسطین، یخچال، گلستان (شمال بلوار آیت اله خامنه ای)، دانشگاه شمالی و جنوبی، ولایت، سرتک و بلوار خاکی با توجه به میزان جمعیت پذیری، میزان ساخت و ساز صورت پذیرفته نوساز و طول گذرها و حجم ترافیک آنها و با توجه به ضابطه تراکمی تعریف شده آنها در طرح تفصیلی پلاکهای واقع در بر معابر ۸ متره به صورت ۳ طبقه مسکونی و معابر ۱۰ متر و بیشتر تا ۱۸ متر به صورت ۴ طبقه مسکونی روی همکف پیلوت و پلاکهای بر معابر ۱۸ متر و بالاتر به صورت ۵ طبقه مسکونی روی همکف پیلوت در سطح اشغال مجاز می باشد.

۳- محله های واقع در شمال بلوار معلم (کانال) شامل محلات معلم، ملاصدرا جنوبی، ملاصدرا شمالی، جاثبازان، مهدیه، پونک شرقی و غربی، شهید سلیمانی، نخبگان و قسمتی از محله حیدری، مینودر، لوازم خانگی، کابل البرز، پامچال، الهیه، فرهنگیان و مالکانه و همچنین محله بادامستان و کوی دادگستری و نواب شمالی با توجه به تامین سطح و سرانه های خدمات عمومی در سطح محلات شامل پارک و فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، مذهبی، تالسیسات و تجهیزات، مقرر گردید پلاک های واقع در بر کلیه معابر ۱۰ متر و بالاتر به صورت حداکثر ۴ طبقه مسکونی روی همکف پیلوت احداث بنا می نمایند و پلاکهای واقع در بر گذرهای زیر ۱۰ متر به صورت ۳ طبقه بر روی پیلوت احداث بنا نمایند.

در مناطق یادشده محورهایی که ضابطه ساخت آنها طبق ضوابط مصوب قبلی به صورت ۵ طبقه روی همکف پیلوت تعیین شده است به قوت خود باقیست. در ناحیه منفصل شهری اندیشه، پلاک های واقع در بر معابر ۸ تا ۱۰ متر به صورت ۳ طبقه مسکونی روی همکف پیلوت، پلاک های واقع در بر کلیه معابر ۱۰ متر و بالاتر به صورت ۴ طبقه مسکونی روی همکف پیلوت در سطح اشغال مجاز احداث بنا نماید.

ادامه در صفحه ۴

محل امضاء		استاندار	اعضا، با حق رأی
رئیس شورای اسلامی شهر: علی فرمانی	سرپرست اداره کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) وهاب بیزانی	محمد مهدی اعلایی	
	مفایرت اسامی	معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار	
رئیس سازمان نظام مهندسی: محمد شعباتیان	مفایرت اسامی	مهدی رجحانی	
مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی	رئیس سازمان جهاد کشاورزی محمد حسین عطایی		
مدیر کل دفتر فنی استانداری: محسن اسماعیلی	مدیر کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی علیرضا حزانلی	شهردار قزوین مهدی صیفاقی	
مدیر کل امور اراضی استان: مهدی رحماندوست	مفایرت اسامی		
معاون شهرسازی و معماری کیا معروفی	مفایرت اسامی		

تذکره ۱: مصوبات کمیسیون شرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (آراء استاندارد محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی محترم با همسو می باشد).
رأی محسوب می شود.
تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی الزامی است.

اداره کل راه و شهرسازی
استان قزوین
دبیرخانه کمیسیون



اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین کد استان ۰۱۵
 دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین کد شهر
 بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ: ۱۴۰۳/۵/۱۸
 موضوع بند ۱ از کد بند دستور کار کمیسیون: ۱۴۰۳/۵/۱۸
 سابقه طرح موضوع طی بند (.....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ: (.....)

شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره دعوت نامه: ۱۰۰/ ۱۸۳۸۴	تاریخ دعوت نامه: ۱۴۰۳/۵/۱۷	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی: شهرداری قزوین	شماره نامه شهرداری: ۱۰۱/۱۴۰۳/ص/۳۶۲۳	تاریخ: ۱۴۰۳/۴/۲	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۱۲۴۲۸	تاریخ: ۱۴۰۳/۴/۳	سطح شهر قزوین

موضوع مورد درخواست: تعیین ضوابط پیشنهادی طرح بازتنظیم نظام تراکم ساختمانی شهر قزوین
 نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و آراء اخذ می شود. صفحه چهارم:
 ضوابط ومقررات ساختمانی مجتمع های مسکونی (تعاونی ها) با کاربری مسکونی در کل محله مینودر، مطابق با جدول ذیل می باشد:

گروه های تراکمی	عرض معبر	مساحت قطعه	طبقات مجاز	سطح اشغال	مساحت قطعه	طبقات مجاز	سطح اشغال	طیقات مجاز	سطح اشغال
گروه اول (تراکم کم)	۱۶ متری و کمتر	تا ۷۵۰ مترمربع	۵	۶۰٪	۷۵۱ مترمربع و بیشتر	۶	۷۵۰٪	۶	۷۵۰٪
گروه دوم (تراکم متوسط)	بیشتر از ۱۶ متری	تا ۷۵۰ مترمربع	۶	۶۰٪	۷۵۱ مترمربع و بیشتر	۷	۷۵۰٪	۷	۷۵۰٪

در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال ۴۰٪ می باشد قطعات با وسعت بیش از ۲۵۰۰ تا کمتر از یک هکتار: ملزم به تهیه طرح امکان سنجی جهت احداث بنا در عرصه با سطح اشغال ۲۰ درصد از کل و تراکم حداکثر ۲۸۰ درصد از کل و تعداد طبقات حداکثر ۸ طبقه با رعایت ارتفاع ۲۷ متر مطابق دستورالعمل شوراعالی
 قطعات با وسعت یک هکتار و بیشتر در کمیسیون ماده ۵ تعیین گیری گردد.

تبصره یک: محدوده ولیعصر (بلوار خرمشهر)، غیث آباد، اراضی موسوم به عظیم زاده و کلیه مناطق و یا محورهایی که طی مصوبات طرح تفصیلی و یا کمیسیون ماده ۵ مشمول افزایش تراکم شده اند از این مصوبه مستثنی بوده وضابطه تراکم آن مطابق با مصوبات پیشین می باشد.
 تبصره دو: در محدوده غیث آباد تراکم تعیین شده طی مفاد بند ۳۲ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲ قابلیت تعمیم به معابر ۱۸ متر و بالاتر به غیر از خیابان ساحل را دارد.
 - نقشه تراکم سطح شهر مطابق با مفاد بندهای مذکور ممضی به امضا اعضا محترم کمیسیون پیوست صورتجلسه می باشد.

اعضای هیئت حقوق رای	اعضای هیئت مشاوران
سرپرست اداره کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) هاب سادات بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> مغایرت اساسی	استاندار محمد مهدی اعلایی معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار مهدی رحمتی
رئیس سازمان جهاد کشاورزی محسن عطاایی بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> مغایرت اساسی	شهردار قزوین مهدی صباغی
مدیر کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی علی رضا خاندان بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> مغایرت اساسی	
رئیس شورای اسلامی شهر: علی فرماتی رئیس سازمان نظام مهندسی: محمد شعبانیان مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی: محسن اسماعیلی مدیر کل دفتر فنی استانداری: محسن اسماعیلی مدیر کل امور اراضی استان: مهدی رحمان دوست	معاون شهرسازی و معماری: [نام نامشخص]

تذکره ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قبل اجرا می باشد. آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور بین المللی، جمعا یک رای محسوب می شود.
 تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر سریع نمایند میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان قزوین
 دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین
 استان قزوین