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

شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره دعوت‌نامه: ۱۰۰/ ۱۸۳۸۴	تاریخ دعوت‌نامه: ۱۴۰۳/۵/۱۷	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام منقاضی: **شهرداری قزوین**	شماره نامه شهرداری: ۳۶۲۳/ص/۱۰/۱۴۰۳	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 می‌شود. صفحه اول:

باتوجه به مصوبه شورایعالی 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 شورایعالی 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 شورایعالی 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 همانطقه 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 بندهایی 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- درمواردیکه 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، درصورت ارائه تائیدیه 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 مازاد را خواهند داشت.**(ادامه در صفحه دوم)**

محل امضاء

رئیس شورای اسلامی شهرستان: علی قرنفلی	سرپرست اداره کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)	استاندار
رئیس سازمان نظام مهندسی: محمد شعبانیان	بهاء میرانی	محمد مهدی اعلایی
مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی	مغایرت اساسی ☐ خیر ☐	معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار
مدیر کل دفتر فنی استانداری: محسن اسماعیلی	رئیس سازمان جهاد کشاورزی: محمدحسن بطحایی	
مدیرکل امور اراضی استان: مهدی رحماندوست	مدیر کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی: علیرضا عزتی	شهردار قزوین
معاون شهرسازی و معماری	بلحاظ در محدوده بافت تاریخی ☐ خیر ☐	

اعضاء با حق رأی — اعضاء بدون حق رأی

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی قابل اجرا می‌باشد (آراء استاندار محترم و معاون محترم هماهنگی امور عمرانی محاسبه نشده و رأی محسوب می‌شود)

تذکر ۲: در خصوص مصوبات مربوط به محدوده بافت‌های تاریخی اظهار نظر مرجع نمایندهٔ میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان است.

اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین — دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) استان

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

شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره دعوتنامه: ۱۸۳۸۴ /۱۰۰	تاریخ دعوتنامه: ۱۴۰۳/۵/۱۷	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی: شهرداری قزوین	شماره نامه شهرداری: ۳۶۲۳/ص/۱۰/۱۴۰۳	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

نظربه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و آراء اخذ می‌شود.صفحه دوم:

۶- تامین ۱۰۰٪ پارکینگ واحدهای مسکونی در همان ملک ضروریست. (صدبرابر) (هفتصدمترمربع به بالا تاهزارمترمربع)

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 معابر 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 امکانپذیرمی باشد. ضابطه پلاکهای با مساحت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع می بایست در کمیسیون ماده۵ مطرح گردد.

۸- قطعات واقع در محدوده حرائم طبیعی (رودخانه، گسل ...) و مصنوع(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 ۲۲۰ 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 حرائم آثار ثبتی بهره مندی از امتیاز جبران محدودیت تراکم و انتقال حق توسعه به مالکان بناهای واقع در محدوده بافت تاریخی و حرائم ثبتی در سایر محلات شهر امکان پذیر و لازم الاجرا می باشد و 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 حرایم 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 باتوجه به گزارش ارائه شده توسط مشاور مبنی بر امکان تامین سطح و سطوح سرانه و یا احتساب جمعیت پذیری در محله های باغ دبیر، اصفهان، اراضی دشتی واقع در راه آهن، (همگی در خارج از محدوده بازآفرینی) کلیه پلاک های واقع در بر معابر 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 ۳ طبقه مسکونی روی همکف پیلوت احداث بنا می نماید. ادامه در صفحه

سوم) (در شهر ۷ محور کلیه تفاوت حداکثری با مساحت بیش از ۳ برابر حدنصاب (۷۰۰ مترمربع به بالا تا ۱۰۰۰ مترمربع) مورد تأیید باشد (هزار) (هفتصد) (سه)

محل امضاء

رئیس شورای اسلامی شهر: علی کرمانی	سرپرست اداره کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): وحید مظفری	استاندار: محمد مهدی اعلایی
رئیس سازمان نظام مهندسی: محمد شجاعیان	مغایرت اساسی: بله ☐ خیر	معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار: مهدی رحمانی
مهندس مشاور تهیه‌کننده طرح تفصیلی: اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین	رئیس سازمان جهاد کشاورزی: محمدحسین عطایی	
مدیر کل دفتر فنی استانداری: محسن آقاعلیلی	مدیرکل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی: علیرضا خزائی	شهردار قزوین
مدیرکل امور اراضی استان قزوین: مهدی رحماندوست	واقع در محدوده بافت تاریخی: بله ☐ خیر	
معاون شهرسازی و معماری: [illegible]		

اعضاء بدون حق رای — اعضاء با حق رای

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قبل اجرایی می‌شود(رای استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی استاندار رای مرجح محسوب می‌شود)

تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت‌های تاریخی، نظر مرجع تشخیص میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان قزوین ملاک عمل است.

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

شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره دعوتنامه: ۱۸۳۸۴ /۱۰۰	تاریخ دعوتنامه: ۱۴۰۳/۵/۱۷	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام منقاضی: **شهرداری قزوین**	شماره نامه شهرداری: ۳۶۲۳/ص/۱۰/۱۴۰۳	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 می‌شود.صفحه سوم:

۲- **در محلات عارف(غرب پادگان)، بلوار حکم آباد، توحید، پادگان، فلسطین، یخچال، گلستان(شمال بلوار آیت الـه خامنـه ای)، دانشـگاه شـمالی 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 ۸و۶ مترنه صورت ۲ طبقه مسکونی و معابر ۱۰ متر و بیشتر تا ۱۸ متر بـه صـورت ۴ طبقـه 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، چاتبازان، مهدیه ، پونک شرقی و غربی ، شـهید سلیمانی، نخبگان و قسمتی از محله حیدری ، مینودر، لوازم خانگی،کابل البرز، پامجال،الهیه، فرهنگیان و مالکانه و همجنین محله بادامستان و کـوی 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، تاسیسـات 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 صفحه۴

محل امضاء

رئیس شورای اسلامی شهر: علی قرمانی	سرپرست اداره کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) وهاب میرابی بله ☑ خیر ☐	استاندار محمد مهدی اعلائی معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار مهدی رجبعلی
رئیس سازمان نظام مهندسی: محمد شعبانیان		
مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی	رئیس سازمان جهاد کشاورزی محمدحسین عطایی	
مدیر کل دفتر فنی استانداری: محسن اسماعیلی		
مدیر کل امور اراضی استان: مهدی رحمتدوست	مدیرکل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی علیرضا خزائی بله ☑ واقع در محدوده بافت تاریخی خیر ☐	شهردار قزوین
معاون شهرسازی و معماری		

اعضاء با حق رای

اعضاء بدون حق رای

دعوتشدگان

یادآور ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای قابل اجرا می‌باشد (آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی جنابعالی رأی مضاعف می‌شود.)

یادآور ۲: در خصوص مصوبات مربوط به مجموعه بافتهای تاریخی فاقد طرح تفریح معاونت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی رأی ممتنع است.

اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی

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

شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره دعوت‌نامه: ۱۸۳۸۲ /۱۰۰	تاریخ دعوت‌نامه: ۱۴۰۳/۵/۱۷	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی: **شهرداری قزوین**	شماره نامه شهرداری: ۳۶۲۳/ص/۱۰/۱۴۰۳	تاریخ: ۱۴۰۳/۴/۲	**موقعیت ملک و منطقه شهرداری:**
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۱۲۴۳۸	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 می‌شود.صفحه چهارم:

ضوابط ومقررات ساختمانی **مجتمع های مسکونی(تعاونی ها)** با کاربری مسکونی در کل محله میندور، مطابق با جدول ذیل می باشد :

گروه های تراکمی	عرض معبر	مساحت قطعه	طبقات مجاز	سطح اشغال	مساحت قطعه	طبقات مجاز	سطح اشغال
گروه اول (تراکم کم)	**۱۶ متری و کمتر**	**تا۷۵۰مترمربع**	**۵**	**٪۶۰**	**۷۵۱مترمربع و بیشتر**	**۶**	**٪۵۰**
گروه دوم(تراکم متوسط)	**بیشتراز۱۶متری**	**تا۷۵۰مترمربع**	**۶**	**٪۶۰**	**۷۵۱مترمربع و بیشتر**	**۷**	**٪۵۰**
گروه سوم(تراکم زیاد)	در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال ۲۰٪ می باشد قطعات با وسعت بیش از ۲۵۰۰ تا کمتراز یک هکتار: ملزم به تهیه طرح امکان سنجی جهت احداث بنا در عرصه با سطح اشغال ۴۰ درصد از کل و تراکم حداکثر ۲۸۰ درصد از کل و تعداد طبقات حداکثر ۸ طبقه با رعایت ارتفاع ۲۷ متر مطابق دستورالعمل شورایعالی قطعات با وسعت یک هکتار و بیشتر در کمیسیون ماده۵ تصمیم گیری گردد.					

تبصره یک: محدوده ولیعصر(بلوار خرمشهر)، غیاث آباد، اراضی موسوم به عظیم زاده وکلیه مناطق و یا محورهایی که طی مصوبات طرح تفصیلی و یا کمیسیون ماده۵ مشمول افزایش تراکم شده اند از این مصوبه مستثنی بوده وضابطه تراکم آن مطابق با مصوبات پیشین می باشد.

تبصره دو : در محدوده غیاث آباد تراکم تعیین شده طی مفاد بند ۳۲ کمیسیون ماده۵ 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.

رئیس شورای اسلامی شهر: علی فرمانی	سرپرست اداره کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) مهاب مهدوی مغایرت اساسی بله□ خیر■	استاندار محمد مهدی اعلایی معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار مهدی رحمانی	اعضاء با حق رأی
رئیس سازمان نظام مهندسی: محمد شعبانیان	رئیس سازمان جهاد کشاورزی محمدحسین عطایی		
مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی			
مدیر کل دفتر فنی استانداری: محسن اسماعیلی	مدیر کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی علیرضا خداداد بله□ واقع در محدوده بافت تاریخی خیر□	شهردار قزوین مهدی صباغی	اعضاء بدون حق رأی
مدیر کل امور اراضی استان: مهدی رحیمیان‌دوست			دعوتشدگان
معاون شهرسازی و معماری			

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهارراي از پنج رأی شامل دو رأی مثبت(رأی استاندار محترم و نماینده محترم هماهنگی امور عمرانی استاندار) یک رأی ممتنع می‌شود.

تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت‌های تاریخی لطفا نظر مرجع سیاست میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی را اخذ نمایید.

اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی