

فصل اول
اصول کلی ضوابط شهرسازی

۱-۱- طرح تفصیلی

۱-۱-۱- تعریف طرح تفصیلی

طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر که در مقیاس ۱/۱۰۰۰۰ تهیه شده و نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها، وضع دقیق جهت بهره‌برداری و شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود. بر مبنای این طرح نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی در مقیاس ۱/۲۰۰۰ تهیه و تنظیم می‌گردد. در حال حاضر طرح مصوب بازنگری طرح تفصیلی براساس مصوبه و ابلاغیه مورخ ۸۸/۵/۱۷ کمیسیون ماده پنج راه و شهرسازی (مسکن و شهرسازی وقت) ملاک عمل شهرداری کرج می‌باشد.

۱-۱-۲- ضوابط مربوط به کمیسیون ماده پنج

کلیه پرونده‌هایی که دارای مصوبه کمیسیون ماده پنج می‌باشد، در صورتی که این مصوبه دارای مدت اعتبار قانونی است، می‌بایست قبل از اتمام مهلت تعیین شده نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام نمایند. در غیر این صورت پس از مهلت تعیین شده از اداره کل راه و شهرسازی استعلام گردد^۱.

لازم به ذکر است توافقنامه شهرداری با مالکین و اخذ مصوبه شورای اسلامی شهر در خصوص تغییرات کاربری مبنا نبوده و تغییرات مذکور صرفاً پس از تصویب کمیسیون ماده پنج قابلیت اجرا خواهد داشت. براساس کمیسیون ماده پنج مواردی که مورد مخالفت قرار گرفته‌اند حداقل پس از گذشت ۱۸ ماه از تاریخ مصوبه قابلیت طرح مجدد در کمیسیون مذکور را خواهند داشت^۲ و چنانچه مصوبه ای بدون مهلت صادر گردیده باشد مادامی که مصوبه‌ای خلاف آن صادر نشده باشد ملاک عمل خواهد بود^۳.

۱-۱-۲-۱- مدارک مورد نیاز جهت ارسال پرونده‌ها به کمیسیون ماده پنج^۴

مدارک مورد نیاز

| ردیف | مدارک مورد نیاز | دارد | ندارد |
|------|---|------|-------|
| ۱ | تصویر اسناد مالکیت (شامل کلیه صفحات اسناد مالکیت) | | |
| ۲ | گزارش طرح تفصیلی بازنگری طرح تفصیلی قبلی | | |
| ۳ | جانمایی دقیق پلاک بر روی نقشه ۱/۱۰۰۰ هوایی | | |
| ۴ | جانمایی دقیق پلاک بر روی نقشه طرح تفصیلی بازنگری | | |
| ۵ | جانمایی دقیق پلاک بر روی نقشه طرح تفصیلی قدیم | | |
| ۶ | تصویر رأی کمیسیون ماده ۱۲ ویا مکاتبه راه و شهرسازی که در آن نوعیت پلاک به | | |

^۱ - بخشنامه شماره ۶۷/۳۰۰/۱/۲۹۷۷۲ مورخ ۶۷/۳۰۰ - ۸۸/۶/۱۲

^۲ - نامه شماره ۹۷۵۹۴/۳۰۰/۹۰ مورخ ۹۰/۱۱/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری

^۳ - نامه شماره ۶۷/۵/۱۷۰۸۹ مورخ ۸۸/۳/۹ در ارتباط بند صورتجلسه مورخ ۸۷/۱۲/۲۸ کمیسیون ماده ۵

^۴ - بخشنامه شماره ۶۷/۵/۹۱۶۲۳ مورخ ۶۷/۵/۲۷ مورخ ۱۳۹۵/۶/۲۷

| | | | |
|----|--|--|--|
| | | صراحت اعلام شده است. | |
| ۷ | | تصویر آخرین صورتجلسه کمیسیون تطبیق و توافقات شهرداری | |
| ۸ | | تصویر توافقتنامه تنظیمی بین مالک و شهرداری (مورد تأیید طرفین توافق) | |
| ۹ | | تصویر لایحه ارسالی به شورای اسلامی شهر | |
| ۱۰ | | تصویر مصوبه شورای اسلامی شهر | |
| ۱۱ | | ارسال تصویر کمیسیون ماده پنج (در صورت وجود) | |
| ۱۲ | | تنظیم نامه به مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان البرز | |
| ۱۳ | | تهیه و ارسال دو نسخه لوح فشرده حاوی فیلم، عکس و اسکن مدارک از پلاک مورد نظر (تهیه عکس و فیلم از موقعیت ملک مورد نظر واملاک مجاور تا شعاع ۲۰۰ متر به گونه‌ای که موقعیت ملک توسط مالک مشخص شده باشد) | |
| ۱۴ | | نقشه آرایش پارکینگ (برای درخواست‌های مربوط به طبقه مزاد و تغییر کاربری) | |
| ۱۵ | | نقشه همجواری ها (برای درخواست‌های مربوط به طبقه مزاد) | |
| ۱۶ | | نقشه مرتبط به خط پروژه‌های معابر در ۵ نسخه و مورد تأیید مسئولین تهیه کننده (۳ نسخه نقشه جهت ارسال به اداره کل راه و شهرسازی استان البرز) | |
| ۱۷ | | مدارک رسیدگی به تخلفات ساختمانی (برای درخواست‌های مرتبط با طبقه مزاد و کاربری تجاری) | |
| ۱۸ | | جمع بندی و تهیه چک لیست و مدارک ارسالی | |

تبصره: لازم است از مکاتبه مستقیم با اداره کل راه و شهرسازی استان البرز خودداری گردد و هرگونه درخواست مرتبط جهت طرح در کمیسیون ماده پنج صرفاً با عنوان نامه خطاب به مدیرکل راه و شهرسازی استان و صرفاً با تأیید و امضاء معاون شهرسازی و معماری شهرداری کرج پس از بررسی و تأیید توسط مدیریت طرح‌های توسعه شهری ارسال می‌گردد.

۱-۱-۳- ضوابط مربوط به معابر و انهار متروکه و نحوه واگذاری معابر مذکور از سوی شهرداری براساس اصلاحیه ماده نوزده

قانون نوسازی و عمران شهری

در صورتی که معبر متروکه قابلیت صدور پروانه ساختمانی به صورت مستقل را نداشته باشد شهرداری می‌تواند معبر مذکور را جهت الحاق آن به ملک یا املاک مجاور به ترتیب زیر واگذار نماید.

الف - چنانچه معبر متروکه در مجاورت املاک متعدد واقع شده و برابر ضوابط شهرسازی، کل آن برای هریک از املاک مجاور قابل استفاده باشد. با انجام تشریفات مزایده بین مالکین املاک مجاور، معبر مذکور به فروش می‌رسد.

ب - در سایر موارد معبر متروکه به قیمت کارشناسی روز و با توجه به کاربری ملک الحاقی به معبر متروکه و با رعایت قوانین و مقررات مربوطه به صورتی جزئی یا کلی قابل واگذاری به مالک یا مالکین ملک یا املاک مجاور می‌باشد.

ج - پس از الحاق هر بخش از معبر متروکه به ملک یا املاک مجاور، کاربری ملک مذکور با رعایت طرح‌های مصوب شهری (جامع و تفصیلی) به بخش الحاقی تسری می‌یابد.

د - شهرداری در واگذاری معابر متروکه مخیر است.

ه - چنانچه نهر متروکه به صورت یک قطعه مستقل و مجزا باشد، می‌بایست جهت تعیین کاربری در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

و - چنانچه نتیجه استعلام از اداره امور آب، عبارت «نهر متروکه یا نهر مشاهده نگردید» باشد، زمین نهر متعلق به شهرداری است و با هماهنگی اداره املاک اقدامات لازم می‌بایست صورت پذیرد.

ز - در صورتی که مطابق اسناد مالکیت، بیش از یک قطعه به نهر تعریف شده باشد، (نهر بین قطعات باشد) زمین حاصل از نهر متروکه، به صورت کلی و با رعایت حقوق مجاورین و توافق با شهرداری قابل واگذاری می‌باشد. اولویت در واگذاری نهر متروکه با املاک مجاور بلافاصله دو طرف نهر می‌باشد.

تبصره: در صورتی که مالک تمایل به خرید آن نداشته باشد، نهر متروکه به عنوان راه دسترسی پیاده محسوب می‌شود. در این حالت تعبیه درب مجاز نمی‌باشد، اما تعبیه پنجره به سمت نهر از طبقه اول به بالا ضمن رعایت مشرفیت مشروط به اینکه عرض باقیمانده‌ی آن حداقل ۲ متر باشد، بلامانع است.

ح - املاکی که در سند مالکیت به قطعه تعریف شده، لیکن در محل نهر موجود می‌باشد، می‌بایست پس از استعلام از اداره امور آب و تأیید شهرداری آن به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال و درخواست اصلاح سند گردد.^۵

ط - در خصوص انهاری که در طرح بازنگری محور پیاده پیش‌بینی گردیده‌اند، نیز باید از اداره امور آب استعلام گردد.

ی - حریم انهار و رودخانه‌های جاری که در حاشیه آن‌ها برابر طرح تفصیلی فضای سبز پیش‌بینی شده است، بازگشایی پنجره از طبقه اول به بالا مجاز است.

۱-۱-۴- ضوابط و مقررات مربوط به حرائم مختلف

۱-۱-۴-۱- ضوابط و مقررات حریم رودخانه، نهرها و برکه‌ها

به طور کلی حریم رودخانه‌ها، نهرهای طبیعی، مسیل‌ها و کانال‌های احداث شده براساس ظرفیت آبدهی آن‌ها، از منتهی‌الیه بستر طبیعی و یا دیواره احداث شده کانال می‌باشد که پس از استعلام از شرکت آب منطقه‌ای استان در مورد کلیه حرایم آب در پلاک‌هایی که در سند آن به حریم تعریف شده است و یا در وضع موجود به یکی از حرایم آب محدود شده، الزامی است.

۱-۱-۴-۲- ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال برق

استعلام از سازمان امور برق منطقه‌ای کرج در مورد حرایم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در پلاک‌هایی که در سند آن به حریم تعریف شده است و یا در وضع موجود آن بر حریم خطوط انتقال برق محدود شده، الزامی است.

۱-۱-۴-۳- حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی^۶

حریم امنیتی برای اماکن نظامی با رعایت اصول حفاظتی استاندارد الزامی است تا با اعمال آن از ایجاد تأسیسات و یا مستحذات ساختمانی غیرنظامی در این محدوده‌ها جلوگیری شود و اماکن نظامی از هرگونه خطرات احتمالی مصون بماند.

^۵ - کوثر ۲ نشتاورد ۱۳۸۹/۵/۳۱ بند ۲۰

^۶ - برنامه و طرح ساختمانی جامع شهر کرج، ۱۳۸۷، مهندسین مشاورباوند

| ردیف | عنوان | | | |
|------|---|---|--|------------------------------------|
| ۱ | حریم امنیتی | عرض معبر جدا کننده اماکن نظامی از بافت شهری | تا فاصله ۵۰ متری بعد از خیابان | از ۵۰ تا ۱۰۰ متری بعد از خیابان |
| ۲ | اماکن حیاتی | خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان | حداکثر یک طبقه | حداکثر ۲ طبقه |
| ۳ | اماکن حساس | خیابان ۲۴ متری | حداکثر ۲ طبقه | حداکثر ۴ طبقه |
| ۴ | اماکن مهم | خیابان ۱۶ متری | حداکثر ۲ طبقه | حداکثر ۴ طبقه |
| ۵ | اماکن و تأسیسات قابل حفاظت | خیابان ۸ متری | حداکثر ۲ طبقه تا عمق ۲۰ متر وبدون اشرافیت | — |
| ۶ | اماکن ویژه (شامل سایت‌ها، پایگاه های موشکی و زاغه‌های مهمات) | ممنوعیت هرگونه عملیات ساختمانی و کشاورزی تا ۵۰۰ متر ممنوعیت احداث ساختمان تا ۱۰۰۰ متر | — | — |

۱-۴-۴-۱- ضوابط مربوط به قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن

ایجاد هرگونه ساختمان، دیوارکشی و تأسیسات به فاصله صد متر (۱۰۰ متر) از انتهای حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور و در طول کنار گذرهایی که وزارت راه و شهرسازی احداث نموده یا می‌نماید و یا مسئولیت نگهداری آن را به عهده دارد، بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع می‌باشد.^۷

۱-۴-۵-۱- ضوابط و املاک واقع در حریم لوله‌های گاز، نفت و دکل‌های برق

در خصوص املاکی که در حریم لوله‌های نفت و خطوط انتقال نیرو، انهار و یا مجاور آن‌ها واقع می‌باشد و تقاضای صدور پروانه ساختمانی را دارند، حتی چنانچه در نقشه‌های طرح مصوب برای آن‌ها حریم در نظر گرفته شده باشد می‌بایست به صورت موردی پس از استعلام منطقه از اداره و یا سازمان مربوطه اقدام گردد.^۸

۱-۴-۶-۱- حریم صنایع و کارگاه صنعتی

صنایع و کارگاه‌های صنعتی و نیز شهرک‌ها، مجتمع‌های صنعتی و نواحی صنایع روستایی می‌بایست محدوده ای را به عنوان حریم یا فضای سبز در مجاورت خود اختصاص دهند که عمق آن در هر صورت و در هیچ نقطه ای نمی‌بایست کمتر از ۱۰۰ متر باشد. تبصره: در صورت مجاورت هر پلاک ثبتی با صنایع و کارگاه‌های صنعتی، اخذ استعلام از اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان الزامی است.

۱-۴-۷-۱- حریم معابر شهری

^۷ - ماده ۱۷ قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن

^۸ - کوثر ۱ رامسر ۱۳۸۸/۷/۱۵ بند ۵

حریم راه آهن از محور خط ۱۷ متر بوده و علاوه بر آن محدوده‌ی ۳۰ متر بعد از حریم متعلق به امور زیربنایی (عبور لوله آب - برق - گاز - مخابرات و ...) می‌باشد و هرگونه احداث بنا و دیوار کشی در محدوده حریم ممنوع بوده و جهت ساخت و ساز بعد از ۴۷ متر تا ۱۱۷ متر از محور خط نیاز به اخذ مجوز از شرکت راه آهن جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.^۹

تبصره: براساس مصوبه شماره ۵۷۴۴۷/۳۰۰/۹۱ مورخ ۹۱/۹/۱۹ شورای عالی در مورد وضعیت حریم آزادراه تهران - کرج رعایت حریم مذکور به تفکیک به شرح ذیل می‌باشد:

از ابتدای محدوده شرقی کرج تا ۴۵ متری گلشهر در شمال و جنوب حریم آزادراه به میزان ۶۰ متر تعیین گردیده است. از ۴۵ متری گلشهر تا پل مهرشهر (حسین آباد) جبهه شمالی ۳۸ متر و جبهه جنوبی حریم مذکور ۶۰ متر معین گردیده است. از پل مهرشهر تا پل حصارک به استثنای ساخت و سازهای موجود رعایت حریم ۶۰ متر از آکس در طرفین الزامی است و صدور پروانه املاک تثبیت شده واقع در حریم فوق در حد تراکم مناطق هم‌جوار بلامانع است. از پل حصارک تا انتهای محدوده شهر رعایت حریم شهری ۶۰ متر از طرفین الزامی می‌باشد. لازم به ذکر است کلیه مصوبات حریم قبل از این مصوبه ابطال می‌گردد.

۱-۴-۸- دستورالعمل عبور تونل‌های آبرسانی - حفره چاه - احداث ابنیه در محدوده حریم تونل و ایستگاه‌های مترو

املاکی که در مجاورت و محدوده تونل و ایستگاه‌های مترو می‌باشد، می‌بایست جهت هرگونه عملیات ساختمانی اعم از احداث بنا، دیوارکشی و حفر چاه و ... مطابق بخشنامه شماره ۹۰/۶۲۲۰/ق ش ک مورخ ۱۳۹۰/۹/۱۲ از سازمان قطار شهری استعلام نماید.^{۱۰}

۱-۴-۹- حریم آثار تاریخی

در خصوص نحوه صدور مجوز برای پلاک‌هایی که در حریم آثار تاریخی و فرهنگی واقع شده‌اند، می‌بایست قبل از صدور هرگونه مجوز جهت پلاک‌های مذکور اقدامات لازم پیرامون هماهنگی و استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان البرز صورت پذیرد.

۱-۲-۲- تراکم و سطح اشغال

۱-۲-۱- ضوابط استقرار بافت مسکونی متداول شهری

در زمین‌های با محور طولی شمالی - جنوبی محل استقرار بنای احداثی قطعه در (۲+۶۰٪) متر شمال آن است، در صورتی که مساحت زمین ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر و دارای عرض ۲۰ متر و بیشتر باشد، در زمان صدور پروانه ساختمانی با سطح اشغال حداکثر ۳۵٪ ساختمان باید از لبه شمالی و دو لبه کناری شرقی و غربی، کمینه ۴ متر فاصله داشته باشد، این بعد در ضلع شمال املاک شمالی از ضابطه حیاط خلوت از حداقل عرض ۳ متر تبعیت می‌کند. در خصوص ساختمان‌های جنوبی کمینه فاصله از بر خیابان ۱/۵ متری فضای باز شمالی پلاک می‌باشد.

تبصره ۱: در گروه مساحتی (۷۶-۱۴۹) تنها یک واحد مسکونی مجاز است و در صورت تأمین پارکینگ و رعایت میانگین مساحت واحد مسکونی، بیش از یک واحد مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: در قطعات دارای مساحت ۷۵۰ مترمربع و بیشتر در کاربری متداول شهری (گونه ۱۷۵٪ و ۱۵۰٪) در صورت درخواست مالک جهت احداث طبقه ششم پس از اخذ عوارض مربوطه در قالب فروش طبقه‌ی مازاد، با حفظ تعداد واحد مسکونی و پارکینگ و سایر ضوابط، می‌بایست عوارض صدور پروانه براساس دفترچه تعرفه عوارض و بهای خدمات مصوب شورای اسلامی شهر و بر مبنای اضافه طبقه‌ی مازاد بر تراکم مصوب متعلقه اخذ و اقدام گردد.

^۹ - نامه شماره ۱۵۷۰۹/ص ۳۴ مورخ ۱۳۹۳/۸/۲۱ وزارت راه و شهرسازی، شرکت راه آهن جمهوری اسلامی ایران

^{۱۰} - بخشنامه شماره ۹۰/۶۲۲۰/ق ش ک مورخ ۱۳۹۰/۹/۱۲

تبصره ۳: در زمین‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع مساحت زمین افزون بر ۵۰۰۰ مترمربع ۱۰٪ به تراکم ساختمانی افزوده می‌شود. تراکم افزوده ۱۰٪ به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع تا مساحت ۱۰۰۰۰ مترمربع محاسبه می‌شود. به مساحت‌های کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر از ۱۰۰۰۰ مترمربع تراکم افزوده نیز تعلق نمی‌گیرد.

تبصره ۴: در معابر کمتر از ۸ متر و املاک با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع صرفاً امکان احداث ۳ طبقه مسکونی روی پیلوت میسر است، لذا در صورتی که قطعه زمینی با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع در این گونه معابر درخواست پروانه‌های ساختمانی را داشته باشد، پس از رعایت ضوابط سایه‌اندازی (ارتفاع ساختمانی با عرض معبر همخوانی داشته باشد و زاویه ۴۵ درجه در سایه‌اندازی رعایت شود) به‌گونه‌ای که تا ۳ طبقه روی پیلوت همانند املاک زیر ۱۵۰ مترمربع و طبقه چهارم با ۳ متر عقب‌نشینی از لبه بام می‌باشد و چنانچه طبقات بیشتری تعلق بگیرد، باید زاویه ۴۵ درجه عقب‌نشینی لازم صورت گیرد.

وضعیت تراکمی و شاخصه‌های ساخت‌وساز زمین‌های مسکونی در پهنه تراکمی ۵۲۱

| گروه مساحتی (مترمربع) | پیشینه ضریب اشغال ساختمان | پیشینه تعداد طبقات روی پارکینگ | میانگین واحد مسکونی (مترمربع) | تراکم ساختمانی | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------|--------|------|
| | | | | مجاز | تشویقی | کل |
| ۷۶-۱۴۹ | ۶۰٪ | ۳ | ۹۰ | ۱۲۵٪ | - | ۱۲۵٪ |
| ۱۵۰-۲۹۹ | ۶۰٪ | ۴ | ۹۰ | ۱۲۵٪ | - | ۱۲۵٪ |
| ۳۰۰-۴۹۹ | ۶۰٪ | ۴ | ۱۰۵ | ۱۲۵٪ | - | ۱۲۵٪ |
| ۵۰۰-۷۴۹ | ۶۰٪ | ۵ | ۱۲۰ | ۱۲۵٪ | ۲۰٪ | ۱۴۵٪ |
| ۷۵۰-۱۴۹۹ | ۶۰٪ | ۵ | ۱۲۰ | ۱۲۵٪ | ۳۵٪ | ۱۶۰٪ |
| بیش از ۱۵۰۰ | ۳۵٪ | محدودیت ندارد | ۱۲۰ | ۱۲۵٪ | ۵۰٪ | ۱۷۵٪ |

وضعیت تراکمی و شاخصه‌های ساخت‌وساز زمین‌های مسکونی در پهنه تراکمی ۱۷۵ و ۱۵۰

| گروه مساحتی (مترمربع) | پیشینه ضریب اشغال ساختمان | پیشینه تعداد طبقات روی پارکینگ | تراکم ساختمانی | | |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------|------|
| | | | مجاز | تشویقی | کل |
| ۷۶-۱۴۹ | ۶۰٪ | ۳ | ۱۲۵٪ | — | ۱۲۵٪ |
| ۱۵۰-۳۴۹ | ۶۰٪ | ۴ | ۱۲۵٪ | — | ۱۲۵٪ |
| ۳۵۰-۵۵۹ | ۶۰٪ | ۵ | ۱۵۰٪ | — | ۱۵۰٪ |
| ۵۶۰-۷۴۹ | ۶۰٪ | ۵ | ۱۷۵٪ | ۲۰٪ | ۱۹۵٪ |
| ۷۵۰-۱۴۹۹ | ۶۰٪ | ۵ | ۲۰۰٪ | ۳۵٪ | ۲۳۵٪ |
| بیش از ۱۵۰۰ | ۳۵٪ | محدودیت ندارد | ۲۲۵٪ | ۵۰٪ | ۲۷۵٪ |

میانگین مساحت واحد براساس منطقه

| نام پهنه | جهانشهر | بنفشه | عظیمیه | رجایی شهر | گلشهر ویلا | منظریه | باغستان | ارم |
|--------------|---------|-------|--------|-----------|------------|--------|---------|-----|
| میانگین واحد | ۱۵۰ | ۱۵۰ | ۱۳۵ | ۱۳۵ | ۱۳۵ | ۱۳۵ | ۱۲۰ | ۱۰۰ |

۱-۱-۲-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین در پهنه ممنوعیت تفکیک

قطعه زمین‌های تفکیک شده پیشین واقع در پهنه، در صورت تجمیع دوباره، متناسب با مساحت به دست آمده از تجمیع، می‌توانند از امتیازهای تشویقی این پهنه بهره‌مند شوند، این قطعه‌ها در صورت عدم تجمیع، پیرو ضوابط و مقررات پایه گونه تراکمی خواهند بود.

۱-۲-۱-۲- قطعه زمین‌های واقع در بیرون از پهنه ممنوعیت تفکیک

قطعه زمین‌های واقع در بیرون از پهنه ممنوعیت تفکیک بافت متداول شهری نیز، در صورت احراز شرایط و خودداری از تفکیک زمین، از مزایای تشویقی بهره‌مند می‌شوند. (تراکم ساختمانی و تعداد طبقات افزوده)^{۱۱}

۱-۲-۱-۳- شرایط خرید تراکم مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

خرید تراکم مازاد بر بیشینه تراکم ساختمانی مجاز و در قالب سطح اشغال مجاز، مشروط به رعایت سایر ضوابط و مقررات مرتبط از جمله تأمین پارکینگ مورد نیاز و اعمال فاصله واحدهای قانونی ملک خواهد بود و در صورتی که فروش تراکم مشمول اخذ عوارض مربوطه گردد با حفظ تعداد واحد متعلقه در گونه تراکمی مربوطه می‌بایست برابر ضوابط و مقررات اقدام شود.^{۱۲}

۱-۲-۲-۱- ضوابط متراژ و معیار محاسبه تراکم در بافت فرسوده شهری^{۱۳}

جدول ضوابط تراکمی پایه واحد مسکونی طرح جمعیت فرسوده

| مساحت پلاک | حداکثر سطح اشغال | حداکثر تراکم ساختمانی | حداکثر تعداد طبقات | متوسط زیربنای واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحد مجاز در هکتار | حداکثر تراکم جمعیتی |
|--------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------|
| S ۷۲ | مقاوم‌سازی (غیر قابل ساخت) | | | | | |
| ۷۲ S < ۱۳۰ | %۶۰ | %۱۲۵ | ۳ | ۷۵ | ۱۵۴ | ۶۱۵ |
| ۱۳۰ S < ۲۰۰ | %۶۰ | %۱۳۵ | ۴ | ۷۵ | ۱۵۰ | ۶۰۰ |
| ۲۰۰ S < ۲۷۰ | %۶۰ | %۱۵۰ | ۴ | ۷۵ | ۱۸۵ | ۷۴۱ |
| ۲۷۰ S < ۵۰۰ | %۶۰ | %۱۶۵ | ۴ | ۹۰ | ۱۸۰ | ۷۲۰ |
| بیشتر از ۵۰۰ | %۶۰ | %۱۸۰ | ۵ | ۹۰ | ۱۹۳ | ۷۷۳ |

^{۱۱} - دفترچه ضوابط بازنگری طرح تفصیلی صفحه ۲۷

^{۱۲} - وحدت رویه پنجم ۱۳۸۸/۹/۲۳ بند ۴

^{۱۳} - مبنای در نظر گرفتن محدوده بافت‌های فرسوده شهر کرج و ضوابط ارائه شده، طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرج مصوب تیرماه ۱۳۹۴، ابلاغی طی نامه شماره ۶۷/۳/۱۱۰۰۲ مورخ ۱۳۹۵/۸/۹ به مدیران مناطق دوازده‌گانه شهر می‌باشد.

| مساحت پلاک | حداکثر سطح اشغال | حداکثر تراکم ساختمانی | حداکثر تعداد طبقات | متوسط زیربنای واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحد مجاز در هکتار | حداکثر تراکم جمعیتی |
|--------------|------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------|
| S ۷۲ | - | - | - | - | ۰ | ۰ |
| ۷۲ S < ۱۳۰ | %۶۰ | %۱۳۵ | ۳ | ۷۵ | ۱۸۰ | ۷۲۰ |
| ۱۳۰ S < ۲۰۰ | %۶۰ | %۱۶۰ | ۴ | ۷۵ | ۲۱۰ | ۸۴۰ |
| ۲۰۰ S < ۲۷۰ | %۶۰ | %۱۷۵ | ۴ | ۷۵ | ۲۲۰ | ۸۸۰ |
| ۲۷۰ S < ۵۰۰ | %۶۰ | %۲۰۰ | ۵ | ۹۰ | ۲۲۰ | ۸۸۰ |
| بیشتر از ۵۰۰ | %۶۰ | %۲۴۰ | ۶ | ۹۰ | ۲۴۰ | ۹۶۰ |
| ۱۵۰۰ و بیشتر | %۳۵ | %۲۸۰ | * | ۹۰ | ۲۴۰ | ۹۸۰ |

(تعداد طبقات تا جذب تراکم متعلقه پلاک در سطح اشغال ۳۵ درصد)

۱-۲-۲-۱- ضوابط استقرار بافت فرسوده

در رابطه با املاک واقع در محدوده بافت نیازی به رعایت ۱/۵ متر فضای باز در املاک جنوبی نمی‌باشد مگر در صورتی که در بیش از ۵۰ درصد پلاک‌ها رعایت شده باشد در رابطه با املاک واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهر، پلاک‌های شمالی موظف به رعایت فاصله مناسب از ضلع شمالی به منظور تأمین نورگیری می‌باشند حداقل فاصله نورگیری می‌بایست ۲/۰ متر باشد. خلاصه وضعیت تراکمی و دیگر شاخصه‌های مربوط به ساخت‌وساز در قطعه زمین‌های بافت فرسوده شهری در جداول آورده شده است.

- پایه ساختمانی در بافت فرسوده شهر کرج ۱۲۰ درصد است.

- کمینه مساحت قطعه زمین (عرصه) موجود قابل ساخت (بهره‌مند از تراکم ساختمانی پایه) ۷۲ مترمربع می‌باشد.

تبصره ۱: حقوق مکتسبه پلاک‌های کمتر از ۷۲ مترمربع محفوظ است و مالکین مجاز به انجام تعمیرات یا مقاوم‌سازی ساختمان در حد زیربنای موجود با اخذ مجوز از شهرداری هستند.

تبصره ۲: مالک یا مالکین پلاک‌های با مساحت کمتر از ۷۲ مترمربع در صورتی می‌توانند اقدام به اخذ پروانه احداث کاربری مسکونی نمایند که از طریق تجميع، عرصه پلاک را حداقل تا ۷۲ مترمربع افزایش دهند.

- سطح اشغال در بافت فرسوده بر اساس سند و قبل از اصلاح معابر محاسبه می‌شود. در هر صورت، سطح اشغال نهایی نباید از ۹۰ درصد مساحت زمین باقیمانده (پس از اصلاح) تجاوز کند.

تعداد طبقات در هر یک از طیف‌های مساحتی مندرج در جدول در صورت نیاز به افزایش ارتفاع هم تراز با خط آسمان بلوک‌های^{۱۴} هم جوار، می‌تواند با حفظ تعداد واحد مسکونی متعلقه افزایش یابد. بهره‌برداری از این تبصره منوط به اخذ بهاء خدمات ارزش افزوده مازاد بر عوارض صدور پروانه ساختمانی می‌باشد.^{۱۵}

^{۱۴} - بلوک‌های ساختمانی شهری، پهنه در برگیرنده یک یا چند قطعه زمین به هم پیوسته ساخته و ناساخته که در لبه‌های پیرامونی با گذرگاه‌ها و یا عارضه‌هایی مانند جوی آب و حریم آن، بریدگی طبیعی، خط لوله و حریم آن، مشخص می‌شود.

- به شرط واگذاری رایگان متراژ عقب‌نشینی شده مبنی بر اصلاح معبر توسط مالک، مساحت قید شده در سند مالکیت قبل از اعمال عقب‌نشینی، مبنای محاسبه تراکم مجاز است.

- در صورت تجمیع در پلاک‌های با مساحت بیش از ۲۷۰ مترمربع، در صورتی که عرض معبر مجاور ملک، ۱۶ متر و بیشتر باشد افزایش تعداد طبقات تا سقف ۶ طبقه (در صورت تأمین پارکینگ) بلامانع است.

- در مورد شبکه معابر پیشنهادی، در صورتی که عرض معبر پیشنهادی بافت فرسوده از عرض معبر طرح تفصیلی کمتر باشد، پیشنهاد با عرض بیشتر ملاک عمل خواهد بود.

۱-۲-۲- پروژهای پیشگام و محرک نوسازی

به منظور الگوسازی و تأمین فضاهای خدماتی و مسکونی پشتیبان نوسازی و هم‌چنین فراهم ساختن منابع مالی برای مداخله در بافت، موقعیت‌هایی به عنوان پروژه‌های پیشگام و محرک نوسازی در پهنه‌های شرقی و غربی بافت طبق نقشه و جدول کتاب ضوابط در نظر گرفته شده است. جهت تحقق پذیر شدن این مهم استفاده از حداکثر تشویق و تسهیلات قانونی مد نظر می‌باشد، با توجه به نوع مداخله (متمرکز) اجرای این پروژه‌ها از طریق سازمان‌های مجری نوسازی بافت فرسوده، با استفاده از مزایای پیش‌بینی شده در قانون حمایت و ساماندهی بافت‌ها (مصوب مجلس شورای اسلامی) صورت می‌پذیرد.

۱-۲-۳- کاربری مختلط درون بافتی

محل استقرار ساختمان در کاربری مختلط درون بافت در رویکرد جنوبی خیابان همواره بر مشرف به محور مختلط (پیاده یا سواره) می‌باشد و در قطعات با رویکرد شمالی خیابان با در نظر گرفتن بافت شکل گرفته محل با رعایت سطح اشغال طبقه همکف صورت گیرد. خیابان شاهین ویلای یکم مستثنی می‌باشد.

۱-۲-۳-۱- ضوابط احداث تجاری در کاربری مختلط درون بافتی

املاک شمالی در کاربری مختلط درون بافتی که دارای بنای مسکونی بوده و مالک در خواست احداث صرفاً بنای تجاری در باقیمانده ملک خود را داشته باشد، در این صورت احداث تجاری در بر مجاور محور، مشروط به رعایت کلیه ضوابط تجاری درون بافتی (ارتفاع، ابعاد، پارکینگ و ...) در سطح اشغال مجاز کاربری مربوطه ضمن رعایت اصلاحی، بلامانع است. در این‌گونه موارد در پروانه این عبارت قید می‌گردد: «در زمان تخریب و بازسازی، بخش مسکونی باید روی تجاری در ضلع مشرف به معبر احداث گردد»

تبصره ۱: در صورت احداث فقط یک باب تجاری و عدم امکان تأمین پارکینگ، اخذ عوارض پارکینگ تجاری در صورت داشتن اصلاحی، ضمن رعایت آن بلامانع است.^{۱۶}

تبصره ۲: حداکثر ارتفاع تجاری ۳/۵ متر بدون بالکن تجاری می‌باشد و حداقل ارتفاع تجاری (مفید) بدون بالکن تجاری ۲/۴۰ متر تا متراژ ۵۶ مترمربع و بیشتر از آن حداقل ۳/۰ متر رعایت گردد.

- در سطح اشغال همکف بهره‌مندی از ۳۵ درصد به صورت تجاری مجاز است. در صورت رعایت موارد زیر این امتیاز می‌تواند تا ۸۰ درصد سطح اشغال همکف افزایش یابد:

الف) جبران خسارت مساحت واقع در طرح اصلاحی متصرفین معبر

ب) پرداخت بهای خدمات برابر با مصوبه شورای اسلامی شهر

- پیش‌بینی راه دسترسی مستقل و مستقیم به فضای باز مشاع قطعه و پارکینگ‌ها و طبقات مسکونی بالای همکف در محدوده اشغال مجاز در طبقه همکف الزامی است.

- حداقل پهنای خالص راه دسترسی بند ۲ و با احتساب دیوار کنار قطعه (در زمین‌های دارای ۴ واحد ساختمانی مسکونی و تجاری) برابر با ۳/۲۵ متر و در زمین‌های با ۵ واحد مسکونی و بیشتر با ضوابط ۳/۵ و ۵ متر می‌باشد.

تبصره ۱: کاربری تجاری همکف، در صورت تفکیک به واحدهای تجاری، هر واحد تجاری به عنوان یک واحد ساختمانی منظور و در برآورد تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز محاسبه می‌شود.

- ضریب اشغال زیرزمین، به شرط اینکه تراز کف تمام شده روی سقف آن (تراز کف طبقه همکف) از تراز گذرگاه دسترسی قطعه بالاتر نرود، برابر با ۱۰۰ درصد مساحت زمین است.

تبصره ۲: با توجه به نحوه ساخت ویژه این قطعه‌ها، سطح زیرپوشش رمپ دسترسی پارکینگ محدودیت ندارد.

ج) زمین‌هایی که مساحت آن‌ها بین ۳۵۰ تا ۵۰۰ مترمربع می‌باشد: در صورتی که فضای باقیمانده پشت تجاری در نیم‌طبقه پس از کسر حقوق مکتسبه یاد شده و راه‌پله از ۵۰ درصد سطح اشغال مجاز بیشتر باشد مشروط به اینکه حداقل مساحت یک واحد مسکونی را داشته باشد، طبقه اول لحاظ شده و می‌بایست به کاربری مسکونی اختصاص یابد، در غیر این صورت فضای یاد شده می‌تواند فضای مشاعی منظور گردد.

د) زمین‌هایی که مساحت آن‌ها بیش از ۵۰۰ مترمربع می‌باشد: در صورتی که فضای باقیمانده پشت تجاری در نیم‌طبقه پس از کسر حقوق مکتسبه یاد شده و راه‌پله از ۳۰٪ سطح اشغال مجاز بیشتر باشد، طبقه اول لحاظ شده و می‌بایست به کاربری مسکونی اختصاص یابد مشروط بر اینکه حداقل مساحت یک واحد مسکونی را داشته باشد و در غیر این صورت فضای یاد شده می‌تواند فضای مشاعی منظور گردد.

۱-۲-۳-۲- انباری تجاری در کاربری مختلط درون بافتی

استفاده از انباری تجاری در زیرزمین در کاربری مختلط درون بافتی برابر مساحت تجاری همکف صرفاً با راه دسترسی از درون تجاری، به شرط تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی و تجاری بلامانع است.^{۱۷}

۱-۲-۳-۳- کاربری مختلط درون بافت در بافت‌های فرسوده شهری

حداقل مساحت زمین برای بهره‌برداری از امتیاز کاربری مختلط در هر قسمت از بافت فرسوده برابر با حدنصاب تفکیک قطعه مسکونی بافت فرسوده ۲۰۰ مترمربع است.^{۱۸}

- به منظور تشویق مالکان قطعات مسکونی واقع در بافت فرسوده، در پلاک‌های واقع در محل تقاطع معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر احداث یک واحد تجاری به میزان مساحت حداقل ۱۲ مترمربع و حداکثر ۲۵ مترمربع (با الزام به تأمین پارکینگ) در مقیاس خرده فروشی (خدمات رده محله) مجاز است.

۱-۲-۴- کاربری تجاری (مصوب)

در زمین‌های دارای کاربری تجاری، ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به شرح ذیل است:

۱-۲-۴-۱- کارکردهای مجاز

۱- تجاری در طبقه همکف

۲- واحدهای خدماتی (اداری، دفتری، آموزشگاه، آزاد علمی، هنری، خدمات پیراپزشکی، خدمات خانگی و ...) در طبقات اول و دوم

۱-۲-۴-۲- حداکثر ارتفاع مجاز

^{۱۷} - وحدت رویه نهم ۱۳۸۸/۱۲/۳ بند ۶

^{۱۸} - (مستند به بند ۲ اولین صورت جلسه کمیته بافت فرسوده به شماره ثبت دبیرخانه شهرداری کرج ۱۷۸۱۵ مورخ ۹۶/۲/۱۷ وفق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۱-۲-۴-۳- حد اکثر ضریب اشغال مجاز

- ۱- در طبقه همکف، ۸۰٪ (به جز پلکان‌های ارتباطی طبقات)
- ۲- در طبقات اول و دوم، ۶۰٪ (به جز پلکان‌های ارتباطی طبقات)

۱-۲-۴-۴- حد اکثر تراکم ساختمانی مجاز

۲۰۰٪ (همه سطوح ساخته شده، به جز پلکان‌های ارتباطی طبقات، در تراکم منظور می‌شود)

۱-۲-۴-۵- ضوابط و مقررات عمومی

- ۱- هرگونه تفکیک در زمین‌های با کاربری تجاری ممنوع است.
- ۲- در زمین‌های تجاری غیرخطی (با عمق بیش از ۱۵ متر) تأمین پارکینگ در چارچوب ضوابط کاربری تجاری الزامی است.
- ۳- رعایت مفاد ضوابط ساختمانی کاربری مختلط درون بافتی در این کاربری الزامی است.

۱-۲-۴-۶- وضعیت کاربری تجاری در طرح‌های مصوب

در ارتباط با ضوابط و مقررات کاربری تجاری پیش‌بینی شده در طرح‌های مصوب پیشین (مانند کیانمهر، شهرک راه‌آهن، آماده‌سازی تعاونی مسکن و ...) متذکر می‌شود این کاربری‌ها جزء پیش‌بینی‌های طرح بازنگری مصوب نیست و تنها در قالب طرح به دلیل وجود طرح‌های مصوب پیشین و حفظ حقوق مالکان و تعاونی‌ها تثبیت شده است. در این چارچوب ضوابط و مقررات مربوط به نحوه ساخت و ساز در این زمین‌ها، همان ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب (تجاری مصوب) مربوط به آن‌ها خواهد بود.^{۱۹}

۱-۲-۵- کاربری مسکونی باغ - شهری

۱-۲-۵-۱- ضریب اشغال ساختمان

- رعایت مفاد ضوابط و مقررات ضریب اشغال ساختمان در بافت مسکونی متداول در بافت مسکونی باغ - شهری الزامی است.
- چنانچه تراکم محاسبه شده بیشتر از سطح اشغال باشد تراکم تقسیم بر تعداد طبقات مجاز به علاوه مساحت راه پله (در حد مورد نیاز و عرف).
 - اضافه طبقه در بافت مسکونی باغ شهری تحت هیچ عنوان مجاز نیست.

۱-۲-۵-۲- نحوه استقرار ساختمان

- چگونگی استقرار ساختمان در قطعه و نحوه پیش‌بینی حیاط‌ها در کاربری باغ شهری پیرو ضوابط و مقررات زیر است:
- تراکم بسیار کم (۲-۲۰، ۱-۳۰، ۲-۵۰، ۲-۶۰)
- محل استقرار ساختمان ۵۵ درصد شمال قطعه است، رعایت کمینه فاصله میان ساختمان و لبه شمالی و دو کناره شرقی و غربی زمین برابر ۳ متر است.
- تراکم کم (۳-۱۰۰، ۴-۱۰۰، ۵-۱۲۵)
- محل استقرار ساختمان ۶۰ درصد شمال قطعه است، رعایت کمینه فاصله میان ساختمان و لبه شمالی و در کناره شرقی و غربی زمین برابر ۴ متر است.
- تبصره: در گونه تراکمی ۳-۱۰۰ رعایت فاصله کمینه مذکور تا ۳ متر مجاز است.

در تمامی گونه‌های تراکمی بافت مسکونی باغ - شهری در صورتی که بر قطعه زمین کمتر از ۱۶ متر باشد رعایت کمینه فاصله میان ساختمان و دو لبه کناری زمین برابر ۱/۵ متر است.

۱-۲-۵-۳- تراکم ساختمانی (تراکم بسیار کم، کم مسکونی و باغ - شهری)

درصد تراکم پایه

| گونه تراکمی | ۲۰-۲ | ۳۰-۱ | ۵۰-۲ | ۶۰-۲ | ۱۰۰-۳ | ۱۰۰-۴ | ۱۲۵-۵ |
|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| ضریب اشغال ساختمان (درصد) | ۱۲/۵ | ۲۷/۵ | ۳۵ | ۳۵ | ۳۵ | ۳۰ | ۳۰ |
| حداکثر تعداد طبقه (روی زیرزمین یا پیلوتی) | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ |

الف- در محدوده‌های تراکمی تراکم‌های کم (۱۰۰-۳، ۱۰۰-۴، ۱۲۵-۵) در قطعات تفکیکی با مساحت تا ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال و تراکم گونه‌های تراکمی مربوطه در هر طبقه ساختمان تنها احداث یک واحد مسکونی مجاز است. (در صورت تأمین پارکینگ)

ب- در محدوده تراکمی بسیار کم (۲۰-۲، ۳۰-۱، ۵۰-۲، ۶۰-۲) در قطعات تفکیکی با مساحت تا ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال و تراکم گونه تراکمی مربوط تنها احداث یک واحد مسکونی در قطعه زمین، مجاز است.

ج- تراکم ساختمانی پایه بافت مسکونی باغ - شهری در تراکم بسیار کم (۲۰-۲، ۳۰-۱، ۵۰-۲، ۶۰-۲) به میزان ۰۲ درصد است.

د- تراکم ساختمانی پایه بافت مسکونی باغ - شهری در تراکم کم (۳۰-۱، ۴۰-۱، ۵۰-۱) به میزان ۰۵ درصد است.

۱-۲-۶- کاربری مختلط شهری

این کاربری با امکان استقرار در محورها، و کانون‌های مجهز شهری، ترکیبی از کاربری تجاری و انواع کاربری‌های خدمات عمومی می باشد.

۱-۲-۶-۱- اختصاص سهم خدماتی در کاربری مختلط شهری

از آنجائی که به املاک بالای ۱۵۰۰ مترمربع در کاربری مختلط شهری، سهم سرانه خدمات عمومی، تعلق می‌گیرد، می‌بایست ابتدا سهم مذکور از عرصه پلاک کسر گردیده و سپس محاسبات تراکم مربوط به کاربری تجاری صورت پذیرد. قابل ذکر است در خصوص تعیین کاربری سهم خدمات عمومی، اولویت در احداث پارکینگ همگانی (در زیرزمین املاک فوق‌الذکر) می‌باشد. ضمناً سایر ضوابط مربوطه کماکان به قوت خود باقی است.

تبصره ۱: احداث بنا در ۱۰۰٪ ملک پس از اصلاحی بلامانع است.

تبصره ۲: سطح اشغال اداری بر اساس باقیمانده و بدون کسر سهم خدماتی در نظر گرفته می‌شود.

۱-۲-۶-۲- جبهه دوم محور مجهز شهری

املاکی که بر اساس نقشه طرح تفصیلی در محدوده کاربری محور مجهز شهری قرار گرفته ولی در پشت جبهه اصلی می‌باشد در صورت جمع با پلاک بر محور اصلی و داشتن شرایط مربوطه، در صورت تقاضای صدور پروانه پس از ابلاغ رسمی به مالک، می‌تواند از امتیاز محور مجهز شهری استفاده نماید و در غیر این صورت، صدور پروانه ساخت صرفاً به صورت مسکونی با تراکم مجاور خواهد بود.^{۲۰} ضمناً در مورد املاکی که بر جبهه در طرح تعریض باشند، در صورتی قطعات پشت جبهه از مزایای مجهز شهری برخوردار می‌شوند که ملک بر جبهه آزادسازی شده باشد، در غیر این صورت صرفاً بر اساس کاربری مسکونی با تراکم مجاورین عمل خواهد شد.

تبصره: املاک واقع در کاربری مختلط شهری که به صورت سایت پلان جزیره‌ای واقع گردیده‌اند همگی از کاربری مختلط شهری برخوردارند و جبهه پشتی در این‌گونه املاک تفاوتی با قطعات بر محور مجهز شهری ندارند.

۱-۲-۶-۳- ضریب اشغال و ضوابط استقرار

ضریب اشغال و ضوابط استقرار ساختمان بر مشرف به محور مجهز شهری است. ضریب اشغال طبقه همکف و اول ۰۰۱ درصد مساحت زمین است. ضریب اشغال طبقه دوم ۰۸ درصد مساحت زمین است. بیشینه ضریب اشغال طبقات سوم و بالاتر که باید حد فاصل پوسته ۵۴ درجه طراحی شده قرار بگیرد ۰۳ درصد مساحت زمین است. در طبقات سوم و بالاتر، سطح اشغال مجاز باید با کمینه ۳ متر عقب نشینی از بر اصلی مجاور مجهز و با رعایت کمینه ۳/۵۷ متر فاصله از کناره‌های زمین پیش‌بینی شود. لازم به ذکر است تراکم شهری در طبقه همکف ۵۷ درصد، در طبقه اول با کسر مساحت فضای باز میانی ۵۸ درصد و در طبقه دوم با کسر فضای باز میانی ۵۶ درصد می باشد. در نهایت حداکثر ساختمانی مجاز ۰۴۳ درصد مساحت زمین (در خصوص دسترسی از جبهه پشت ۰۶۳ درصد می باشد)

نکته ۱: لازم به ذکر است کارکرد فضای باز طبقات زیرزمین: پارکینگ، تأسیسات و خدمات فنی و انباری تجاری می باشد.
نکته ۲: کمینه پهنای فضاهای باز ارتباطی و درون طبقات تجاری ۵۲ درصد (همکف، اول و دوم) زمینه است این پهنای نباید از ۴/۵ متر کمتر باشد.

نکته ۳: کمینه حفاظت فضاهای باز و ارتباطی درون مجموعه در هر طبقه تجاری ۵۱٪ مساحت زمین است. (فضاهای باز و ارتباطی با پهنای و مساحت کمتر از اندازه بالا جزء تراکم محاسبه می شود)

نکته ۴: ضوابط ساختمانی به شرح زیر است:

الف - کمینه ارتفاع طبقه تجاری ۵ متر و با نیم طبقه ۶ متر (کف تا کف) است.

ب - بیشینه ارتفاع طبقه اداری - دفتری ۳ متر (کف تا کف) است.

ج - کمینه مساحت خالص واحد تجاری ۴۲ مترمربع با کمینه پهنای ۵ متر و کمینه عمق ۶ متر است.

نکته ۵: با توجه به پوسته حجمی بیشترین ارتفاع مجاز ساختمان در قطعه‌های حائز شرایط برابر با عمق زمین است.

نکته ۶: بیشینه تعداد طبقات تجاری ۳ طبقه روی زمین است.

نکته ۷: بیشینه تعداد طبقات اداری - دفتری محدودیتی ندارد و براساس رعایت پوسته ۴۵ درجه می باشد.

۱-۲-۶-۴- ضوابط ابعاد و مساحت زمین

کمینه مساحت زمین برای بهره‌مندی از کاربری مجهز شهری ۴۵۰ مترمربع با پهنای ۱۵ متر و عمق بهینه ۲۷/۵ متر است.

تبصره: کمینه مساحت زمین برای بهره‌مندی از امتیاز کاربری مختلط شهری در بافت باغ - شهری همان مساحت موجود قطعه است. حد نصاب ۴۵۰ مترمربع تنها برای تجمیع قطعه‌های کوچک موجود تعیین شده است و قطعه‌های بین ۴۵۰ تا ۱۵۰۰ مترمربع غیر قابل تفکیک هستند، قطعات بالای ۱۵۰۰ مترمربع که همه یا بخشی از آن‌ها در کاربری مختلط شهری است جزء گستره خدمات ویژه هستند و مشمول قوانین آن گستره می باشند.

۱-۲-۶-۵- کمینه مساحت مختلط شهری

در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مختلط شهری طرح مصوب، کمینه مساحت زمین برای برخورداری از کاربری مختلط شهری ۴۵۰ مترمربع است، بر این اساس همه زمین‌های واقع در محور که مساحت کمتر از حدنصاب دارند، باید از راه تجمیع با قطعه های هم‌جوار، به حدنصاب تعیین شده برسند تا بتوانند از کاربری مختلط شهری بهره‌مند شوند. در تجمیع حاصله رعایت شرایط زیر الزامی است:

الف - نسبت پهنای بر عمق حاصله از یک به سه کمتر نباشد.

ب - پهنای قطعه دست کم به اندازه دو سوم پهنای قطعه یا قطعه‌های جبهه پشتی باید با آنها همپوشانی داشته باشد.

پ - مجموع پهنای قطعه یا قطعات تجمیع شده کمتر از ۱۵ متر نباشد.

تبصره ۱: تنها در صورتی که هیچ راهی برای تجمیع و به حدنصاب رساندن مساحت قطعه پیش رو نباشد، اگر مساحت زمین کمتر از ۴۵۰ مترمربع باشد تجاری در همکف و واحدهای اداری - دفتری و خدماتی در طبقات بالای همکف مجاز است. در صورتی که مانده پس از اصلاحی مساحت این قطعه‌ها کمتر از ۳۷۵ مترمربع باشد احداث تجاری در همکف بلامانع است. تبصره ۲: کمینه پهنای قطعه زمین نباید کمتر از ۱۵ متر باشد در قطعه زمین‌های ۴۵۰ مترمربع و بیشتر که پهنای زمین کمتر از ۱۵ متر می باشد، صرفاً احداث تجاری در طبقه همکف مجاز است.

۱-۲-۶-۶- نحوه تخصیص عمق تجاری کاربری مختلط شهری

با توجه به بند ۵ دفترچه طرح بازنگری، در مورد قطعاتی که دارای مساحت ۷۵۰ مترمربع و بیشتر می باشد و نسبت به پهنای (عرض ملک) به عمق کوچکتر از ۱ به ۳ باشد دو راهکار ارائه شده است:
الف- در قطعات با پهنای ۱۵ تا ۱۶/۵ متر، عمق تجاری برابر با ۲۷/۵ متر
ب- در قطعات با پهنای بیش از ۱۶/۵ متر، عمق آن از طریق فرمول (۵ برابر پهنای تقسیم بر ۳) تعیین می شود.

۱-۲-۷- کاربری باغ‌های تثبیت شده

براساس بخشنامه مورخ ۹۳/۲/۲۷ شهردار وقت کرج که براساس نامه شماره ۵۶۶۸/۳۰۰ مورخ ۹۳/۲/۱۳ وزارت راه و شهرسازی در خصوص باغات کرج مطابق بند ۳ مصوبه فوق‌الذکر کلیه پلاک‌هایی که براساس قانون حفظ و گسترش فضاهای سبز و آراء کمیسیون ماده ۱۲ باغ می باشند ملزم به رعایت دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می باشند و این دسته جایگزین ضوابط و مقررات طرح جامع راهبردی ساختاری و طرح تفصیلی در پهنه باغات می گردد.

۱-۲-۷-۱- سایر موارد

الف- نحوه استقرار ساختمان در قطعه و چگونگی پیش‌بینی فضای باز و حیاط باید به گونه‌ای باشد که آسیب به درختان به کمترین حد برسد، حدود گواهی‌نامه خلاف و پایان عملیات ساختمانی منوط به نگهداری ۷۰ درصد فضای باز قطعه و ایجاد گسترش آن است. (در خصوص صدور پروانه هنگامی که درخت در محدوده استقرار بنا قرار می گیرد باید از سازمان پارک‌ها استعلام و در کمیسیون فنی و ایمنی مطرح گردد)

ب- باغ‌های تثبیت شده و زمین‌های واقع در این کاربری مشمول ۱۰۰ درصد بخشودگی سهم خدماتی می شوند. خدماتی انتفاعی:

تالار پذیرایی و باغچه خانوادگی

باشگاه ورزشی و تفریحات سالم

مجموعه‌های فرهنگی هنری در مراکز آفرینش، آموزش صنایع دستی و ...

مجموعه‌های تفریحی ویژه کودکان و نوجوانان

۱-۲-۸- کاربری خدماتی^{۲۱}

همه زمین‌هایی که کاربری آن‌ها مسکونی، مختلط شهری، سبز و باز (و زیرگروه‌های آن) و باغ تثبیت شده نیست به عنوان کلی زمین‌های با کاربری خدمات عمومی اطلاق می گردد.

- در خصوص چگونگی نحوه اقدام در راستای صدور پروانه ساخت بر روی املاک مذکور^{۲۲} به شرح ذیل عمل می شود.

^{۲۱} - بخشنامه ۱۴۲۹۱۸ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۷

^{۲۲} - بند ۶ صفحه ۵۷ دفترچه ویرایش نهایی بازنگری طرح تفصیلی

۱-۲-۸-۱- نحوه صدور پروانه ساخت بر روی اراضی خدماتی (گستره‌های ویژه) کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع

املاک زیر ۱۰۰۰ مترمربع با کاربری خدماتی به غیر از فضای سبز با تراکم مصوب برابر بندهای ذیل بر اساس حقوق پایه استحقاقی زمین شهری صفحه ۵۰ دفترچه به شرح ذیل اقدام می‌گردد:

الف) کاربری‌هایی که به صورت فضای سبز و مرتبط با شهرداری می‌باشد در جلسه توافقات می‌بایست مطرح تا اتخاذ تصمیم گردد.
ب) املاک واقع در کاربری خدماتی که کاربری مجاور آن‌ها مسکونی متداول شهری می‌باشد با در نظر گرفتن تراکم پایه ۱۰۰ درصد حداکثر در ۴ طبقه و با میانگین واحد بر اساس گروه مساحتی پهنه تراکمی (۴-۱۲۵) بدون افزایش سطح اشغال و فروش تراکم تشویقی و در خصوص جبران خسارت اصلاحی صرفاً به صورت تراکم مسکونی مطابق مصوبه شورا با در نظر گرفتن مساحت راه‌پله مشاعی اقدام می‌گردد.

ج) املاک خدماتی که کاربری مجاور آن‌ها مسکونی باغ شهری است در نظر گرفتن تراکم پایه باغ شهری مجاور (در صورتی که مجاور دارای تراکم بیش از ۱۰۰ درصد می‌باشد، حداکثر ۱۰۰ درصد محاسبه گردد) با میانگین واحد مجاز ۲۵۰ مترمربعی و حداکثر طبقات مجاز کاربری مجاور و جبران خسارت اصلاحی به صورت تراکم مسکونی برابر مصوبه شورا افزایش مساحت مشاعات راه‌پله متعارف علاوه بر تراکم متعلقه در هر طبقه بلامانع می‌باشد.

۱-۲-۸-۲-۱- املاک دارای کاربری خدماتی داخل گستره‌های ویژه با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر

این املاک مشمول این دستورالعمل نخواهد بود و از طریق کمیته ویژه اتخاذ تصمیم گردد.

۱-۲-۸-۳-۱- نحوه صدور پروانه به روی املاک خدماتی و گذاری توسط سازمان‌های ذیصلاح

املاکی که از طریق سازمان مسکن و شهرسازی و غیره صرفاً جهت احداث فضای خدماتی به اشخاص (اعم از حقیقی و حقوقی) واگذار شده مشمول این دستورالعمل نمی‌شود.

۱-۲-۹-۱- حقوق مکتسبه

با عنایت به تعاریف حقوق مکتسبه، پلاک‌هایی که در کمیسیون ماده صد مورد رسیدگی قرار گرفته‌اند و جرائم آن‌ها توسط مالک پرداخت و پایان کار ساختمانی اخذ نموده‌اند، مشمول حقوق مکتسبه می‌گردند. از این رو در هنگام تجدید بنا، زیربنای آن‌ها از حداکثر تراکم متعلقه جهت محاسبات عوارض کسر ولیکن در فرآیند محاسبه تعداد واحد مسکونی تأثیر نخواهد داشت.

به عبارت دیگر امتیازهای مربوط به میزان ساخت‌وساز (تراکم ساختمانی) و نحوه استفاده از زمین که در چارچوب مفاد طرح‌های مصوب پیشین و یا دیگر مصوبات قانونی تا تاریخ تصویب این طرح و با دریافت مجوز از شهرداری به زمینی تخصیص داده شده است، حقوق مکتسبه به شمار می‌رود.

تبصره: امتیازهای ناشی از ساخت‌وساز و بهره‌برداری بدون مجوز قانونی که در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و حکم به رفع خلاف داده شده است، حقوق مکتسبه نیست. تنها در صورتی که حکم کمیسیون مبتنی بر تثبیت و با پرداخت جریمه و سایر عوارض متعلقه باشد، پس از اجرای حکم و صدور پایان کار، حقوق مکتسبه شمرده می‌شود.

- صاحبان حقوق مکتسبه تثبیت شده و معتبر موظف هستند ساختمان یا نوع کاربری مکتسبه خود را با نیازها، ضوابط و شرایط طرح جدید (از جمله تعداد واحد مجاز مسکونی، تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز و تعداد واحد و اندازه‌های مجاز تجاری) تطبیق دهند. زمان لازم برای مطابقت با ضوابط طرح جدید از سوی شهرداری و شورای اسلامی شهر تعیین می‌شود.

۱-۲-۹-۱- توسعه بنای تجاری

در مورد املاکی که هنگام صدور پروانه تخریب و بازسازی با احتساب تجاری قبلی که جزء حقوق مکتسبه تلقی می‌گردد، توسعه بنای تجاری در طبقه همکف لحاظ گردیده و قابلیت افزایش تعداد باب تجاری بر اساس ضوابط را داشته باشد، اقدام طبق دفترچه بازنگری طرح تفصیلی با اخذ حق و حقوق شهرداری بلامانع است.^{۲۳}

۱-۲-۹-۲- بالکن داخل تجاری‌های موجود

املاک دارای تجاری موجود که به عنوان حقوق مکتسبه هستند، در صورت درخواست احداث بالکن تجاری، مشروط به رعایت اصول فنی و معماری و اینکه حداقل ارتفاع ۲/۲۰ متر در هر دو تراز را دارا باشند، احداث بالکن (براساس رأی دادنامه شماره ۵۷۳ مورخ ۹۶/۶/۱۴ و متعاقب آن نامه شماره ۹۳/۱۴۱۰۸۸ مورخ ۹۶/۱۰/۲۱ عوارض کسری پارکینگ کلاً ابطال گردیده و هر گونه توافق جهت اخذ عوارض مذکور فاقد جایگاه قانونی است.) ضمناً تأیید استحکام بنا توسط مهندس ذیصلاح دارای پروانه اشتغال به کار و در صورت تأثیر روی کل ساختمان، رضایت مالکین مشاعی نیز ضروری است.^{۲۴} (در خصوص املاک شمالی صرفاً تجاری مکتسبه با ارتفاع ۳/۵ متر بدون بالکن مجاز است.)

۱-۲-۹-۳- املاک شمالی دارای تجاری ناشی از حقوق مکتسبه

در خصوص املاک شمالی که دارای تجاری ناشی از حقوق مکتسبه هستند در زمان تخریب و بازسازی، تجاری مذکور صرفاً با ارتفاع حداکثر ۳/۵ متر بدون بالکن داخل تجاری، جهت حفظ رعایت حقوق مجاورین مجاز و تجاری مذکور جزء سطح اشغال مجاز می‌باشد. لازم به یادآوری است سطح اشغال طبقات بالای همکف در حد ضوابط مربوطه می‌باشد.

۱-۲-۹-۴- صدور پروانه تجاری موجود بر روی املاک واقع در کاربری مسکونی

در خصوص املاکی که در کاربری مسکونی واقع شده و دارای واحد تجاری موجود هستند، با در نظر گرفتن تراکم استحاقی پایه، بر اساس مسکونی درون بافتی، صدور پروانه تجاری تا حد حقوق مکتسبه و نیز مسکونی با اعمال تراکم قابل افزایش در سطح اشغال و طبقات مجاز با رعایت سایر ضوابط و مقررات مرتبط بلامانع است.^{۲۵}

چنانچه ملکی در املاک با کاربری درون بافتی دارای تجاری حقوق مکتسبه کمتر از ۳۵٪ تجاری درون بافتی باشد، مجموع تجاری متعلقه نمی‌بایست از ۳۵٪ تجاری در طبقه همکف بیشتر گردد.

تبصره: در صورتی که تجاری حقوق مکتسبه بیش از ۳۵٪ تجاری درون بافتی باشد ملاک عمل میزان تجاری حقوق مکتسبه بوده که لازم است سایر ضوابط از جمله تأمین پارکینگ و سطح اشغال مجاز و حقوق مجاورین در نظر گرفته و رعایت شود.

۱-۲-۹-۵- پارکینگ متعلقه حقوق مکتسبه تجاری

با توجه به اینکه تعداد قابل توجهی از قطعات موجود در سطح مناطق در سنوات گذشته با احداث تجاری و طرح موضوع در کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری و تعیین جرائم متعلقه اعم از میزان تجاری احداثی و همچنین کسری پارکینگ متعلقه دارای پایان کار و حقوق مکتسبه تجاری می‌باشند و بعضاً بعد از گذشت زمان جهت تخریب و بازسازی برابر سوابق مربوطه اقدام می‌نماید، لذا به منظور حفظ حقوق مالکان مربوط به این گونه قطعات در صورتی که کسری پارکینگ متعلقه به بنای تجاری احداثی در زمان رسیدگی در کمیسیون مزبور مشمول جرائم متعلقه گردیده و پرداخت شده باشند، در زمان صدور پروانه تخریب و بازسازی پارکینگ‌های مورد نیاز ملک می‌بایست تأمین گردد.

۱-۲-۱۰- کاربری گسترده طرح‌های ویژه

این گسترده‌ها، پهنه‌هایی هستند که ساخت‌وساز در آنها باید در چارچوب برنامه کارکردی و طرح کالبدی ویژه تعریف شده در قالب رویکرد پروژه محور انجام گیرد.

جدول گونه‌بندی گستره طرح‌های ویژه

^{۲۴} - وحدت رویه چهارم ۱۳۸۸/۸/۲ بند ۱۴

^{۲۵} - وحدت رویه چهارم ۱۳۸۸/۸/۲ بند ۱۷

| ب- درون بافتی | | آ- شهری | |
|----------------------|------|----------------|------|
| کارکرد غالب | گونه | کارکرد غالب | گونه |
| خدمات عمومی | ب- ۱ | خدمات عمومی | آ- ۱ |
| خدمات عمومی + مسکونی | ب- ۲ | مختلط + مسکونی | آ- ۲ |
| - | - | مختلط | آ- ۳ |

۱-۲-۱۰-۱- ضریب اشغال و سایر ضوابط و مقررات

روش برنامه‌ریزی پایه برای تهیه طرح آماده‌سازی گستره‌ی طرح‌های ویژه آماده‌سازی به شرح زیر است^{۲۶}:

الف- مساحت خالص گستره (پس از کسر اصلاحی‌ها و سطوح زیرپوشش خیابان‌ها و کاربری‌های خدماتی در مقیاس شهری محدوده‌ی گستره) با کسر ۲۵ درصد آن به عنوان سطح زیرپوشش شبکه ارتباط و دسترسی درون گستره، پایه محاسبات مربوط به جمعیت پذیری، تعداد واحد مسکونی مجاز و سطوح کاربری‌های خدماتی در مقیاس درون بافتی قرار می‌گیرد.

ب- طرح آماده‌سازی، بر پایه برنامه به‌دست‌آمده از بخش الف و با رعایت ضوابط و مقررات عمومی طرح و ضوابط و مقررات ویژه گستره‌ها تهیه و ارائه می‌شود.

ج- در گستره‌ی طرح‌های ویژه، ضریب اشغال ساختمان، در پهنه هر یک از کاربری‌های مجاز پیرو مقررات مربوط به همان کاربری است که این در پهنه کاربری‌های خدمات عمومی (شهری و درون بافتی) و همچنین مختلط شهری مطابق ضریب اشغال مجاز در همان کاربری‌ها، در پهنه کاربری‌های مسکونی و مختلط مسکونی، بیشینه ۳۵ درصد مساحت همان کاربری‌ها می‌باشد.

۱-۲-۱۰-۲- کاربری‌های مجاز و سهم‌بندی آن‌ها

جدول زیر برنامه عمومی کاربری‌های مجاز گستره‌های طرح‌های ویژه را همراه با سهم‌بندی آن‌ها نشان می‌دهد.

جدول سهم‌بندی کاربری گستره‌های ویژه

| سهم‌بندی‌های کاربری‌های مجاز گستره | | | | | | گونه‌بندی گستره | | |
|------------------------------------|-------|-------------|----------------------------|-----------|-------------|-----------------|------|---------------|
| بیرون از محورها و کانون‌های مجهز | | | در محورها و کانون‌های مجهز | | | کارکرد غالب | گونه | مقیاس کارکردی |
| مسکونی | مختلط | خدمات عمومی | مسکونی | مختلط | خدمات عمومی | | | |
| - | ۲۵٪ | ۷۵٪ | - | ۳۵٪ | ۶۵٪ | خدمات عمومی | آ- ۱ | شهری |
| ۵۰٪ | ۲۵٪ | ۲۵٪ | ۵۰٪ | ۲۵٪ (۵۰٪) | ۲۵٪ (۵۰٪) | مختلط+مسکونی | آ- ۲ | |
| - | ۵۰٪ | ۵۰٪ | - | ۶۰٪ | ۴۰٪ | مختلط | آ- ۳ | |
| - | ۳۵٪ | ۶۵٪ | - | ۳۵٪ | ۶۵٪ | خدمات عمومی | ب- ۱ | درون بافتی |
| ۲۵٪ | ۲۵٪ | ۵۰٪ | ۲۵٪ | ۲۵٪ (۳۵٪) | ۵۰٪ (۶۵٪) | مختلط+مسکونی | ب- ۲ | |
| ۵۰٪ | ۱۵٪ | ۳۵٪ | ۵۰٪ | ۲۵٪ (۵۰٪) | ۲۵٪ (۵۰٪) | مختلط | ب- ۳ | |

^{۲۶} - شامل گستره‌های آ-۲، ب-۲، ب-۳ که مساحت آن‌ها بیشتر از ۲ هکتار با نشانگان آما بر روی نقشه‌ها که برنامه عمومی کاربری‌های مجاز و سهم‌بندی آن‌ها در قالب آبادسازی بر اساس مفاد توسعه شهر با تأیید کمیته ویژه طراحی شهری، معماری باید صورت بگیرد.

در همه‌ی گستره‌های گونه‌ی (آ) لحاظ کمینه ۲۵ درصد مساحت خالص گستره به پارکینگ همگانی الزامی است.

۱-۲-۱۰-۳- نحوه استقرار ساختمان در گستره حیاط‌ها و فضای باز

شکل و محل استقرار ساختمان‌ها مشروط به رعایت دیگر ضوابط، محدودیتی ندارد.

در گستره‌های واقع در بر محورهای مجهز شهری و درون بافتی، محل استقرار ساختمان پیرو ضوابط استقرار در کاربری‌های مجهز شهری و درون بافتی است.

در گستره‌های بیرون از محورهای مجهز شهری و درون بافتی، محل استقرار ساختمان باید در چارچوب طرح مجموعه به تأیید کمیته ویژه طراحی شهری و معماری برسد.

فضای طراحی شده باید به شکل فضای باز یکپارچه و مشترک طراحی و ساخته شود.

تبصره: پیش‌بینی بیشینه ۲۰ درصد فضای باز مشترک یاد شده به شکل حیاط مرکزی جداگانه مربوط به یک یا چند کاربری مجاز، اما مرتبط با فضای باز اصلی مجموعه بلامانع است، پهنا و درازای این حیاط مرکزی نباید از ۱۵ متر کمتر باشد.

در گستره‌های خدمات عمومی با عنوان کاربری پارک و فضای سبز یا ورزشی، طراحی فضای باز مجموعه به شکل ترکیب شده با فضاهای یاد شده بلامانع است.

عبور هرگونه راه دسترسی سواره درون گستره از میان فضای باز مشترک مجموعه ممنوع است.

در گستره‌هایی که فضای باز آن‌ها الزاماً باید بسته باشد، جداسازی آن باید از طریق جداکننده‌های روگذران (نرده، پرچین و ...) انجام گیرد و استقرار این کاربری‌ها باید به گونه‌ای باشد که عامل دو یا چند پاره شدن فضای باز گستره نشود.

در همه موارد اشاره نشده رعایت ضوابط و مقررات بافت مسکونی متداول شهری الزامی است.

۱-۲-۱۰-۴- تراکم ساختمانی تشویقی

پهنه مسکونی گستره طرح‌های ویژه، افزون بر بیشینه تراکم از ۲۵ درصد تراکم تشویقی بهره‌مند می‌شود.

پهنه مسکونی گستره‌هایی که در بافت ویژه بهسازی جای دارند، افزون بر بیشینه تراکم ساختمانی مجاز بافت از ۷۵ درصد تراکم ساختمانی تشویقی بهره‌مند می‌شود.

تراکم تشویقی ویژه‌ی کاربری مسکونی است و سطوح غیرمسکونی کاربری مختلط درون بافتی را شامل نمی‌شود.

گستره‌های دربرگیرنده‌ی باغ تثبیت شده، خدمات عمومی، کاربری مختلط به تفکیک میزان تراکم هر یک برابر با تراکم ساختمانی مجاز همان کاربری‌ها است.

گستره طرح‌های ویژه آماده‌سازی مشمول تراکم تشویقی فوق نمی‌گردد.

برای جلوگیری از منفردسازی و ترویج ساخت مجموعه‌های یکپارچه و پهنه مسکونی گستره طرح‌های ویژه مشمول ۱۰۰ درصد بخشودگی عوارض جایگزین سهم خدماتی است.

۱-۲-۱۱- کاربری سبز و باز

زمین‌های دارای کاربری سبز و باز به چهار دسته‌ی یک پهنه سبز و باز مؤسسه‌ها و مراکز تحقیقاتی (R)، دوم پهنه‌های سبز و باز زمین‌های کشاورزی (k) موجود، سوم پهنه پارک‌های جنگلی و گردشگاهی و چهارم فضاهای سبز و باز شهری دیده می‌شوند.

۱-۲-۱۱-۱- استفاده‌های مجاز زمین

الف- تنها استفاده مجاز زمین‌های گروه ۱ کارکرد تحقیقاتی موجود آن‌هاست.

ب- تنها استفاده مجاز زمین‌های گروه ۲ فعالیت‌های کشاورزی و باغداری است.

پ- در گروه سوم استقرار عملکردهای فرهنگی- تفریحی بلامانع است.

ت- در زمین‌های با کاربری گردشگاهی مستقر در کاربری خدماتی انتفاعی غیرمجاز است.

ث- استقرار زمین‌بازی کودکان و زمین اسکیت در پارک‌ها و بوستان‌ها مجاز است.

ج- تخصیص بیشینه ۲۰ درصد مساحت پارک‌ها و بوستان‌های با مساحت ۱۰,۰۰۰ مترمربع و بیشتر به زمین‌های ورزشی روباز بلامانع است.

چ- تخصیص بیشینه ۱۰ درصد مساحت پارک‌ها و بوستان‌های با مساحت ۱۰,۰۰۰ مترمربع و بیشتر از منطقه استقرار کارکردهای فرهنگی - تفریحی مجاز است.

۱-۲-۱۱-۲- ضوابط ابعاد و مساحت زمین

هرگونه تفکیک و تقسیم‌بندی زمین در چهارگونه زمین‌های با کاربری سبز و باز ممنوع است.

در کاربری گردشگاهی کمینه مساحت زمین ۱۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: قطعه زمین‌های موجود با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ هزار مترمربع تنها می‌توانند از ۵۰ درصد تراکم تعیین شده این کاربری بهره‌مند شوند.

۱-۲-۱۱-۳- ضریب اشغال و ضوابط استقرار ساختمان

در زمین‌های گروه ۱، ضریب اشغال مجاز در حد ساختمان‌های موجود تثبیت می‌شود.

در زمین‌های گروه ۲، هیچ‌گونه ساخت‌وسازی مجاز نیست.

ضریب اشغال ساختمان در پهنه پارک‌های جنگلی - گردشگاهی ۵ درصد مساحت زمین است.

ضریب اشغال ساختمان در کاربری گردشگاهی ۳۰ درصد مساحت زمین است.

بیشینه ضریب اشغال ساختمان در پارک‌ها و بوستان‌ها، بسته به مساحت آن‌ها به شرح زیر است:

آ- کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع، برابر با اندازه لازم سرویس‌های بهداشتی مورد نیاز

ب- ۵۰۰۰ تا ۱۰,۰۰۰ مترمربع، ۵ درصد مساحت زیرزمین

ج- ۱۰,۰۰۰ مترمربع و بیشتر، ۱۰ درصد مساحت زمین

۱-۲-۱۱-۴- تراکم ساختمانی مجاز

بیشینه تراکم ساختمانی مجاز پارک‌های جنگلی - گردشگاهی ۵ درصد مساحت زمین است.

بیشینه تراکم ساختمانی مجاز کاربری گردشگاهی ۳۰ درصد مساحت زمین است.

تبصره: بیشینه تراکم ساختمانی مجاز زمین‌های با مساحت ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر این کاربری همراه با پوسته حجمی ساختمان، در

صورت احداث مجموعه اقامتی در کمیته ویژه طراحی شهری تعیین می‌شود.

بیشینه و تراکم ساختمانی مجاز در پارک‌ها و بوستان‌های با مساحت ۱۰,۰۰۰ مترمربع و بیشتر در ۱۵ درصد مساحت زمین است.

بیشینه مقدار طبقات ساختمان در کاربری سبز و باز ۱/۵ طبقه روی زمین است.

۱-۲-۱۲- کاربری صنعتی (صنایع سبک)

۱- با توجه به ممنوعیت و محدودیت استقرار کارکردهای صنعتی در محدوده‌های قانونی و حریم شهرها، تنها آن دسته از واحدهای صنعتی سبک که از نظر نوع فعالیت مورد تأیید اداره صنایع بوده و از نظر میزان آلودگی دارای تأییدیه از سازمان حفاظت محیط‌زیست باشد، مجاز به استقرار در زمین‌های با کاربری صنعتی درون محدوده‌ی قانونی شهر هستند.

۲- در محدوده طرح پهنه‌های زیر با کاربری صنعتی تثبیت شده است و استقرار هرگونه کارکرد صنعتی در بیرون از این پهنه‌ها ممنوع است.

الف- شهرک صنعتی موجود سیمین دشت

ب- زمین‌های شرق نیروگاه منتظر قائم

پ- گستره کوچک واقع در انتهای شرقی خیابان کانال آب منطقه فردیس

ت- پهنه کوچک نزدیک به لبه شرقی محدوده شهر حدفاصل آزادراه و جاده مخصوص

۱-۲-۱- کارکردهای مجاز

استقرار کاربری‌های انبار، سردخانه مشروط به تأمین کمینه مساحت بلامانع است.

استقرار جایگاه CNG و خدمات خودرو، مشروط به عدم تفکیک زمین، در این کاربری مجاز است.

استقرار کارگاه‌های مشاغل مزاحم در پهنه‌این کاربری مجاز است.

۱-۲-۲- ضوابط ساخت‌وساز

کمینه مساحت در این کاربری ۱۵۰۰ مترمربع است.

بیشینه ضریب اشغال ۵۰ درصد مساحت زمین است.

استقرار ساختمان در زمین باید با رعایت کمینه ۳ متر از لبه‌ها صورت پذیرد.

بیشینه یک پنجم سطح اشغال مجاز را برای بخش‌های اداری خدماتی می‌توان در ۲ طبقه احداث کرد.

بیشینه تراکم ساختمانی مجاز ۶۰ درصد مساحت زمین است.

کمینه پهنای خیابان دسترسی قطعه‌ها در این کاربری ۱۶ متر است.

ساخت‌وساز در زمین‌های تخصیص یافته به کارکردهای مجاز این کاربری پیرو ضوابط و مقررات همان کاربری خواهد بود.

۱-۳- اصلاحی و خسارت

۱-۳-۱- معیار محاسبه تراکم در کاربری‌های مسکونی باغ شهری و باغ تثبیت شده

الگوی محاسبات تراکم در املاک با کاربری مسکونی، باغ‌های تثبیت شده و باغ شهری که اصلاحی به آن‌ها تعلق می‌گیرد، به شرح زیر می‌باشد:

۱-۳-۱-۱- جبران خسارت با اعطای تراکم مسکونی (مصوبه شورای شهر)

مساحت اصلاحی + (تراکم پایه + تراکم تشویقی) × (مساحت سند) = تراکم مسکونی

تبصره: مطابق مصوبه شورای اسلامی شهر، دو مترمربع تراکم به ازای هر یک مترمربع اصلاحی در نظر گرفته شده که در فرمول فوق یک برابر آن تحت عنوان مساحت پیش از اصلاحی محاسبه گردیده است.

۱-۳-۱-۲- جبران خسارت با اعطای تراکم تجاری

محاسبه تراکم تجاری به صورت زیر می‌باشد:

$A = 3$ در مسکونی متداول شهری، باغ تثبیت شده، ویژه بهسازی.

$A = 6$ در مسکونی باغ شهری با تراکم کم.

$A = 51$ در مسکونی باغ شهری با تراکم بسیار کم.

تبصره ۱: حداقل مساحت تجاری ناشی از اصلاحی باید ۱۲ مترمربع باشد، مبنای محاسبه تراکم پایه مالی این املاک بر اساس فرمول زیر است:

مساحت اصلاحی + (مساحت سند + ۱۰۰٪)

تبصره ۲: معیار محاسبه سطح اشغال در این‌گونه اراضی، مساحت پس از اصلاحی می‌باشد. بدیهی است با توجه به میزان اصلاحی (چنانچه تراکم متعلقه در سطح مجاز بعد از اصلاحی جذب نگردد و میزان آن حداقل به اندازه میانگین واحد مسکونی گونه تراکمی باشند)، با افزایش سطح اشغال و حفظ تعداد طبقات متعلقه تا جذب کامل تراکم به شرطی که از ۶۰٪ ضریب اشغال مساحت سند فراتر نرود، بلامانع است. چنانچه تراکم در این شرایط جذب نشد، با حفظ سطح اشغال مجاز بعد از اصلاحی یک طبقه اضافه می‌شود.

تبصره ۳: در این‌گونه املاک که بابت جبران خسارت خود، به شرح بند فوق تراکم مسکونی یا تجاری اخذ می‌نمایند، ضمن تنظیم صلح نامه عبارت «بابت جبران خسارت ناشی از طرح، تراکم مسکونی/ تجاری به مساحت ... مترمربع اعطا گردیده است» قید شود.^{۲۷} جبران خسارت به صورت تلفیقی (مقداری از اصلاحی با تجاری و الباقی با تراکم مسکونی) منوط به طرح در کمیسیون فنی و ایمنی و با توجه به بافت مجاورین بلامانع است.

در طرح‌هایی که اولویت اجرایی آن‌ها از سوی شهرداری اعلام می‌شود، برخورداری از امتیازهای جبران خسارت مشروط به اقدام در یک زمان مهلت زمانی همچنین خواهد بود. این مهلت زمانی و میزان کاهش امتیازها پس از سپری شدن آن توسط شهرداری و شورای شهر تضمین و اعلام خواهد شد.^{۲۸}

۱-۳-۱-۲-۱- تراکم تجاری ناشی از اصلاحی

تراکم تجاری ناشی از اصلاحی صرفاً به املاکی تعلق می‌گیرد که احداث بنای آن‌ها مطابق ضوابط استقرار از بر معبر صورت پذیرد (املاک جنوبی- مختلط درون بافت)؛ و در سایر املاک صرفاً اعطای تراکم مسکونی با رعایت سطح اشغال مجاز جهت غرامت بلامانع است. اگر در راستای این قطعه معبر به شکل تجاری شکل گرفته باشد، جهت اختصاص تجاری با حداکثر ارتفاع ۳/۵ متر و کسر از سطح اشغال مجاز طبقه همکف موضوع در شورای کمیسیون فنی و ایمنی منطقه به صورت موردی مطرح و پس تصمیم‌گیری می‌شود.

۱-۳-۲- معیار محاسبه تراکم در کاربری‌های مختلط شهری، درون بافتی^{۲۹}

در مورد اراضی دارای کاربری درون بافتی و مختلط شهری، برابر مصوبه شورای اسلامی شهر در خصوص چگونگی نحوه جبران خسارت پیرامون اعمال تراکم و سطح اشغال و تصویب در کمیسیون ماده پنج، قابل بررسی و اقدام بوده و در صورت عدم امکان جانمایی تراکم موضوع به صورت تهاوتر (در صورتی که با منافع همگانی و حقوق جامعه مغایر نباشد*) با عوارض متعلقه قابل انجام خواهد بود.

* مهم‌ترین موارد امتیازهای مغایر با منافع همگانی و حقوق جامعه به شرح زیر است:

الف - تراکم ساختمانی افزون بر ۱۰ درصد بیش از بیشینه تراکم ساختمانی پیش‌بینی شده در طرح

ب - تعداد طبقات افزون بر یک طبقه بیش از بیشینه تعداد طبقات مجاز پیش‌بینی شده در طرح

پ - کاربری مغایر با نحوه استفاده از زمین پیش‌بینی شده در طرح

تبصره ۱: در رابطه با املاک واقع در محدوده بافت فرسوده شهر، به منظور جبران غرامت اصلاحی املاک واقع در پهنه کاربری مختلط درون بافتی، مساحت قبل از اصلاحی ملاک عمل بوده و معادل مساحت واقع در اصلاحی از تراکم مسکونی و یا تجاری بهره‌مند می‌شوند. در صورت عدم جذب در طبقه همکف می‌تواند در طبقات به صورت تجاری یا معادل آن به صورت اداری و مسکونی جبران گردد.

^{۲۷} - کوثر ۲ نشتارود ۱۳۸۹/۵/۳۱ بند ۴

^{۲۸} - کوثر ۲ نشتارود ۱۳۸۹/۵/۳۱

^{۲۹} - صورت‌جلسه شماره ۳/۳۰/۹۱/۴۹۳۶ مصوبه شورای اسلامی شهر مورخ ۱۳۹۱/۹/۸

تبصره ۲: صاحبان حقوق مکتسبه تثبیت شده و معتبر موظف هستند ساختمان یا نوع کاربری مکتسبه خود را با نیازها، ضوابط و شرایط طرح جدید تطبیق دهند. زمان لازم برای مطابقت با ضوابط طرح جدید از سوی شهرداری و شورای اسلامی شهر تعیین می‌شود.

تبصره ۳: مهم‌ترین موارد ضروری برای تطبیق حقوق مکتسبه پیشین با ضوابط شهر جدید به شرح زیر است:

الف - تعداد واحد مجاز مسکونی

ب - تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز

پ - تعداد واحد اندازه‌های مجاز تجاری

۱-۳-۲-۱- جبران خسارات در کاربری مختلط شهری

بابت جبران عرصه املاک واقع در کاربری مختلط شهری به صورت یکی از بندهای زیر اقدام می‌گردد:^{۳۰}

یک و نیم مترمربع تجاری به ازای یک مترمربع عرصه ملک در طرح اعطاء می‌شود.

در صورت عدم امکان اعطای تراکم تجاری بر اساس بند یک، عوارض صدور پروانه ساختمانی ۲ مترمربع تجاری در همکف بر اساس عوارض یک مترمربع تجاری و یا با عوارض ۴ مترمربع اداری تهاتر می‌گردد.

در صورتی که بندهای ۱ و ۲ به هر شکل پاسخگوی جبران خسارت ملک واقع در طرح نباشد، به ازای هر یک مترمربع عرصه واقع در طرح، عوارض صدور پروانه ساختمانی ۳ مترمربع تجاری در زیرزمین و یا ۵ مترمربع عوارض صدور پروانه ساختمانی در بالکن بر اساس عوارض پایه (در صورت داشتن مصوبه کمیسیون ماده پنج) تهاتر می‌گردد.

چنانچه امکان اعطای تراکم و تهاتر نمودن عوارض به شرح بندهای ۱، ۲ و ۳ در باقیمانده پلاک به‌طور کامل وجود نداشته باشد، مابقی جبران خسارت در پلاک دیگری که توسط مالک معرفی می‌گردد (در صورتی که از نظر قیمت منطقه بندی همسان با پلاک واقع در طرح باشد (به شرط بندهای فوق‌الذکر)) تهاتر انجام می‌پذیرد.

در صورت عدم تأمین غرامت مساحت واقع در طرح پلاک به صورت کامل (به شرط بند ۱، ۲، ۳ و ۴) میزان طلب بستانکاری مالک منظور و متعاقباً با بدهی پلاک‌هایی که مالک به شهرداری معرفی می‌نماید، کارشناسی می‌گردد.

در صورتی که تجاری جزء حقوق مکتسبه باشد و تجاری مذکور در اصلاحی قرار گیرد و امکان صدور پروانه تجاری در همکف و یا طبقات میسر نباشد، به ازای هر یک مترمربع تجاری واقع در طرح، ۲ مترمربع تجاری در زیرزمین پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج اعطاء می‌گردد.

در صورتی که امکان اجرای بندهای بالا میسر نباشد (موارد مطرح شده در بندهای ۱ الی ۶) و مالک درخواست تالار و شهربازی نمایند، به ازای هر ۱ مترمربع عرصه واقع در طرح ۶ مترمربع عوارض صدور پروانه شهربازی تهاتر گردد؛ بدیهی است استفاده از مزایای ذکر شده در پلاک‌هایی که دارای قیمت منطقه بندی همسان با پلاک واقع در طرح باشد، قابل اعمال خواهد بود؛ علاوه بر این الزاماً نظریه کمیسیون ماده پنج نیز اخذ گردد.

۱-۳-۲-۲- جبران خسارت در کاربری درون بافتی

در کاربری درون بافتی سطح اشغال و تراکم بر اساس ابعاد و مساحت قبل از اصلاحی تا جذب کامل تراکم محاسبه و تراکم قبل از اصلاحی به عنوان جبران خسارت با رعایت حقوق مجاور اعطاء گردد. ضمناً محاسبه سطح اشغال قبل از اصلاحی فقط در طبقه همکف (تجاری) مجاز بوده و در سایر طبقات (مسکونی) ملاک عمل سطح اشغال پس از اصلاحی می‌باشد.

تبصره ۱: امتیازات اعطایی به منظور جبران غرامت بهای اراضی و املاک واقع در طرح بوده و شهرداری در زمان اعطای امتیازات مذکور مکلف است نسبت به اخذ صلح‌نامه محضری و تنظیم صورت‌جلسه تهاتر از مالکین اقدام نماید.

توضیحات

تأمین پارکینگ‌ها برابر ضوابط و مقررات الزامی است و شهرداری حق فروش پارکینگ را ندارد.

کلیه‌بندهای مربوطه به جبران خسارت املاک واقع در طرح به صورت اعطای تراکم و یا انتقال امتیاز از یک پلاک به پلاک دیگر که در یک منطقه جغرافیایی نمی‌باشند و به لحاظ ضوابط شهرسازی در صورتی که کلیات در دفترچه بازبینی طرح تفصیلی شهر کرج پیش بینی شده باشد، امکان‌پذیر بوده و در غیر این صورت اخذ نظریه کمیسیون ماده پنج قانون شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است.

۱-۳-۳- املاک دارای اصلاحی بر اساس طرح سابق

آن دسته از املاک که برابر طرح سابق دارای اصلاحی بوده‌اند و قبلاً اصلاح سند صورت گرفته و در طرح جدید اصلاحی لغو شده با صلاح‌دید شهرداری و با لحاظ ضوابط و مقررات طرح جدید، در صورتی که قابل واگذاری مجدد باشد، با طی مراحل قانونی و با لحاظ ضوابط و مقررات اقدام لازم معمول می‌گردد؛ و در خصوص آن دسته از املاکی که از شهرداری پروانه ساختمانی اخذ و در طرح جدید دارای اصلاحی می‌باشند، در صورتی که امکان اصلاح برابر طرح جدید به علت اجرای ساختمان وجود نداشته باشد، می‌بایست موضوع در پایان کار ساختمانی قید شود و در صورتی که برای پلاک پایان کار صادر گردیده موضوع در زمان نقل و انتقال در مفصاحساب قید می‌گردد.^{۳۱}

۱-۴-۴- باغات

۱-۴-۱- نحوه صدور مجوز جهت باغات

۱- در خصوص کلیه پلاک‌هایی که بر اساس قانون حفظ و گسترش فضای سبز و آراء کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری باغ می باشند، جهت جلوگیری از تبدیل باغات دستورالعمل ماده چهارده قانون زمین شهری لازم‌الاجرا بوده و جایگزین ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در کلیه کاربری‌ها و در پهنه باغات می‌گردد.^{۳۲}

۲- در کاربری‌های مسکونی که در متن سند عبارت «باغ و باغچه» ذکر شده باشد و بر اساس رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری یا تبصره ۷ قانون حفظ و گسترش فضای سبز «باغ» اعلام شده باشد، می‌بایست مطابق دستورالعمل ماده چهارده قانون زمین شهری عمل و در غیر این صورت با درخواست مالک و عدم وجود منع قانونی طرح در کمیسیون توافقات و نهایتاً پس از تصویب مراجع ذیصلاح اقدام گردد.

۳- در کاربری مسکونی در صورتی که در متن سند عبارت «باغ و یا مرتبط با باغ» ذکر شده و رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری در این خصوص «دایر ساختمان و یا بایر» باشد؛ جهت اعلام نظر قطعی، استعلام از کمیسیون ماده ۷ قانون حفظ و گسترش سازمان پارک‌ها و فضای سبز الزامی می‌باشد.

۱-۴-۲- سهم خدماتی اراضی دارای رأی مزروعی و باغات

در خصوص اراضی دارای رأی مزروعی و باغات که بر اساس طرح تفصیلی مصوب در کاربری‌های مختلف واقع شده‌اند، مالکین درخواست بهره‌مندی از امتیازات طرح تفصیلی و مازاد بر دستورالعمل ماده چهارده قانون زمین شهری را دارند لازم است به منظور اجرای دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و رعایت ضوابط مربوطه و نحوه صدور پروانه و همچنین تعیین تکلیف باغ‌ها و اراضی زراعی پس از ارائه درخواست توسط مالک مبنی بر رعایت آیین‌نامه پیشنهادی به شماره ۳۵۹۶ مورخ ۱۳۹۵/۶/۲۴ با توافق فی‌مابین و اخذ مجوز لازم از شورای اسلامی شهر اقدام لازم برابر ضوابط طرح تفصیلی به عمل خواهد آمد.

تبصره ۱: در صورتی که سهم شهرداری به صورت یک قطعه مستقل قابل تفکیک نباشد، با اخذ بهای زمین به صورت کارشناسی شده اقدام می‌شود.

الف- در خصوص سهم خدماتی اراضی دارای رأی باغ و مزروعی که دارای سند مالکیت ثبتی براساس ماده ۱۴۷ یا ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد چنانچه صدور سند بعد از تاریخ ۱۳۹۰/۱/۲۸ (اصلاحیه قانون ماده ۱۰۱ شهرداری‌ها) انجام شده باشد براساس همین قانون بهاء کارشناسی حداقل ۲۵ درصد عرصه جهت تأمین سهم سرانه خدماتی فوق پرداخت گردد.

ب- در صورت احراز شرایط مصوبه شورای اسلامی شهر در املاک قولنامه‌ای با رأی بایر که به صورت زمین فاقد بنا باشد در زمان صدور پروانه ۱۰٪ سرانه خدماتی اخذ می‌شود.^{۳۳}

ج- در املاک قولنامه‌ای با رأی باغ و کاربری مسکونی که حائز شرایط اراضی قولنامه‌ای می‌باشند در زمان صدور پروانه ساختمانی حداقل بهاء کارشناسی ۳۰٪ سرانه خدماتی اخذ می‌شود.

د- در املاک قولنامه‌ای حائز شرایط مصوبه شورای اسلامی شهر با رأی مزروعی، ۵۵٪ سرانه خدماتی اخذ می‌شود.

در کلیه موارد اخذ سرانه به صورت زمین یا قیمت کارشناسی مبنای اقدام مندرجات صفحات ۱۰۱ تا ۱۰۶ دفترچه بازنگری طرح تفصیلی خواهد بود.

^{۳۲} - نامه شماره ۵۸۶۸/۳۰۰ وزارت راه شهرسازی شورای عالی معماری و شهرسازی

^{۳۳} - مصوبه شماره ۷۷۱۴ مورخ ۹۰/۱/۲۷ شورای اسلامی شهر در خصوص یک پلاک و تأکید بر تصدی به املاک مشابه (ثبت شهرداری به شماره ۵۳۵۵ مورخ ۹۰/۱/۲۷)

۱-۵- وحدت رویه‌های شهرسازی

۱-۵-۱- تعیین نوع املاک و اراضی

کلیه املاک و اراضی که به هر میزان بعد از ۱۳۵۸/۴/۵ تفکیک و احیا شده‌اند، می‌بایست رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری اخذ یا بر اساس مفاد سند که نوعیت زمین را دارد، ملاک قرار گیرد. با توجه به ماده ۶ فصل دوم آئین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری که تأکید نموده قبل از نقل و انتقال و صدور مجوزهای قانونی بر روی زمین‌های شهری، شهرداری ملزم به استعلام از اداره راه و شهرسازی درباره نوعیت زمین می‌باشد. لذا جهت تسریع در امور مراجعین محترم، از این پس املاکی که بعد از ۱۳۵۸/۴/۵ لغایت ۱۳۷۴/۲/۲۵ و قبل از ابلاغ دستورالعمل ماده چهارده قانون زمین شهری و تعیین نحوه احداث بنا بر روی باغات و اراضی مزروعی اقدام به اخذ پروانه ساختمانی به غیر از ضابطه باغات نموده و همچنین پایان کار از شهرداری دریافت نموده‌اند، جهت صدور پروانه تخریب و بازسازی، افزایش بنا و تفکیک، دیگر نیازی به استعلام مجدد در خصوص نوعیت ملک مذکور از کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری نمی‌باشد و شهرداری می‌بایست رأساً طبق ضوابط، اقدام مقتضی بعدی را معمول دارد.^{۳۴}

۱-۵-۲- رعایت قانون منع فروش و واگذاری مصوب ۱۳۸۱/۵/۶

رعایت قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و ... و آئین‌نامه اجرایی آن، در هنگام ارسال پرونده‌ها به کمیسیون ماده پنج با کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی و کنترل اسناد مالکیت و انطباق آن با قانون مذکور در زمان ارسال پرونده الزامی است.^{۳۵}

۱-۵-۳- استعلام از سازمان‌ها و شرکت‌ها و ادارات خدمات رسان

از آنجائی که شهرداری در زمان صدور پروانه مکلف به استعلام از سازمان‌ها و شرکت‌های خدماتی نمی‌باشد، مقرر گردید، از این پس مناطق از انجام این‌گونه مکاتبات خودداری نمایند. لیکن تصویر پروانه ساختمانی جهت اطلاع آن سازمان ارسال می‌شود. بدیهی است در صورت وجود لوله‌های اصلی گاز، نفت، بنزین، آب، زندان‌ها، پادگان‌ها و ... می‌بایست قبل از صدور پروانه ساختمانی جرائم آن‌ها از ادارات مربوطه استعلام شود.^{۳۶}

۱-۵-۴- تخریب و بازسازی

در پروانه‌های تخریب و بازسازی عبارت «شروع کار منوط به تخریب بنای قدیمی و رعایت اصلاحی خواهد بود» قید شود در صورت عدم تخریب بنای موجود قبل از شروع به کار، بنای قدیمی به عنوان خلاف محسوب شده و پرونده می‌بایست به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع و شهرداری از صدور پایان کار خودداری می‌نماید.^{۳۷}

^{۳۴} - وحدت رویه ششم مورخ ۱۳۸۸/۹/۱۰ بند ۳، نامه شماره ۴۳۴۴ مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۵ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

^{۳۵} - بخشنامه شماره ۶۷/۴/۳۱۸۹۴ مورخ ۹۱/۳/۳ معاون شهرسازی و معماری

بخشنامه شماره ۲/۴۱/۱۰۴۱۲ مورخ ۹۰/۳/۸ مدیر کل دفتر فنی استانداری

بخشنامه شماره ۹۰/۳۰۰/۳۱۲۸ مورخ ۹۰/۲/۳ معاون محترم وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

^{۳۶} - وحدت رویه نهم ۸۸/۲/۳ بند ۸

^{۳۷} - کوثر ۱ رامسر ۸۸/۷/۱۵ بند ۸

۱-۵-۵- ضابطه واحد مسکونی جانبازان و معلولین حرکتی در طبقه همکف

با توجه به درخواست بنیاد شهید به شماره ۸۲۳۲۰۱۱/۱۸۵۵۵ مورخ ۱۳۸۸/۴/۲ و قانون حمایت از حقوق معلولین مصوب مجلس شورای اسلامی، در ارتباط با تسهیل عبور و مرور جانبازان و معلولین جسمی حرکتی، احداث یک واحد مسکونی در طبقه همکف (مجاور پارکینگ) با حفظ تعداد واحدهای مسکونی مجاز قطعه و تأمین پارکینگها و مشاعات مورد نیاز، ضمن وصول حقوق شهرداری از بابت افزایش بنای مسکونی جهت جانبازان و معلولین جسمی حرکتی که بدون ویلچر امکان استفاده از پله را ندارند، بلامانع است.^{۳۸}

۱-۵-۶- استعلام بانکها در مورد شمول تغییرات

در مورد استعلام بانکها در خصوص وضعیت طرح تفصیلی املاکی که در طرح بازنگری، تغییراتی از نظر اصلاحی و کاربری در آنها به وجود آمده، می‌بایست در پایان کار این عبارت قید گردد: «ابعاد ملک و کاربری آن طبق پروانه صادره ساخته شده است ولیکن بر اساس طرح تفصیلی جدید کاربری آن ... می‌باشد و میزان ... مترمربع نیز در اصلاحی قرار می‌گیرد که در زمان تخریب و بازسازی با کاربری جدید رعایت عقب‌نشینی و اصلاحی الزامی است.»^{۳۹}

۱-۵-۷- عوارض حق مشرفیت

املاکی که بر اثر بازگشایی معابر دارای بر اضافی با عرض بیشتر (دو کله) می‌باشد یا در پشت جبهه بوده و بر اثر بازگشایی و تعریض در بر معبر با عرض بیشتر قرار می‌گیرند، می‌بایست عوارض حق مشرفیت را پرداخت نمایند و سند به شرح ابعاد باقیمانده اصلاح گردد.^{۴۰}

۱-۵-۸- مغایرت سند با وضع موجود

در مورد مغایرت سند با وضع موجود، اگر وضع موجود کمتر از سند باشد و از سوی مجاورین به این پلاک تعرضی صورت گرفته باشد، ملاک محاسبه تراکم، وضع موجود است و دستور نقشه و تراکم برابر شرایط فعلی صادر می‌گردد و نیازی به اصلاح سند نمی‌باشد. (بدیهی است اصلاح سند مطابق وضع موجود، قبل از پایان کار ساختمانی الزامی است) و در صورت درخواست مالک چنانچه وضع موجود بیش از سند باشد و مساحت اضافه ناشی از تجاوز به خیابانها و شوارع نباشد، باید موضوع توسط کارشناس ذیصلاح بررسی شود. ضمناً پس از اصلاح سند، مساحت وضع موجود و اصلاحی ملاک عمل خواهد بود، در غیر این صورت صدور پروانه ساختمانی باید بر اساس ابعاد و مساحت سند صورت پذیرفته و در پروانه ساختمانی قید شود و مالک نیز حق تصرف در مساحت اضافی را ندارد. در صورتی که مساحت مندرج در سند با مساحت ناشی از ابعاد سند اختلاف داشته و مساحت ناشی از ابعاد سند از مساحت مندرج در متن سند کمتر باشد، ملاک عمل برای صدور پروانه ساختمانی، مساحت ناشی از ابعاد سند است.^{۴۱}

^{۳۸} - وحدت رویه چهارم شهرسازی ۸۸/۸/۲ بند ۱۸

^{۳۹} - وحدت رویه ششم ۸۸/۹/۱۰ بند ۱

^{۴۰} - وحدت رویه ششم ۸۸/۹/۱۰ بند ۲

^{۴۱} - کوثر ۱ رامسر ۸۸/۷/۱۵ بند ۲۴

۱-۵-۹- انباری صنعتی

بیشینه ارتفاع انباری صنعتی، بستگی به نوع کارکرد دارد. احداث زیرزمین به عنوان انباری در کاربری‌های صنعتی، برابر سطح اشغال همکف بلامانع است.

۱-۵-۱۰- احداث فضای آموزشی فنی و حرفه‌ای

به منظور توسعه فضای آموزشی فنی و حرفه‌ای در جهت اشتغال‌زایی در حوزه کارکردهای مجاز کاربری مسکونی در سطح شهر، بهره برداری و دایر نمودن آموزشگاه فنی و حرفه‌ای توسط مالک در کاربری مسکونی (به طور اختصاصی بدون تلفیق با سایر کاربری‌ها) با ارائه پروانه اشتغال و مجوز تأسیس آموزشگاه از سوی وزارت کار و امور اجتماعی، تحت شرایط و ضوابط مورد تأیید آن وزارتخانه در صورت رعایت حقوق مجاورین (عدم شکایت همسایگان) تا زمانی که محل به صورت آموزشگاه دایر می‌باشد، بلامانع خواهد بود. در این صورت بنای مذکور تجاری محسوب نمی‌گردد بدیهی است صدور پایان کار بر روی پلاک فوق صرفاً به صورت مسکونی صادر گردد^{۴۲} و در مورد سایر آموزشگاه‌ها اعم از آموزشگاه‌های علمی و تقویتی نیز مطابق بخشنامه‌های صادر شده قابل اقدام است.

فصل دوم

بخشنامه‌های موردی حوزه معاونت شهرسازی و معماری

**Chapter Two: Directives (case
directives of urban planning
and architecture**

۲-۱- بخشنامه‌های موردی حوزه معاونت شهرسازی و معماری

۱- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکن: بر اساس ماده ۸ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶، ارائه خدمات تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و غیره) منوط به ارائه پروانه‌های معتبر ساختمانی و عدم خلاف یا پایان کار می‌باشد و واگذاری خطوط و انشعاب این گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنایی که به طور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد. ضمناً در صورت وقوع ملک در حریم شهر علاوه بر موارد یاد شده با توجه به دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز، موضوع ماده ۱۰ قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ موضوع نامه شماره ۵۱۴۴۰-۱۳۸۶/۸/۱۷ اخذ نظریه مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان کرج و کارگروه تخصصی زیربنایی راه و شهرسازی و توسعه برنامه‌ریزی استان نیز الزامی می‌باشد.^{۴۳}

۲- اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانی: با توجه به نامه شماره ۶۷/۶/۵۵۸۰۴ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲۴ مدیر محترم شهرسازی و معماری در خصوص چگونگی اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانی، ملاک عمل زمان اتمام عملیات ساختمانی، گزارش به موقع مهندس ناظر و تاریخ ثبت گزارش مذکور در دفتر دبیرخانه منطقه و گزارش مأمور فنی شهرسازی منطقه مبنی بر تأیید اتمام عملیات ساختمانی با توجه به گزارش مهندس ناظر ساختمان در آن زمان، خواهد بود. لذا چنانچه مؤدیان محترم در موعد مقرر درخواست تمدید پروانه ساختمانی را ننموده‌اند و درخواست پایان کار را دارند، یا مستندات حاکی از اتمام عملیات ساختمانی در خارج از مهلت پروانه ساختمانی می‌باشد، با هماهنگی حوزه شهرسازی منطقه، نسبت به اخذ حق و حقوق شهرداری قبل از صدور پایان کار ساختمانی اقدام لازم انجام می‌گردد.^{۴۴}

۳- نحوه رسیدگی به شکایات واصله: نظر به اینکه تفسیر و برداشت‌های متفاوت از بخشنامه شماره ۶۷/۶/۲۹۵۴۸ مورخ ۱۳۸۸/۴/۳۰ در خصوص نحوه رسیدگی شهرداری به شکایات واصله، موجبات بروز ناهماهنگی در اقدامات فنی و شهرسازی و دفاتر بازرسی در تعدادی از مناطق گردیده است، لذا یادآوری می‌گردد هدف از تنظیم بخشنامه فوق‌الذکر صرفاً عدم ورود شهرداری به شکایات غیر مرتبط با وظایف محوله مانند (ایجاد مزاحمت از قبیل سر و صدا، خسارات و ...) می‌باشد. بدیهی است در خصوص شکایات مرتبط با شرح وظایف قانونی و محوله به شهرداری مانند پیشروی بیش از حد مجاز، ایجاد مشرفیت غیرمجاز بر املاک مجاور و سایر موارد مشابه که برخلاف ضوابط شهرسازی و معماری می‌باشد، مراتب می‌بایست با همکاری ادارات شهرسازی و معماری و خدمات شهری مناطق و با هماهنگی دفاتر ارزیابی عملکرد، بازرسی و پاسخگویی به شکایات هر منطقه، مورد بررسی قرار گرفته و اقدامات قانونی و لازم به فراخور موضوع (صدور اخطاریه، جلوگیری از عملیات، اعلام موضوع به دبیرخانه کمیسیون و ...) معمول گردد.^{۴۵}

۴- نحوه رسیدگی به تخلفات جزئی: نظر به اینکه بر اساس مصوبه ۸۹۷۲-۱۳۸۷/۱۱/۲۸ و همچنین مصوبه شماره ۱۴۰۴۹۴-۹۴/۱۱/۱۴ شورای اسلامی شهر کرج به مناطق شهرداری اجازه داده شده که تخلفات جزئی را رأساً رسیدگی و پس از اخذ عوارض قانونی مبادرت به صدور گواهی پایان کار ساختمانی نمایند، لطفاً دستور فرمایید مدیران مناطق شخصاً کمیسیون داخلی با عضویت مسئول شهرسازی منطقه، مسئول دفتر فنی، رئیس طرح تفصیلی منطقه و رئیس اداره درآمد منطقه که از طریق مدیریت منطقه منصوب می‌شوند، تشکیل و تخلفات زیر مورد رسیدگی قرار گیرد تا در امور جاری شهروندان تسریع گردد:

^{۴۳} - نامه شماره ۶۷/۴/۲۴۳۹ مورخ ۸۸/۱۱/۷ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

^{۴۴} - نامه شماره ۶/۵۸۶۳۴ مورخ ۸۸/۹/۵ احسانی (معاون اداری و مالی وقت) به مناطق

^{۴۵} - نامه شماره ۶۷/۶۰۶۶۲ مورخ ۸۸/۹/۱۶ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

الف) اضافه بنا در حد اختیارات شورای اسلامی به شرط اینکه:

دارای پروانه ساختمانی باشد.

استحکام بنا تأیید شده باشد.

از حد مجاورین جلوتر قرار نگیرد.

تعداد واحد اضافه نشده باشد.

کسری پارکینگ نداشته باشد.

بر اساس طرح تفصیلی باشد.

ب) قبول شیب رمپ تا ۱۸٪ ضمن اخذ سند تعهد رسمی از مالک یا مالکین که هر نوع اعتراض یا شکایتی از سوی خریداران آینده را پاسخگو باشند و رفع تعرض شود.

ج) متراژ بنا از ۱۰٪ کل بنا در هر طبقه بیشتر نباشد.

د) تقلیل عرض پاسیو در حد ۲۰٪ نسبت به ابعاد و مساحت استاندارد با احتساب در زیربنای ملک

ه) اضافه بنای مزاد بر پروانه ساختمانی در حد تراکم پایه به هر میزان دو برابر عوارض صدور پروانه ساختمانی محاسبه و اخذ شود.^{۴۶} شهرداری می‌تواند بر اساس ۷۵٪ حداکثر ضریب ارزش معاملاتی تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اقدام نماید، ضمناً مصوبه شورای اسلامی شهر فقط مربوط به بناهای مسکونی می‌باشد و در صورتی که میزان کل تخلفات ایجاد شده از ۱۰٪ کل بنا بیشتر نباشد، مشمول خواهد بود و تخلفات در کاربری غیر از مسکونی قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ خواهد بود.^{۴۷}

۵- لزوم اخذ پروانه ساختمانی جهت هرگونه ساخت و ساز: هرگونه ساخت‌وساز در سطح شهر، توسط ادارات، شهرداری و سازمان‌های وابسته به شهرداری، مستلزم اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری مطابق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب بوده و لذا برابر قانون هرگونه اقدام مغایر با آن، به صلاح شهرداری نبوده و موجب بدبینی و بی‌اعتمادی مردم به شهرداری خواهد شد و اجرای مفاد این دستورالعمل به عهده مدیر منطقه می‌باشد.^{۴۸}

۶- نحوه اعمال تخلفات سطح اشغال املاکی که سطح اشغال مجاز آن‌ها کمتر از ۰۶ درصد می‌باشد: به منظور رفع شبهه در خصوص تنظیم فرم خلاف ساختمانی برای ارسال به کمیسیون ماده ۱۰۰ بر اساس نامه شماره ۹۱۵۸۱ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۹ تصریح می‌شود در مواردی که سطح اشغال مجاز در طرح بازنگری کمتر از ۶۰٪ می‌باشد (همانند اراضی دارای کاربری باغ شهری، باغ‌های تثبیت شده و یا اراضی دارای کاربری متداول شهری که به واسطه مساحت عرصه و یا استفاده از مزایای تشویقی، ملزم به رعایت سطح اشغال کمتر از ۶۰٪ می‌باشند) در هنگام اجرا، مالکین با انجام تخلف ساختمانی، سطح اشغال را به ۶۰٪ و یا بیشتر افزایش می‌دهند، ملاک عمل سطح اشغال مجاز در هنگام تنظیم فرم خلاف ساختمانی، همان سطح اشغال مصوب و مندرج در دفترچه ضوابط بازنگری طرح تفصیلی می‌باشد و مزاد بر آن به عنوان خارج از سطح اشغال مجاز تلقی خواهد شد.

۷- مشخصات و ویژگی پیاده‌راه‌ها: مهم‌ترین مشخصات و ویژگی‌های پیاده‌راه‌ها با توجه به نامه شماره ۶۷/۳/۳۲۳۰ مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۷ به شرح ذیل است:

الف) کف سازی ویژه و مناسب جهت رفت و آمد پیاده‌ها و معلولین با توجه به مجموعه بخشنامه‌های مناسب‌سازی معبر.

ب) تثبیت پهنای موجود گذرگاه و خودداری از تعریض آن، مگر در بخش‌هایی که پهنای موجود کمتر از ۶ متر باشد.

^{۴۶} - نامه شماره ۲۲۳۳ مورخ ۸۸/۴/۱۰ معاون شهرسازی و معماری به شهردار کرج و نامه شماره ۲۴۸۵ مورخ ۸۸/۴/۲۲ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

^{۴۷} - نامه شماره ۲۴۸۵ مورخ ۸۸/۴/۲۲ معاون اداری و مالی به منطقه ۹

^{۴۸} - نامه شماره ۶۷/۶/۲۹۸۶۴ مورخ ۸۸/۵/۱ معاون شهرسازی و معماری به معاونین شهردار

ج) تأکید بر حفظ درختان و آبراه‌های موجود در طراحی و ایجاد باغچه‌بندی و آب‌نمای مناسب منوط به رعایت بخشنامه‌های مناسب سازی معابر.

د) طراحی و اجرای مسیر سواره‌رو ویژه با حداقل پهنا و صرفاً برای تأمین ارتباط سواره ساکنان و دسترسی خودروهای کمک‌رسانی. بدیهی است تحقق موارد یاد شده مستلزم برنامه‌ریزی لازم جهت تهیه طرح‌های موضعی خاص برای هر یک از محورهای پیاده راهی است و نتایج طرح‌های تکمیلی مبنای اقدام نهایی خواهد بود.^{۴۹}

۸- در خصوص سهم‌بندی کاربری‌ها در گسترها و عدم امکان تقسیم: در ارتباط با گستره طرح‌های ویژه موارد تکمیلی زیر مطرح می‌شود:

الف) بر پایه مفاد بندهای ۳ و ۴ ضوابط و مقررات عمومی گستره طرح‌های ویژه دفترچه بازنگری طرح تفصیلی، سهم‌بندی کاربری‌ها در گستره، مبنایی برای تفکیک زمین و کلیت یکپارچه گستره نمی‌باشد، بلکه برای تعیین سطح عرصه هر کاربری و مبنای محاسبه تراکم ساختمانی مربوط به آن عرصه است. لذا باید به عنوان یک پروژه واحد در طراحی و اجرا، حتی‌الامکان حفظ شود. از این رو تقسیم یک گستره به چند پروژه باید به صورت موردی بررسی شود، از تعمیم آن خودداری گردد.

ب) در شرایط خاص که واگذاری زمین خدمات عمومی معینی به سازمان مسئول مربوطه، ناگزیر و الزامی باشد، این اقدام پس از تهیه طرح کلی مجموعه، بررسی و تأیید آن در کمیته فنی و ایمنی طرح‌های ویژه و با رعایت مفاد بند ۶ در دفترچه بازنگری طرح تفصیلی بخش استقرار ساختمان در گستره، حیاط‌ها و فضاهای باز صورت پذیرد.

۹- نحوه اعطای تراکم به عنوان جبران خسارت در بافت مسکونی (متداول شهری) تراکم پایه مالی در دفترچه بازنگری طرح تفصیلی در کاربری مسکونی متداول شهری، جهت وصول عوارض صدور پروانه ساختمانی، ۱۰۰٪ است و مازاد بر آن به عنوان فروش تراکم در نظر گرفته می‌شود و با عنایت به مصوبه شورای اسلامی شهر جهت جبران خسارت پلاک‌های واقع در طرح مبنی بر ۱ مترمربع تجاری به ازای هر ۳ مترمربع اصلاحی و ۲ مترمربع مسکونی به ازای ۱ مترمربع اصلاحی مصوب و ابلاغ شده است. لذا تراکم اعطایی به صورت مسکونی به عنوان جبران خسارت با تراکم پایه می‌باشد بر اساس مصوبه شماره ۹۰/۵۱۰ مورخ ۹۰/۵/۱۵ به شهرداری اجازه داده می‌شود که در کاربری مختلط شهری (محور مجهز شهری) جهت جبران غرامت املاک واقع در طرح تعریض گذرها، به میزان هر سه مترمربع اصلاحی یک مترمربع تجاری درصد تراکم متعلقه بدون اخذ بهای تراکم و صرفاً با اخذ عوارض پذیره اقدام نماید.

۱۰- نحوه‌ی رند کردن واحد متعلقه و همچنین اعطاء واحد مشروط به تأمین پارکینگ: در خصوص املاکی که هنگام محاسبه تراکم بر اساس دفترچه بازنگری طرح تفصیلی تعداد واحد طرح تفصیلی متعلقه به شکل عدد اعشاری بیشتر از ۰/۵ گردد، عدد رند بالاتر به عنوان واحد متعلقه قابل اقدام می‌باشد. به عنوان مثال، چنانچه واحدهای حاصله معادل ۲/۷۸ باشد، سه واحد تعلق می‌گیرد. لذا صرفاً واحد چهارم به عنوان واحد اضافی علاوه بر واحد مجاز پس از کسر مساحت راه‌پله به عنوان واحد اضافی جهت اخذ حق و حقوق شهرداری به درآمد ارسال گردد. لازم به ذکر است به صورت کلی با این ابلاغیه در کلیه پلاک‌ها در هر طبقه حداقل یک واحد مسکونی مشروط به داشتن حداقل مساحت واحد مسکونی و تأمین پارکینگ برابر مصوبه شورای اسلامی شهر، قابل اقدام خواهد بود. به طور مثال در پلاک‌هایی که در چهار طبقه و دو واحد مسکونی تعلق می‌گیرد، مالک به شرط تأمین پارکینگ و داشتن حدنصاب حداقل مساحت مورد نیاز واحد مسکونی، می‌تواند دو واحد مسکونی با عوارض مربوطه پروانه ساختمانی اخذ و در مجموع در ۴ واحد مسکونی مجوز دریافت نماید.^{۵۰}

۱۱- نحوه فروش فایل و نقشه‌های وضع موجود ۱/۰۰۰۱: فروش فایل و نقشه‌های وضع موجود (پایه) با مقیاس ۱/۱۰۰۰ طبق مصوبه شماره ۱۳۸۷/۱۲/۲۸ ش مورخ ۱۳۸۷/۵/۳ مورخ ۱۳۸۷/۵/۳ ش مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۸ شورای اسلامی شهر به مناطق واگذار گردیده است و لازم است کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، ارگان‌ها و سازمان‌های متقاضی خرید نقشه، به این واحد معرفی شوند.

^{۴۹} - پاسخ به استعلام باوند به شماره ۸۹/۵/۱۴۰۲۷ مورخ ۸۹/۵/۲ در پاسخ نامه شماره ۶۷/۳/۳۲۳۰ مورخ ۸۹/۴/۲۷

^{۵۰} - نامه شماره ۶۷/۶/۱۰۴۲ شهرداری کرج به مناطق

الف) فیش‌های پرداختی خرید نقشه که به حساب شهرداری مرکز واریز گردیده، باید با ذکر مشخصات فرد متقاضی، به همراه درج پلاک ثبتی محل نقشه‌برداری شده یا جانمایی شده بود و به پیوست نقشه تحویلی کارشناسان و یا نقشه‌بردار ضمیمه گردد.

ب) استفاده از شیت و فایل ارائه شده صرفاً برای فرد پرداخت کننده فیش امکان‌پذیر خواهد بود و ارائه آن توسط شخص دیگر، مجاز نمی‌باشد.^{۵۱}

۱۲- مدارک لازم برای تکمیل پرونده‌ها جهت ارسال به معاونت شهرسازی و معماری: موارد ذیل جهت رعایت در تکمیل کلیه پرونده های ارسالی به حوزه معاونت شهرسازی مرکز الزامی است:

الف) نظریه طرح تفصیلی در فرم‌های دوبرگی ابلاغی به صورت کامل ارائه شوند. در پشت برگ اول نقشه هوایی و در پشت برگ دوم نقشه طرح تفصیلی به همراه جانمایی دقیق ملک (در صورت لزوم به همراه جانمایی ملک بر روی نقشه گسترده‌ها و ...) چاپ شده باشد.

ب) موقعیت ملک مورد نظر بر اساس نمونه نقشه جانمایی شده پیوست به دقت مشخص و با فلش محل آن تعیین و سپس توسط مسئول طرح تفصیلی و شهرسازی (پس از تأیید مالک و در صورت لزوم مهندس نقشه‌بردار یا کارشناس رسمی دادگستری) مهر و امضاء شوند و به همراه فایل **dwg** مربوطه مسبوق به سابقه و در صورت ارسال به مرکز ضمیمه گردد.

ج) در مواردی که نیاز به گزارش از موقعیت ملک می‌باشد (در مورد تعیین عرض معبر و ...) می‌بایست ضمن تعیین موقعیت ملک مورد نظر املاک نوساز و قدیمی بارنگ‌های مجزا تشخیص و معبر طرح تفصیلی پیشین، طرح بازنگری و طرح پیشنهادی منطقه نیز به طور مجزا جانمایی شوند.

د) برای ارائه مدارک به مهندسين مشاور و یا اداره راه و شهرسازی مدارک پیوستی باید دارای مهر برابر اصل بوده و توسط حوزه شهرسازی منطقه تأیید شده باشد. رعایت موارد فوق با توجه به طرح آن در جلسه شورای معاونین مورخ ۱۳۸۹/۳/۶ به عهده مدیران و معاونین شهرسازی مناطق خواهد بود و در صورت عدم رعایت موارد اشاره شده، پرونده‌ها یا مسئولیت معاون شهرسازی منطقه به مناطق عودت خواهد شد. ضمناً بدیهی است که وظیفه تهیه سیستم‌های رایانه‌ای، چاپگر و نرم‌افزارهای مربوطه به عهده مدیریت آن منطقه می‌باشد و مواردی همچون نبود چاپگر و ... قابل قبول نخواهد بود.^{۵۲}

۱۳- تأمین اعتبار سرانه‌های املاک قولنامه‌ای: با توجه به مصوبه شماره ۸۹/۳/۷۷۱۴/ش مورخ ۱۳۹۰/۱/۲۷ شورای محترم اسلامی شهر کرج در خصوص تأمین اعتبار سرانه‌های املاک قولنامه‌ای با اخذ ۱۰٪ ارزش روز هر یک از قطعات با قیود مشروحه زیر جهت اخذ ۱۰٪ بهای روز به عنوان سهم شهرداری توافق‌نامه تنظیم شود:

الف) حدنصاب قانونی تفکیک رعایت گردد.

ب) معابر بر اساس ضوابط شهرسازی لحاظ شود.

تبصره ۱: این مصوبه کلی است و برای کلیه املاک مشابه در سطح مناطق مصداق خواهد داشت.

تبصره ۲: تنها برای املاکی است که دارای کاربری مسکونی با رأی بایر کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری می‌باشد.^{۵۳}

تبصره ۳: بهای تعیین شده شامل املاک ساخته شده در بافت‌های فرسوده و املاک ساخته شده که به بناهای آن‌ها رسیدگی شده است و جریمه آن‌ها نیز پرداخت شده، نمی‌گردد.^{۵۴}

^{۵۱} - نامه شماره ۴۰۰۴۹ مورخ ۱۳۸۹/۵/۲۳ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

^{۵۲} - نامه شماره ۶۷/۳/۳۶۰۲۹ مورخ ۸۹/۵/۹ مدیر طرح‌های راهبردی و کاربردی به مناطق و نامه شماره ۵۰۷۶۴ مورخ ۸۸/۸/۳ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

^{۵۳} - نامه شماره ۶۷/۸/۱۹۵۷۵ مورخ ۹۰/۲/۲۸ معاون شهرسازی و معماری به مناطق و تصویر نامه شماره ۸۹/۳/۱۰۴۳۱/ش مورخ ۹۰/۱/۲۷ شهردار محترم

^{۵۴} - مصوبه شورای اسلامی شهر به شماره ۷۲۷۹ مورخ ۹۰/۱۲/۲۴

۱۴- مجوز دیوارکشی در حریم شهر کرج: بر اساس مصوبه شورای اسلامی شهر کرج به شماره ۷۲۷۹ مورخ ۹۰/۱۲/۲۴ در مورد دیوارکشی در حریم شهر کرج، در رابطه با مرمت و بازسازی دیوارهای ساخته شده، رأساً شهرداری و بدون ارسال به کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی استان پس از اخذ نظر اداره جهاد کشاورزی، اصلاحات به شرح فوق مبنی بر عبارت «به غیر از زندان‌ها و اراضی مربوط به منابع طبیعی» به متن مصوبات قبلی اقدام به صدور مجوز نمایند.^{۵۵}

۱۵- صدور پروانه المثنی ساختمانی: در صورت مفقود شدن اصل پروانه ساختمانی و درخواست مالک جهت صدور المثنی، چنانچه مهلت پروانه منقضی نشده باشد، صدور پروانه المثنی طی مراحل قانونی بلامانع است.^{۵۶}

۱۶- ممنوعیت ارسال پرونده‌های قولنامه‌ای: با توجه به نامه مدیرکل محترم دفتر فنی استانداری به شماره ۲۱/۴۱/۱۰۱۴۶ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۶ از ارسال اسناد و پرونده‌های قولنامه‌ای و مشاعی در کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی باید خودداری شود.

۱۷- نحوه صدور پروانه ساخت اراضی خدماتی: صدور پروانه ساخت بر روی اراضی خدماتی بر اساس نامه شماره ۹۳/۱۲۴۰۹۴-۹۱/۱۱/۳ انجام می‌گردد. لازم به یادآوری است کلیه املاک با کاربری خدماتی و گستره طرح‌های ویژه زیر ۱۰۰۰ مترمربع برابر مفاد بخشنامه شماره ۹۱/۱۲/۱۷-۱۴۲۹۱۸ بررسی و تصمیم‌گیری می‌شود.

۱۸- نحوه صدور پروانه با مجوز تعمیرات برای ساختمان‌های احداث شده (بخشنامه ۱۵۶۰)

در مورد ساختمان‌هایی که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث گردید و متصرف هیچ‌گونه مدرک و سند رسمی نسبت به مورد تصرف خود را در دست نداشته لکن مدعی مالکیت آن است، شهرداری‌ها مکلف‌اند ضمن اخذ تعهد و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوط، (اعم از عوارض نوسازی و زیربنا و غیره...) طرح این موضوع در هامش مجوز صادره که صدور پروانه یا مجوز تعمیرات هیچ‌گونه تأییدی بر مالکیت متقاضی نیست و با رعایت کامل طرح‌های مصوب شهری و ضوابط طرح جامع تفصیلی، هادی یا مصوب حسب مورد مجوز تعمیرات یا پروانه ساختمانی صادر نمایند.

۱۹- نحوه عبور تیر از نورگیرهای میانی: براساس بخشنامه معاونت شهرسازی و معماری به شماره ۶۷/۷/۹۷۳۶۲ مورخ ۹۶/۷/۲۲ در صورتی که به دلیل ملاحظات سازه‌ای نیاز به عبور تیر از داخل نورگیر باشد، عبور حداکثر یک تیر میانی از نورگیرهای بزرگتر از ۶ الی ۱۸ مترمربع و عبور حداکثر ۲ تیر از نورگیرهای بزرگتر از ۱۸ مترمربع بلا مانع است.

۲۰- تراز کد ارتفاعی درب ورودی: براساس بخشنامه معاونت شهرسازی معماری به شماره ۶۷/۷/۱۱۳۵۱۳ مورخ ۹۶/۸/۲۳ در خصوص نحوه محاسبه تراز درب ورودی حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو معادل ۱٪ و کد ارتفاعی درب ورودی (پیاده و سواره) نسبت به تراز روی جدول حداکثر ۲۰ سانتی‌متر می‌باشد.

۲۱- اعلام کد بر و کف: براساس بخشنامه ۶۷/۷/۱۱۳۱۴ مورخ ۹۶/۲/۶ به منظور ساماندهی پیاده‌روها جهت تردد عابرین، کنترل و اجرا مطابق ضوابط و استانداردهای موجود امری اجتناب‌ناپذیر می‌باشد. لذا لازم است کدهای ارتفاعی ارائه شده است از سوی طراح معمار و ناظر نقشه‌بردار توسط کارشناس بروکف و گذربندی به هنگام صدور پروانه کنترل و تأیید گردد و در اجرا و به هنگام ارائه اولین گزارش از سوی مهندسان مربوطه اعم از نقشه‌بردار، عمران یا معمار توسط نامبرده از موقعیت پلاک بازدید به عمل آمده و با پروانه ساختمانی مطابقت داده شود تا در صورت مغایرت احتمالی اصلاح لازم صورت پذیرد. بدیهی است صدور پایانکار منوط به رعایت ضوابط بروکف خواهد بود.

۲۲- نحوه درج تغییر نورگیر در فرم خلاف: براساس بخشنامه شماره ۶۷/۷/۴۹۰۹۱ مورخ ۹۶/۴/۱۵ در صورتی که مالک برخلاف نقشه‌های مصوب و پروانه ساختمانی اقدام به اجرای بنا و تعبیه نورگیر مجاز مطابق ضوابط طرح تفصیلی نماید که باعث جابه‌جایی بنای مصوب پروانه گردد. نورگیر مجاز تعبیه شده جزء مساحت زیربنا محاسبه نگردیده لیکن جابه‌جایی متراژ بنای مصوب خارج از طول

^{۵۵} - نامه شماره ۶۷/۶۵۸۸/ش مورخ ۸۸/۹/۱۲ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

^{۵۶} - نامه شماره ۳۶۰۷۱ مورخ ۸۸/۵/۲۶ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

پیشروی مجاز می‌باشد که بدون درج در ستون اختلاف در فرم خلاف ساختمانی و با توضیحات کافی می‌بایست به جهت رسیدگی قانونی به کمیسیون ماده صد ارسال گردد.

۲۳- نحوه تعیین کد ارتفاعی معبر: براساس بخشنامه شماره ۶۷/۲/۹۹۱۹۷ مورخ ۹۶/۷/۲۴ در املاک جنوبی (یک معبر یا دو معبر) ملاک ارائه کد، میانگین کد ارتفاعی نقاط شمال شرق و شمال غرب در نظر گرفته شود. (در صورتی که مالک قصد اجرای کد همکف را در تراز +۱/۲۰ را داشته باشد می‌بایست حد نصاب دو سوم طبقه زیر زمین به صورت مدفون را در طراحی و اجرا رعایت نماید).

در املاک شمالی و در صورت یک بر بودن، میانگین کد ارتفاعی نقاط جنوب شرقی و جنوب غربی پلاک و در صورت دو بر بودن به جهت عدم مدفون شدن طبقه همکف و اول و رعایت ارتفاع مجاز ساختمان از املاک مجاور، ملاک ارائه کد، میانگین رقوم ارتفاع شمال مشرف به معبر و جنوب مشرف به قطعه مجاور در محور شرقی - غربی در نظر گرفته شود.

در خصوص نحوه محاسبه تراز درب ورودی (عابر و سواره) ملاک عمل انطباق کد روی جدول مقابل درب به اضافه ۱٪ شیب عرضی پیاده‌رو (حداکثر ۲۰ سانتی‌متر) می‌باشد.

۲۴- شرایط احداث اتاق تأسیسات و منبع آب: براساس بخشنامه شماره ۶۷/۷/۱۱۴۶۴۹ مورخ ۹۶/۸/۲۷ با توجه به لزوم احداث اتاق تأسیسات و منبع آب به صورت مدفون در زیرزمین لازم است فضای مذکور دارای شرایط ذیل باشد:

۱. دارای طول، عرض و ارتفاع متناسب با ظرفیت حرارتی بوده و نحوه استقرار دستگاه‌ها به تایید مهندس طراح برسد تا ضمن عملکرد صحیح تأسیسات دسترسی آسان به محل نیز امکان‌پذیر باشد.

۲. عایق‌سازی حرارتی و رطوبتی و مناسب جهت جلوگیری از پوسیدگی مخزن و سایر ادوات فراهم گردد.

۳. دریچه منهول در محل دفن در نظر گرفته شود.

لازم به ذکر است فضای مذکور با در نظر گرفتن موارد فوق و به‌صورت مدفون در قالب سطح اشغال مجاز به صورت مشاعات و با تأیید سازمان آتش‌نشانی قابل اقدام خواهد بود.

۲۵- نحوه استفاده از پله مارپیچ: براساس بخشنامه شماره ۶۷/۷/۱۱۲۳۳ مورخ ۹۶/۸/۲۷ بر این روال است که استفاده از پله‌های مارپیچ در راه‌های خروج تنها در واحدهای مسکونی یا برای فضایی با مساحت کمتر از ۲۳ مترمربع و دارای حداکثر ۵ نفر بهره‌بردار مجاز است.

۲۶- قانون هم‌پوشانی پارکینگ در املاک با عرض ۱۰ متر: براساس بخشنامه شماره ۶۷/۷/۷۴۹۱۱ مورخ ۹۶/۶/۵ در خصوص هم‌پوشانی پارکینگ در املاک با عرض ۱۰ متر به اطلاع می‌رساند با توجه به بند ۴ ضوابط و مقررات تفکیک زمین، حداقل پهنای قطعه تفکیکی ۱۰ متر بوده و با عنایت به مصوبه شورای محترم اسلامی شهر کرج به شماره ۲۶۱۸ مورخ ۸۶/۵/۱۵ کاهش فاصله بین ستون‌ها به جهت نامسازی و سایر موارد، کاهش حداکثر ۱۰ سانتی‌متر بلامانع اعلام شده است. لذا به جهت اولویت تأمین پارکینگ و امعان نظر به این موضوع که تفکیک قطعات زیادی در سطح شهر با عرض ۱۰ متر بوده، لذا هم‌پوشانی در حد ۲۰ سانتی‌متر در توقف‌گاه‌هایی که پارکینگ‌ها به صورت افقی و عمودی می‌باشند در چنین قطعاتی با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلا اشکال می‌باشد.

۲۷- ابعاد املاک کاربری مختلط محورهای مجهز شهری: براساس استعلام معاونت شهرسازی و معماری از مشاور طرح تفصیلی در ارتباط با کاربری مختلط محورهای مجهز شهری، به آگاهی می‌رساند:

۱. تا آنجا که موضوع نسبت پهنای به درازای قطعه زمین مطرح است. بدیهی است که منظور از نسبت ۱/۳ همان کسر یک سوم است. به گفته دیگر، درازای زمین نباید از سه برابر پهنای آن بیشتر باشد.

۲. عمق مجاز زمین برای برخورداری از کاربری مختلط، در ضوابط و مقررات طرح مصوب به روشنی آمده است. در این چارچوب، برای نمونه در یک زمین با ابعاد ۱۶ × ۵۷ با توجه به مفاد بخش ۱ از بند ۵ صفحه ۳۸، عمق برخورداری از کاربری تجاری - اداری ۲۷/۵ متر است و ۲۹/۵ مانده زمین در پشت کاربری تجاری طبق مفاد تبصره زیر بند (ب) باید مورد اقدام قرار گیرد.

۳. در زمین با ابعاد ۲۲ × ۱۰، که مورد نظر آن مدیریت است. نحوه محاسبه عمق کاربری تجاری به شرح زیر خواهد بود:

با توجه به پهنای زمین (که بیش از ۱۶/۵ متر است)، عمق مجاز تجاری از فرمول بخش ب بند ۵ به دست می‌آید:

$$۵ \times ۲۲ = ۱۱۰ \div ۳ \approx ۳۷$$

بدینسان، از ۱۰۰ متر عمق زمین مورد بحث، ۳۷ متر آن در بر محور مختلط شهری از کاربری تجاری - اداری برخوردار می‌شود و ۶۳ متر مانده آن در پشت تجاری، طبق مفاد تبصره زیر بخش ب بند ۵ می‌تواند به کارکردهای خدمات عمومی مجاز محور مختلط شهری تخصیص یابد.

۲۸- ابعاد پارکینگ موازی: براساس بخشنامه مورخ ۹۶/۱۱/۱۰ در خصوص حداقل عرض پارکینگ موازی مطابق بند ۲-۵-۱۰-۲-۳- به میزان (۶ × ۲/۵) متر می‌باشد. لذا دستور نقشه‌های صادره قبل از مورخ ۹۶/۱۱/۱۱ حداکثر تا پایان سال ۹۶ با ابعاد (۶ × ۲) متر قابل صدور پروانه است و از ابتدای سال ۹۷ لحاظ ابعاد (۶ × ۲/۵) متر اجرای است.

۲۹- ابقاء افزایش ارتفاع تجاری در صورت تخلف

در املاکی که میزان تجاری متعلقه توسط مالکین برخلاف مفاد پروانه افزایش پیدا می‌کند و اقدام به حذف نیم طبقه مسکونی و تبدیل آن به تجاری می‌گردد و موارد توسط کمیسیون‌های ماده صد با اخذ جریمه بررسی و ابقاء می‌گردند شمارش و نامگذاری طبقات فوقانی از روی تجاری محاسبه و در نظر گرفته می‌شود که می‌بایست در هنگام صدور پایانکار ساختمانی مدنظر قرار گیرد. (بخشنامه شماره ۳۴۸۰۶ مورخ ۸۹/۵/۳)

۳۰- لزوم استعلام رأی زمین از کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

اخذ استعلام از اداره کل راه و شهرسازی استان البرز در خصوص تعیین کیفیت و نوعیت زمین (زراعی- باغ- دایر- شجر- تأسیسات و موات یا غیر موات و ...) بر روی زمین‌های شهری بغیر از مورد ذیل الذکر در کلیه موارد مورد نیاز جهت صدور مجوزهای قانونی (از قبیل صدور پروانه تخریب و بازسازی - افزایش بنا- تفکیک و ...) نیازمند اخذ و اراده رأی ماده ۱۲ است. (بخشنامه ۶۷/۶/۴۳۴۴ مورخ ۸۸/۶/۲۵)

پلاک‌هایی که در فاصله زمانی ۵۸/۴/۵ لغایت ۷۴/۴/۲۵ قبل از ابلاغ دستورالعمل اجرایی قانون زمین شهری (ماده ۶ فصل دوم) دارای سابقه صدور پروانه و پایانکار می‌باشند.

۳۱- نیلینگ ساختمان :

صدور پروانه‌های ساختمانی در املاکی که دارای طبقات زیرزمین هستند و تأمین استحکام جداره‌های گود آن به روش نیلینگ می‌باشد منوط به اخذ رضایت و کسب اجازه از مالکین املاک مجاور که عملیات نیلینگ در زیر ملک آن‌ها انجام می‌گردد مطابق قوانین مدنی کشوری (ماده ۳۸) می‌باشد. عدم اخذ رضایت و عدم کنترل آن در شرایط بروز حادثه متوجه مشمولین صدور پروانه ساختمانی می‌باشد و مستلزم تعقیب کیفری آن‌ها در مراجع قضایی خواهد بود.

(بخشنامه ۹۳/۱۲۲۶۶۰ مورخ ۹۵/۸/۲۲)

۳۲- استقرار مشاغل خانگی

به منظور حمایت از مشاغل خانگی و با عنایت به قانون ساماندهی براساس بخشنامه معاونت شهرسازی و معماری استقرار مشاغل خانگی نظیر آرایشگاه، خیاطی، گلدوزی، ... در حد ۳۰ درصد مساحت واحدهای مسکونی به شرط احراز مالکیت بلا مانع است.

۳۳- پخ یا زاویه دید و دوربرگردان

به منظور ایجاد وحدت رویه ضوابط طرح تفصیلی ملاک عمل رعایت پخ‌های تقاطع معابر در کلیه حالت‌ها، جدول پخ‌های ابلاغی حوزه مدیریت طرح‌های کالبدی و راهبردی طی نامه شماره ۶۱۶۵/۳/۶۷ مورخ ۱۴/۶/۹۰ مینا می‌باشد. مشروط بر اینکه حداقل اعمال پخ کمتر از ۴ متر طول نگردد.

طراحی دوربرگردان برای معابر بن بست بالای ۵۰ متر طول و تا عرض ۱۲ متر جهت معابری که در طرح قدیم و جدید فاقد دوربرگردان هستند الزامی می‌باشد. (نامه شماره ۶۷/۳/۶۲۶۵ مورخ ۹۰/۶/۱۴)

کاهش عمق رواق به میزان ۲/۵ متر در محورهای مجهز شهری شکل گرفته منوط به اخذ مصوبه از کمیسیون ماده پنج می‌باشد. حذف رواق و عدم رعایت آن در اجرا منوط به اخذ مصوبه از شورای اسلامی شهر کرج و اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می‌باشد.

۳۵- اشرافیت

براساس مصوبه شماره ۱۳۹۷/۹۷۱۲ مورخ ۹۷/۲/۲۵ رعایت ضوابط و مقررات اشرافیت در طراحی و اجرای ساختمان‌ها الزامی می‌باشد. یکی از اصولی که در شهرسازی ایرانی مورد توجه قرار می‌گیرد حفظ حریم خصوصی است، مراد از حفظ حریم در فضای معماری و شهرسازی آن است که فضا به گونه‌ای طراحی شود که با رعایت حریم شخصی و عدم نقض حریم خصوصی حقی از کسی ضایع نگردد. قوانین مدنی در خصوص مبحث اشرافیت شامل اصل ۴۰ قانون اساسی، ماده ۱۳۰ قانون مدنی، شرح ماده ۱۳۲ قانون مدنی و ماده ۱۳۳ قانون مدنی می‌باشد.

همچنین در مقررات ملی ساختمان مبحث چهارم بندهای ۴-۳-۲ و ۴-۸-۵ و ۴-۹-۸-۶ صراحتاً مبحث اشرافیت و کلیات اجرای آن مورد اشاره قرار گرفته است.

فصل سوم
ضوابط دفتر فنی

Chapter Three: Technical

Office criteria

۳-۱- کلیات

۳-۱-۱- تعاریف

قطعه زمین: محدوده مشخص از زمین که دارای راه دسترسی مستقل و سند مالکیت است.

بر زمین: لبه‌ای از زمین که بر لبه گذرگاه یا راه دسترسی زمین منطبق است.

کف: رقوم ارتفاعی خط بر زمین «در گذرگاه‌های شیب‌دار رقوم وسط خط بر» که مبنای اندازه‌گیری ضوابط ارتفاعی قرار می‌گیرد.

سطح اشغال ساختمان: بخشی از مساحت قطعه زمین که در طبقه همکف زیرپوشش ساختمان است.

فضای باز: بخشی از مساحت قطعه زمین که مازاد بر سطح اشغال ساختمان باید به صورت محوطه و حیاط و نورگیر استاندارد باشد.

طبقه: بخشی از حجم ساختمان محصور میان دو سقف.

زیرزمین: قسمتی از ساختمان که تمام یا بخشی از آن پایین‌تر از کف زمین طبیعی قرار گرفته باشد یا حداکثر برآمدگی کف زیرزمین

از تراز کف معبر ۱/۲۰ متر و حداقل دو سوم حجم آن درون زمین باشد.

طبقه همکف: طبقه‌ای از ساختمان با دسترسی مستقیم از گذرگاه هم‌جوار قطعه زمین که برآمدگی کف آن از تراز کف قطعه زمین

حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

ارتفاع مفید طبقه: فاصله کف تمام شده هر طبقه تا زیر سقف همان طبقه.

مشاعات: بخش‌هایی از ساختمان واقع در یک قطعه زمین یا فضاهای باز آن که همه واحدهای (مسکونی و غیرمسکونی) مستقر در

ساختمان در انطباق با قانون تملک آپارتمان‌ها در مالکیت آن اشتراک داشته و امکان دسترسی مستقیم و استفاده از آن را دارند.

نما: کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای

اصلی یا نمای جانبی.

نورگیر (پاسیو): فضای روباز یا پوشیده با سقف معمولاً سبک شفاف در درون ساختمان که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل

ساختمان پیش‌بینی می‌شود.

حیاط خلوت: فضای باز واقع در جبهه پشت ساختمان و بیرون از آن که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل ساختمان پیش‌بینی می‌-

شود.

نمای اصلی: بدنه‌ای از ساختمان که مشرف به گذرگاه عمومی، در قطعه‌های شمالی رو به حیاط، می‌باشد.

نمای فرعی: دیگر بدنه ساختمان به استثناء نمای اصلی را گویند.

مصالح غیر ریزنده: مصالحی هستند که اگر به هر صورت شکسته شده و یا از محل خود جدا شوند، امکان ریزش قطعات آن‌ها وجود

نداشته باشد.

شیب‌راهه (رمپ): سطح شیب‌داری است که برای ارتباط بین دو سطح دارای اختلاف ارتفاع بکار برده می‌شود.

پیلوت: همه یا بخشی از سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف، برای توقف خودروها که به صورت محصور نشده یا نیمه محصور در

زیر طبقات بالایی ساختمان قرار می‌گیرد.

۳-۱-۲-۱- طول پیشروی مجاز در کاربری مسکونی متداول شهری، مختلط درون بافتی

طول پیشروی مجاز در املاک شمالی از ضلع شمال ملک در حد $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر و در املاک جنوبی از بر ملک $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر $(۶۰\%$ طول زمین $+ ۱/۵$ فضای باز $+ ۰/۵$) متر به شرح الزامات زیر بلامانع است و بدیهی است رعایت سطح اشغال مجاز طبق ضوابط جاری الزامی است.

الزامات

۱- در مواردی که مجاورین به صورت زمین بایر باشند، پیشروی در حد $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر بدون نیاز به اخذ رضایت محضری از مجاورین می‌باشد.

۲- در املاک شمالی در صورتی که ساختمان مجاور (اعم از قدیمی‌ساز و یا نوساز) در حد ۶۰% طول زمین پیشروی نموده باشد، پیشروی در حد $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر پس از اخذ رضایت محضری مجاورین بلامانع است و در صورت عدم رضایت مجاورین به منظور رعایت حقوق مالکین ساختمان‌های مجاور پس از پیشروی در حد ۶۰% طول زمین با ایجاد پخ یا زاویه ۴۵ درجه و یا لحاظ نمودن شکستگی (۲×۲) متر بسته به میزان پیشروی از ملک مجاور تا حد $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر مجاز می‌باشد.

۳- در املاک جنوبی پیشروی در حد ۶۰% طول زمین به غیر از $۱/۵$ متر فضای باز بدون اخذ رضایت از مجاورین بلامانع است.

۴- در املاک جنوبی در صورتی که ساختمان مجاور (اعم از قدیمی‌ساز و یا نوساز) در حد ۶۰% طول زمین پیشروی نموده باشد، پیشروی در حد $(۰/۵ + ۶۰\%$ طول زمین) متر پس از اخذ رضایت محضری مجاورین بلامانع است؛ در غیر این صورت طول وتر پخ اجرا برابر $۰/۷$ متر خواهد بود.

۵- به منظور رعایت حقوق مجاورین، ایجاد هرگونه پنجره، بازشو و یا هرگونه اشرافیت در پخ و شکستگی فوق، ممنوع بوده و قابل صدور پایان کار نمی‌باشد.

۶- در خصوص املاکی که درخواست احداث طبقه اضافه را دارند، در صورتی که طبقات پائین در حد $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر پیشروی نموده و در کمیسیون ماده ۱۰۰ نیز تثبیت شده باشند، منظور نمودن پیشروی $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر در طبقه احداثی جدید بلامانع می‌باشد.

۷- محل استقرار ساختمان در کاربری مختلط درون بافتی از بر مشرف به محور مختلط می‌باشد، در صورت مغایرت با بافت محل پس از طرح موضوع در کمیسیون فنی و ایمنی قابل انجام خواهد بود.

نکته: با توجه به اینکه صدور پروانه در املاک با کاربری مختلط درون بافت بر مبنای سند می‌باشد لذا طول پیشروی با رعایت حریم مجاورین و بر مبنای ابعاد سند بلامانع می‌باشد.

۸- حداکثر طول پیشروی املاکی که به صورت شرقی- غربی می‌باشند مطابق ضوابط املاک شمالی در قالب $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر می‌باشد.

نکته: محل استقرار ساختمان ۶۰ درصد غرب یا شمال غربی قطعه است که در صورت مغایرت با عرف محل لازم است موضوع در کمیسیون فنی و ایمنی مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

۹- در بافت فرسوده جهت همبند سازی با پلاک‌های هم‌جوار، در پلاک‌های زیر ۲۰۰ مترمربع افزایش سطح اشغال به میزان ۲ متر طول بنا مجاز است در صورتی که به حریم پلاک مجاور تجاوز نکند. $(۲ + ۶۰\%$ طول زمین) متر

تبصره: در صورتی که سطح اشغال در نظر گرفته شده برای ملک منجر به افزایش طول پیشروی از مقدار مجاز تعیین شده گردد، موضوع می‌بایست جهت بررسی و تصمیم‌گیری در کمیته نوسازی^{۵۸} مطرح گردد.

^{۵۸} - کمیته نوسازی بافت فرسوده: این کمیته متشکل از نمایندگان مدیریت شهرسازی و معماری راه و شهرسازی استان البرز، دفتر فنی استانداری شهرداری کرج، اداره عمران و بهسازی شهری استان البرز و مشاور بافت فرسوده می‌باشد.

۱۰. در تمامی موارد اعلامی منظور از طول پیشروی مجاور، طول پیشروی تثبیت شده مجاور می باشد.

نکته: بنای تثبیت شده به بنای دارای پروانه و یا رسیدگی شده و فاقد رأی تخریب می گویند.

۱۱. عدم رعایت پخ حاصل از طول پیشروی مجاز املاک که به جهت رعایت حقوق مجاورین به سمت حیاط در نظر گرفته می شود صرفاً در طبقه همکف جهت جانمایی پارکینگ بلامانع است و روی آن فاقد دسترسی (به صورت شیب دار یا جعبه گل و یا ...) در نظر گرفته شود.

۳-۱-۲-۲- طراحی بلوکی ساختمان ها

در زمین های با مساحت ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر (کاربری بافت مسکونی متداول شهری و باغ شهری) شکل و محل استقرار ساختمان در قطعه با رعایت ضوابط و مقررات زیر محدودیتی ندارد.

تبصره: با رعایت کلی ضوابط استقرار، طراحی بلوکی در زمین های با مساحت بیشتر از ۲۵۰۰ مترمربع با در نظر گرفتن حریم مجاورین بلامانع است.

چنانچه سطح اشغال مجاز در بیش از یک بلوک ساختمانی پیش بینی گردد، فاصله بین دو بلوک برابر حداکثر مقدار دو پارامتر زیر در نظر گرفته شود:

الف) حداقل فاصله کناری ساختمان ها از هم باید دو برابر فاصله جانبی ساختمان تا لبه های جانبی زمین باشد.

ب) حداقل فاصله ساختمان ها در راستای محور اصلی نورگیری مناسب باید ۱/۲۵ برابر ارتفاع سایه انداز باشد.

ج) در زمین های با شیب بیش از ۵٪ استقرار بلوک سایه انداز بر روی لبه نیم دایره ای به شعاع **R** مجاز است:

۳-۱-۲-۳- طول پیشروی مجاز در تراکم باغ شهری

۱. طول پیشروی مجاز در تراکم بسیار کم (۲۰-۲، ۳۰-۱، ۵۰-۲، ۶۰-۲) حداکثر ۵۵٪ شمال قطعه با رعایت سطح اشغال مجاز که در نظر گرفتن حداقل فاصله میان ساختمان ها و لبه شمالی و دو لبه کناری (شرقی و غربی) زمین برابر ۳ متر الزامی است.

تبصره ۱: در املاک جنوبی رعایت ۱/۵ متر فضای باز الزامی و نیاز به رعایت ۳ متر عقب نشینی از ضلع شمال نمی باشد.

۲. در تراکم کم (۳-۱۰۰، ۴-۱۰۰، ۵-۱۲۵) حداکثر طول پیشروی ۶۰٪ شمال قطعه با رعایت سطح اشغال مجاز بلامانع است.

تبصره ۲: رعایت حداقل فاصله ساختمان و لبه کناری (شرقی و غربی) زمین در تراکم ۴-۱۰۰ و ۵-۱۲۵ به میزان ۴ متر و در تراکم ۳-۱۰۰ به میزان ۳ متر الزامی است.

تبصره ۳: در املاک جنوبی رعایت ۱/۵ متر فضای باز الزامی و نیاز به رعایت ۳ و ۴ متر عقب نشینی از ضلع شمالی نمی باشد.

تبصره ۴: در تمامی گونه های تراکمی بافت مسکونی باغ شهری در صورتی که بر قطعه زمین کمتر از ۱۶/۵ متر باشد، رعایت کمینه فاصله میان ساختمان و دو لبه کناری (شرقی و غربی) زمین برابر ۱/۵ متر الزامی است.

تبصره ۵: در املاکی که به علت اصلاحی سطح اشغال مجاز در (۶۰ یا ۵۵) درصد قابل جانمایی نمی باشد افزایش طول پیشروی با رعایت ضوابط بند ۳-۱-۲-۱ بلامانع است.

تبصره ۶: در املاک واقع در کاربری باغ شهری که از دو ضلع به خیابان تعریف شده اند رعایت فاصله جانبی از کناره های زمین در بر هم جوار گذرگاه کناری و یا فضای سبز حاشیه خیابان قطعه الزامی نمی باشد. (رعایت حداقل ۱/۵۰ متر فضای باز املاک جنوبی الزامی است.)

۳-۱-۲-۴- طول پیشروی مجاز در کاربری مختلط شهری

ضریب اشغال طبقات زیرزمین، همکف و اول ۱۰۰٪ مساحت زمین «پس از اصلاحی» می باشد.

ضریب اشغال طبقه دوم ۸۰٪ مساحت زمین «پس از اصلاحی» از بر معبر محور مجهز شهری می باشد.

حداکثر ضریب اشغال طبقات سوم و بالاتر که باید در داخل پوسته ۴۵ درجه طراحی شده قرار بگیرد، ۳۰٪ مساحت زمین با رعایت حداقل ۳ متر عقب‌نشینی از بر اصلی محور مجهز و با رعایت حداقل ۳/۷۵ متر فاصله از کناره‌های زمین می‌باشد. رعایت این فاصله در بر هم‌جوار گذرگاه کناری قطعه و یا فضای سبز حاشیه خیابان و قطعه‌های با پهنای ۱۶/۵ متر الزامی نیست. تبصره ۱: حداکثر برآمدگی مجاز کف طبقه همکف از تراز کف معبر محور مجهز شهری، ۲۰ سانتیمتر است.

تبصره ۲: ضریب اشغال طبقه دوم ساختمان در قطعه‌هایی که از جبهه پشت به گذرگاه فرعی هم راستا با محور مجهز شهری دسترسی دارند، مطابق طبقات همکف و اول برابر با ۱۰۰٪ مساحت زمین خواهد بود و همچنین حداکثر ارتفاع قابل اعطا تحت پوسته ۴۵ درجه و بر اساس عمق پلاک (عمود بر محور مجهز شهری) مدنظر قرار می‌گیرد.

۳-۱-۲-۵- طول پیشروی مجاز در کاربری باغ‌های تثبیت شده

۱. ضریب اشغال مجاز ساختمان حداکثر ۳۰٪ مساحت زمین می‌باشد.

۲. محل استقرار ساختمان ۶۰٪ شمال قطعه است.

تبصره ۱: به جهت حفظ درختان حداکثر طول پیشروی در حد (۲ + ۶۰٪ طول زمین) متر با رعایت الزامات بند ۳-۱-۲-۱ و تأیید سازمان پارک‌ها و رعایت سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات بلامانع می‌باشد.

۳. رعایت حداقل فاصله میان ساختمان و لبه شمالی و دو لبه کناری (شرقی و غربی) زمین برابر ۴ متر الزامی است.

تبصره ۱: رعایت فاصله‌های جانبی از مجاورین در اراضی دارای رأی باغ و باغ‌های تثبیت شده‌ای که پهنای آن‌ها کمتر از ۱۶/۵ متر است الزامی نمی‌باشد.

تبصره ۲: در املاک جنوبی رعایت ۱/۵ متر فضای باز الزامی و نیاز به رعایت عقب‌نشینی از ضلع شمالی نمی‌باشد.

۳-۱-۲-۶- طول پیشروی و سطح اشغال زیرزمین در اراضی شیب‌دار با کاربری مسکونی

در خصوص اجرای زیرزمین به صورت مدفون در اراضی شیب‌دار جهت تأمین مشاعات ساختمان، به منظور جلوگیری از برآمدگی قسمتی از بنای زیرزمین از سطح زمین و مشرفیت به قطعات هم‌جوار در این‌گونه املاک صرفاً پیشروی زیرزمین در سطح اشغال ۶۰ درصد قابل اقدام خواهد بود^{۵۹} که در صورت ارائه طرح معماری توجیهی و با لحاظ نمودن زیرزمین به صورت کاملاً مدفون اعطای سطح اشغال ۸۰٪ بلامانع خواهد بود.

۳-۱-۲-۷- فاصله جانبی در کاربری خدمات عمومی

همه زمین‌هایی که کاربری آن‌ها مسکونی (متداول شهری، باغ شهری)، مختلط شهری، سبز و باز (و زیرگروه‌های آن) و باغ تثبیت شده نیست، به عنوان کلی، زمین‌های با کاربری‌های خدمات عمومی می‌باشند.

تبصره: حداکثر ضریب اشغال مجتمع ایستگاهی قطار شهری طبق برنامه گستره طرح‌های ویژه، گستره‌های ویژه گونه آ- ۱ محاسبه می‌شود.

حداکثر سطح اشغال کاربری‌های مختلف

| نوع کاربری | زیرمجموعه کاربری | حداکثر سطح اشغال (درصد) |
|-------------------|--------------------|-------------------------|
| حمل و نقل و انبار | پارکینگ روباز محلی | - |
| | مجتمع خدمات خودرو | ۲۰ |

| نوع کاربری | زیرمجموعه کاربری | حداکثر سطح اشغال (درصد) |
|----------------------|--|-------------------------|
| | پایانه درون شهری، پایانه باربری | ۵ |
| | پارکینگ محلی روباز، انبار | ۸۰ |
| آموزشی | دبستان، مدرسه راهنمایی | ۴۰ |
| آموزش عالی و حرفه‌ای | دبیرستان، هنرستان یا مرکز آموزشی حرفه‌ای | ۴۰ |
| | دانشگاه یا مرکز آموزش عالی | ۴۰ |
| مذهبی | مسجد محلی، مسجد مرکزی | ۵۰ |
| فرهنگی | خانه فرهنگ، کتابخانه ملی | ۵۰ |
| | کتابخانه ناحیه‌ای | ۸۰ |
| | کتابخانه مرکزی، فرهنگسرا | ۴۰ |
| | سینما و تئاتر | ۸۰ |
| درمانی | درمانگاه | ۵۰ |
| | بیمارستان | ۴۰ |
| ورزشی | زمین یا سالن ورزشی | ۵۰ |
| | ورزشگاه ناحیه‌ای | ۴۰ |
| | ورزشگاه مرکزی | ۲۰ |
| اداری - انتظامی | مرکز اداری - انتظامی | ۵۰ |
| جهانگردی و پذیرائی | مجموعه اقامتی - پذیرایی | ۲۵ |
| | هتل و مهمانسرا | همکف: ۶۰ طبقات: ۳۵ |
| | مسافرخانه - مهمان پذیر | ۶۰ |
| تأسیسات شهری | ایستگاه آتش نشانی | ۵۰ |
| | جایگاه سوخت (بنزین و CNG) | ۲۰ |
| | پایگاه امداد | ۶۰ |
| | بازار روز | ۳۵ |

پیش‌بینی فضای باز جانبی به پهنای حداقل ۳ متر از لبه‌های زمین تا بر ساختمان در طراحی نحوه استقرار ساختمان در قطعه الزامی است.

۳-۱-۳- ضوابط مربوط به تجاری

۳-۱-۳-۱- کاربری مختلط شهری

- حداقل مساحت خالص واحد تجاری ۲۴ مترمربع با حداقل پهنای (دهانه) ۴ متر و حداقل عمق ۶ متر می‌باشد.
- تبصره ۱: در مجتمع‌های تجاری (پاساژ) در صورت داشتن حداقل مساحت و حداقل پهنای، عمق تجاری قابل تغییر خواهد بود.
- حداقل ارتفاع طبقه تجاری ۵ متر و با نیم‌طبقه ۶ متر (کف تا کف) می‌باشد.

۳- حداقل پهنای فضاهای باز ارتباطی درون طبقات تجاری (همکف، اول و دوم) ۲۵٪ پهنای زمین است این پهنای نباید از ۴/۵ متر کمتر باشد.

۴- حداقل مساحت فضاهای باز و ارتباطی درون مجموعه در هر طبقه تجاری ۱۵٪ مساحت زمین است.
تبصره ۲: فضاهای باز و ارتباطی با پهنای و مساحت کمتر از اندازه بالا جزء تراکم محسوب می‌گردد.

۳-۱-۳-۱-۱- انباری تجاری در کاربری مختلط شهری

۱- برای هر واحد تجاری پیش‌بینی یک انباری با مساحت ۵۰٪ مساحت واحد تجاری بلامانع است.
۲- در املاکی که به دلیل محدودیت ابعاد زمین صرفاً تجاری در طبقه همکف مجاز می‌باشد در نظر گرفتن انباری تجاری به میزان تجاری همکف در زیرزمین بلامانع است.
تبصره: دسترسی انباری تجاری در طبقات منفی از مشاعات همان طبقه باشد.

۳-۱-۳-۱-۲- سرویس بهداشتی

جهت هر ۱۰ واحد تجاری پیش‌بینی یک دستگاه سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) به صورت مجزا الزامی است. در ضمن یک چشمه باید حداقل ابعاد لازم جهت استفاده از معلولین را داشته باشد.

۳-۱-۳-۱-۳- بالکن داخل تجاری

حداکثر مساحت بالکن داخل تجاری در واحدهای طبقات تجاری ۵۰٪ واحد تجاری می‌باشد.
تبصره ۱: مساحت بالکن داخل تجاری جزء تراکم ساختمانی مجاز تجاری محاسبه می‌شود.
تبصره ۲: مساحت پلکان به عنوان سطح اشغال مجاز بالکن تلقی ولیکن به عنوان فضای مشاع تجاری محاسبه عوارض صورت گیرد.

۳-۱-۳-۲- کاربری درون بافتی

حداقل مساحت ناخالص واحد تجاری ۲۲/۵ مترمربع با حداقل پهنای (دهانه) ۳/۶۰ متر (محور تا محور) و حداقل عمق ۶ متر (محور تا محور) می‌باشد.
حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری همکف ۴/۵ متر (کف تا کف) در صورت احداث نیم‌طبقه ۶ متر (کف تا کف) می‌باشد.
حداکثر برآمدگی مجاز کف طبقه همکف از تراز کف گذرگاه دسترسی قطعه ۲۰ سانتی‌متر است.
تبصره: در صورت احداث پله و یا رمپ در داخل فضای عرصه ملک، افزایش کد مذکور به جهت دسترسی مناسب تا ۱/۲۰ + بلامانع می‌باشد.

۳-۱-۳-۱-۲- انباری تجاری در کاربری مختلط درون بافتی و حقوق مکتسبه

برای هر واحد تجاری پیش‌بینی یک انباری به میزان ۱۰۰٪ مساحت واحد تجاری مشروط به ایجاد راه دسترسی از داخل تجاری به زیرزمین بدون لطمه به جانمایی پارکینگ در زیرزمین بلامانع می‌باشد.
حداقل ارتفاع مفید آن ۲/۴۰ و حداکثر ۳ متر لحاظ شود.

۳-۱-۴- حداقل ابعاد و ارتفاع الزامی در داخل بناهای مربوط به تصرف‌های مسکونی

۳-۱-۴-۱- تراس (بالکن مسقف)

به هنگام صدور پروانه ساختمانی و پایان کار مترائ کامل تراس‌ها جزء زیربنا محاسبه می‌گردد، ولیکن به هنگام محاسبه تراکم خالص جهت اخذ عوارض پروانه ساختمانی به شرح زیر مبنای محاسبه قرار می‌گیرد:
الف) تراس‌هایی که از دو یا سه طرف به فضای باز ارتباط داشته باشند به هنگام صدور پروانه ۱/۲ مساحت جزء تراکم خالص محسوب می‌گردد.

ب) تراس‌هایی که از یک طرف به فضای باز در ارتباط باشد $2/3$ مساحت آن جزء تراکم خالص محسوب می‌گردد.
تعبیه تراس در نورگیر مشروط به رعایت ضوابط نورگیر به دلیل رعایت اصول فنی و بهداشتی بلامانع است، در این حالت حداقل فاصله های مجاز در نورگیر از لبه‌های تراس مدنظر قرار می‌گیرد.
تراس روباز جزء بنا محسوب نمی‌گردد.

۳-۱-۴-۲- حداقل ارتفاع الزامی فضاها

- حداقل ارتفاع فضاها اقامت $2/40$ متر می‌باشد، این حداقل باید در تمام سطوح رعایت شود و در سقف شیب‌دار، ارتفاع کوتاه‌ترین قسمت آن نباید از $2/05$ متر کمتر باشد.
- حداقل ارتفاع در فضاهای اشتغال $2/40$ که در سراسر سطح باید رعایت شود.
- ارتفاع حداقل فضاها بهداشتی در تصرف مسکونی در 80 درصد از سطح باید $2/20$ متر باشد و در سقف شیب‌دار، ارتفاع کوتاه‌ترین قسمت آن نباید از $2/05$ متر کمتر باشد.

۳-۱-۵- ضوابط تکمیلی

کلیه دیوارهای خارجی واحدهای تصرف، جهت مقاومت در برابر حریق، باید در انطباق با مبحث سوم مقررات ملی ساختمان بوده و دارای مقاومت کافی در برابر ضربه باشد در دیوارهای آجری و بلوک سفالی ضخامت دیوار به میزان 20 سانتی‌متر رعایت گردد.
دیوارهای خارجی کلیه ساختمان‌ها باید مطابق مبحث 19 مقررات ملی ساختمان باشند.
سقف‌های شیب‌دار باید به نحوی طراحی گردد که از ریزش برف، یخ یا اجزای سقف از ارتفاع جلوگیری گردد.
در سقف‌های شیب‌دار باید تدابیر لازم به منظور حفظ جان کارگران در هنگام کار روی بام پیش‌بینی شود.
در سقف‌های شیب‌دار باید تدابیر پوشش بام نسبت به افق حداقل 18% یا بیشتر شیب داشته باشد.
در صورتی که جهت جانمایی تأسیسات بنا نیاز به پیش‌بینی قسمتی از سقف شیب‌دار به صورت بام تخت باشد منظور نمودن بخشی از مساحت شیب‌دار به صورت بام تخت در مجاورت خرپشته جهت جانمایی تأسیسات ساختمانی با ارائه نقشه‌های توجیهی به‌طوری که در نمای ساختمان از دید عابر پیاده قابل دید نباشد بلامانع می‌باشد.
تعبیه جان‌پناه، در سقف‌های مسطح در صورت وجود راه‌پله برای دسترسی ساکنین به بام الزامی است.
حداقل ارتفاع جان‌پناه، بالکن و تراس‌ها، محفظه‌های آفتاب‌گیر و جان‌پناه حیاط‌های داخلی باید $1/10$ متر باشد.
ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح فضا یا بامی که دسترسی افراد به آن ممکن است باید از کف تمام شده بام حداقل 110 سانتی‌متر و از لبه پله یا سطح شیب‌دار حداقل 90 سانتی‌متر باشد.
فاصله خالی بین دو نرده عمودی در کلیه دست‌اندازها (اعم از راه‌پله) و جان‌پناه‌ها نباید بیشتر از 11 سانتی‌متر باشد و در صورت وجود نرده‌های تزئینی نباید از هیچ قسمت آن کره‌ای به قطر بیش از 11 سانتی‌متر عبور کند. (استفاده از نرده‌های افقی در چارچوب نرده ممنوع است)
محل‌هایی که پنجره در ارتفاع قرار داشته و بالکن یا ایوان و تراس مشرف نیست باید دارای جان‌پناهی به ارتفاع حداقل $1/10$ متر باشد.
ساختمان‌ها باید به‌گونه‌ای طراحی و ساخته شوند که در صورت وقوع زلزله به ساختمان‌های همسایه صدمه نزنند و ساختمان‌های همسایه نیز به آن آسیب نرسانند، لذا رعایت مقررات مندرج در آیین‌نامه 2800 به ویژه در مورد تعبیه درز انقطاع مابین ساختمان‌ها الزامی است.
مساحت درز انقطاع در زیربنای طبقات محسوب نمی‌گردد.
به منظور جلوگیری از انتقال دود و آلودگی هوای داخل توقفگاه به راهروها و راه‌پله‌ها، تعبیه درب جداکننده مابین این فضاها در کلیه ساختمان‌ها الزامی است.

ساختمان‌های ثبت‌شده توسط سازمان میراث فرهنگی و ساختمان‌های دیگری که به تشخیص این سازمان دارای ارزش تاریخی و معماری خاص هستند، با رعایت مبحث دوم مقررات ملی ساختمان از این مقررات مستثنا و رعایت این مقررات در آن‌ها منوط به اخذ نظریه کارشناسی سازمان مذکور خواهد بود.

در هیچ یک از ساختمان‌های موجود نباید تعمیرات و تغییراتی صورت گیرد که با کاهش ابعاد و ارتفاع فضاها، سطوح باز شوی تعویض هوا، سطوح نورگیر و غیره موجب مغایرت با الزامات مقررات ملی ساختمان گردد.

تمام سطوح شیشه‌ای با عرض بیشتر از ۹۰ سانتی‌متر و مساحت بیشتر از ۱/۵ مترمربع که در مجاورت فضای باز و معبر قرار دارند باید از شیشه ایمن و غیر ریزنده باشند.

۳-۲- ضوابط مربوط به مشاعات و پارکینگ

۳-۲-۱- پیلوت

همه یا بخشی از سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف که جهت تأمین فضاهای مشاعی و توقف خودروها مدنظر قرار می‌گیرد. نکته: استفاده از زیرزمین جهت تأمین پارکینگ و سایر فضاهای مشاعی در صورت رعایت ضوابط مربوطه بلامانع می‌باشد.

۳-۲-۲- انواع توقف‌گاه‌ها

توقف‌گاه‌های کوچک: دارای فضایی جهت حداکثر ۳ محل توقف خودرو.

توقف‌گاه‌های متوسط: دارای فضایی جهت حداکثر ۴ الی ۲۵ محل توقف خودرو.

توقف‌گاه‌های بزرگ: دارای فضایی بیش از ۲۵ محل توقف خودرو.

۳-۲-۳- ارتفاع مجاز انواع توقف‌گاه‌ها

ارتفاع مفید مجاز در توقفگاه‌های کوچک خودرو ۲/۲۰ متر و در توقفگاه‌های متوسط و بزرگ خودرو ۲/۴۰ متر می‌باشد. در صورتی که تعداد پارکینگ ۲۵ واحد یا بیشتر باشد، این ارتفاع به ۲/۶۰ متر قابل افزایش است.

تبصره ۱: در صورتی که ورودی مجزای دیگری برای اشخاص پیش‌بینی شده باشد حداقل ارتفاع سرگیری در ورودی خودرو ۲/۱۰ متر می‌باشد.

تبصره ۲: حداقل ارتفاع اقامت آزاد زیر چهارچوب درها، تیرها، لوله‌ها، کانال‌های، زیر پله‌ها، پاگردها و سایر عناصر سازه‌ای در فضاهای اقامت و اشتغال که از زیر آن‌ها عبور صورت می‌گیرد، نباید کمتر از ۲/۰۵ متر باشد.

تبصره ۳: در توقفگاه‌های خصوصی کوچک در صورت وجود ورودی مجزا دیگری برای اشخاص پیش‌بینی ورودی و خروجی سواره (سرگیری) به ارتفاع حداقل ۱/۵۹ متر الزامی است. در غیر این صورت مطابق تبصره یک اقدام شود.

تبصره ۴: حداقل ارتفاع سرگیری در کلیه فضاهایی که صرفاً عبور افراد مدنظر می‌باشد ۲/۰۵ متر می‌باشد.

۳-۲-۴- حداقل ابعاد جانمایی خودرو

حداقل پهنا و طول جهت جانمایی یک واحد پارکینگ (۵/۰ × ۲/۵) متر می‌باشد.

حداقل پهنا و طول جهت جانمایی دو واحد پارکینگ (۵/۰ × ۴/۵) متر می‌باشد.

حداقل پهنا و طول جهت جانمایی سه واحد پارکینگ (۵/۰ × ۶/۷۵) متر می‌باشد.

حداقل پهنا و طول جهت جانمایی هر واحد پارکینگ در فضای روباز (۵/۰ × ۳) متر می‌باشد.

تبصره ۱: افزایش تعداد خودرو با افزایش فاصله ۲/۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.

تبصره ۲: در صورتی که خودروها در طول و پشت یکدیگر (چیدمان موازی) قرار بگیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک (۶ × ۲) متر می‌باشد.

تبصره ۳: استفاده از چیدمان موازی فقط در زمین‌های با پهنای کمتر از ۱۰ متر مجاز است.

تبصره ۴: در زمین‌های با پهنای ۱۰ متر و بیشتر، استفاده از چیدمان موازی در ترکیب با چیدمان‌های دیگر بلامانع است.

تبصره ۵: در پارکینگ‌های عمومی (همگانی) حداقل ارتفاع سرگیری ۲/۱۰ متر می‌باشد، همچنین حداقل ۲٪ محل پارک به پارکینگ‌های معلولین در محل‌های مناسب اختصاص یابد که حداقل ابعاد ویژه پارکینگ معلولین (۳/۵ × ۵/۰) متر در نظر گرفته شود.

تبصره ۶: حداقل پهنای راه دسترسی در توقف‌گاه‌های بزرگ ۵ متر می‌باشد.

چیدمان پارکینگ

| نوع چیدمان | حداقل عمق عمودی جای پارک (متر) | حداقل پهنای راه دسترسی (متر) (توقفگاه کوچک و متوسط) | حداقل پهنای جای پارک جهت یک واحد (متر) |
|------------|--------------------------------|--|--|
| ۹۰ درجه | ۵/۰۰ | توقفگاه کوچک و متوسط = ۴/۵۰ | ۲/۵۰ |
| ۴۵ درجه | ۵/۲۰ | ۳/۵۰ | ۲/۳۰ |
| ۳۰ درجه | ۴/۵۰ | ۳/۵۰ | ۲/۳۰ |
| موازی | ۶/۰۰ | ۳/۵۰ | ۲ |

نکته: در توقفگاه بزرگ حداقل پهنای راه دسترسی در کلیه موارد ۵ متر می‌باشد.

۳-۲-۵- محاسبه تعداد پارکینگ

هنگام محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز ساختمان، چنانچه نتیجه حاصله به عدد اعشاری منجر گردد، جهت اعمال تعداد واحدهای پارکینگ، عدد رند بالاتر ملاک است و باید تأمین گردد. لیکن در زمینه تعیین عوارض مربوطه به کسری پارکینگ، عدد اعشاری حاصله ملاک خواهد بود.^{۶۰}

۳-۲-۶- ضوابط تأمین پارکینگ

تأمین پارکینگ جهت املاک با کاربری مسکونی به صورت ۱۰۰٪ تعداد مورد نیاز الزامی است. لیکن در خصوص زمین‌های خاص (عرض کم، مساحت کم، ابعاد ناهمگون و ...) که امکان تأمین آن در زمین مقدور نمی‌باشد، تعداد پارکینگ مورد نیاز باید بر اساس تراکم قانونی و میانگین زیربنای واحد مسکونی (برابر ضابطه) محاسبه و عوارض کسری پارکینگ اخذ شود، ضمناً موضوع تأمین پارکینگ جهت املاک که امکان تأمین آن در ملک و یا در فاصله ۲۵۰ متری از آن میسر نمی‌باشد، موضوع در کمیسیون فنی و ایمنی بررسی خواهد شد.^{۶۱}

۳-۲-۷- حداقل عرض مسیر دسترسی پارکینگ

حداقل عرض مسیر دسترسی پارکینگ در شرایط چرخش و یا حرکت مستقیم به شرح ذیل می‌باشد.

۳-۲-۷-۱- حداقل عرض مسیر حرکت چرخش

^{۶۰} - وحدت رویه پنجم ۸۸/۸/۲۳ بند ۲

^{۶۱} - وحدت رویه نهم ۸۸/۱۲/۳ بند ۳

حداقل عرض شعاع در توقفگاه کوچک و متوسط ۴/۵ و در توقفگاه‌های بزرگ ۵/۰۰ متر می‌باشد.

۳-۲-۲-۲- حد اقل عرض راهرو بدون چرخش و جانمایی خودرو

الف) در صورتی که توقفگاه کوچک باشد حداقل عرض ۳ متر می‌باشد.

ب) در صورتی که توقفگاه متوسط باشد حداقل عرض ۳/۰۵ متر می‌باشد.

ج) در صورتی که توقفگاه بزرگ باشد حداقل عرض ۵/۰۰ متر می‌باشد.

۳-۲-۲-۳- حد اقل عرض راهرو به انضمام جانمایی پارکینگ

الف) در توقفگاه‌های کوچک و متوسط و با در نظر گرفتن جانمایی پارکینگ به صورت عمود به راهرو، حداقل عرض مورد نظر ۴/۵۰ متر مجاز می‌باشد.

ب) در توقفگاه بزرگ حداقل عرض راهروی اصلی ۵/۰ متر مجاز است.

تبصره: در صورتی که راهروی فرعی منشعب به راهروی اصلی محل توقف کمتر از ۲۵ واحد خودرو باشد حداقل عرض ۴/۵۰ متر بلاشکال می‌باشد.

۳-۲-۲-۴- استقرار موقت

با توجه به اینکه حداقل طول اتومبیل استاندارد (مطابق ضوابط نویفت) برابر ۵/۰ متر با احتساب فضاهای پیرامونی می‌باشد در صورت استقرار موقت به منظور تغییر جهت (گردش) فضاهای پیرامونی جهت استقرار قابل حذف می‌گردد لذا پیش‌بینی ۴/۵۰ متر مفید صرفاً جهت استقرار موقت بلامانع است.

۳-۲-۸- رمپ (شیب‌راه)

۱. حداقل عرض رمپ در توقفگاه‌های کوچک ۳ متر در توقفگاه‌های متوسط ۳/۵۰ متر و در توقفگاه‌های بزرگ ۵ متر می‌باشد.

۲. در توقفگاه‌های بزرگ در صورتی که دو راه ورود و خروج به صورت جداگانه طراحی گردد، با در نظر گرفتن حداقل عرض ۳/۵ متر بلامانع می‌باشد.

۳. حداکثر شیب مجاز شیب‌راه (رمپ) براساس مبحث چهارم مقررات ملی به شرح زیر است.

الف- حداکثر شیب شیب‌راهه (رمپ) روباز در کلیه توقفگاه‌ها ۱۵٪ می‌باشد.

ب- حداکثر شیب در شیب‌راه‌های مسقف در توقفگاه‌های کوچک خصوصی حداکثر ۱۷٪ مجاز است مشروط به اینکه شیب یک متر ابتدا و انتهای آن مساوی یا کمتر از ۱۰٪ باشد.

ج- در توقفگاه‌های عمومی «پارکینگ همگانی» شیب‌راه‌های مسقف با طول بیشتر از ۲۰ متر با حداکثر شیب ۱۶٪ و با طول کمتر از ۲۰ متر حداکثر شیب ۱۷٪ مشروط به اینکه شیب یک متر ابتدا و انتهای آن مساوی یا کمتر از ۱۰٪ باشد بلامانع است

د- در سایر موارد حداکثر شیب رمپ ۱۵٪ ملاک عمل می‌باشد.

۴. حرکت خودرو به صورت دنده عقب بر روی رمپ با شیب، طول و عرض مجاز در حد اختلاف سطح یک طبقه در صورتی که رمپ مستقیم و بدون چرخش باشد، بلامانع است.

۵. کف رمپ‌ها در توقفگاه‌ها باید از مصالح غیر لغزنده برای خودرو باشند.

۶. حداکثر سطح زیرپوشش رمپ‌های دسترسی پارکینگ در هر قطعه معادل ۳۵٪ فضای باز (۱۵٪ مساحت قطعه) پس از اصلاحی می‌باشد.

۷. شعاع گردش رمپ، قوس از محور رمپ حداقل برابر ۶/۵ متر می‌باشد. (شعاع گردش محور میانی)

۸. تعبیه دیوار یا نرده در کنار رمپ الزامی است.

۹. شروع رمپ از بر ملک جهت تأمین مسیر پارکینگ به زیرزمین و همکف در بر املاکی که رعایت رواق یا ۱/۵ متر فضای باز در آنها الزامی است، بلامانع می‌باشد.
۱۰. احداث رمپ در حیاط املاک جنوبی و یا املاکی که احداث بنا از بر معبر صورت می‌گیرد به شرح زیر مجاز می‌باشد:
- الف- حداکثر سطح زیرپوشش رمپ‌ها در هر قطعه ۳۵٪ فضای باز یا ۱۵٪ مساحت قطعه بعد از اصلاحی باشد.
- ب- تخصیص حداقل ۲۰٪ فضای باز قطعه به فضای سبز الزامی است.
- ج- پیش‌بینی قسمتی از فضای باز به صورت فضای بازی کودکان به ازای هر واحد مسکونی ۵ مترمربع و حداقل ۴۰ مترمربع الزامی است.
۱۱. جانمایی پارکینگ به صورت شیب رمپ با حداکثر ۵٪ شیب بلامانع است.
۱۲. حداقل عرض موردنیاز جهت گردش خودرو و به صورت ۱۸۰ درجه به میزان ۱۲ متر می‌باشد.

۳-۲-۹- ضوابط تکمیلی پارکینگ

- پارکینگ مزاحم، از دو یا چند واحد پارکینگ دارای مالکیت یگانه پیش‌بینی یک واحد به عنوان پارکینگ مزاحم بلامانع است.
- در نظر گرفتن پارکینگ مزاحم جهت کلیه تصرف‌ها بلامانع می‌باشد، حداکثر یک واحد پارکینگ می‌تواند مزاحم پارکینگ اصلی باش=د.
۳. در مجموعه‌های مسکونی دارای ۵۰ واحد مسکونی و بیشتر پیش‌بینی پارکینگ روباز ویژه مهمانان یا مراجعان به میزان حداقل ۲۰٪ کل واحد مسکونی مورد نیاز مجموعه در نقطه مناسبی از فضای باز مجموعه تا حداکثر ۱۰٪ مساحت فضای باز قطعه الزامی است.
۴. دسترسی سواره و ورودی پارکینگ قطعه‌هایی که به دو گذرگاه بردارند و یکی از دو گذرگاه پهنای بیش از ۲۰ متر دارد، همواره باید از گذرگاه با نقش رفت و آمدی پایین‌تر (دارای پهنای کمتر) تأمین شود.
۵. برای هر ۱۰ متر بر قطعه ایجاد یک راه دسترسی سواره بلامانع است.
۶. در قطعه زمین‌های مجاز به احداث تنها یک واحد مسکونی، پیش‌بینی پارکینگ در فضای باز قطعه بلامانع است.
۷. در بافت مسکونی باغ شهری دارای تراکم ۲-۲۰ و ۱-۳۰ پیش‌بینی کل واحدهای پارکینگ در فضای باز بلامانع است.
۸. در کاربری‌های خدماتی که ضریب اشغال ساختمان آن‌ها تا حداکثر ۵۰٪ مساحت زمین است، حداکثر ۲۰٪ واحدهای پارکینگ مورد نیاز را در فضای باز تا حداکثر ۱۰٪ مساحت فضای باز می‌توان پیش‌بینی کرد.
۹. در مواردی که همه یا شماری از واحدهای پارکینگ مورد نیاز کاربری به دلیل محدودیت دسترسی سواره و یا اندازه و شکل قطعه در محدوده زمین آن قابل تأمین نباشد، زمین مناسب دیگری با حداکثر فاصله ۲۵۰ متر از کاربری اصلی و دسترسی سواره از گذرگاه با پهنای حداقل ۱۰ متر باید به پارکینگ اختصاص یابد.
۱۰. رعایت حداقل ۰/۹۰ متر مسیر دسترسی مستقیم جهت فضاهای مشاعی و انباری‌ها الزامی است.
۱۱. نصب در ورودی سواره‌رو در پخ یا قوس تقاطع‌ها غیرمجاز می‌باشد.
۱۲. پیش‌بینی پارکینگ موقت برای مراجعان به کاربری‌های آموزشی و درمانی به شکل عقب‌نشینی مسکونی عمق حداقل ۵ متر در سرتاسر بر جبهه دسترسی سواره آن‌ها الزامی است.
۱۳. توقف خودروها در توقفگاه‌ها نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات ایجاد کند.

۱۴. درب ورودی پارکینگ توقفگاه‌های تا ۲۰ واحد خودرو حداقل ۳/۰ متر و بیش از ۲۰ واحد پارکینگ حداقل ۳/۵۰ متر الزامی است. در ضمن جهت تأمین پارکینگ حداکثر اندازه درب ورودی ۴/۵۰ متر بلامانع است.

۱۵. تبصره: در مواردی که رمپ به درب پارکینگ منتهی می‌شود عرض درب برابر عرض رمپ لحاظ شود.

۱۶. معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ در کاربری‌های شهری مطابق جدول شماره ۱۳ می‌باشد.

معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ بر اساس کاربری‌های شهری

| تعداد واحد پارکینگ | معیار پایه برآورد پارکینگ | زیرمجموعه کاربری | نوع کاربری |
|--------------------|---|--|-----------------|
| یک | هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل | دبستان‌ها، مدارس راهنمایی، دبیرستان‌ها | آموزشی |
| یک | هر کلاس | مدارس غیرانتفاعی | |
| یک + یک | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز | هنرستان‌ها، مدارس عالی و دانشگاه‌ها | آموزشی عالی |
| مطابق ضوابط آموزشی | مطابق ضوابط آموزشی | آموزشگاه‌های آزاد علمی و هنری | |
| یک | هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل | درمانگاه‌ها و مراکز بهداشتی درمانی | درمانی |
| یک | هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای کل یا هر ۴ تخت | بیمارستان‌ها | |
| یک | به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زیربنای کل برای مراجعان | | |
| یک | هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل | داروخانه (به صورت مجتمع با دیگر کاربری‌های درمانی) | |
| | مطابق ضوابط مسکونی | شیرخوارگاه | |
| یک | هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل | مراکز توان‌بخشی | |
| یک | هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل | مراکز انتقال خون | ورزشی |
| یک | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل | زمین‌ها و سالن‌های ورزشی | |
| یک + یک | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز | مجموعه‌های ورزشی و ورزشگاه‌ها | فرهنگی - تفریحی |
| یک + یک | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۱۵۰ مترمربع فضای باز | فرهنگسراها و مراکز فرهنگی | |
| یک | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل | کتابخانه‌ها، موزه‌ها، مراکز هنری | |
| یک | هر ۱۵ صندلی | نمایشگاه‌ها و تالارهای اجتماعات | |
| یک | هر ۱۰ صندلی | سینما تئاتر | مذهبی |
| یک | هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل | مساجد و فضاهای مذهبی | |
| یک + یک | هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز | مصلی، امامزاده‌ها و زیارتگاه‌ها | |
| مطابق ضوابط مذهبی | مطابق ضوابط مذهبی | حسینیه‌ها | اداری انتظامی |
| یک | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل | مراکز دولتی | |
| یک | هر ۱۰۰۰ مترمربع فضای باز یا هر ۱۵۰ | پارک‌ها و محوطه‌های گردشگری | پارک و فضای سبز |

| نوع کاربری | زیرمجموعه کاربری | معیار پایه برآورد پارکینگ | تعداد واحد پارکینگ | |
|---|--|---|---|---------|
| عمومی | | مترمربع زیربنای کل | | |
| پذیرایی و گردشگری (جهانگردی و پذیرایی) | هتل‌ها و مهمانخانه‌ها و مراکز اقامتی | هر ۴ تخت یا هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل | یک | |
| | مجموعه‌های گردشگاهی و تفریحی | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز | یک + یک | |
| | واحدهای پذیرایی، تالارهای مراسم | هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل | یک | |
| تجاری | واحدهای تجاری، فروشگاه‌ها، مجموعه‌های تجاری* | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید تجاری | سه | |
| | بالکن داخلی تجاری** | به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا | سه | |
| | آموزشگاه، رانندگی، بنگاه تاکسی تلفنی | هر خودرو | نیم واحد | |
| | رستوران‌ها و قهوه‌خانه‌ها | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید | پنج | |
| | بانک‌های خصوصی | به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید | سه | |
| | مراکز تهیه غذا (مطبخ) | مطابق ضوابط تجاری | مطابق ضوابط تجاری | |
| | داروخانه مستقل | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا | سه | |
| | اداری | واحدهای اداری - دفتری | به ازای هر واحد تا مساحت ۹۹ مترمربع | یک |
| | | | بیش از ۹۹ مترمربع به ازای هر ۵۰ مترمربع | یک |
| | تأسیسات و تجهیزات شهری | بازارهای روز | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا + هر غرفه | سه + یک |
| میدان‌های میوه و تره‌بار | | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید | پنج | |
| مختلط تجاری - اداری | کارواش و مجتمع‌های خدمات خودرو | فضای مسقف مطابق ضوابط تجاری | فضای مسقف مطابق ضوابط تجاری | |
| | حمل و نقل و انبارهای مربوطه | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید | یک | |
| | سردخانه و انبارهای مربوطه | هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای مفید | یک | |
| مسکونی | خوابگاه دانشجویی (در ساختمان های مسکونی و خارج از دانشگاه (خصوصی)) | مطابق ضوابط مسکونی | مطابق ضوابط مسکونی | |
| | خوابگاه دانشجویی (خوابگاه‌هایی که توسط دانشگاه احداث می‌گردند). | هر ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ | یک | |
| مسکونی | | هر واحد مسکونی با زیربنای خالص تا ۱۵۰ مترمربع | یک | |
| | | هر واحد مسکونی با زیربنای خالص ۱۵۰ تا ۲۵۰ مترمربع | یک و نیم | |
| | | هر واحد مسکونی با زیربنای خالص بیش از ۱۵۰ مترمربع | دو | |
| صنعتی | صنایع سبک | هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا | یک | |
| | شهرسازی مسقف | هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید | سه | |

طراحی پارکینگ روباز در سطح اشغال مجاز کاربری مربوطه بلامانع می‌باشد.

* در صورتی که تعداد باب‌های تجاری از میزان محاسبه شده جدول فوق بیشتر باشد، جهت تعیین تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز، تعداد باب ملاک عمل خواهد بود.

** شرط فوق در صورتی که بالکن داخل تجاری با مصالح بنایی احداث گردیده و دارای پلکان ثابت یا پله‌برقی یا آسانسور باشد، اما اگر فضای احداثی دارای پلکان یا پله‌برقی یا آسانسور قابل دسترس عموم نباشد حداکثر تا متر ۲۳ مترمربع به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ مورد نیاز است. (در صورت چنانچه مساحت بالکن داخل تجاری بیش از ۲۳ متر مربع باشد به ازای هر ۱۰۰ متر مربع ۳ واحد پارکینگ مورد نیاز است).

تبصره ۱: در خصوص مواردی که به صراحت در جدول ۱۳ مشخص نمی‌باشد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع بنای خالص یک واحد پارکینگ در نظر گرفته می‌شود.

تبصره ۲: معیار محاسبه پارکینگ در کاربری صنعتی و سردخانه و انبار یک واحد به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای ساختمانی می‌باشد. پارکینگ‌های مورد نیاز اداری در این کاربری نیز مطابق همین ضابطه اعمال گردد.^{۶۲}

تبصره ۳: جهت محاسبه پارکینگ پمپ بنزین و CNG صرفاً فضاهای اداری و تجاری مرتبط با کاربری بر اساس ضوابط مربوطه مدنظر قرار می‌گیرد و مخازن سوخت و جایگاه‌های سوخت‌گیری به عنوان فضای مشاعی بوده و نیازی به محاسبه پارکینگ ندارد.

تبصره ۴: نحوه محاسبه پارکینگ انباری تجاری در صورتی ملک دارای فضای تجاری باشد و انباری پیش‌بینی شده در ارتباط با تجاری بود. مکمل تجاری تلقی شده و نیاز به محاسبه پارکینگ جهت انباری تجاری نمی‌باشد، ولیکن در صورتی که مستقلاً به عنوان انبار کالا مورد استفاده قرار گیرد، مبنای محاسبه تعداد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد می‌باشد.

تبصره ۵: منظور از زیربنای کل جهت محاسبه پارکینگ زیر بنای کل مجموعه به استثناء فضای پارکینگ و مشاعات مجموعه در طبقات مختص مشاعات می‌باشد و در طبقات مختص به کاربری، فضای راه‌پله و آسانسور (مشاعات عمودی) از زیربنای کل کسر و لیکن راهروهای ارتباطی درون مجموعه در زیر بنای کل محاسبه می‌گردد.

تبصره ۶: املاکی که قانوناً امکان تأمین پارکینگ به جهت مجاورت با حاشیه میادین، شبکه بزرگراهی و ... را ندارند، به شرح زیر اخذ عوارض پارکینگ بلامانع است:

الف) ساختمان‌هایی که در بر خیابان‌های سریع‌السير به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد (فاقد باند کندرو مطابق ضوابط طرح تفصیلی باشد)

ب) ساختمان‌هایی که در محل تقاطع خیابان به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل میسر نباشد.

ج) ساختمان‌هایی که در محلی قرار گرفته باشند که ورودی پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است.

د) ساختمان‌هایی که در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشند که به علت عرض کم کوچه و یا معبر پله‌ای امکان عبور اتومبیل ندارند.

ه) ساختمان‌هایی که در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

و) در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

تبصره ۷: قطعات دارای بر ناهمگون و نامتجانس هندسی و همچنین قطعات دارای بر نامتناسب به معبر که امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز وجود ندارد. پس از کسب نظر کمیسیون فنی و ایمنی منطقه، اخذ عوارض پارکینگ بلامانع می‌باشد.

تبصره ۸: واحد سرایداری با در نظر گرفتن مساحت آن طبق ضابطه نیاز به تأمین پارکینگ ندارد.

۳-۲-۱۰- طراحی مشاعات و سالن اجتماعات

طراحی مشاعاتی از قبیل پارکینگ، لابی، سرایداری، احداث اجتماعات و سالن ورزشی در همکف بلامانع است و جزء تراکم محسوب نخواهد شد (همواره جزء فضای مشاعی محسوب می‌گردد)^{۶۳}

۳-۲-۱۱- سرایداری

محل اقامت سرایدار که وظیفه نگهداری و حفاظت از ساختمان را به عهده دارد، جزء مشاعات ساختمان است. فضای سرایداری تابع مقررات تصرف‌های مسکونی است؛ به شرط داشتن نور طبیعی در طبقه همکف یا زیرزمین اول زمین‌های شیب‌دار قابل جانمایی است.

در مجتمع‌های با ۲۰ واحد مسکونی و بیشتر پیش‌بینی یک واحد سرایداری الزامی است چنانچه مزاد بر ۳۰ مترمربع گردد جزء تراکم محسوب می‌شود، ولی کماکان جزء فضای مشاعی خواهد بود.

در صورت طراحی به صورت بلوکی و درخواست مالک در نظر گرفتن واحد سرایداری در هر بلوک مشروط به رعایت بند ۴ بلامانع است.

۳-۲-۱۲- ضوابط مربوط به پلکان

حداقل عرض کف پله ۲۸ سانتی‌متر و حداکثر ارتفاع پله اصلی از رابطه زیر به دست می‌آید:

$$۶۴ = (\text{ارتفاع}) + ۲ \text{ کف پله}$$

حداقل عرض مفید راه‌پله ۱۱۰ سانتی‌متر و حداقل عرض قفسه پله‌ای که دارای پاگرد می‌باشد، برابر ۲/۴۰ متر می‌باشد.

حداقل عرض یا شعاع پاگرد، مساوی عرض پله می‌باشد.

حداکثر تعداد پله‌های متوالی بین دو پاگرد ۱۲ پله می‌باشد.

حداقل ارتفاع غیر سرگیر پله‌ها، در تمام طول مسیر ۲/۰۵ متر است.

در محل‌هایی که اختلاف سطح‌ها بیشتر از ۷۰ سانتی‌متر باشد، باید به‌وسیله دست‌انداز یا جان‌پناه از احتمال سقوط افراد ممانعت شود.

ارتفاع دست‌اندازهای شیب‌دار پله‌ها باید از لبه پله ۱/۱۰ متر باشد.

لبه، کف پله‌ها و پاگردها نباید از مصالح لغزنده باشد.

رعایت مفاد مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در مورد راه‌پله و پلکان الزامی است.

عناصر اصلی و مصالح مصرفی در پله‌های ساختمان، باید منطبق با مندرجات مبحث سوم و پنجم مقررات ملی ساختمان، دارای مقاومت مناسب در برابر حریق بوده و در هنگام زلزله ریزش نداشته باشد.

پله‌های ساختمان نباید با هیچ وسیله و تجهیزاتی مانند شیرآب، جعبه آتش‌نشانی و سایر وسایل مسدود شوند یا عرض آن‌ها تقلیل یابد.

۳-۲-۱۳- پارکینگ مکانیزه

مطابق مصوبه شماره ۳/۵/۸۸/۷۵۰۴/ش مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۷ شورای محترم اسلامی شهر کرج احداث پارکینگ مکانیزه مشروط به ارائه تأییدیه نقشه‌ها در زمان اخذ پروانه ساختمانی و همچنین ارائه تضمین‌نامه شرکت سازنده در زمان پایان کار برابر ضوابط استاندارد کشور سازنده طرح بلامانع است. در ضمن قبل از تأیید نقشه لازم است موضوع در کمیته فنی و ایمنی و سازمان آتش‌نشانی مطرح گردد.

۳-۲-۱۴- نمازخانه

کلیه اماکن تجاری، اداری و خدماتی که جدیدالاحداث بوده و یا اماکنی که در بخش‌های موجود شهر مورد تخریب و نوسازی قرار می‌گیرند فارغ از نوع مالکیت و حداقل زیربنای ۵۰۰ مترمربع مشمول این ضوابط و مقررات خواهد بود.^{۶۴}

۳-۲-۱۴-۱- حداقل مساحت نمازخانه‌ها به ترتیب مندرج در جدول ذیل و بر اساس مساحت کل زیربنای ملک تعیین می‌گردد.

حداقل مساحت نمازخانه‌ها

| ردیف | مساحت زیربنا (مترمربع) | مساحت نمازخانه (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|
| ۱ | از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع | ۱۰٪ |
| ۲ | از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع | ۸٪ |
| ۳ | از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع | ۴٪ |
| ۴ | از ۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع | ۳٪ |
| ۵ | از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا | ۲٪ |

تبصره ۱: چنانچه در شعاع ۲۰۰ متری این اماکن مسجد وجود داشته باشد، مساحت نمازخانه احداثی در این اماکن تا میزان ۵۰٪ مذکور در جدول فوق قابل کاهش بوده، لیکن در هر حال مساحت خالص نمازخانه نبایستی از ۲۵ مترمربع کمتر باشد.
تبصره ۲: مساحت وضوخانه و سرویس بهداشتی جزء مساحت نمازخانه محسوب نمی‌شود.

۳-۲-۱۴-۲- ضوابط عمومی

مساحت نمازخانه‌های احداثی جزء زیربنای مفید محاسبه نمی‌شود.

پیش‌بینی سرویس بهداشتی عمومی و وضوخانه مجزای زنانه و مردانه معادل حداقل ۲٪ کل مساحت زیربنا الزامی است. لیکن این مساحت در هر حال کمتر از ۱۵ مترمربع نخواهد بود و جزء زیربنای مفید محاسبه نمی‌شود.

نمازخانه نباید با سرویس بهداشتی منفک در نظر گرفته شود.

وضوخانه‌ها بایستی از سرویس‌های بهداشتی منفک در نظر گرفته شود.

نمازخانه بایستی دارای پلان مربع یا مستطیل خالص بوده و حتی‌الامکان جهت قبله بر یکی از اضلاع اصلی منطبق باشد. در صورت استفاده از پلان مستطیل طول اضلاع بزرگ نباید بیش از دو برابر اضلاع کوچک باشد.

احداث نمازخانه در زیرزمین و پیلوت ممنوع است.

ورود به نمازخانه از جبهه قبله نمازخانه (ضلعی که رو به آن نماز خوانده می‌شود) ممنوع بوده و توصیه می‌شود در حالت اضطرار، در ورودی در منتهی‌الیه گوشه‌های این ضلع قرار گیرد.

محل نمازخانه می‌بایست برای مراجعین قابل‌شناسایی باشد و نصب تابلوهای راهنما برای جهت‌یابی الزامی است.

واحدهای مجاور نمازخانه نباید از میان کاربری‌های دارای سر و صدای زیاد بوده و ترجیحاً از میان کاربری‌های متناسب (مثلاً کتاب-فروشی در کاربری تجاری) انتخاب شود.

تغییر عملکرد نمازخانه ممنوع است.

استفاده از نمازخانه برای اجرای مراسم آیینی و مذهبی مجاز خواهد بود.

پیش‌بینی سامانه‌های گرمایشی، سرمایشی، نور و تهویه طبیعی برای نمازخانه به تناسب فصول مختلف سال و ویژگی‌های اقلیمی الزامی است.

هزینه‌های مربوط به تأمین، تعمیر و نگهداری نمازخانه و ملزومات (قرآن، کتاب‌های ادعیه، مهر و ...) آن بر عهده مالک یا مالکین می‌باشد.

مالک یا مالکین بایستی نسبت به نظافت، پاکیزگی و آراستگی فضای نمازخانه اقدام نمایند.

از به‌کارگیری تزئینات و فضاسازی‌های نامتناسب با شأن نمازخانه (نظیر محراب‌های یونولیتی) و نوشتن آیات قرآن در ارتفاع قابل لمس اجتناب شود.

صدور پروانه‌های ساختمانی از سوی مراجعین ذیربط و همچنین پایان کار از سوی شهرداری‌ها برای بناهای مذکور منوط به احداث نمازخانه بر اساس این ضوابط است.

توصیه می‌شود ارتفاع نمازخانه به اندازه عرض آن پیش‌بینی و احداث گردد. رعایت حداقل ارتفاع ۳ متر برای نمازخانه الزامی است.

درب نمازخانه برای بانوان و آقایان می‌بایست با تفکیک پیش فضای ورودی به صورت مجزا احداث گردد.

نمازخانه بایستی برای ناتوانان و کم‌توانان جسمی و حرکتی قابل دسترسی و استفاده باشد.

۳-۳- ضوابط مربوط به نورگیری

۳-۳-۱- نورگیرها

فضای روباز یا پوشیده با سقف معمولاً سبک و شفاف در درون ساختمان که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل ساختمان پیش‌بینی می‌شود.

۳-۳-۲- حیاط خلوت

فضائی است باز، کوچک‌تر از حیاط اصلی و در منتهی‌الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمامی عرض زمین و یا در قسمتی از آن قرار گیرد.

تبصره ۱: در ساختمان‌های بیش از پنج طبقه (مسکونی) بهره‌مندی فضاهای اصلی پنج طبقه آخر از فضای نورگیر همچنان بلامانع است و طبقات زیرین آن‌ها جهت تأمین روشنایی و تهویه فضای اصلی (اتاق خواب، پذیرائی و نشیمن) باید از نورگیری مستقیم استفاده نمایند. در صورت محدودیت طراحی جهت الزام نورگیری فضای اصلی طبقات تحتانی از نورگیر در برابر افزایش هر طبقه مازاد بر پنج طبقه، ۰/۵ متر به پهنای نورگیر و ۲ مترمربع به مساحت افزوده شود. جهت فضای غیر اصلی نظیر آشپزخانه نورگیر به مساحت ۶ مترمربع با حداقل بعد ۲ متر قابل قبول می‌باشد، در این صورت متراژ آن از بنا کسر می‌گردد.

نورگیرهای انتهایی نیز می‌توانند به عنوان حیاط خلوت در نظر گرفته شوند، در این صورت حداقل عرض جهت زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۲ متر و حداقل عرض جهت زمین‌های بزرگ‌تر از ۲۰۰ مترمربع ۳ متر قابل قبول می‌باشد. در ضمن حداقل مساحت بر اساس تعداد طبقه مطابق جدول ضوابط نورگیر میانی لحاظ گردد.

ابعاد و مساحت نورگیر

| تعداد طبقات مسکونی | حداقل پهنای نورگیر (متر) | حداقل مساحت نورگیر (مترمربع) |
|--------------------|--------------------------|------------------------------|
| ۲ | ۲/۵ | ۱۰ |
| ۳ | ۳ | ۱۲ |
| ۴ | ۳/۵ | ۱۴ |
| ۵ | ۴ | ۱۶ |

تبصره ۲: پوشاندن نورگیر در پیلوت و زیرزمین در صورتی که کارکرد پارکینگ داشته باشد، الزامی بوده و قرارگیری نورگیر سقفی فاقد بازشو به شرط استفاده از مصالح غیر ریزنده ایمن بلامانع می‌باشد. بدیهی است مساحت اضافه بر سطح اشغال مجاز در همکف در کاربری متداول شهری و درون بافتی که به منظور جلوگیری از نفوذ دود به طبقات می‌باشد، بلامانع است.

۳-۳-۳- الزامات

۱. با توجه به امکان نورگیری طبقات مسکونی از دو جبهه در کاربری درون بافتی استفاده از نورگیر در قطعه‌های با سطح اشغال تا عمق ۱۲ متر مجاز نمی‌باشد و در صورت پیش‌بینی مساحت آن جزو تراکم محسوب می‌گردد.
تبصره: در صورت ارائه طرح توجیهی و نیاز به نور تعبیه نورگیر بلامانع است.
۲. در ساختمان‌های اداری صرفاً آبدارخانه نیاز به نور ندارد و الباقی فضاها مطابق ضوابط مسکونی، تأمین نور گردد.
۳. با توجه به الگوی حجمی ساختمان مجموعه‌های مختلط تجاری- اداری (کاربری مختلط شهری) پیش‌بینی نورگیر برای تأمین فضاهای اصلی در پوسته حجمی (۲۰٪ مساحت زمین) غیرمجاز می‌باشد و در صورت تعبیه نورگیر مساحت آن در تراکم مجاز ساختمانی محاسبه می‌شود.
۴. در مواردی که فضاهای اقامتی اصلی از دو تصرف مسکونی مستقل از یک نورگیر نور و هوا بگیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آن‌ها از یکدیگر نباید کمتر از ۶ متر و در صورتی که یکی از فضاها آشپزخانه (فضای فرعی) باشد حداقل فاصله پنجره‌های مقابل آن‌ها ۴ متر می‌باشد.
۵. اجرای نورگیر با مساحت زیر حد ضابطه به هنگام ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به طور کامل جزو بنا محسوب ولیکن در زمان پایان کار مساحت واقعی درج می‌گردد.
- تبصره: در صورتی که در اجرا مساحت نورگیرها حداکثر به میزان ۱۰٪ مساحت مجاز کاهش یابد نیازی به منظور کردن کل مساحت نورگیر به عنوان اضافه بنا نمی‌باشد و صرفاً فضای کسر شده با توضیحات کامل کمیسیون ماده صد ارسال گردد، بدیهی است موضوع فوق از تاریخ ۱۳۹۴/۱۰/۱۲ قابل اجرا می‌باشد و املاکی که از قبل دارای رأی کمیسیون ماده صد می‌باشند را شامل نمی‌گردد.
۶. در صورت رعایت حداقل مساحت نورگیر و حداقل پهنای آن (از یک بعد و ترجیحاً بعد طولی) مساحت نورگیر از زیربنا کسر می‌گردد.
۷. کلیه آشپزخانه‌های مستقل در واحدهای مسکونی می‌بایست دارای نور و تهویه طبیعی مستقل باشند ولی در واحدهای مسکونی در صورتی که مترائز خالص مسکونی ۷۵ مترمربع و بیشتر باشد و فاصله دورترین نقطه آشپزخانه باز (open) از پنجره مجاور بیشتر از ۷ متر باشد پیش‌بینی نور مستقل برای آشپزخانه باز الزامی است. بدیهی است آشپزخانه‌های باز واحدهای مسکونی کمتر از ۷۵ مترمربع نیاز به نورگیر مستقل نداشتند و تهویه با اجرای سیستم مکانیکی الزامی است.

۳-۳-۴- اشرافیت

تعریف اشرافیت:

اشرافیت در لغت‌نامه دهخدا به معنای از " ۱- بالا به پایین نگرستن ۲- نزدیک شدن ۳- وقوف بر امری " معنا شده است.

هدف از رعایت اشرافیت:

یکی از اصولی که در شهرسازی ایرانی مورد توجه قرار می‌گیرد حفظ حریم خصوصی است. مراد از حفظ حریم در فضای معماری و شهرسازی آن است که فضا به‌گونه‌ای دارای حریم طراحی شود. هدف از رعایت اشرافیت حفظ حریم ساکنان در فضای معماری و شهرسازی است به‌گونه‌ای که با نقض حریم خصوصی، حقی از کسی ضایع نگردد.

۳-۳-۴-۱- ضوابط اجرایی اشرافیت

ابعاد میانگین قد انسان بالغ در نویفرت ۱۷۵ cm ذکر گردیده است. به همین دلیل است که میانگین افق دید انسان در طراحی‌های معماری خصوصاً بحث اشرافیت ۱/۷۰ در نظر گرفته می‌شود.

پنجره‌ای با ارتفاع ۱/۷۰ از کف، معمولاً نظارت و دیدی به منزل روبه‌رو ندارد، این ارتفاع پنجره بر اساس ابعاد قد در مقیاس جهانی تعریف شده است. (شکل ۱)

ضوابط اشرافیت:

*منظور از رعایت " اشرافیت پنجره " در نظر گرفتن حداقل ارتفاع ۱/۷۰ متر از کف تمام شده تا کف پنجره بازشو با شیشه ساده می باشد. در ضمن پنجره‌های احدائی در ارتفاع کمتر از ۱/۷۰ می‌بایست به صورت ثابت و با شیشه مشجر و بارعایت حداقل ارتفاع جان پناه ۱/۱۰ متر باشند.» اجرای کلیه پنجره‌ها الزاماً به صورت دوجداره می‌باشند.

*منظور از رعایت " اشرافیت درب " در نظر گرفتن حداقل ارتفاع ۱/۷۰ شیشه مشجر از کف تمام شده برای درب بازشو می‌باشد.

الف) نحوه در نظر گرفتن اشرافیت در نورگیرهای میانی:

الف-۱) تعبیه پنجره در نورگیر میانی:

کلیه پنجره‌های تعبیه شده در نورگیرهای میانی می‌بایست نسبت به رعایت اشرافیت اقدام نمایند.

در ضمن جهت تعبیه دیوار پیرامونی نورگیر الزامی وجود ندارد.

الف-۲) تعبیه تراس در نورگیر میانی:

در نظر گرفتن تراس در نورگیر مشروط به رعایت جان پناه تراس تا ارتفاع ۱/۱۰ متر با سازه بنائی بلامانع و ساخت آن به شکل نرده مجاز نیست. در ضمن پنجره‌ها و درب ورودی به تراس با رعایت بند (الف-۱) مدنظر قرار گیرند.

ب) نحوه در نظر گرفتن اشرافیت به سمت حیاط خلوت:

ب-۱) کلیه پنجره‌های تعبیه شده به سمت حیاط خلوت با رعایت اشرافیت امکان‌پذیر است.

ب-۲) در نظر گرفتن تراس به سمت حیاط خلوت و دارای دید مستقیم صرفاً با در نظر گرفتن سازه بنایی به ارتفاع ۱/۷۰ متر (بدون در نظر گرفتن نرده و روزنه) امکان‌پذیر است. (شکل ۲)

شکل (۲)

ب-۳) در مواردی که تراس عمود بر حیاط ضلع شمالی باشد با اجرای دیوار تا سقف در ضلع شمالی بلامانع است. (شکل ۳)

شکل (۳)

ج) تعبیه تراس در فواصل جانبی کاربری‌های با تراکم کم و باغ تثبیت شده

ج-۱) تعبیه تراس در فواصل جانبی کاربری‌های تراکم کم و باغ تثبیت شده در صورت رعایت فاصله جانبی ۳ تا ۴ متر با در نظر گرفتن سازه بنایی به ارتفاع ۱/۷۰ متر (بدون در نظر گرفتن نرده و روزنه) بلامانع است. (شکل ۴)

شکل (۴)

ج-۲) در صورت کاهش فواصل جانبی به کمتر از ۳ متر در نظر گرفتن تراس غیرمجاز است. در این حالت تعبیه پنجره در دیوارهای جانبی با رعایت اشرافیت مجاز می‌باشد. (شکل ۵)

شکل (۵)

ج-۳) در املاکی که به صورت بلوکی احداث بنا می‌شود، در صورت رعایت ضوابط سایه‌اندازی نیاز به رعایت اشرافیت در تراس و پنجره نمی‌باشد.

د) ضوابط اشرافیت در تراس و پنجره‌های رو به معبر و حیاط

د-۱) احداث پنجره بر روی دیوار پیرامونی دو قطعه مجاور ممنوع است. (شکل ۶)

شکل (۶)

د-۲) در نظر گرفتن تراس به سمت معبر و حیاط با در نظر گرفتن جان پناه به ارتفاع حداقل ۱/۱۰ متر با (به صورت سازه بنایی) بلامانع است.

تبصره: در تراس‌های سه طرف باز (مطابق شکل ۷) یا دو طرفه (مطابق شکل ۸) در صورتی که حداقل فاصله از ملک مجاور ۳ متر و بیشتر باشد در قسمت‌های عمود بر مجاورین نیاز به رعایت اشرافیت نمی‌باشد در غیر این صورت تا ارتفاع ۱/۷۰ متر و با مصالح بنایی بدون روزنه می‌بایست نسبت به رعایت اشرافیت اقدام نمود.

د-۳) در نظر گرفتن پنجره و تراس در پخ اجرا شده در املاک به دلیل رعایت حریم مجاورین غیرمجاز می‌باشد (شکل ۹). صرفاً احداث پنجره به صورت دید مستقیم به حیاط مطابق شکل زیر بلاشکال است. (شکل ۱۰)

ه) نحوه اشرافیت، ایجاد دسترسی و بازشو به فضاهای سبز

ه-۱) املاک واقع در مجاورت فضاهای سبز احداث شده و در حال بهرداری (در تملک شهرداری):

ه-۱-۱) دسترسی درب و ایجاد پنجره در طبقه همکف و تراس در طبقات به سمت فضاهای سبز ممنوع می‌باشد.

ه-۱-۲) تعبیه پنجره به سمت فضای سبز در طبقات مشروط به رعایت موارد ذیل است:

- امکان تعبیه پنجره با جان پناه ۱/۱۰ متری و به صورت سازه‌ای به سمت پارک در اختیار شهرداری و با هماهنگی با سازمان پارک‌ها می‌باشد.

- طرح نمای جداره مشرف به پارک متناسب با نمای اصلی نامسازی شده و به تأیید کمیته سیما و منظر شهری می‌باشد.

- با توجه به ارزش افزوده به وجود آمده در خصوص نورگیری و دید مناسب برای ملک، شهرداری با ارسال لایحه به شورای اسلامی شهر نسبت به اخذ عوارض مربوطه اقدام نماید.

- ایجاد پیش‌آمدگی به سمت پارک تحت هر شرایطی غیرمجاز می‌باشد.

ه-۲) املاک واقع در مجاور کاربری‌های فضای سبز و باز که پارک هنوز احداث نشده است:

در نظر گرفتن درب، پنجره، تراس و هرگونه بازشو غیرمجاز می‌باشد.

ه-۳) املاک واقع در مجاورت فضای سبز حاشیه

تعبیه پنجره و تراس بلامانع است و در صورتی که معبر دیگری جهت ایجاد دسترسی پارکینگ وجود نداشته باشد در نظر گرفتن درب پارکینگ با تأیید و جانمایی توسط شهرداری امکان‌پذیر خواهد بود.

و) نحوه دسترسی و ایجاد بازشو به حریم انهار:

و-۱) انهار جاری: در این حالت تعبیه پنجره در طبقات بلامانع و تعبیه درب و پنجره در طبقه همکف و تراس در طبقات مجاز نیست

تبصره: با توجه به ارزش افزوده به وجود آمده در خصوص نورگیری و دید مناسب برای مالک شهرداری با ارسال لایحه به شورای اسلامی شهر نسبت به اخذ عوارض مربوطه اقدام نماید.

و-۲) انهار متروکه:

و-۲-۱) در صورتی که نهر متروکه تبدیل به پیاده راه شده باشد احداث درب و پنجره در طبقه همکف و تعبیه تراس در طبقات غیرمجاز و صرفاً تعبیه پنجره در طبقات بلا مانع است.

تبصره: در صورتی که حداقل عرض پیاده راه کمتر از ۶ متر باشد تعبیه پنجره‌ها با رعایت اشرافیت امکان پذیر می‌باشد.

و-۲-۲) در صورتی که نهر متروکه به پیاده راه تبدیل نشده باشد احداث هرگونه بازشو از قبیل درب، پنجره، تراس و ... ممنوع می‌باشد. این صورت جلسه دارای جوابیه اداره کل حقوقی شهرداری کرج به شماره ۱۶۰۱۴۵/۹۳ مورخ ۹۶/۱۱/۲۶ می‌باشد و به جهت حفظ حقوق مجاورین در صورت عدم رعایت موارد فوق‌الذکر صدور پایان کار مقدور نمی‌باشد.

۳-۴- ضوابط مربوط به حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق

۳-۴-۱- تعاریف

راه خروج: مسیر ممتد و بدون مانعی گفته می‌شود که برای رسیدن از هر نقطه ساختمان به یک معبر عمومی (کوچه یا خیابان) در نظر گرفته شود. راه خروج از سه بخش مجزا و مشخص به نام‌های دسترس خروج، خروج و تخلیه خروج تشکیل می‌شود.

دسترس خروج: بخشی از راه خروج که از هر بخش تحت تصرف در یک ساختمان یا سازه به یک خروج منتهی شود.

خروج: قسمتی از راه خروج است که با ساختار و تجهیزاتی دارای درجه‌بندی مقاومت در برابر آتش، بر اساس این مقررات از دیگر فضاهای ساختمان جدا و ایمن شده و مستقیم یا از طریق تخلیه خروج به معبر عمومی منتهی می‌شود. خروج شامل درهای خروجی در تراز همکف، پلکان دوربندی شده خروج؛ گذرگاه‌های خروج پله‌های بیرونی خروج، شیب‌راه‌های بیرونی خروج و خروج‌های افقی است.

تخلیه خروج: آن بخش از راه خروج است که بین انتهای خروج و معبر عمومی (کوچه یا خیابان) واقع شود.

۳-۴-۲- ضوابط ایمنی و آتش نشانی ساختمان

مقرر گردید به هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی در صورتی که تابع یکی از شرایط زیر باشند، استعلام از سازمان آتش‌نشانی الزامی شود:

الف- کلیه ساختمان‌های غیرمسکونی

ب- ساختمان چهار طبقه مسکونی بر روی پیلوت و بیشتر

ج- حداقل ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر

د- ساختمان‌هایی که پارکینگ آن‌ها توسط جک بالابر خودرو (تنها جهت ساختمان‌هایی که تا قبل از ویرایش مقررات ملی مبحث سوم سال ۹۲ مجوز ساخت گرفته‌اند) و یا به صورت مکانیزه تأمین می‌گردند.^{۶۵}

۳-۴-۳- حداقل تعداد راه‌های خروج الزامی

هر طبقه یا هر بخش از یک طبقه در هر بنا باید حداقل ۲ راه خروج مجزا و دور از هم داشته باشد. در هر بنا چنانچه بار متصرف هر طبقه یا بخش‌هایی از آن‌ها بین ۵۰۰ نفر تا ۱۰۰۰ نفر باشد، حداقل ۳ راه خروج مجزا و دور از هم لازم خواهد بود و برای بیش از ۱۰۰۰ نفر ۴ راه خروج مستقل و دور از هم الزام است. در خصوص بناهای آپارتمانی موارد استثناء مبحث سوم مقررات ملی ساختمان مدنظر قرار گیرد.

۳-۴-۴- چگونگی استقرار راه‌های خروج

۱. در هر طبقه یا هر بخش از یک طبقه در هر بنا که دو خروج مجزا و دور از هم داشته باشد، فاصله بین خروج‌ها باید حداقل برابر با نصف اندازه بزرگ‌ترین قطر آن طبقه یا آن بخش باشد. اندازه‌گیری باید در خط مستقیم بین خروج‌ها انجام شود، مگر در مورد آن خروج‌های دوربندی شده‌ای که توسط راهروهای ارتباطی به هم مربوط هستند که در آن موارد فاصله بین خروج‌ها استثنائاً می‌تواند در طول مسیر راهرو اندازه‌گیری شود.

۲. تأمین راه خروج دیگری به صورت مجزا و دور از مسیر خروج اول به علت آن است که این دو مسیر باید طوری طراحی شوند که احتمال آنکه در مواقع حریق هر دو غیرقابل استفاده شوند به حداقل ممکن کاهش یابد.

۳-۴-۴-۱- رعایت نکات الزامی در کاربری مسکونی

الف) دسترس‌های خروج مختلف نباید مسیر مشترکی به طول بیش از ۲۳ متر داشته باشند در صورتی که تمام بنا توسط شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، در آن صورت این طول می‌تواند حداکثر به ۳۸ متر افزایش یابد.

ب) حداکثر طول راهروی بن‌بست بیش از ۱۰ متر نباشد، در صورتی که تمام بنا توسط شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، در آن صورت این طول می‌تواند حداکثر به ۱۵ متر افزایش یابد.

ج) در داخل واحدهای مسکونی فاصله عبوری تا رسیدن به راهروی دسترس خروج از ۲۳ متر بیشتر نباشد، در صورتی که تمام بنا توسط شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، در آن صورت این طول می‌تواند حداکثر به ۳۸ متر افزایش یابد.

د) به استناد بند ۳-۶-۱۱-۲-۴ مقررات ملی ساختمان مبحث سوم ویرایش سال ۹۵ هر بنای آپارتمانی با حداکثر شش طبقه و ارتفاع حداکثر ۲۳ متر بالاتر از تراز زمین برای آخرین کف قابل تصرف با حداکثر ۴ واحد مسکونی در هر طبقه به شرط تطبیق با همه ضوابط مندرج در ذیل بند مذکور استثنائاً مجاز است فقط یک پلکان خروج داشته باشد.

تبصره: در مواردی که تمامی بنا به شبکه بارنده خودکار تأیید شده مجهز باشد مجاز است که یک طبقه به بنا افزوده شود مشروط به آنکه حداکثر ارتفاع ساختمان از تراز زمین از ۲۳ متر بیشتر نشود.

۳-۴-۵- راه‌پله و پلکان‌های فرار

۱. بر اساس ضوابط این دستورالعمل، پله‌های فرار (باز فلزی) به عنوان خروج الزامی محسوب نمی‌شود و لذا استفاده از آن در ساختمان‌هایی که از این پس ساخته می‌شوند، به منظور جایگزینی با خروج‌های معتبر مجاز نخواهد بود.

۲. استفاده از پله‌های قوسی در راه‌های خروج در صورتی مجاز است که حداقل اندازه هر کف پله در فاصله ۳۰ سانتی‌متری از باریک‌ترین قسمت ۲۸ سانتی‌متر و اندازه شعاع قوس کوچک‌تر از ۲ برابر عرض آن کمتر نباشد.

۳. تمامی راه پله‌های داخلی خروج و شیب‌راه‌های داخلی خروج می‌بایستی با مصالح مقاوم در برابر حریق دوربندی گردند.

۳-۴-۶- ظرفیت راه خروج

ظرفیت راه خروج در هر طبقه باید برای تمام متصرفان همان طبقه در نظر گرفته شود و برای تعداد اشخاص استفاده‌کننده از راه خروج مناسب و کافی باشد؛ بنابراین بار متصرف یا تعداد متصرفان هر بنا نباید از حاصل تقسیم مساحت فضا بر واحد تصرف همان فضا که به مترمربع به ازای نفر در جدول شماره ۱۷ مشخص شده، کمتر در نظر گرفته شود.

عرض هر یک از قسمت‌ها و اجزای مختلف راه خروج باید براساس ظرفیت خروج مندرج در جدول شماره ۱۸ در نظر گرفته شود.

عضو، راه‌خروج (mm) = ظرفیت، راه (طنه، حدها، شما، ه ۱۸) × با، متصرف (طنه، حدها، شما، ه ۱۸)

برای محاسبه عرض پله باید در ابتدا بار تجمعی محاسبه شود و سپس حداقل عرض پله از جدول ذیل تعیین گردد.

حداقل عرض پلکان از نظر بار تجمعی

| | |
|------------------|--------------|
| بار تجمعی پلکان | عرض پله |
| کمتر از ۲۰۰۰ نفر | ۱۱۰ سانتیمتر |
| بیش از ۲۰۰۰ نفر | ۱۴۰ سانتیمتر |

سرانه تصرف در بناهای مختلف (برحسب مترمربع به ازای هر نفر)

| کارکرد بنا | ویژگی فضاها | سرانه تصرف (مترمربع به ازای یک نفر) |
|----------------------------|---|---|
| مسکونی | - هتل‌ها، بناهای آپارتمانی و پانسیون‌ها و خانه‌های سالمندان - خوابگاه‌ها و شبانه‌روزی‌ها (مانند سربازخانه یا خوابگاه مدرسه شبانه‌روزی) | ۱۸/۶ ناخالص ۴/۶ ناخالص |
| آموزشی / فرهنگی | - کلاس‌های درس - کارگاه‌ها، آزمایشگاه‌ها و سایر فضاهای آموزشی | ۱/۹ خالص ۴/۶ خالص |
| کتابخانه | - سالن‌های مطالعه - مخزن کتاب - آرشیو مجلات، پایان‌نامه و سایر مدارک | ۴/۶ خالص ۹/۳ خالص ۴/۵ خالص |
| درمانی / مراقبتی | - مراقبت تندرستی: بخش‌های بستری - مراقبت تندرستی: بخش‌های معالجه و درمان - فضاهای مخصوص بیماران سرپایی - خدمات مراقبت روزانه برای کودکان (غیر از کلاس‌های درس) مانند مهد کودک‌ها و مراکز نگهداری کودکان و نوزادان - مراقبتی بازداشتی | ۱۱/۲ ناخالص ۲۲/۳ ناخالص ۹/۳ ناخالص ۳/۳ خالص ۱۱/۲ ناخالص |
| تجمعی | - سالن‌های گردهمایی با صندلی غیر ثابت (فشرده بدون میز) مانند: سالن‌های مساجد، سالن‌های برگزاری انواع مراسم، جشن‌ها و ... - شبستان مساجدی که غیر از نماز جماعت، سایر مراسم با جمعیت فشرده در آن‌ها برگزار می‌شود. - سالن‌های گردهمایی با میز و صندلی غیر ثابت، مانند: سالن‌های کنفرانس، رستوران‌ها و سالن‌های غذاخوری - ورزشگاه‌ها و سالن‌هایی که جایگاه نشستن در آن‌ها سکو یا نیمکت است. - تجمعی ایستاده مانند هال انتظار سالن‌ها - فضاهای تجمعی با صندلی ثابت، مانند سالن‌های سینما و نمایش - دادگاه‌ها (به جز فضاهای با صندلی ثابت) - نمایشگاه آثار هنری، موزه و نمایشگاه کالا (بدون فروش) - پایانه مسافری اتوبوس و مشابه آن اتاق نمازخانه در ادارات و سایر تصرف‌ها | ۰/۷ خالص ۰/۵ خالص ۱/۴ خالص ۱/۰ ناخالص یا ۴۵ سانتی‌متر طول نیمکت ۰/۵ خالص به ضوابط اختصاصی تجمعی مراجعه شود ۳/۷ ناخالص ۴ خالص ۲ خالص ۱/۴ خالص |
| استخر شنا و سالن‌های اسکیت | سالن و استخر شنا فضاهای جانبی و محوطه‌ای | ۴/۶ ناخالص ۱/۴ ناخالص |
| فضاهای بازی سرپوشیده | شهربازی سرپوشیده و سالن‌های بازی‌های الکترونیک و مانند آن | بسته به تعداد و نوع تجهیزات و بازیکن پیش‌بینی شده، متوسط ۴/۶ ناخالص |

| کارکرد بنا | ویژگی فضاها | سرايه تصرف (مترمربع به ازای یک نفر) |
|-----------------------|---|--|
| فضاهای ورزشی و تفریحی | سالن بلیارد و پینگ پونگ و مشابه آن سالن بولینگ (خطوط اصلی) سالن بولینگ (فضاهای جانبی مانند فضاهای عبور، بوفه و غذاخوری) صحنه‌های سرپوشیده مسابقات و ورزش‌هایی مانند کشتی، بوکس و ورزش‌های رزمی زورخانه فضاهای تمرین ورزشی با تجهیزات فضاهای تمرین ورزشی بدون تجهیزات | بسته به تعداد میز و بازیکن پیش‌بینی شده، متوسط ۴/۶ ناخالص ۵ نفر به ازاء هر خط اصلی شامل ۵ متر برای دورخیز ۰/۷ ناخالص ۹/۳ ناخالص ۳/۷ ناخالص ۴/۶ ناخالص ۱/۴ ناخالص |
| اداری / حرفه‌ای | | ۹/۳ ناخالص |
| کسبی / بازرگانی | - فضاهای تجاری واقع در تمام طبقات - طبقات یا بخش‌های اداری مراکز تجاری - طبقات یا فضاهای مربوط به بسته‌بندی و انبار کالا | ۵/۶ ناخالص ۹/۳ مترمربع سطح ناخالص ۲۷/۹ مترمربع سطح ناخالص |
| آشپزخانه تجاری | | ۱۸/۶ ناخالص |
| صنعتی | - تولید و سرهم کردن محصولات الکترونیکی انبوه - دیگر فضاهای صنعتی | ۱۸/۶ ناخالص ۹/۳ ناخالص |
| پایانه فرودگاه | - دروازه‌ها و فضاهای دسترسی مسافری به دروازه‌ها - مکان‌های انتظار در ترمینال - سالن تحویل بار - سالن جداسازی و مدیریت بار | ۹/۳ ناخالص ۱/۴ ناخالص ۱/۹ ناخالص ۲۷/۹ ناخالص |
| پارکینگ‌های سرپوشیده | | ۱۸/۶ ناخالص |
| سکوها و باراندازها | | ۱/۴ ناخالص |
| انباری و اتاق تجهیزات | - انبار کالا، انبار گمرک - اتاق تجهیزات مکانیکی، انبار لوازم یدکی | ۴۶/۵ ناخالص ۲۷/۸ ناخالص |
| مخاطره‌آمیز | | طراحی تخصصی براساس کاربری و مدارک تخصصی باید صورت گیرد |

پهنای راه خروج به ازای هر متصرف (میلی‌متر بر نفر متصرف)

| تصرف | بدون شبکه بارنده | | ساختمان های دارای شبکه بارنده خودکار تایید شده |
|-------------------------------|------------------|---------------------|--|
| | راه پله | دیگر اجزای راه خروج | |
| تمام تصرف ها به جز موارد ذیر: | ۸ | ۵ | ۴ |
| مخاطره آمیز | ۱۸ | ۱۰ | ۵ |
| درمانی (د-۲) | ۱۵ | ۱۳ | ۵ |

طول مسیر پیمایش، بن‌بست‌ها و مسیر مشترک پیمایش

| حداکثر مسیر مشترک پیمایش (متر) | | حداکثر طول بن بست (متر) «ب» | | حداکثر طول مسیر پیمایش (متر) | | زیرگروه | نوع تصرف |
|--------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| باشبکه بارنده خودکار «پ» | بدون شبکه بارنده | باشبکه بارنده خودکار «پ» | بدون شبکه بارنده | باشبکه بارنده خودکار «پ» | بدون شبکه بارنده | | |
| ۳۰ | ۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۷۵ | ۶۰ | --- | آموزشی/فرهنگی |
| ۲۳ | ۲۳ | ۶ | ۶ | ۷۵ | ۶۰ | تمام زیرگروه‌ها | تجمعی |
| ۳۰ | «ت»۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۹۰ | ۶۰ | --- | حرفه ای/اداری |
| ۷/۵ | مجاز نیست | ۶ | مجاز نیست | ۲۳ | مجاز نیست | تمام زیرگروه‌ها | مخاطره آمیز «ت» |
| ۳۰ | ۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۷۵ | ۶۰ | ۱-د | درمانی/مراقبتی |
| | ۳۰ | ۹ | ۹ | ۶۰ | ۴۵ | ۲-د | |
| | | ۱۵ | ۱۵ | | | ۳-د | |
| | ۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۴-د | | | |
| ۳۰ | «ت»۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۷۵ | ۶۰ | ۱-ص | صنعتی |
| | | | | ۱۲۰ | ۹۰ | ۲-ص | |
| ۳۰ | ۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۱۲۰ | ۹۰ | - | متفرقه |
| ۲۳ | ۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۷۵ | ۶۰ | - | کسبی / تجاری |
| ۲۳ | ۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۷۵ | ۶۰ | ۱-م | مسکونی اقامتی |
| ۳۸ | ۲۳ | | ۱۰ | | | ۲-م | |
| | | | ۳-م | | | | |
| ۳۰ | «ت»۲۳ | ۱۵ | ۶ | ۷۵ | ۶۰ | ۱-ن | انباری |
| | | | | ۱۲۰ | ۹۰ | ۲-ن | |

۳-۴-۷- ضوابط مربوط به فضای اداری

علاوه بر دارا بودن تمام شرایط مربوط به راه‌های خروج قید شده در بخش قبل، می‌بایست شرایط ذیل را نیز دارا باشد:

الف) بر اساس جدول شماره ۳-۳-۳-۶-۱۸ مبحث سوم مقررات ملی ساختمان ویرایش ۹۵ تصرفات اداری با حداکثر دو طبقه و هر طبقه ۵۰ نفر متصرف (۴۶۵ متر مربع اشغال ناخالص) و طول مسیر پیمایش حداکثر ۲۳ متر و یا ساختمان‌های اداری با حداکثر ۴ طبقه و هر طبقه ۳۰ نفر متصرف (۲۷۹ مترمربع سطح اشغال ناخالص) و طول مسیر پیمایش حداکثر ۲۳ متر می‌تواند با یک راه خروج طراحی و اجرا شود.

ب) در تصرف‌های اداری- حرفه‌ای هر فضا در هر طبقه از بنا از جمله طبقات زیر همکف چنانچه برای مقاصد اداری- حرفه‌ای مورد استفاده قرار گیرد، تأمین حداقل ۲ راه خروج مجزا الزامی خواهد بود.

۳-۴-۸- ضوابط مربوط به فضاهای تجاری- کسبی

۳-۴-۸-۱- دسته‌بندی فرعی تصرف‌های کسبی/تجاری

"تصرف‌های کسبی/تجاری که ضوابط اختصاصی برای آن‌ها ارائه گردیده است به صورت زیر دسته‌بندی می‌شوند"
گروه الف) تصرف‌های کسبی/تجاری که مجموعه سطح ناخالص بیشتر از ۲۸۰۰ متر مربع یا بیش از سه طبقه مختص امر فروش کالا دارند.

گروه ب) به صورت زیر: ب-۱- تصرف‌های کسبی/تجاری که مجموعه سطح ناخالص بیشتر از ۲۸۰ تا ۲۸۰۰ متر مربع با سه طبقه و کمتر مختص به امر فروش کالا دارند.

ب-۲- تصرف‌های کسبی/تجاری که مجموعه سطح ناخالص ۲۸۰ متر مربع و کمتر و دو یا سه طبقه مختص به امر فروش کالا دارند.

۳-۴-۸-۲- دوربندی الزامی راه خروج

در تصرف‌های کسبی/تجاری بیش از یک طبقه از تراز زمین تمام پلکان‌ها یا شیب‌راه‌های داخلی که به عنوان راه خروج مورد استفاده قرار می‌گیرند، باید مطابق ضوابط بند ۳-۶-۳-۳ دور بندی شوند. پلکان‌هایی که فقط یک طبقه زیرزمین را به همکف ارتباط می‌دهند نیاز به دور بندی ندارند.

۳-۴-۸-۳- تراز خروج به معبر

در مواردی که به سبب موقعیت، شیب زمین و نیز مشخصات طراحی بنا، دو طبقه روی هم قرار داشته باشد و هرکدام از طریق یک درگاه خروج مستقیماً به معبر عمومی مرتبط می‌شود، و از آن درگاه‌ها به عنوان ورود/خروج اصلی نیز استفاده می‌شود، طبقات مزبور به عنوان طبقه همکف به شمار خواهد آمد و از لحاظ خروج، تابع ضوابط مشروح مربوط به طبقات همکف در این مقررات خواهد شد.

۳-۴-۸-۴- بار تصرف طبقه همکف

در تصرف‌های کسبی/تجاری گروه الف و ب، خروج‌های همکف خیابان باید برای بار تصرف طبقه همکف خیابان به علاوه بار تصرف آن راه پله‌ها و شیب‌راه‌هایی در نظر گرفته شود که از طریق طبقه همکف به خیابان تخلیه می‌شوند.

۳-۴-۸-۵- دسترسی مستقیم خروج در هر طبقه

در تصرف‌های تجاری گروه الف (از جمله فروشگاه‌های دارای صندوق فروش) باید حداقل یک مسیر آزاد راهرو که به طور مستقیم به یک خروج منتهی شود، وجود داشته باشد. عرض این مسیر آزاد راهرو نباید از ۱۵۰ سانتی متر کمتر باشد.

۳-۴-۸-۶- دیوار اصلی خروج

در مواردی که درهای ورود مشتریان فقط در یک بر یا یک دیوار خارجی بنا قرار دارد، باید حداقل ۳/۲ مجموع عرض خروج مقرر شده برای بنا در همان دیوار تأمین گردد.

۳-۴-۸-۷- خروج بدون کنترل کردن مشتری

در فروشگاه‌های بزرگ، دستکم نیمی از خروج‌ها باید در موقعیتی باشند که برای دسترسی به آن‌ها نیازی به عبور از راهروهای کنترل و پرداخت بهای اجناس نباشد و به طور کلی هیچ عاملی نباید مانع راه‌های دسترسی به خروج‌ها شود.

۳-۴-۸-۸- ضوابط مربوط به سیستم‌های اعلام و اطفاء حریق

اجرای سیستم‌های اعلام و اطفاء حریق در تصرف‌های زیر برابر ضوابط سازمان آتش‌نشانی الزامی است:

۱. تصرفات مسکونی با ۴ طبقه روی همکف و یا ۲ طبقه زیرزمین و بیشتر

۲. کلیه تصرفات غیرمسکونی

۳. در کلیه پارکینگ‌های بسته واقع در تمامی طبقات تأمین تهویه مکانیکی و اتصال آن به سیستم اعلام حریق الزامی است.

۳-۴-۹- ضوابط مربوط به سیستم‌های اعلام و اطفاء حریق

اجرای سیستم‌های اعلام و اطفاء حریق در تصرف‌های زیر برابر ضوابط سازمان آتش‌نشانی الزامی است :

۱. تصرفات مسکونی با ۴ طبقه روی همکف و یا ۲ طبقه زیرزمین و بیشتر

۲. کلیه تصرفات غیر مسکونی

۳-۴-۱۰- در کلیه پارکینگ‌های بسته واقع در تمامی طبقات تأمین تهویه مکانیکی و اتصال آن به سیستم اعلام حریق الزامی

است.

۳-۵- ضوابط مربوط به آسانسور

۳-۵-۱- تعاریف

آسانسور: وسیله‌ای است که متشکل از کابین و معمولاً وزنه تعادل و اجزای دیگر که با روش‌های مختلفی، مسافر (نفر) یا بار یا هر دو را در مسیر بین طبقات ساختمان جابجا می‌کند.

آسانسور کششی: آسانسوری است که حرکت آن بر اثر اصطکاک بین سیم‌بکسل و شیرفلکه کشش، به هنگام چرخش آن توسط سیستم محرکه انجام می‌شود.

آسانسور هیدرولیکی: در این نوع آسانسور عامل حرکت کابین، سیلندر و پیستون هیدرولیکی است و ممکن است وزنه تعادل نیز داشته باشد.

۳-۵-۲- دسته‌بندی ساختمان‌ها از نظر ترافیک

دسته اول: ترافیک سبک بدون داشتن زمان اوج ترافیک شامل تصرف صنعتی، انبار و مخاطره‌آمیز.

دسته دوم: ترافیک متوسط بدون داشتن زمان اوج ترافیک شامل تصرف‌های مسکونی، هتل، خوابگاه و اداری که دارای واحدهای جدا از هم هستند.

دسته سوم: ترافیک سنگین دارای زمان اوج ترافیک شامل تصرف‌های آموزشی، اداری، حرفه‌ای، کسبی- تجاری و تجمعی (سالن اجتماعات، سینما و تئاتر و ...) و آن دسته از کاربری‌های درمانی- مراقبتی که دارای تردهای زیاد هستند (مانند بیمارستان‌ها)

دسته چهارم: ترافیک خاص شامل تصرف درمانی- مراقبتی (مانند درمانگاه‌ها، کلینیک‌ها و ...)

۳-۵-۳- ضوابط آسانسور

در ساختمان‌های با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی تعبیه آسانسور الزامی می‌باشد. طول مسیر حرکت در کاربری‌های مسکونی برابر کف معبر تا کف آخرین طبقه و در کاربری‌های غیرمسکونی کف پائین‌ترین طبقه تا کف آخرین طبقه می‌باشد.

در ساختمان‌های ۸ طبقه یا با طول مسیر حرکت ۲۸ متر و بیشتر از کف ورودی اصلی باید حداقل دو دستگاه آسانسور پیش‌بینی گردد. در کلیه ساختمان‌های با طول مسیر حرکت بیش از ۲۱ متر از کف ورودی اصلی حداقل یک دستگاه آسانسور مناسب حمل بیمار (برانکاردر) باید تعبیه شود که حداقل ابعاد چاه آسانسور معادل (۱/۶۰ × ۲/۶۰) متر خواهد بود.

در ساختمان‌هایی که وجود آسانسور یا آسانسورها الزامی می‌باشد، باید حداقل یکی از آسانسورها قابلیت حمل صندلی چرخ‌دار را دارا باشد؛ که حداقل ابعاد چاه آسانسور معادل (۱/۹۰ × ۱/۶۰) متر خواهد بود.

در ساختمان بیمارستان‌های بیش از یک طبقه، وجود حداقل یک دستگاه آسانسور تخت بر اجباری است.

| نوع ساختمان | جایگذاری در آسانسور | عمق راهرو مقابل ورودی‌های کابین |
|---|---------------------|---|
| مسکونی | تکی | برابر یا بزرگ‌تر از عمق کابین |
| | گروهی در کنار هم | برابر یا بزرگ‌تر از ۱/۵ متر یا بزرگ‌ترین عمق کابین در گروه |
| | گروهی روبروی هم | برابر یا بزرگ‌تر از ۲/۱ متر یا مجموع بزرگ‌ترین عمق آسانسورهای روبروی هم (هرکدام که بزرگ‌تر باشند) |
| غیرمسکونی (به استثنای آسانسور تخت بر) | تکی | برابر یا بزرگ‌تر از ۱/۵ برابر عمق کابین |
| | گروهی در کنار هم | برابر یا بزرگ‌تر از ۲/۴ متر یا ۱/۵ برابر بزرگ‌ترین عمق کابین در گروه (هرکدام که بزرگ‌تر باشند) |
| | گروهی روبروی هم | برابر یا بزرگ‌تر از مجموع بزرگ‌ترین عمق کابین‌های روبروی هم، حداکثر ۴/۵ متر |
| غیرمسکونی (بیمارستان و ... دارای آسانسور تخت بر) | تکی | برابر یا بزرگ‌تر از ۱/۵ برابر عمق کابین |
| | گروهی در کنار هم | برابر یا بزرگ‌تر از ۱/۵ برابر عمق بزرگ‌ترین کابین در گروه |
| | گروهی روبروی هم | برابر یا بزرگ‌تر از مجموع بزرگ‌ترین عمق کابین‌های روبروی هم |

در ساختمان‌های دسته سوم که طول مسیر قائم حرکت کمتر از ۷ متر از کف ورودی اصلی می‌باشند، وجود حداقل یک دستگاه آسانسور با قابلیت حمل صندلی چرخ‌دار الزامی است. در صورتی که سطح شیب‌دار مناسب برای تردد صندلی چرخ‌دار در کلیه طبقات وجود داشته باشد، این الزام وجود ندارد.

حداکثر فاصله پیاده‌روی از در ورودی ساختمان یا در آپارتمان‌ها برای سوارشدن به آسانسورها در هر طبقه ۴۰ متر می‌باشد.

حداقل ضخامت دیوار چاه آسانسور ۲۰ سانتی‌متر می‌باشد.

چاه باید منحصراً برای آسانسور باشد، نصب و عبور هرگونه لوله، کابل، سیم و تجهیزات دیگر در چاه آسانسورها به جز سیم‌کشی ولوله کشی برق مربوط به سیستم روشنایی چاه و کابل‌های برق تغذیه و سیستم کنترل در خصوص آسانسور داخل چاه آسانسور، ممنوع است.

آسانسور می‌بایست خارج از باکس راه‌پله طراحی شود و با توجه به اینکه چاه آسانسور به عنوان یک کانال هوای عمل می‌کند. لذا راهروی طبقات باید توسط درهای ضد گسترش حریق محفوظ گردد تا از نفوذ دود و آتش به چاه آسانسور و عمل نمودن چاه آسانسور به عنوان دودکش جلوگیری شود. لذا تعبیه آسانسور در باکس راه‌پله (چشم‌پله) ممنوع می‌باشد.

تبصره: در خصوص چگونگی نصب آسانسور در آپارتمان‌های احداثی و یا دارای گواهی پایان کار ساختمانی پس از اخذ رضایت‌نامه محضری از کلیه مالکین آن ساختمان نسبت به صدور مجوز نصب آسانسور در این گونه آپارتمان‌ها با در نظر گرفتن ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری اقدام بلامانع است.

۳-۶- ضوابط کلی مربوط به طراحی ساختمان‌های عمومی و معلولین

حداقل عرض مفید در ورودی ساختمان ۱۰۰ سانتی‌متر و حداقل عمق پیش فضای ورودی ۱۴۰ سانتی‌متر می‌باشد.

حداقل عرض مفید راهرو و پیش فضای ورودی ۱۴۰ سانتی‌متر می‌باشد.

حداقل عرض مفید هر لنگه در داخلی برای عبور صندلی چرخ‌دار ۸۰ سانتی‌متر و حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتی‌متر و در صورتی که به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتی‌متر است.

پله‌ها می‌بایستی از جنس سخت و غیر لغزنده دارای پله دستگرد باشد و حداکثر مقدار پله این دوپاگرد ۱۲ عدد باشد. حداکثر ارتفاع پله ۱۷ سانتی‌متر و حداقل عرض ۱۲۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود.

حداقل عرض و محل توقف اتومبیل برای افراد معلول ۳/۵ متر با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر و محل توقف در نزدیک‌ترین فاصله به درهای ورود و خروج و آسانسور پارکینگ در نظر گرفته شود.

در سرویس‌های بهداشتی عمومی حداقل یک سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول (با حداقل ابعاد ۱۷۰ × ۱۵۰ سانتی‌متر) الزامی است. درب باز شو این سرویس لزوماً به سمت بیرون باشد.

کاسه سرویس فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف و با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از دیوار مجاور، عمق فضای آزاد جلوی روشویی برای زانو ۲۰ سانتی‌متر و برای نوک پا ۴۵ سانتی‌متر است.

حداکثر شیب عرض پیاده‌روها ۱ درصد، شیب طولی ۵٪ درصد، عرض مفید ۱۲۵ سانتی‌متر و حداکثر ارتفاع آزاد آن‌ها ۲۱۰ سانتی‌متر می‌باشد. (در صورت وجود اختلاف سطح بیش از ۲/۵ سانتی‌متر ضوابط سطح شیب‌دار رعایت گردد)

عرض مفید در آسانسور ۸۰ سانتی‌متر و ابعاد فضای انتظار جلوی آسانسور ۱۵۰ × ۱۵۰ سانتی‌متر می‌باشد.

حداقل عرض پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان ۱/۵ متر است که لزوماً باید بدون اختلاف سطح باشد.

حداقل عرض سطح شیب‌دار ۱۲۰ سانتی‌متر، حداکثر شیب برای تا طول ۳ متر به میزان ۸ درصد و برای طول بیشتر از آن به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی‌متر به عرض مفید اضافه و ۵٪ درصد آن کاسته شود.

فصل چہارم
ضوابط تفکیک

Chapter Four: Separation criteria

۴-۱-۱- کلیات

۴-۱-۱- تعاریف تفکیک و افراز

در عرف ثبتی تبدیل ملک به چند قطعه با مشخصات معین را تفکیک گویند. تفکیک ملک هم در مورد املاک مشاع صورت می‌گیرد هم در مورد املاک غیرمشاع، درخواست تفکیک برای اداره ثبت اسناد از دفترخانه اسناد رسمی شروع می‌شود.

تفکیک زمین: تفکیک عبارت است از قطعه‌بندی یک پلاک ثبتی با سند شش‌دانگ به دو یا چند قطعه زمین کوچک‌تر که هرکدام راه دسترسی مستقل داشته و قابلیت دریافت سند مالکیت جداگانه به صورت اسناد شش‌دانگ برای قطعات جدید را داشته باشد و از طریق اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و ضوابط اداره ثبت اسناد برای آن صورت‌جلسه تفکیکی تهیه شده باشد. در اینجا می‌بایست مالک یا مالکین شش‌دانگ ملک درخواست تفکیک را ارائه نمایند.

تقسیم‌نامه: پس از اینکه جهت تفکیک یک ملک صورت‌مجلس تفکیکی تهیه شد اگر مالک این ملک چند نفر باشد، دفترخانه اسناد رسمی با توجه به سهام هر یک از مالکین سندی را تنظیم می‌نماید که مالک هر قطعه مشخص شده است و کلیه ساکنین مشاع آن را امضاء نمایند.

افراز ملک: افراز عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء به نسبت سهم هر یک از آن‌ها در صورتی که یک یا چند نفر از شرکاء در دسترس نبوده و یا راضی به تقسیم نباشند.

۴-۱-۲- تفاوت افراز با تفکیک

تفکیک هم در مورد ملک مشاع و هم در مورد ملک غیرمشاع صورت می‌گیرد، اما افراز فقط در مورد املاک مشاع می‌باشد؛ بنابراین در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورتی ندارد و ملک با داشتن مالک واحد قابل تفکیک است ولی قابل افراز نیست.

پس از تفکیک در املاک مشاع حالت اشاعه باقی است، لیکن پس از افراز حالت اشاعه از بین می‌رود و شراکتی وجود ندارد. در افراز تعیین تکلیف نهایی با اداره ثبت و دادگاه است ولی در تفکیک با اداره ثبت می‌باشد.

مرجع درخواست افراز و تفکیک متفاوت است؛ مرجع درخواست تفکیک اداره ثبت محل وقوع ملک یا شهرداری می‌باشد، اما مرجع درخواست افراز هم می‌تواند اداره ثبت و هم دادگاه مربوطه باشد. در عمل در افراز دادگاه از شهرداری استعلام نمی‌کند چون شهرداری مخالفت می‌کند زیرا ضابطه تفکیک ملاک نیست بلکه قدرالسهم مالکین مورد نظر می‌باشد و ابتدا صورت‌مجلس افراز سپس سند طبق شماره مقام قضایی رخ می‌دهد.

تفکیک با رضایت و در حالت تفاهم مالکین مشاع امکان‌پذیر است و لازمه‌ی افراز عدم تفاهم، عدم رضایت و وجود اختلاف نسبت به حصة یکدیگر می‌باشد.

در تفکیک الزامی به مقدار سهم مالکین در کل شش‌دانگ وجود ندارد و بعد از تنظیم تقسیم‌نامه رعایت حقوق و سهم هر یک از مالکین مشاع مطرح می‌گردد، لیکن در افراز رعایت و توجه به سهم معادل حصة هر یک از مالکین مشاع ضروری است.

سن مالکین یا مالک دخالتی در امر تفکیک ندارد، اما به صراحت ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، اگر مابین مالکین محجور یا غایب باشد افراز با دادگاه خواهد بود.

در صورت اعتراض به تفکیک از طرف یکی از شرکاء ادامه عملیات متوقف می‌شود و با رضایت معترض می‌توان دنباله اقدام را شروع نمود، لیکن اعتراض به افراز در حین اقدام، از شرکاء دیگر پذیرفته نیست و پس از افراز می‌توانند در فرجه قانونی اعتراض نمایند.

۴-۱-۳- تجمیع زمین

عبارت است از یکپارچه‌سازی چند قطعه زمین به صورت یک قطعه بزرگ‌تر و با یک سند مالکیت شش‌دانگ. در مواردی که دو یا چند پلاک که در اثر احداث ساختمان یا لاقط دیوارکشی به صورت واحد، درآمده باشد و یا قطعاتی که به هم وصل باشند؛ در صورتی که تجاوزی به مجاورین و معابر و اموال عمومی نشود، مالک می‌تواند تقاضای تجمیع نماید.

۴-۱-۳-۱- شرایط تجمیع حدود املاک

هرگاه پلاک‌های مورد تجمیع دارای مالکین مشاع باشند، مالکین باید سهام مشاع، برابر پلاک‌های مورد تجمیع داشته باشند. هیچ یک از پلاک‌های مورد تجمیع در قید بازداشت نباشند.

هیچ یک از پلاک‌های مورد تجمیع در قید اسناد شرطی و یا رهنی نباشند.

اسناد مالکیت پلاک‌های مورد تجمیع از نظر مساحت و حدود مطابق دفتر املاک باشند.

پلاک‌های مورد تجمیع، کاربری یکسان داشته باشند، لذا چنانچه قطعه زمینی با کاربری مسکونی در مجاورت پلاک دیگری قرار گیرد که کاربری مسکونی ندارد با وجود تمام شرایط دیگر با هم قابل تجمیع نخواهد بود.

وضعیت مکانی پلاک‌های مورد تجمیع به نحوی باشد که بتوان بدون در بر گرفتن پلاک‌های مجاور و معابر آن‌ها در یک محدوده کارکرده و یا اصطلاحاً پلاک‌های مورد تجمیع بتوانند با هم کاملاً موزاییک شده و فاصله‌ای بین آن‌ها نباشد.

تجمیع حدود با رعایت مفاد ماده ۱۰۶ قانونی مدنی و حفظ حقوق انتفاع قید که برای ملک در املاک مجاور یا برای املاک مجاور در ملک مورد تجمیع وجود دارد، صورت می‌گیرد.

اخذ نظر شهرداری در خصوص هرگونه تجمیع پلاک‌های ثبتی از معاونت شهرسازی و معماری به لحاظ رعایت ضوابط شهرسازی و معماری (داشتن کاربری یکسان، میزان همپوشانی قطعات تجمیعی و طول قطعات تفکیکی و میزان برخورداری از سطح اشغال و امتیازات تراکمی) و رعایت ضوابط سیما و منظر شهرسازی الزامی است.

۴-۲- قوانین، مقررات و ضوابط مرتبط با تفکیک

بر اساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هرگونه ادغام عمرانی یا تفکیک اراضی شروع ساختمان از شهرداری پروانه ساختمانی اخذ نمایند، تفکیک به عنوان یکی از وظایف قانونی به شهرداری‌ها واگذار و به طور خاص در ماده ۱۰۱ قانون یاد شده، پیش‌بینی گردیده است.

۴-۲-۱- قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها در اجرای اصل ۱۲۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مورخ ۱۳۹۰/۱/۲۸ به شرح زیر مورد اصلاح قرار می‌گیرد:

ماده ۱۰۱: ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه‌ها موظفاند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افزای اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افزای را بر اساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوطه رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به

مالک ابلاغ شود. بعد از انقضاء مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری، مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصاب‌های مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده پنج، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

کمیسیون ماده پنج حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال در مدت فوق دادگاه باملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱: رعایت حدنصاب‌های تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصاب‌ها، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداری‌ها الزامی است:

الف) مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

ب) قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

ج) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

د) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

و) ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲: در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳: در اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است، شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵٪ و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا ۲۵٪ از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید. تبصره ۴: کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵: هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی جرم تلقی شده با متخلفین طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری، تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۹۰/۲/۲۷ به تأیید شورای نگهبان رسید.

۴-۲-۲- ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت

دادگاه‌ها، ادارات ثبت اسناد و املاکی که طبق نقشه تفکیکی به تأیید شهرداری محل رسیده باشند، باید نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن‌ها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلف‌اند، بر اساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی، نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت، ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند، در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت و اسناد نسبت به افراز و تفکیک و پس از استعلام از کمیسیون ماده پنج بر اساس مهلت تعیین شده، رأساً اقدام خواهند نمود.

بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی به منظور ایجاد وحدت رویه در مورد تفکیک یا افراز املاک خاطر نشان می‌نماید، ادارات ثبت مکلف‌اند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر، تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت، طبق نقشه‌ای که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری‌ها به تصویب شهرداری رسیده باشد، انجام دهند.

۴-۲-۳- ماده ۱۱ قانون زمین شهری

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی، نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح‌های مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره: تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی و تصویب آن که موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها می‌باشد، به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

۴-۲-۴- بند ۲ ماده ۹۹

شهرداری‌ها موظفاند اقدامات زیر را انجام دهند تهیه مقرراتی برای انجام اقدامات عمرانی از قبیل قطعه‌بندی و تفکیک اراضی، خیابان کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر

۴-۳- ضوابط و مقررات تفکیک در کاربری مسکونی

بر اساس دفترچه ضوابط و مقررات بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج احداث بنای مسکونی در مجموعه از کاربری‌های مصوب از قبیل مسکونی متداول شهری، باغ شهری، باغ‌های تثبیت شده، کاربری مختلط درون بافتی و بافت‌های نیازمند طرح ویژه بهسازی امکان‌پذیر می‌باشد. لیکن ضوابط تفکیک زمین در هر یک از این کاربری‌ها متفاوت و به شرح زیر خواهد بود.

۴-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین در بافت مسکونی متداول شهری

۱- جدول شماره ۲۵ حدنصاب تفکیک زمین را در گونه‌های تراکمی بافت مسکونی متداول شهری، بر اساس تعداد واحد مسکونی مجاز قابل ساخت در قطعه، نشان می‌دهد.

تبصره ۱: از ارائه حدنصاب برای حالت‌های نامتداول در گونه‌های تراکمی (خانه‌های خالی جدول) خودداری شده است.

تبصره ۲: تراکم ۳-۱۷۰ و ۵-۱۷۰ موارد استثنائی می‌باشد و در جدول نیامده است.

تبصره ۳: در تراکم‌های ۲۰۰٪ و ۲۲۵٪، حدنصاب تفکیک (در پهنه‌های مجاز) به ترتیب ۷۵۰ و ۲۵۰ مترمربع خواهد بود.

در هرگونه تراکمی، تفکیک زمین با مساحت کمتر از کمینه مساحت مربوط به آن (خانه‌های تیره‌رنگ جدول) ممنوع است.

تبصره ۴: در پهنه تراکمی ۱۲۵، گونه ۹۰ مربوط به زمین‌های موجود است. هرگونه تفکیک زمین در این پهنه، بسته به دانه‌بندی موجود زمین‌های هم‌جوار، باید در چارچوب ضوابط و مقررات گونه ۱۰۵ یا ۱۲۰ انجام گیرد.

تبصره ۵: در پهنه تراکمی ۱۵۰، هرگونه تفکیک زمین باید در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط به زیر پهنه دربرگیرنده آن زمین صورت پذیرد.

۳- در تهیه طرح تفکیک زمین، تناسب پهنه پهنای به درازای زمین ۳ به ۵ است، این نسبت نباید از ۱ به ۳ کمتر شود.

۴- کمینه پهنای قطعه تفکیکی ۱۰ متر است.

۵- در تهیه طرح تفکیک زمین، محور طولی قطعه‌ها، با توجه به جهت پهنه نورگیری (راستای شمال جنوب) و تاب بافت بخش‌های هم‌جوار، باید در دامنه مناسب جهت‌گیری (۴۵ درجه جنوب شرقی تا ۴۵ درجه جنوب غربی) قرار گیرد.

حدنصاب تفکیک زمین در گونه‌های تراکمی بافت مسکونی متداول شهری

| گونه تراکمی | | تعداد واحد مسکونی مجاز قابل ساخت در قطعه | | | | | | |
|-------------|-----|--|-----|-----|---|-----|---|-----|
| | | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | ۶ | ۷ | ۸ |
| ۱۲۵ | ۹۰ | | ۲۱۵ | ۲۹۰ | | ۴۳۰ | | ۵۸۰ |
| | ۱۰۵ | | ۲۵۰ | ۳۳۵ | | ۵۰۵ | | ۶۷۰ |
| | ۱۲۰ | | ۲۹۰ | ۳۸۵ | | ۵۷۵ | | ۷۷۰ |

| | | | | | | | | |
|-----|-----|--|-----|-----|-----|-----|--|-----|
| | ۱۲۰ | | ۲۴۰ | ۳۲۰ | | ۴۸۰ | | ۶۴۰ |
| ۱۵۰ | ۱۳۵ | | ۲۷۰ | ۳۶۰ | | ۵۴۰ | | ۷۲۰ |
| | ۱۵۰ | | ۳۰۰ | ۴۰۰ | ۵۰۰ | ۶۰۰ | | ۸۰۰ |
| | ۱۷۵ | | | | | | | ۵۶۰ |

۶- تفکیک زمین به قطعه‌های با محور طولی شرقی - غربی (انحراف بیش از ۴۵ درجه شرقی یا غربی نسبت به راستای شمالی - جنوبی) مجاز نیست.

۷- مساحت قطعه تفکیکی در گونه‌های تراکمی از معادله عمومی ذیل به دست می‌آید:

تبصره ۶: در صورتی که مساحت به دست آمده عدد غیر صحیح باشد، عدد صحیح بزرگ‌تر باید ملاک عمل قرار گیرد.

۸- مالکینی که ملک خود را تفکیک می‌نمایند، در هنگام اخذ پروانه ساختمانی، مشمول رند واحد نمی‌شوند لذا می‌بایست در تهیه طرح تفکیکی به این موضوع توجه شود.

۴-۳-۱- پهنه ممنوعیت تفکیک قطعه زمین‌های موجود

در بخش‌های وسیعی از بافت مسکونی متداول شهری، به ویژه در شمال، کرج مرکزی، شرق و جنوب فردیس که قطعه زمین‌های تفکیک شده ثبتی، غالباً مساحت‌های بیش از ۷۵۰ مترمربع دارند، پهنه‌ای با نام پهنه ممنوعیت تفکیک قطعه زمین‌های موجود، بر روی نقشه‌ها مشخص شده است. در بخش‌های دیگر بافت مسکونی متداول شهری نیز، قطعه زمین‌های پراکنده با مساحت واقع در دامنه یاد شده دیده می‌شود. ساخت‌وساز در این قطعه زمین‌ها، ضمن رعایت ضوابط و مقررات عمومی مسکونی بافت متداول شهری باید در چارچوب ضوابط و مقررات ویژه انجام پذیرد و مشمول مزایای تشویقی ویژه خواهد بود.

۴-۳-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین در پهنه ممنوعیت تفکیک

۱- در همه گونه‌های تراکمی بافت مسکونی متداول شهری واقع در پهنه ممنوعیت تفکیک، تفکیک قطعه زمین‌های مسکونی با مساحت بیش از ۳ برابر حدنصاب تفکیک پهنه تراکمی یا ۷۵۰ مترمربع تا ۱۰۰۰۰ مترمربع ممنوع است.

۲- تجمیع قطعه زمین‌های مسکونی کوچک‌تر از حدنصاب بند ۱، به منظور بهره‌مندی از مزایای تشویقی این پهنه تا هراندازه بیش از ۷۵۰ مترمربع مجاز است.

۳- در قطعه زمین‌های مسکونی مشمول ممنوعیت تفکیک، اگر در محدوده طرح‌های ویژه بهسازی قرار داشته باشند، تنها در چارچوب ضوابط و مقررات این طرح‌ها قابل تفکیک خواهند بود.

۴- در همه گونه‌های تراکمی، قطعه زمین‌های مسکونی مشمول ممنوعیت تفکیک، اگر در گستره طرح‌های ویژه (پروژه‌ها) قرار داشته باشند، تنها در چارچوب ضوابط و مقررات و برنامه‌های کالبدی - کارکردی این گستره‌ها قابل تفکیک یا تجمیع خواهند بود.

۴-۳-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین در بافت مسکونی نیازمند طرح ویژه بهسازی

هرگونه تفکیک زمین در بافت‌های فرسوده ممنوع می‌باشد مگر اینکه ضوابط مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی در مورد بافت‌های فرسوده رعایت شود.

حدنصاب مساحت قطعه در تفکیک زمین‌های تفکیک نشده موجود ۲۰۰ مترمربع است.

هر قطعه تفکیکی می‌بایست حداقل به یک معبر عمومی با عرض ۶ متر و بیشتر دسترسی داشته باشد و حداقل ۴ متر از هر زمین، مجاور معبر باشد در غیر این صورت هرگونه ساخت‌وساز و نوسازی در آن قطعه ممنوع است. مگر در صورت تجمیع با سایر قطعات هم جوار و امکان ایجاد دسترسی مناسب. (استثنا در مورد بن‌بست‌ها، می‌بایست حداقل ۳ متر از هر زمین مجاور معبر باشد)

کمینه مساحت قطعه زمین موجود قابل ساخت (بهره‌مند از تراکم ساختمانی پایه) ۷۲ مترمربع است.

قطعه زمین‌های موجود با مساحت کمتر از ۷۲ مترمربع، غیرقابل ساخت هستند و تنها در صورت تجمیع با قطعه یا قطعه‌های هم‌جوار و رساندن مساحت به حدنصاب قطعات مجاز از امکان ساخت‌وساز در قالب تراکم ساختمانی پایه برخوردار می‌شوند.

واگذاری معابر عمومی مزاد بر نیازهای شبکه ترافیک سواره در طرح پیشنهادی بافت فرسوده، طی توافق با مالکان و در صورت تأیید کمیته فنی نوسازی بافت، طبق ضوابط مربوطه، در طرح‌های تجمیع قابل اجرا است.

تبصره: تغییر کاربری معابری که طبق توضیح فوق به پلاک‌های تجمیعی الحاق می‌شوند، به کاربری پلاک‌های یاد شده طبق طرح نوسازی بافت فرسوده بلامانع است. الحاق معابر بلااستفاده در بافت که پتانسیل افزایش سطح حاصل از تجمیع دارند، نباید منجر به مسدود شدن دسترسی پلاک‌های هم‌جوار گردد.

۴-۳-۲-۱- ضوابط و مقررات مربوط به تجمیع پلاک‌ها و نحوه اعمال تراکم

حداقل عرصه مورد نیاز برای احداث کاربری مسکونی ۷۲ مترمربع (بعد از اصلاح معبر) می‌باشد.

تبصره ۱: حقوق مکتسبه پلاک‌های زیر ۷۲ مترمربع محفوظ است. لیکن مجوز نوسازی داده نمی‌شود. ولی مالکین مجاز به انجام تعمیرات یا مقاوم‌سازی ساختمان موجود با اخذ مجوز از شهرداری هستند.

تبصره ۲: مالک یا مالکین با مساحت کمتر از ۷۲ مترمربع در صورتی می‌توانند اقدام به اخذ پروانه احداث کاربری مسکونی نمایند که از طریق تجمیع، عرصه پلاک را حداقل تا ۷۲ مترمربع افزایش دهند.

تبصره ۳: پلاک‌های فاقد شرایط احداث کاربری مسکونی با تشخیص شهرداری و موافقت کمیته نوسازی بافت، به صورت فضای سبز کوچک و یا واحدهای خدماتی پایه (در مقیاس عملکرد محله‌ای) درآیند.

تبصره ۴: به شرط واگذاری رایگان متراژ عقب‌نشینی شده مبنی بر اصلاح معبر توسط مالک، مساحت قید شده در سند مالکیت، قبل از اعمال عقب‌نشینی، مبنای محاسبه تراکم مجاز است.

۴-۳-۳- ضوابط و مقررات تفکیک زمین در بافت مسکونی باغ شهری

۱- حدنصاب قطعات تفکیکی زمین در بافت مسکونی باغ شهری، همان مساحت قطعه‌های موجود است که تفکیک دوباره آن‌ها مجاز نیست. مساحت‌های ذکر شده مربوط به زمین‌های بزرگ تفکیک نشده در پهنه بافت باغ شهری است که برای آن‌ها باید طرح تفکیک تهیه شود و به تصویب برسد.

۲- رعایت مفاد بندهای ۴، ۶ و ۷ دفترچه بازنگری طرح تفصیلی، ضوابط و مقررات تفکیک زمین در بافت مسکونی متداول در بافت مسکونی باغ شهری نیز الزامی است.

حدنصاب قطعات تفکیکی زمین در گونه‌های تراکمی بافت مسکونی باغ شهری

| گونه تراکمی | ۲۰-۲ | ۳۰-۱ | ۵۰-۲ | ۱۰۰-۳ | ۱۰۰-۴ | ۱۲۵-۵ |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| حدنصاب تفکیک زمین | موجود ۲۵۰۰ | موجود ۱۰۰۰ | موجود ۲۰۰۰ | موجود ۱۰۰۰ | موجود ۱۰۰۰ | موجود ۵۰۰۰ |

۳- همچنان که در جدول حدنصاب قطعات تفکیکی زمین در گونه‌های تراکمی بافت مسکونی باغ شهری، دیده می‌شود، اصل اساسی نگهداری و توسعه بافت مسکونی باغ شهری تثبیت دانه بندی موجود آن است. در همین چارچوب است که در جدول یاد شده کمینه مساحت تفکیک زمین برابر با مساحت موجود غالب قطعه زمین‌های شکل‌دهنده بافت تعیین شده است. بر این اساس تفکیک قطعه زمین‌های موجود در این بافت مجاز نیست، مگر در مورد زمین‌های بزرگ موجود (با کمینه مساحت دو برابر مساحت غالب قطعه زمین‌های بافت) که باید بر پایه حدنصاب‌های ذکر شده در جدول یاد شده اقدام شود.

۴- در هنگام تفکیک زمین دو گونه باغ شهری، رعایت حداقل بر، با لحاظ وضعیت استقرار قطعه و فضاهای باز جانبی در هنگام ساخت و ساز باید صورت پذیرد.

۴-۳-۴- ضوابط، مقررات تفکیک و تجمیع زمین در باغ‌های تثبیت شده

افزون بر پهنه‌های مشخص شده در نقشه کاربری زمین، قطعه زمین‌هایی که رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری آن‌ها باغ است، در این کاربری قرار دارند. حدنصاب تفکیک زمین در کاربری باغ‌های تثبیت شده همان مساحت قطعه‌های موجود است و تفکیک دوباره آن‌ها مجاز نیست.

۴-۳-۵- ضوابط، مقررات تفکیک و تجمیع زمین در کاربری مختلط درون بافتی

۱- کمینه مساحت زمین برای بهره‌مندی از امتیاز کاربری مختلط درون بافتی در هر پهنه تراکمی برابر با حدنصاب تفکیک قطعه مسکونی همان پهنه است.

تبصره ۱: پهنه‌های تراکمی بالاتر از ۱۵۰٪ که عموماً به مجموعه‌سازی اختصاص دارند و گستره‌هایی که در چارچوب طرح ویژه خود دارای کاربری مختلط هستند، (آماده‌سازی‌های مصوب مانند شهرک اوج، حسن آباد، بیدار چشمه، شهرک کیانمهر و ...) مشمول این حدنصاب‌ها نمی‌شوند.

تبصره ۲: کمینه مساحت زمین برای کاربری مختلط درون بافتی در بافت مسکونی باغ شهری همان مساحت موجود قطعه است.

۲- حدنصاب‌های تعیین شده تنها برای زمین‌های بزرگ تفکیک نشده کاربرد دارد و تفکیک دوباره قطعه‌های متداول موجود در هر پهنه تراکمی مجاز نیست.

۳- کاربری مختلط درون بافتی منطبق بر همه یا بخشی از کاربری‌های خدماتی موجود و پیشنهادی، تنها در چارچوب پروژه ویژه برنامه‌ریزی شده برای آن‌ها قابل اقدام است.

۴-۳-۶- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین در کاربری مختلط شهری

همه قطعه زمین‌های پشت جبهه واقع در پهنه‌های کاربری مختلط شهری مشخص شده بر روی نقشه‌های طرح در صورت تجمیع با قطعه‌های بر جبهه و احراز شرایط لازم از امتیاز کاربری مختلط شهری برخوردار می‌شوند.

تبصره ۱: در تجمیع قطعه زمین‌های پشت جبهه یاد شده، رعایت شرایط زیر الزامی است:

الف- نسبت پهنای به عمق پهنه حاصل از تجمیع زمین‌ها از یک به سه کمتر نباشد.

ب- مجموع پهنای قطعه یا قطعات تجمیع شده جبهه پشتی کمتر از ۱۵ متر نباشد.

ج- پهنای قطعه یا قطعه‌های بر جبهه، دست کم به اندازه دو سوم پهنای قطعه یا قطعه‌های جبهه پشتی، باید با آن‌ها همپوشانی داشته باشد. در تجمیع قطعه‌ها باید ضوابط کمینه پهنای، عمق و مساحت زمین مورد نظر قرار گیرد.^{۶۶}

د- کمینه مساحت زمین برای بهره‌مندی از امتیاز کاربری مختلط شهری ۴۵۰ مترمربع با پهنای بهینه ۱۶/۵ متر و عمق بهینه ۲۷/۵ متر است.

نکته: کمینه مساحت زمین برای بهره‌مندی از امتیاز کاربری مختلط شهری در بافت مسکونی باغ شهری، همان مساحت موجود قطعه است.

ه- حدنصاب ۴۵۰ مترمربع تنها برای تجمیع قطعه‌های کوچک موجود تعیین شده است و قطعه‌های با مساحت ۴۵۰ مترمربع و بیشتر تا ۱۵۰۰ مترمربع غیرقابل تفکیک هستند.

۴-۳-۷- ضوابط، مقررات تفکیک و تجمیع زمین در سایر کاربری‌ها

کلیه اراضی شهری با کاربری تجاری، خدمات عمومی و سبز و باز غیرقابل تفکیک می‌باشد. به‌علاوه تفکیک زمین این گستره طرح‌های ویژه در دوره اعتبار بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج (مصوب ۱۳۸۸) اعم از تفکیک اعیانی و عرصه ممنوع می‌باشد؛ اما به منظور تسهیل در سرمایه‌گذاری و اجراء تقسیم‌بندی گستره به شماری پروژه کوچک‌تر در چارچوب طرح کلی مجموعه و با تأیید کمیته ویژه شهرسازی و معماری بلامانع است.

تبصره ۱: تفکیک اراضی تحت اختیار کلیه نهادهای دولتی، نیروهای نظامی و انتظامی ممنوع است.

تبصره ۲: هرگونه تفکیک زمین در پهنه کاربری خدمات عمومی ممنوع است.

۴-۳-۸- تفکیک اراضی بزرگ مقیاس

تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از ۵۰۰۰ مترمربع قبل از اصلاحی) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله آن‌هایی که تحت مالکیت دستگاه‌های دولتی، عمومی، نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج مجاز می‌باشد.

۴-۳-۹- تفکیک در زمین‌هایی با مساحت بیشتر از یک هکتار

تفکیک زمین‌هایی با مساحت بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) بر پایه حدنصاب‌های تعیین شده به روش ذیل اعمال می‌شود:

۱- کسر مساحت اصلاحی و سطوح زیرپوشش خیابان‌های اصلی طرح.

۲- کسر ۲۵٪ به عنوان سطح زیرپوشش شبکه ارتباط و دسترس درون زمین

۳- ارائه محاسبات مربوط به جمعیت‌پذیری- استخراج تعداد واحد مسکونی مجاز و مقدار سهم خدماتی زمین

۴- ارائه طرح آماده‌سازی و تفکیک زمین با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه به شبکه ارتباط و دسترسی و مکان‌یابی بهینه فضاهای خدماتی.

تبصره: چنانچه بخش‌هایی از زمین در طرح تفصیلی به کاربری خدماتی تخصیص یافته باشد مساحت آن‌ها در سهم خدماتی زمین منظور شود.

* تفکیک زمین در انواع گستره طرح‌های ویژه در دوره اعتبار بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج (مصوب ۱۳۸۸) اعم از تفکیک اعیانی و عرصه ممنوع می‌باشد.

۴-۳-۱۰- تفکیک مجموعه‌های تاریخی

تفکیک مجموعه‌های ارزشمند تاریخی ممنوع بوده و تفکیک عرصه‌ها در کلیه بافت‌های ارزشمند تاریخی طبق ضوابط میراث فرهنگی و مشروط بر آنکه خط تفکیک با ساختمان‌ها و مستحدثات ارزشمند تاریخی و حریم آن‌ها برخورد نداشته باشد، پس از ارائه طرح توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج مجاز خواهد بود.

۴-۳-۱۱- تفکیک اراضی مزروعی و باغ‌های واقع در محدوده شهر

تفکیک اراضی مزروعی واقع در محدوده شهر، صرفاً با رعایت ماده ۱۲ قانون زمین شهری، بر اساس دستورالعمل ماده چهارده این قانون و پس از تهیه و تصویب طرح توجیهی در کمیسیون ماده پنج مجاز خواهد بود.

تفکیک باغ‌های واقع در محدوده شهر، صرفاً بر اساس مفاد قانون حفظ و گسترش و توسعه فضای سبز شهرها و آیین‌نامه اجرایی، پس از تهیه و تصویب طرح توجیهی در کمیسیون ماده پنج مجاز است.

فصل پنجم
مقررات گذر بندی و طراحی شهری

**Chapter Five: Regulations
of
urban planning and**

۵-۱-۱- کلیات

۵-۱-۱- شبکه رفت و آمد و دسترسی

در طرح تفصیلی شهر کرج همه خیابان‌ها و گذرگاه‌ها که نقش جابجایی و هدایت شهروندان، کالا و خدمات را در شهر بر عهده دارند، در چارچوب یک نظام سلسله مراتبی و در قالب دو مقیاس کارکردی شهری و درون بافتی، شبکه رفت و آمد دسترسی شهر به شمار می‌روند.

۵-۱-۲- محورهای ارتباطی مقیاس شهری

محورهای شکل‌دهنده شبکه در این مقیاس در چهار گونه زیر جا می‌گیرند:

- الف- مسیره‌های بزرگراهی، با پهنای ۵۰ متر و کارکرد عبوری سواره تندر.
- ب) خیابان‌های شریانی درجه یک، با پهنای از ۳۴ تا ۵۵ متر و با کارکردهای عبوری سواره.
- ج- خیابان‌های شریانی درجه دو، با پهنای از ۲۴ تا ۳۲ متر، با کارکرد عبوری.
- د- محورهای مجهز شهری، با کارکرد خدماتی مختلط و تأکید بر حرکت پیاده.

۵-۱-۳- محورهای ارتباطی مقیاس درون بافتی

شبکه در مقیاس درون بافتی متشکل از سه گونه زیر است:

- الف- خیابان‌های جمع و پخش کننده با پهنای از ۱۲ متر تا کمتر از ۲۴ متر.
- ب- گذرگاه‌های دسترسی سواره با پهنای از ۶ متر به بالا.
- ج- پیاده راه‌ها

تبصره ۱: در تهیه طرح‌های اجرایی پروفیل طولی خیابان‌ها، شیب‌های زیر باید رعایت شود:

الف- بزرگراه حداکثر شیب طولی ۵٪

ب- شریانی درجه ۱، حداکثر شیب طولی ۷٪

ج- شریانی درجه ۲، حداکثر شیب طولی ۸٪

د- جمع و پخش کننده، حداکثر شیب طولی ۱۲٪

تبصره ۲: در طراحی هندسی خیابان، حداکثر سرعت مجاز باید به شرح زیر مبنای محاسبه قرار گیرد.

الف- ۸۰ کیلومتر در ساعت، بزرگراه‌ها.

ب- ۶۰ کیلومتر در ساعت، خیابان‌های شریانی درجه ۱.

ج- ۵۰ کیلومتر در ساعت، خیابان‌های شریانی درجه ۲.

د- ۳۰ کیلومتر در ساعت، خیابان‌های جمع و پخش کننده.

۵-۱-۴- گذرگاه‌های دسترسی

۵-۱-۴-۱- در طراحی گذرگاه‌های دسترسی، طرح‌های آماده‌سازی یا تفکیک زمین و برای تعیین مقدار عقب‌نشینی در گذرگاه‌های دسترسی موجود که در قالب نقشه‌ها طراحی نشده است، رعایت کمینه پهنای تعیین شده در جدول زیر با توجه به طول گذرگاه و بن بست یا بن باز بودن آن الزامی است.

| شماره | درازای گذرگاه (متر) | کمینه پهنای گذرگاه | |
|-------|---------------------|--------------------|--------|
| | | بن بست | بن باز |
| ۱ | تا ۵۰ متر | ۶ | ۶ |
| ۲ | ۵۰ تا ۱۰۰ | ۸ | ۸ |
| ۳ | ۱۰۰ تا ۱۵۰ | ۸ | ۱۰ |
| ۴ | ۱۵۰ تا ۲۰۰ | ۱۰ | ۱۲ |
| ۵ | ۲۰۰ تا ۳۰۰ | - | ۱۴ |
| ۶ | ۳۰۰ تا ۴۰۰ | - | ۱۶ |
| ۷ | ۴۰۰ تا ۵۰۰ | - | ۱۸ |
| ۸ | بالاتر از ۵۰۰ | - | ۲۰ |

توضیح: طول گذرگاه بن بست از اولین تقاطع با گذرگاه بن باز محاسبه می شود

تبصره ۱: کمینه پهنای تعیین شده در جدول بالا برای گذرگاه های مستقیم است. گذرگاه بن بست اگر دارای یک و بیشتر خمیدگی (پیچ یا تغییر زاویه بیش از ۳۰ درجه) باشد، باید پهنای یک رده بالاتر ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۲: برای تعیین پهنای گذرگاه بن بست منشعب از گذرگاه بن بست اولیه طول آن از محل انشعاب باید ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۳: در معابری که عرض ناشی از نقشه تفکیکی ثبتی از عرض گذر طراحی شده بیشتر باشد ملاک عمل عرض تفکیکی ثبتی می باشد.

۵-۱-۴-۲- در گذرگاه های دسترس بن بست زیر ۱۲ متر، به منظور ایجاد فضای مناسب برای ورود و خروج سواره قطعه ها و دور زدن خودروها، دسترسی سواره هر دو قطعه هم جوار باید کمینه ۲ متر عقب نشینی نسبت به گذرگاه و با دیواره جانبی ۴۵ درجه نسبت به آن پیش بینی شود. فضای به دست آمده از این عقب نشینی نیاز به دوربرگردان را منتفی می سازد.

تبصره ۱: سطح روی این فضا عقب نشینی در قطعه هایی که ساختمان در جبهه بر گذرگاه قرار می گیرد، قابل ساخت است.

تبصره ۲: پیشنهاد می شود در گذرگاه های دسترسی ۱۲ متری (بن بست و بن باز) نیز همین الگو- کار گرفته شود.

تبصره ۳: در موارد خاص وجود موانع تحقق الگوی بالا در گذرگاه های بافت پر ضمن تأکید به ضرورت اجرای سراسری آن فضای لازم برای دور زدن خودروها را با اجرای این الگو در محل ۴ قطعه انتهایی گذرگاه می توان تأمین کرد

۵-۱-۴-۳- مشخصات پیاده راه ها

۵-۱-۴-۴- ضوابط و مقررات پخ تقاطع ها

به منظور ایجاد فضای کافی برای گردش سواره در تقاطع ها و تأمین زاویه دید مناسب و تسهیل حرکت سواره و پیاده، ایجاد پخ در قطعه های نبش همه گذرگاه ها و خیابان ها الزامی است. برای تعیین محل شروع پخ (از نقطه تلاقی بره های دو گذرگاه متقاطع) دایره ای به مرکز نقطه برخورد محورهای دو گذرگاه متقاطع و به شعاع نصف مجموع پهنای دو گذرگاه ترسیم می شود. نقطه ی تلاقی این دایره با گذرگاه پهن تر، اندازه لازم برای ترسیم پخ تقاطع ها را به دست می دهد.

تبصره ۱: ملاک عمل رعایت پخ‌های تقاطع معابر کلیه حالت‌ها، جداول پخ ابلاغی (نامه شماره ۶۷/۳/۶۱۶۵۰ مورخ ۱۳۹۰/۶/۱۴ حوزه
مغایرت طرح‌های کالبدی و راهبردی می‌باشد نه ضوابط دفترچه طرح تفصیلی قدیم و ...) مشروط بر اینکه حداقل اعمال پخ کمتر از ۴
متر طول نگردد.

تبصره ۲: اعمال دوربرگردان با طرح جدید برای معابر بن‌بست بالای ۵۰ متر طول همچنین معابری که در طرح قدیم و جدید فاقد
دوربرگردان طراحی شده است می‌بایست اعمال گردد. (حداکثر تا معابر دارای عرض ۱۲ متر)^{۶۷}

فصل ششم
ضوابط مربوط به حریم شهری

**chapter six: collection of rules
and regulations privacy**

..

۶-۱- احکام کلی حریم شهر

۶-۱-۱- حریم شهر: طبق ماده ۲ قانون «تعریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا و نحوه تعیین آن‌ها»، عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون شهر که نظارت و کنترل شهرداری بر آن ضرورت دارد.

۶-۱-۲- هر گونه ساخت و ساز در حریم، با رعایت کلیه قوانین مرتبط با حریم، صرفاً پس از اخذ مصوبه از کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان البرز و مصوبه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تأیید نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز است.

۶-۱-۳- صدور مجوز ساخت و ساز در کلیه فعالیت‌های تولیدی، صنعتی و خدماتی، مستلزم رعایت کلیه ضوابط، مقررات و قوانین بهسازی و حفاظت از محیط زیست، از جمله ماده (۱۲) قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا و ماده (۱۱) آیین نامه جلوگیری از آلودگی آب و سایر قوانین مرتبط است.

۶-۱-۴- در صدور پروانه فعالیت در حریم، رعایت آیین نامه حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی الزامی است.

۶-۱-۵- حفاظت از میراث تاریخی، فرهنگی و طبیعی شامل کلیه آثار ثبت شده و پیشنهادی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت حریم مجموعه‌های ثبت شده و پیشنهادی الزامی است. هر گونه مداخله در عرصه و اعیان این آثار ممنوع است و در حریم آثار ثبت شده نیز انواع مداخله (بهسازی، تعمیر و مرمت) صرفاً تحت نظر و طبق ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.

۶-۱-۶- کانون‌های جمعیتی موجود در حریم شهر، با رعایت مفاد قانون «تعریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا و نحوه تعیین آن‌ها» مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ حریم جداگانه ای نخواهند داشت. ولی برای این کانون‌ها تهیه و تصویب محدوده وفق قوانین و مقررات الزامی است.

۶-۱-۷- تبدیل روستاها و شهرک‌های موجود در حریم شهر به شهرهای مستقل، به استناد قانون «تعاریف محدوده و حریم شهر شهرک و روستا و نحوه تعیین آن‌ها»، مطلقاً ممنوع است.

۶-۱-۸- ایجاد هرگونه مرکز سکونتی جدید اعم از شهرک، مجتمع مسکونی و نظایر آن‌ها و هرگونه تخصیص و تفکیک اراضی در حریم به منظور واگذاری آن برای سکونت افراد، اعضای تعاونی‌ها، ارگان‌های دولتی و غیردولتی، نظامی و انتظامی، مطلقاً ممنوع است.

۶-۱-۹- ساخت و ساز و کاربری اراضی در داخل محدوده مصوب روستاهای واقع در حریم شهر، تابع ضوابط و مقررات طرح هادی روستا است.

۶-۱-۱۰- در حریم شهرها به منظور حفظ باغات و اراضی مزروعی، برای کاربری‌های زراعی، باغداری، دامداری و دامپروری و صنایع تبدیلی و تکمیل بخش کشاورزی با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی با رعایت ضوابط زیست محیطی ضروری است.

۶-۱-۱۱- هرگونه تفکیک، افزاز و ساخت در حریم شهرها بدون رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی و قانون حفظ اراضی زراعی و باغ‌ها مطلقاً ممنوع است.

۶-۲- ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها

شهرداری‌ها مکلف‌اند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند:

- ۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.
- ۲- تهیه مقررات برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه‌بندی و تفکیک اراضی، خیابان‌کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به حریم شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر.
- حریم و نقشه جامع شهرسازی و مقررات مذکور پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور برای اطلاع عمومی آگهی و به موقع اجرا گذاشته خواهد شد.

تبصره ۱- تغییر حدود فعلی شهرها از لحاظ اجرای مقررات قانون اصلاحات اراضی تأثیر نخواهد داشت.

تبصره ۲ - عوارضی که از عقد قراردادهای عاید می‌گردد بایستی تماماً به شهرداری‌های محل اجرای قرارداد پرداخت گردد.

۶-۳ - ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه‌بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱ - در موارد مذکور فوق که از لحاظ شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد، پس از انقضا مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دوماه تجاوز کند تعیین می‌نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره ۹ - ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آن‌ها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می‌باشند.

۶-۴ - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴ با اصلاحات ۱۳۸۵)

ماده ۱ - به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم و بهره‌وری آن‌ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.

تبصره ۱ - تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

تبصره ۲ - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره ۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت‌ها و مراجع مربوط مکلفاند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آن‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از سازمان‌های جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ - احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه‌کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست‌محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها بلامانع می‌باشد.

ماده ۳ - کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

ماده ۸ - صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۱۰ - هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به‌طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلف‌اند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

۶-۵- دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی

زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی (موضوع ماده ۱۱ تصویب نامه ۵۹۸۷۹/ت ۳۷۱۱۰ مورخ ۸۶/۴/۱۹ هیئت وزیران)

اقدامات ذیل در صورتی که در اراضی زراعی و باغ‌های موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ و یا موافقت سازمان کشاورزی در قالب طرح‌های تبصره ۴ الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره برداری و استمرار کشاورزی شود به عنوان مصادیق کاربری غیر مجاز تلقی می‌گردد

برداشت یا افزایش شن و ماسه.

ایجاد بنا و تأسیسات.

خاکبرداری و خاکریزی

گودبرداری

احداث کوره‌های آجر و گچ پزی

پی کنی

دیوارکشی اراضی

دپوی زباله. نخاله و مصالح ساختمانی، شن و ماسه و ضایعات فلزی

ایجاد سکونتگاه‌های موقت

استقرار کانکس و آلاچیق

احداث جاده و راه

دفن زباله‌های صنعتی

رهاکردن پساب‌های واحدهای صنعتی، فاضلاب‌های شهری، ضایعات کارخانجات

لوله گذاری

عبور شبکه‌های برق

انتقال و تغییر حقا به اراضی زراعی و باغها به سایر اراضی و فعالیت‌های غیر کشاورزی

سوزاندن، قطع و ریشه‌کنی و خشک کردن باغات به هر طریق

مخلوط‌ریزی و شن‌ریزی

احداث راه آهن و فرودگاه

احداث پارک و فضای سبز

پیست‌های ورزشی

استخرهای ذخیره آب غیر کشاورزی

احداث پارکینگ مسقف و غیر مسقف

محوطه سازی (شامل سنگفرش و آسفالت کاری، جدول گذاری، سنگ‌ریزی و موارد مشابه)

صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرح‌های موضوع تبصره ۴ فوق‌الذکر

صنایع دستی

طرح‌های خدمات عمومی

طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی)

تبصره: تشخیص سایر مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز به عهده سازمان امور اراضی کشور بوده و سازمان جهاد کشاورزی استان موظف

است در صورت ابهام نظریه سازمان مذکور را استعلام و براساس آن عمل نماید.

۶-۶- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی

مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده ۴- هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت‌های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها به جز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک‌های که طبق مقررات و براساس طرح‌های مصوب احداث شده یا می‌شوند، ممنوع می‌باشد.

احراز وقوع زمین موردنظر در داخل شهرهای جدید و شهرک‌های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه‌های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظف‌اند تأییدیه‌های زیر را در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از رعایت مصوبات طرح‌های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم‌گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می‌شوند و با آن‌ها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- کلیه سازمان‌ها، مؤسسات و شرکت‌های تأمین‌کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلف‌اند خطوط و انشعاب به ساختمان‌ها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان

ساختمان معتبر صادرشده توسط مراجع مسؤول صدور پروانه و ذکر شماره و تاريخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمين و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب اینگونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنائی که به طور غیر مجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای مصوب احداث شود ممنوع می باشد.

۶-۷- بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها مرتبط با حریم شهر

بر اساس نامه شماره ۱۹۵۰۱/۳۰۰ مورخ ۹۵/۵/۳ معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی پرونده‌هایی که فاقد سند مالکیت می باشند، قابلیت طرح در کمیسیون ماده ۵ و کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی را ندارند مگر اینکه احراز مالکیت آن در مراجع و محاکم قضایی تأیید و تصدیق شده باشد.

بر اساس نامه شماره ۲۱/۴۱/۵۲۳۸۹ مورخ ۹۵/۹/۱۴ مدیرکل محترم دفتر فنی استانداری البرز صدور مجوز فنس کشی، استخر ذخیره آب کشاورزی، اتاق پمپاژ و دیگر فعالیت‌های مشمول تبصره ۴ ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در حریم و خارج حریم شهرها صرفاً با نظر موافق جهاد کشاورزی میسر نبوده و الزاماً مرجع صدور پروانه باید از پس طرح موضوع در کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی و موافقت کارگروه مذکور و تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان نسبت به صدور پروانه اقدام نماید.

فصل هفتم

ضوابط کنترل نماهای ساختمانی

۷-۱- کنترل نماهای ساختمانی

با توجه به اینکه پوسته‌های خارجی ساختمان‌ها به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل و عناصر تأثیرگذار بر کیفیت سیما و منظر شهری می‌باشد و در واقع مبین اولین، بازخورهای ذهنی مشاهده‌گر است همچنین با عنایت به لزوم همخوانی و هماهنگی پوسته‌های مذکور با هویت بومی، اقلیم منطقه‌ای، سازمان کالبدی و شکل شهری و به لزوم نظارت مدیریت شهری بر کیفیت ساخت‌وساز ابنیه، تبیین ساز و کار مناسب به منظور کنترل نماهای ساختمانی ضرورت می‌یابد.

در این راستا معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کرج، اقدام به تهیه و تدوین چک لیست کنترل نقشه‌های مربوط به نماهای ساختمانی نموده و صدور پایان کار ساختمانی را منوط به اجرای مقررات مصوب دانسته است.^{۶۸}

۷-۱-۱- معرفی چک لیست کنترل نماهای ساختمانی

با توجه به اهمیت کنترل نماهای ساختمانی در یک روند مطالعاتی عمیق، چک لیست کنترل نماهای ساختمانی از سه منبع معتبر استخراج شده است:

مصوبه کمیسیون ماده پنج و کمیته ارتقاء سیما و منظر استان البرز در خصوص موضوع فوق‌الذکر که حاصل همفکری و اجماع متخصصین، مدیران و مسئولین مختلف از حوزه‌ها و نهادهای دخیل می‌باشد. مباحث مختلف مقررات ملی ساختمان.

اسناد موجود مستخرج از چک لیست‌ها و مصوبات سایر کلان‌شهرهای کشور و تطابق نسبی آن‌ها با شرایط اقلیمی و مصالح در دسترس شهر

چک لیست کنترل نماهای ساختمانی قابل تقسیم به دو بخش عمده ذیل است:

الف) مدارک مربوط به شناخت وضع موجود: که بر شناخت بستر شکل‌گیری پروژه ساختمانی (تأثیرات شهر بر ساختمان) متمرکز شده است.

ب) مدارک مربوط به طرح پیشنهادی که بر چگونگی شکل‌گیری پروژه و میزان پاسخگویی آن به مقررات مصوب (تأثیرات پوسته‌های خارجی ساختمان بر شهر) تمرکز شده است.^{۶۹}

۷-۱-۲- موارد مشمول طرح در کمیته سیما و منظر استان

طرح موارد ذیل در کمیته سیما و منظر استان البرز ضروری یا ممکن خواهد بود:

- نمای شیشه‌ای پیوسته یا آلومینیومی در صورت ارائه مبانی نظری معتبر از سوی طراح و یا صلاح‌دید و تأیید حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری می‌بایست در کمیته سیما و منظر استان بررسی و تعیین تکلیف شود.

- طرح نماهای خاص، می‌بایست پس از ارائه مبانی و دلایل از سوی طراح و یا صلاح‌دید و تأیید حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری، در کمیته سیما و منظر استان بررسی و تعیین تکلیف شود.

- با توجه به اهمیت معماری املاک واقع در نبش‌گذرها و میدانی مجاور به معابر بیش از ۲۴ متر، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط می‌بایست به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.

- (ارائه نقشه‌های نمای ساختمان‌های واقع در نبش‌های دیگر به کمیته جهت اتخاذ تصمیم هماهنگ الزامی است)

^{۶۸} بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شوراها شهرسازی و معماری به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری و صورت‌جلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۲ ماده پنج

^{۶۹} نامه شماره ۲۰۱/۵۲۵۷۶ مورخ ۱۳۹۵/۰۹/۰۶ مدیریت شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان البرز در خصوص اصلاحیه چک لیست کنترل نماهای ساختمانی

- (در فاز اول ابلاغ و اجرای این مصوبه مفاد این بند صرفاً برای املاک واقع در بر محورهای درون بافت و مختلط اجرا می‌گردد)
- در حرائم آثار تاریخی - فرهنگی به منظور حفظ هویت استفاده از مصالح همگون الزامی بوده و طرح نمای ساختمان‌ها می‌بایست به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.^{۷۰}

۷-۱-۳- نکات تکمیلی

- در فاز اول اجرایی شدن مصوبه کمیسیون ماده پنج تهیه نمای مصوب در کلیه ساختمان‌های واقع در معابر بیش از ۲۴ متر، کلیه ساختمان‌های با کاربری خدماتی و کلیه ساختمان‌های بیش از ۶ طبقه روی پیلوت و کلیه ساختمان‌های بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی می‌باشد و در مورد سایر پلاک‌ها، الزام به تهیه نماهای مصوب متعاقباً اعلام خواهد شد.^{۷۱}
- جهت اجرایی شدن فرایند کنترل نماهای ساختمانی، لیست مدارک مورد نیاز و فرم تعهدنامه محضری مالک به منظور ارسال مدارک نما به شهرداری تهیه شده و به مناطق دوازده‌گانه ابلاغ گردیده است که لازم‌الاجرا خواهد بود.^{۷۲}

۷-۲- الزامات عمومی ساختمان بر اساس مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان

۷-۲-۱- نماهای شیشه‌ای

در تمام ساختمان‌های دارای نمای شیشه‌ای، در نظر گرفتن تجهیزات یا تمهیدات مناسب جهت نظافت نما از جبهه بیرونی به گونه‌ای که در نما و حجم ساختمان تأثیر نامطلوب نگذارد، الزامی است.
انتخاب نوع، تعداد لایه‌ها و ضخامت شیشه باید مطابق با مباحث ۵ و ۱۹ مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی ایران صورت پذیرد.
استفاده از نماهای شیشه‌ای پیوسته در ساختمان‌های مسکونی مشرف به معابر ممنوع است.

در ساختمان‌های غیرمسکونی گروه‌های ۶-۷-۸ دارای نمای شیشه‌ای پیوسته، رعایت عقب‌نشینی بافاصله افقی حداقل ۲/۰۰ متر بین خط نمای شیشه‌ای پیوسته تا حد محدوده زمین الزامی است. طبقه همکف ساختمان می‌تواند از رعایت این عقب‌نشینی مستثنی گردد. تمام سطوح شیشه‌ای با عرض بیش از ۰/۹۰ متر مساحت بیش از ۱/۵۰ مترمربع که در مجاورت فضای باز یا معبر قرار دارند، باید از شیشه ایمن و غیر ریزنده باشند.

۷-۲-۲- رعایت ضوابط معلولین

در طراحی و اجرای ساختمان‌ها و محوطه‌های مجتمع‌های ساختمانی، رعایت آخرین ویرایش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، توسط مرجع صدور پروانه و مهندسان طراح و مجری ساختمان الزامی است.
در طراحی و ساخت مجتمع‌های مسکن اجتماعی و حمایتی و آپارتمان‌های شخصی به ازای هر ۲۰ واحد مسکونی حداقل یک واحد مناسب‌سازی شده برای معلولین و کم‌توانان جسمی حرکتی در نظر گرفته شود.

^{۷۰} نامه شماره ۲۰/۱۴۶۳۶ مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۳۱ مدیر کل راه و شهرسازی استان البرز در خصوص ارسال صورت‌جلسه مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۰۸ کمیته سیما و منظر استان

^{۷۱} نامه شماره ۶۷/۱/۲۲۲۱۳۱ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۲۵ معاون شهرسازی و معماری در خصوص ابلاغ چک لیست کنترل نماهای ساختمانی به مناطق ۱۲ گانه

^{۷۲} نامه شماره ۶۱/۲/۳۶۳۶۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۱۳ معاون شهرسازی و معماری در خصوص ابلاغ لیست مدارک مورد نیاز جهت تصویب نما به مناطق ۱۲ گانه

در طراحی و ساخت بناهای عمومی مجتمع‌های مسکونی گروه ساختمان ۴ به بالا، مناسب‌سازی ورودی ساختمان برای امکان ورود افراد دارای معلولیت و کم‌توانان جسمی - حرکتی به ساختمان الزامی است.

۷-۲-۳- الزامات پیش‌آمدگی ساختمان

۷-۲-۳-۱- پیش‌آمدگی‌های مجاز در معابر عمومی

پیش‌آمدگی‌های مجاز ساختمان در معابر عمومی، با در نظر داشتن محدودیت‌های گفته شده در قسمت ۴-۵-۴-۴ (مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان - الزامات عمومی ساختمان) از نظر این مقررات به شرح ذیل است:

پیش‌آمدگی طبقات یا بخشی از آن‌ها از بر زمین (سطوح طره ساختمان) به میزانی که در طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود. پیش‌آمدگی سایبان یا باران‌گیر بام از حد ساختمان، به میزان حداکثر ۰/۸۰ متر، در صورتی که حد زیرین آن از بالاترین نقطه کف معبر حداقل ۳/۵۰ متر ارتفاع داشته و حد پیش‌آمدگی آن از لبه سواره‌رو حداقل ۰/۸۰ متر فاصله افقی داشته باشد. تابلوها و سایر عناصر الحاقی به ساختمان منطبق با مبحث بیستم و سایر ضوابط طرح‌های توسعه و عمران شهری مشروط بر آن که لبه خارجی آن‌ها بیشتر از ۰/۹۰ متر با لبه جدول سواره‌رو فاصله افقی داشته باشد. درگاهی و لبه کف پنجره، نیم ستون چسبیده به دیوار، قرنیزها، لوله‌های آب باران، پله یا شیب‌راه ورودی و دیگر عناصر ساختمانی که در ارتفاع کمتر از ۳/۵۰ متر از کف معبر مجاور باشند، نباید بیش از ۰/۱۰ متر در معبر عمومی پیش‌آمدگی داشته باشند. درهای ساختمان‌ها و درهای تصرف‌هایی که به سمت بیرون معبر عمومی باز می‌شوند، ضمن لزوم نصب علائم احتیاط، نباید در حالت باز بیش از ۰/۱۰ متر وارد حریم معبر شوند.

۷-۲-۳-۲- پیش‌آمدگی‌های مجاز ساختمان‌ها در داخل محدوده مالکیت

پیش‌آمدگی‌های مجاز ساختمان‌ها در داخل محدوده مالکیت، با در نظر داشتن محدودیت‌های گفته شده در قسمت ۴-۵-۴-۴ (مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان - الزامات عمومی ساختمان) از نظر این مقررات به شرح زیر است.

پیش‌آمدگی طبقات یا بخشی از آن‌ها از لبه نمای خارجی طبقه زیرزمین مشروط بر آن که لبه بیرونی آن‌ها در داخل محدوده سطح اشغال مجاز اعلام شده توسط شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه قرار گیرد و ارتفاع حد زیرزمین آن از بالاترین نقطه کف زمین حداقل ۲/۷۰ متر باشد.

پیش‌آمدگی سایبان یا باران‌گیر بام، به میزان حداکثر ۰/۸۰ متر از حد ساختمان، در صورتی که ارتفاع زیرزمین آن از بالاترین نقطه کف زمین حداقل ۲/۷۰ متر بوده و فاصله آن پیش‌آمدگی از محدوده زمین مجاور حداقل ۰/۸۰ متر فاصله افقی باشد.

۷-۳- دست‌بندی ساختمان‌ها از نظر تعداد طبقات و نحوه قرارگیری آن بر زمین

۷-۳-۱- دست‌بندی کلی

الف- ساختمان‌های یک و دو طبقه

ب- ساختمان‌های سه و چهار طبقه

پ- ساختمان‌های بیش از چهار طبقه تا ارتفاع ۲۳ متر

ت- ساختمان‌های با ارتفاع بیش از ۲۳ متر

۷-۳-۲- گروه‌بندی جزئی

الف- ساختمان‌های یک و دو طبقه

گروه ۱: ساختمان‌های ردیفی و متصل

گروه ۲: ساختمان‌های مجزا و منفصل

گروه ۳: ساختمان‌های ترکیبی با الگوی حیاط مرکزی

ب- ساختمان‌های سه و چهار طبقه

گروه ۴: ساختمان‌های ردیفی و متصل (دارای درز انقطاع الزامی)

گروه ۵: ساختمان‌های مجزا و منفصل

پ- ساختمان‌های بیش از چهار طبقه تا ارتفاع ۲۳ متر

گروه ۶: ساختمان‌های ردیفی و متصل (دارای درز انقطاع الزامی)

گروه ۷: ساختمان‌های مجزا و منفصل

ت- ساختمان‌های بلند

گروه ۸: ساختمان‌های با ارتفاع بیش از ۲۳ متر

چک لیست کنترل نماهای ساختمانی- اداره سیما و منظرشهری- شهرداری کرج ویرایش اول

| تاریخ کنترل: | قطعه: | پلاک ثبتی: | کارشناس: |
|--|-------|------------|---|
| مدارک مربوط به شناخت وضع موجود | | | |
| توضیحات | ندارد | دارد | |
| - حداقل ۲ پلاک از هر طرف به صورت دیدهای گسترده ارائه گردد. - در صورتی که پلاک‌های مجاور بصورت زمین خالی می‌باشند، اولین دو قطعه بعد و قبل از پلاک که دارای نمای ساخته شده باشند ملاک عمل قرار می‌گیرند. | | | طراحی سیمای ابنیه و جداره‌های موجود مجاور ۱ عکس‌ها و نقشه‌های نمایانگر وضع موجود از ابنیه و جداره‌های مجاور |
| | | | ۲ کدهای ارتفاعی از بازشوها، ورودی‌ها و قسمت‌های شاخص ابنیه مجاور |
| | | | ۳ نمایش خط آسمان در وضع موجود |
| | | | ۴ مصالح غالب به کار رفته در ساختمان‌های مجاور به تفکیک بافت، جنس، رنگ |
| در صورتی که به هر نحو از پوشش‌های سبز و جعبه‌های گل در نمای ابنیه مجاور استفاده شده است، در نقشه‌های مربوط مشخص گردد. | | | ۵ وضع موجود پوشش‌های گیاهی، بدنه‌های سبز در سایت پروژه و مجاورت‌ها |
| | | | ۵ پوشش گیاهی |

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی

| توضیحات | رعایت نشده | رعایت شده | ندارد | دارد | | |
|---|------------|-----------|-------|------|---|---------|
| - خطوط کلی کالبدی شامل خط آسمان، خط زمین، تراز پنجره‌ها، هرگونه پیش آمدگی و فرورفتگی تاثیرگذار، براساس دو پلاک مجاور و ادله طراح می‌بایست بررسی گردد. | | | | | نقشه کلی نما بدون راندوی مصالح با کدهای ارتفاعی در مقیاس ۱/۱۰۰ | طراحی ۱ |
| - استفاده از فرم‌های نامتعارف و نامانوس نظیر کشتی، مجسمه، میوه‌ها و غیره در طراحی نما و احداث بناها ممنوع می‌باشد. | | | | | نقشه حجمی بنا به صورت ایزومتریک (در مقیاس ۱/۱۰۰) و دید پرنده | طراحی ۲ |
| - ارائه فایل‌های سه بعدی از بنا در بستر پروژه | | | | | نقشه و تصاویر لازم از جانمایی طرح در زمینه و سایت پیشنهادی | ۳ |
| . +۰ در تجاری +۱.۲۰ در مسکونی و سایر کاربری‌ها | | | | | کد کف (تعیین تراز پی، فونداسیون و کد همکف) | ۴ |
| | | | | | نمایش خط آسمان حاصل از جانمایی طرح پیشنهادی | ۵ |
| - ارائه نقشه‌های مربوط به مقاطع افقی و عمودی از بازشوها | | | | | نقشه‌های مربوط به تیپ بندی بازشوها در مقیاس ۱/۲۰ | ۶ |
| - در طراحی پنجره‌ها، تعبیه بازشوی مناسب با قابلیت دسترسی به تمامی نقاط نمای پنجره به منظور رفع آلودگی الزامی می‌باشد. | | | | | نقشه‌های مربوط به جزئیات اجرایی نما در مقیاس ۱/۲۰ | ۷ |
| - لبه پنجره‌ها، قرنیز و دیگر عناصر ساختمانی، نمی‌بایست بیش از ۱۰ سانتیمتر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشد. | | | | | نقشه‌های مربوط به الحاقات، فرورفتگی‌ها و پیش‌آمدگی‌ها و سایر بخش های ویژه نما | ۸ |
| - نماهای جانبی تراس‌ها و بالکن‌ها ارائه گردد. | | | | | | |
| - هرگونه پیش‌آمدگی از بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) می‌بایست در محدوده مالکیت باشد. - به منظور تأمین مطلوبیت بصری در بافت‌های شهری، استفاده از جعبه گل در لبه بالکن‌ها و در | | | | | نقشه‌های مربوط به الحاقات، فرورفتگی‌ها و پیش‌آمدگی‌ها و سایر بخش های ویژه نما | |

| توضیحات | رعایت نشده | رعایت شده | ندارد | دارد | | | |
|--|------------|-----------|-------|------|--|----|-------|
| مجاورت پنجره‌ها مشروط به رعایت اتصال و ایستایی مناسب توصیه می‌گردد. | | | | | | | |
| - الزامی است فعالیت‌هایی چون خشک نمودن البسه در فضاها یا نیمه باز از منظر عمومی قابل رویت نباشد. الزامی است در ساخت جانپناه تراس‌ها از مصالح بنایی استاندارد استفاده شود. | | | | | | | |
| - بزرگنمایی جزئیات ویژه در مقیاس ۱/۵ | | | | | برش دیوار (wall section) به مقیاس ۱/۱۰ | ۹ | |
| - در طراحی نما رعایت ضوابط و مباحث ۱۸ و ۱۹ مقررات ملی الزامی است*۱. | | | | | | | |
| - در پلاک‌های جنوبی احداث سر درب در ۱/۵ متر فضای عقب نشینی به شرط عدم تعبیه و جانمایی عناصر باربر و مخل حرکت از جمله پایه‌ها و ستونک‌ها بلامانع است. - در پلاک‌های شمالی احداث سر درب به شرط ایجاد استحکام لازم و عدم احداث هر گونه بنای الحاقی از جمله نگهبانی و... بلامانع است. | | | | | نقشه‌های مربوط به ورودی و سردرب ساختمان در مقیاس ۱/۱۰۰ | ۱۰ | |
| - هر گونه نوشته و نام‌نویسی در سطوح نمای طبقات بالای همکف ممنوع می‌باشد. | | | | | نقشه‌های مربوط به تابلوهای معرف کاربری و نام ساختمان | ۱۱ | |
| - الزامی است پلاک ساختمان‌ها در ارتفاع ۲۰۵ سانتی‌متر از کف معبر نصب گردد. | | | | | | | |
| - الزامی است هر گونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا معرف کاربری در ارتفاع حداقل ۲۵۰ سانتیمتر از کف معبر نصب گردد. حداکثر ارتفاع مجاز نصب لبه فوقانی تابلوهای دیواری مربوط به کاربری‌های واقع در طبقه همکف و نیز تابلوهای طره و ایستاده با پایه نگهدارنده آن‌ها، زیر | | | | | نقشه‌های مربوط به تابلوهای معرف کاربری و نام ساختمان | ۱۱ | طراحی |

| توضیحات | رعایت نشده | رعایت شده | ندارد | دارد | | | |
|--|------------|-----------|-------|------|--|---|-------|
| سطح کف پنجره طبقه اول و حداکثر ۶ متر از متوسط کف معبر است. | | | | | | | |
| - نصب تابلوها در طبقات بالای همکف ممنوع می‌باشد. | | | | | | | |
| - تجاوز تابلو به عرصه‌های عمومی ممنوع می‌باشد. تعبیه مکانی برای معرفی مشاغل از سوی طراح در کاربری‌هایی که نیاز به معرفی دارند الزامی است. | | | | | | | |
| - اجرا و نصب تابلو خارج از جایگاه پیش‌بینی شده در طراحی نما ممنوع می‌باشد. | | | | | | | |
| - جهت پیشگیری از اغتشاشات بصری در طراحی نماها (به غیر از بازشوها و حفاظ‌های الحاقی مربوطه) استفاده حداکثر از سه نوع مصالح مجاز می‌باشد. | | | | | | | مصالح |
| - رنگ سطح غالب نما می‌بایست ملایم باشد و استفاده از رنگ‌های نامتعارف و تند، نامتناسب با پلاک‌های مجاور و کاربری ساختمان و اقلیم منطقه ممنوع می‌باشد. | | | | | نقشه کلی نما با راندوی مصالح در مقیاس ۱/۱۰۰ | ۱ | |
| - همخوانی* ۲ با بناهای مجاور به تفکیک جنس، بافت، الگو، رنگ مصالح و.... (رجوع شود به جدول راهنمای مصالح ارائه شده در انتهای متن) | | | | | | | |
| - در نماسازی استفاده از مصالح استاندارد، مقاوم و با قابلیت رفع آلودگی الزامی می‌باشد. | | | | | | | مصالح |
| - نماسازی جانبی در نماهای قابل رویت ساختمان‌ها، با مصالح متناسب با نمای اصلی ساختمان و نمای ساختمان‌های مجاور الزامی می‌باشد. | | | | | معرفی مصالح نماهای اصلی و جانبی (در صورت وجود) | ۲ | |

| توضیحات | رعایت نشده | رعایت شده | ندارد | دارد | | | |
|---|------------|-----------|-------|------|--|---|-----------------------------|
| - به منظور ارتقاء کیفیت بصری و سیمای شهری، حداقل نماسازی (اجرای نما با سیمان سفید) متناسب با نمای اصلی برای بدنه های انتهایی ساختمان های شمالی در نظر گرفته شود. | | | | | | | |
| - الزامی است درز انقطاع متناسب با نمای ساختمان پوشانده شود. | | | | | | | |
| - نمای ابنیه می تواند از جنس آجر بند کشی شده، سیمان به صورت آبساز یا شسته با آجکان مناسب، سنگ و یا ترکیبی از این مصالح باشد. - به منظور نگهداری بهتر و زیبایی نما، توصیه می گردد در طبقه همکف از مصالح قابل شستشو استفاده گردد. | | | | | پیشنهادات | ۳ | |
| - طراحی و اجرای کلیه تأسیسات به صورت نمایان در نمای اصلی و جانبی در جداره های شهری ممنوع می باشد. - در صورت استفاده از پکیج در جبهه نمایان ساختمان، توصیه می شود که اتاقک مخصوص با رعایت الزامات فنی و بصری مربوطه در نظر گرفته شود. | | | | | نقشه های مربوط به الحاقات تأسیساتی و تجهیزاتی به صورت نمایان | ۱ | الحاقات تأسیساتی و تجهیزاتی |
| - در ساختمان های موجود چنانچه انتقال عناصر تأسیساتی و تجهیزاتی به بخش های غیر قابل رویت امکان پذیر نباشد ارائه پوشش هماهنگ با نمای اصلی به منظور استتار کامل آن ها توصیه می گردد. | | | | | | | |
| - در صورت استفاده از سقف های خاص (از جمله سقف های شیب دار) در مناطق مجاز، ارائه نقشه های بام الزامی است. | | | | | | | بام ها |
| - در مناطقی که استفاده از سقف شیب دار الزامی می باشد، می بایست سطح صاف لازم جهت نصب تجهیزات تأسیساتی بصورتی لحاظ گردد که از معابر اطراف دیده نشود و خللی در رویت بام بصورت شیب دار وارد نشود. | | | | | نقشه جزییات اجرایی بام | ۱ | |

| توضیحات | رعایت نشده | رعایت شده | ندارد | دارد | | | |
|---|------------|-----------|-------|------|----------------------------|---|--------|
| - تناسب میان رنگ بام با مصالح استفاده شده ضروری بوده و ترجیحاً رنگ اخرايي پیشنهاد می گردد. | | | | | | | |
| - الزامی است در پوش دیوار جانپناه بام از مصالح مناسب همچون فلاشینگ فلزی، بتنی و ... با تأمین آبچکان و با شیب مناسب و حتی الامکان به صورت ممتد و به نحوی طراحی گردد که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه و آلودگی جلوگیری شود. | | | | | | | |
| - اجزای تعبیه شده در بام (ونت‌ها، دودکش‌ها و ...) نباید از پیاده‌روی سمت مقابل قابل رویت باشد. | | | | | | | |
| - استفاده از پوشش‌های گیاهی در سطح بام (بام سبز) ساختمان با رعایت ضوابط و استانداردهای فنی توصیه می‌گردد. | | | | | | | |
| - اختلاف ارتفاع نما از نمای همجوار (در تراکم‌های یکسان با طبقات ثابت تعریف شده) نباید از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز کند. در معابر شیبدار با شیب بالای ۲ درصد به شرط تبعیت از شیب معبر بلامانع است. | | | | | | | |
| - حداکثر ارتفاع طبقات مسکونی، در مجموعه‌های آپارتمانی (کف تا کف) ۳/۲۴ سانتی متر می‌باشد. | | | | | | | |
| | | | | | کد تراز نهایی (ارتفاع نما) | ۲ | بام‌ها |

فصل هشتم

اداره امور مهندسين ناظر و اجراى ماده ۳۳

۸-۱- تعاریف:

آئین نامه اجرائی: آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن.
قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴
آئین نامه ماده ۳۳: آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۳
پروانه اشتغال به کار: پروانه موضوع ماده ۵ قانون

پروانه ساختمان: پروانه‌ای که به استناد ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن یا سایر قوانین موضوعه برای هر اقدام عمرانی یا شروع ساختمان توسط شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان صادر می‌شود.
ظرفیت اشتغال به کار: میزان معینی از وظایف مهندسی که انجام دهنده آن به صورت حقیقی و حقوقی بسته به شرایط و سازمان کار خود در یک زمان یا دوره زمانی معین توانایی پذیرش آن را با رعایت مقررات دارد و مسئولیت‌های قانونی آن بر عهده وی قرار می‌گیرد.
نظارت: مجموعه وظایف و خدماتی که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌ها، ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان و رعایت مفاد قانونی قرارداد پیمانکاری به کارفرما ارائه می‌شود.

۸-۲- حدود صلاحیت

- به منظور تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان پروانه اشتغال در مهندسی ساختمان فعالیت‌های مهندسی براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار به چهار گروه الف- ب- ج- د تقسیم می‌گردد.
گروه الف: با مقیاس کاربری محله ۱ تا ۲ طبقه ارتفاع از روی زمین یا حداکثر زیربنای ۶۰۰ مترمربع
گروه ب: با مقیاس کاربری محله ۳ تا ۵ طبقه ارتفاع از روی زمین یا حداکثر زیربنای ۲۰۰۰ مترمربع
گروه ج: با مقیاس کاربری منطقه ۶ تا ۱۰ طبقه ارتفاع از روی زمین یا حداکثر زیربنای ۵۰۰۰ مترمربع
گروه د: با مقیاس کاربری شهر بیش از ۱۰ طبقه ارتفاع از روی زمین یا بیش از ۵۰۰۰ مترمربع
تهیه طرح معماری و انجام محاسبات سازه و همچنین نظارت معماری و نظارت سازه برای تمام گروه‌های ساختمانی الزامی و به شرح جدول می‌باشد:

طبقه‌بندی صلاحیت برای هر یک از گروه‌های ساختمان

| نظارت بر اجرای سازه توسط: | نظارت بر طرح معماری توسط: | انجام محاسبات سازه توسط: | تهیه طرح معماری توسط: | صلاحیت گروه ساختمان‌ها |
|--|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| مهندس معمار یا عمران پایه ۳ یا بالاتر | مهندس معمار یا عمران پایه ۳ یا بالاتر | مهندس عمران پایه ۳ یا بالاتر | مهندس معمار پایه ۳ یا بالاتر | گروه الف |
| مهندس عمران پایه ۳ یا بالاتر | مهندس معمار پایه ۳ یا بالاتر | مهندس عمران پایه ۲ یا بالاتر | مهندس معمار پایه ۲ یا بالاتر | گروه ب |
| مهندس عمران پایه ۲ یا بالاتر | مهندس معمار پایه ۲ یا بالاتر | مهندس عمران پایه ۱ یا بالاتر | مهندس معمار پایه ۱ یا بالاتر | گروه ج |
| مهندس عمران پایه ۱ یا بالاتر | مهندس معمار پایه ۱ یا بالاتر | مهندس عمران ارشد | مهندس معمار ارشد | گروه د |

| صلاحیت گروه ساختمان‌ها | تهیه طرح تأسیسات مکانیکی توسط: | تهیه طرح تأسیسات برقی توسط: | نظارت بر طرح تأسیسات مکانیکی توسط: | نظارت بر طرح تأسیسات برقی توسط: |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| گروه «الف» | مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر | مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر | مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر | مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر |
| گروه «ب» | مهندس مکانیک پایه ۲ به بالاتر | مهندس برق پایه ۲ یا بالاتر | مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر | مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر |
| گروه «ج» | مهندس مکانیک پایه ۱ یا بالاتر | مهندس برق پایه ۱ یا بالاتر | مهندس مکانیک پایه ۲ یا بالاتر | مهندس برق پایه ۲ یا بالاتر |
| گروه «د» | مهندس مکانیک ارشد | مهندس برق ارشد | مهندس مکانیک پایه ۱ یا بالاتر | مهندس برق پایه ۱ یا بالاتر |

- کلیه طرح‌های ساختمانی و نقشه‌ها در زمان صدور پروانه از جمله معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی منحصرأ باید توسط مهندسین طراح مربوطه در حدود صلاحیتی که در زمینه طراحی از وزارت مسکن و شهرسازی دارا می‌باشند، مهر و امضاء نمایند و درخصوص شرکت‌های حقوقی علاوه بر مهر مهندس طراح تأیید مدیرعامل شرکت نیز الزامی است.

مهر و امضاء مهندسین نقشه‌بردار

* مهر و امضاء مهندسین نقشه‌بردار بر روی سایت پلان نقشه معماری به منظور کنترل

بروکف و وضعیت مجاورین الزامی است

۸-۳ طبقه‌بندی صلاحیت براساس نوع کاربری

پیچیدگی دخالت نوع کاربری در طراحی ساختمان و خصوصیات اجرایی آن براساس حیطة عملکرد کاربری‌ها در قالب تقسیمات توزیع خدمات شهری طبقه‌بندی شده است و معیار کاربری قابلیت مناسبی برای طبقه‌بندی پیچیدگی کار ساختمان دارد. عامل کاربری عمدتاً براساس پیشنهادات تقسیمات شهری (ساختمان مشمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها) شامل: محله (برزن)، ناحیه، منطقه و شهر می‌باشد و توزیع کاربری‌ها منعکس در طرح‌های جامع، هادی و تفصیلی شهر مورد عمل شهرداری‌ها و در مواردی هم از طریق مصوبات سازمان‌های متولی کاربری مانند سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس درباره ساختمان‌های با کاربری آموزش عمومی و یا سازمان‌های ذیربط برای ساختمان‌های با کاربری بهداشتی _ درمانی و موارد مشابه قابل بررسی است. ساختمان‌ها به لحاظ کاربری به شرح زیر تقسیم‌بندی می‌گردند:

ساختمان‌های گروه الف: کاربری‌ها حیطة عملکردی محله (برزن) که عملکرد خدماتی ساختمان در محدوده کوچکی می‌باشد مانند واحدهای مسکونی، تجاری کوچک، مدارس ابتدایی، کلینیک‌ها، کودکانستان‌ها، کارگاه‌ها و...

ساختمان‌های گروه ب: کاربری‌ها با حیطة عملکردی ناحیه مانند شعبات فرعی بانک‌ها، مدارس متوسطه، درمانگاه‌ها، خوابگاه‌ها، سالن‌های ورزشی ساده و...

ساختمان‌های گروه ج: کاربری‌ها با حیطة عملکردی منطقه مانند فروشگاه‌های بزرگ، بیمارستان‌ها، مراکز فرهنگی، ایستگاه‌های فرعی مترو، ساختمان‌های پست، آتش‌نشانی، شعب اصلی بانک‌ها، مهمان‌پذیرها، هتل‌های کوچک و...

ساختمان‌های گروه د: کاربری‌ها با حیطة عملکرد شهری و فراشهری مانند فرودگاه‌ها، استادیوم‌ها، دانشگاه‌ها، مراکز اصلی مخابرات، مراکز تحقیقاتی، ایستگاه اصلی مترو، بناهای یادبود، هتل‌های بزرگ و...

۸-۴- نظارت ساختمان

- ناظران ساختمان مکلفند عملیات ساختمانی را که تحت نظارت آن‌ها احداث می‌شود در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه خود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسین رشته ساختمان نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرائی ساختمان را با نقشه‌های فوق که مهر و امضاء نموده‌اند، گواهی نمایند.

- مجوز شروع عملیات ساختمانی می‌بایستی توسط همه ناظران، مجری و مالک ساختمان مهر و امضاء گردد و پس از ثبت شدن در دبیرخانه مرجع صدور پروانه در زونکن کارگروهی درج گردد.

- در مورد تهیه، اجرا و نظارت بر طرح‌های عمرانی (منظور در بودجه عمومی کشور) قانون برنامه و بودجه منبعث از آن جایگزین این قانون خواهد بود.

۸-۴-۱- گزارش‌های مراحل اجرای ساختمان

با توجه به بند ۱۳-۷-۱ و ۱۳-۷-۲ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان هر یک از مهندسان ناظر مکلف به ارائه گزارشات مراحل اجرای ساختمان به مرجع صدور پروانه به شرح ذیل می‌باشند.

۸-۴-۱-۱- مهندسان ناظر معماری

- ۱- گزارش وضعیت هم‌جواری‌ها و اعلام شروع عملیات ساختمانی
- ۲- گزارش تأیید تحکیم و پایداری سازی هم‌جواری‌ها و پایان پی‌سازی ساختمان
- ۳- گزارش اسکلت و اجرای سقف و ستون‌ها (هرسقف)
- ۴- گزارش پایان عملیات سفت‌کاری ساختمان (اسکلت ساختمان)
- ۵- گزارش اجرای دیوارها و تیغه‌چینی داخلی
- ۶- گزارش عملیات نازک‌کاری ساختمان
- ۷- عملیات اجرائی نما
- ۸- گزارش تکمیلی
- ۹- گزارش جدولی
- ۱۰- گزارش اتمام عملیات اجرایی ساختمان

۸-۴-۱-۲- مهندسان ناظر عمران (سازه)

- ۱- گزارش وضعیت هم‌جواری‌ها و اعلام شروع عملیات ساختمانی
- ۲- گزارش تأیید تحکیم و پایداری‌سازی هم‌جواری‌ها و پایان پی‌سازی ساختمان
- ۳- گزارش اسکلت و اجرای سقف و ستون‌ها (هرسقف)
- ۴- گزارش پایان عملیات سفت‌کاری ساختمان (اسکلت ساختمان)
- ۵- گزارش تکمیلی
- ۶- گزارش جدولی
- ۷- گزارش اتمام عملیات اجرایی ساختمان

۸-۴-۱-۳- گزارش مهندسان تأسیسات برقی

- ۱- گزارش شروع عملیات تأسیسات برقی
- ۲- گزارش عملیات تأسیسات برقی توکار

۳- گزارش نصب لوازم و تجهیزات و تأسیسات و کار برقی

۵- گزارش تکمیلی

۶- گزارش اتمام عملیات اجرایی ساختمان

۸-۴-۱-۴- گزارش مهندسان تأسیسات مکانیکی

۱- گزارش شروع عملیات تأسیسات مکانیکی

۲- گزارش اعلام وضعیت مجاری و محل‌های تأسیسات عمومی و آسانسور

۳- گزارش وضعیت مجاری تأسیساتی

۴- گزارش عملیات تأسیسات مکانیکی توکار

۵- گزارش نصب لوازم و تجهیزات بهداشتی، ایمنی، حفاظتی و تأسیسات مکانیکی

۶- گزارش تکمیلی

۷- گزارش اتمام عملیات اجرایی ساختمان