



مهندسين مشاور ريان سازه
Engineers Rayan Sazeh

WWW.ENGRAYANSAZE.COM

ضوابط و مقررات ساختمان سازی تهران

(بخش صدور پروانه)

موزه معاونت شهرسازی و معماری

اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه

دکتر عطایی

۱.....	بخش اول: گردشکار صدور پروانه
۲.....	گردش کار صدور پروانه
۳.....	بخش دوم: ضوابط ساخت و ساز
۴.....	حل استقرار ساختمان در زمین: ۴
۴.....	نحوه احداث بنا در شرق، غرب و یا جنوب ملک:
۵.....	نحوه اقدام درخصوص باقی مانده املاک واقع در طرح های اجرایی شهرداری:
۵.....	نحوه احداث بنا در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع:
۵.....	نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی:
۶.....	لغو مصوبات عدم نیاز به رعایت اصلاحی در املاک بر گذرهای تعریضی:
۶.....	حداکثر پیش آمدگی مجاز:
نحوه احداث بنا در حد ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر و عدم رعایت پنج ۴۵ درجه در مجاورت	
۶.....	گذر:
۷.....	حذف تدریجی پخ ها در نماهای شهری:
۷.....	لزوم رعایت ۶۰٪ مساحت:
۷.....	عدم رعایت پنج ۴۵ درجه:
۸.....	نحوه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع:
۸.....	تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع:
۸.....	ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد:
۹.....	نوسازی املاک بنای موجود بیشتر از تراکم طرح تفصیلی:
۹.....	زمین های شیب دار و نحوه احداث بنا:
۱۰.....	تعریف زیرزمین، در اراضی شیب دار:
۱۰.....	عدم احداث ساختمان های مجزا:
۱۰.....	نحوه احداث بنا در املاک دارای واحد تجاری:
۱۰.....	عدم احتساب سراسر ای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم:
۱۰.....	سطوح جزء تراکم:
۱۱.....	ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی:
۱۲.....	وضعیت داخلی ساختمان ها:
۱۴.....	تسهیلات مربوط به حیاط خلوت و راه پله:
۱۶.....	ضوابط حیاط خلوت ها:
۱۶.....	محاسبه سطوح راه پله و حیاط خلوت در ساختمان های مسکونی:
۱۷.....	محاسبه زیربنای نورگیرها:
۱۷.....	وحدت رویه در پیشروی طولی ساختمان:
۱۹.....	ضوابط بالکن ها:
۲۰.....	تراکم های مسکونی:
۲۰.....	تراکم کاربردی اداری:
۲۰.....	تراکم جایگزین تجاری منتهی شده:
۲۱.....	ضوابط تکمیلی نورگیرها:
۲۴.....	نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا:
۲۵.....	ضوابط پارکینگ:
۲۵.....	حوزه بندی پارکینگ:
۳۰.....	موارد عدم امکان تامین پارکینگ از ظرفی و نحوه برخورد شهرداری:
۳۸.....	ضوابط مقررات راه پله و آسانسور
۴۸.....	ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی
۴۹.....	ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی
۶۷.....	مقررات ملی ساختمان
۶۹.....	مقررات استفاده از اراضی:
۷۵.....	اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ ک.م.ه:
۷۸.....	بخش سوم: عوارض
۷۹.....	عوارض مربوط به مسکونی جهت تخریب و بازسازی و پروانه ساختمانی:
۸۱.....	عوارض تمدید پروانه:
۸۱.....	عوارض تغییر نقشه:
۸۲.....	عوارض اضافه اشکوب:
۸۳.....	عوارض کسری پارکینگ
۸۶.....	عوارض مازاد تراکم:
۸۷.....	عوارض تغییر کاربرد:
۹۱.....	عوارض پیش آمدگی:
۹۲.....	عوارض بیمه کارگران:
۹۲.....	عوارض ایمنی ساختمانها در شهر تهران:
۹۳.....	عوارض حجمی استخر:
۹۴.....	معافیت از تجمیع در کاربرهای مسکونی و مختلط:
۹۶.....	عوارض پذیره تجاری:
۹۸.....	عوارض پذیره اداری:



۱۰۰..... عوارض پذیره صنعتی:
 ۱۰۱..... عوارض پذیره واحدهای کلخانه ای و کشاورزی:
 ۱۰۲..... عوارض پذیره جهت شرکتهای مشاور:
 ۱۰۳..... عوارض ورزشی:
 ۱۰۵..... عوارض هتل ها:
 عوارض زیر بنا جهت صدور پروانه ساختمان های غیر (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، ورزشی):
 ۱۰۶.....
 ۱۰۷..... عوارض تفکیک اراضی:
 ۱۱۰..... عوارض آموزشی دولتی:
 ۱۱۰..... عوارض زیربنای فضاهای آموزشی غیر دولتی:
 ۱۱۰..... عوارض مازاد بر تراکم فضاهای آموزشی:
 ۱۱۱..... عوارض پارکینگ های طبقاتی:
 ۱۱۲..... نحوه محاسبه عوارض پمپ بنزین و جایگاه های چند منظوره:
 ۱۱۳..... نحوه محاسبه عوارض خانه های خدا (مسجد، کلیسا، کنیسه، کنشت):
 ۱۱۴..... عوارض اماکن موقوفه مذهبی:
 ۱۱۵..... عوارض جهت تغییر کاربری املاک واقع در طرح های دولتی:
 ۱۱۶..... نحوه محاسبه عوارض واحدهای تولیدی نان سنتی:
 ۱۱۶..... نحوه محاسبه عوارض واحدهای تولیدی نان غیرسنتی:
 ۱۱۷..... تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک (سال ۱۳۸۱)
 ۱۲۰..... تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک (سال ۱۳۸۴)
 ۱۲۵..... بخش چهارم: مدارک فنی
 ۱۲۶..... مدارک فنی مورد نیاز جهت صدور پروانه:
 ۱۲۶..... نقشه های محاسباتی سازه نگهبان و جداره گود:
 چک لیست زلزله

۱۲۸

۱۳۰..... چک لیست مبحث ۱۹
 ۱۳۳..... استعلام از آتشنشانی در ساختمان های ۶ طبقه و بیشتر:
 ۱۳۳..... تاکید بر اعمال بخشنامه ۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ - ۷۴/۱۱/۲۴ :
 ۱۳۳..... استعلام آتشنشانی در مورد کاربری های عمومی:
 ۱۳۴..... صلاحیت مهندسین طراح و ناظر:
 محدوده عمل و نحوه اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان در ساخت و ساز (توافقنامه):
 ۱۳۵

ارائه خدمات مهندسی برای پروژه های با زیربنای ناخالص بیش از ۳۰۰۰ مترمربع :
 ۱۳۶.....
 روند مراحل کنترل و بررسی آیتمهای ضروری در فرآیند صدور پروانه (صرفاً در بخش کنترل فنی):
 ۱۴۰.....
 ۱۴۱..... قوانین مرتبط با صدور پروانه انواع کاربردهای مورد درخواست
 ۱۴۳..... مراحل کنترل
 ۱۵۰..... اعلام عوارض
 ۱۵۱..... استعلامات





مهندسين مشاور رايان سازه
Engineers Rayan Sazeh

WWW.ENGRAYANSAZE.COM

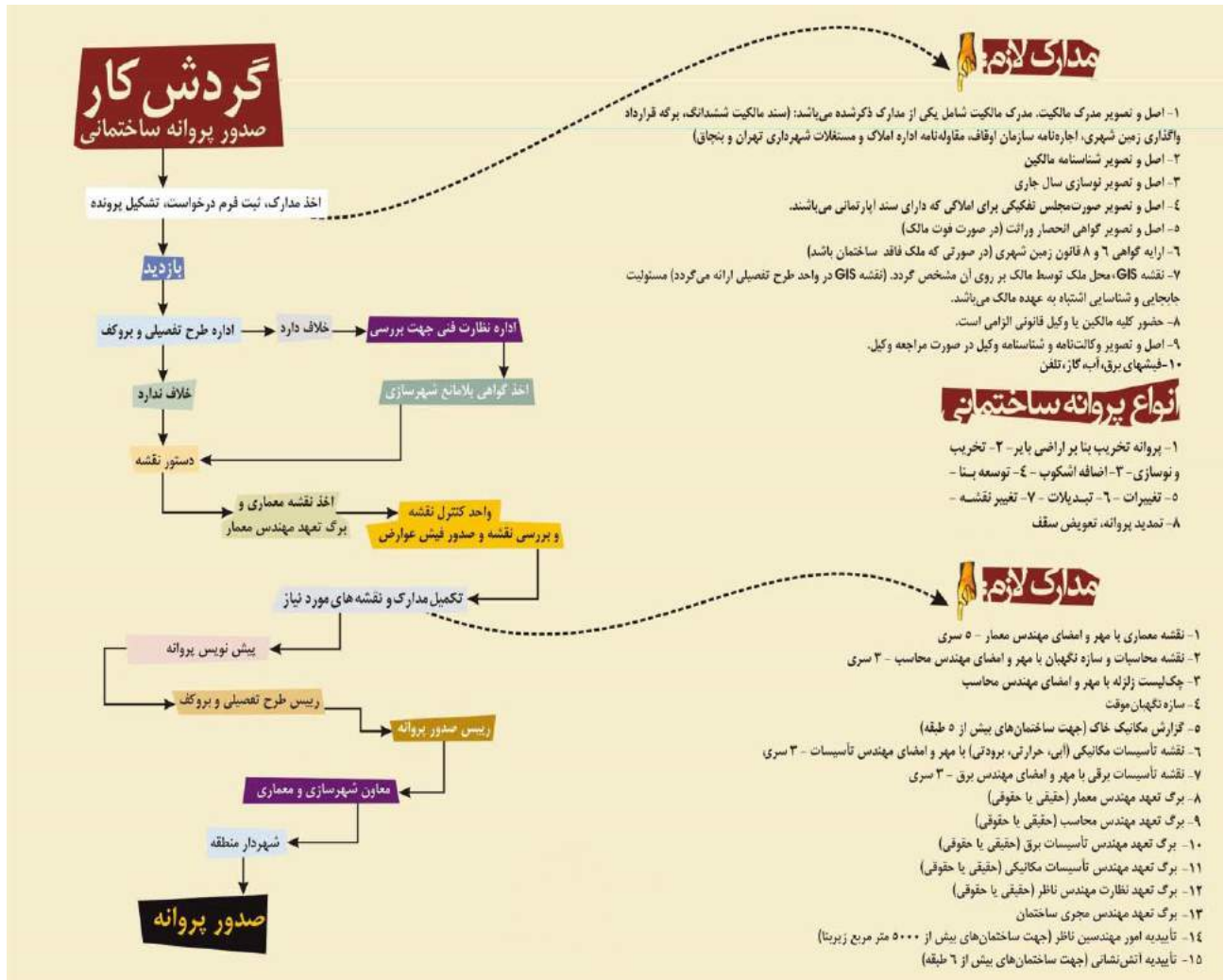
بخش اول: گردشکار صدور پروانه

گردش کار صدور پروانه



مهندس مشاور این سازه
Engineers Rayan Sazeh

WWW.ENGRAYANSAZEH.COM





مهندسين مشاور ريان سازه
Engineers Rayan Sazeh

بخش دوم: ضوابط ساخت و ساز

محل استقرار سافتمان در زمین:

محل استقرار سافتمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد، در موارد استثنائی مانند وجود درختان قطور و یا شرقی غربی بودن زمین و نظایر آن موضوع با توجه به وضعیت استقرار سافتمان‌های مجاور در شورای معماری مطرح و تصمیم لازم اتخاذ می‌گردد. (۱۹۳۰/۴ش-۵۲/۸/۱۴)

نمونه امدات بنا در شرق، غرب و یا جنوب ملک:

چنانچه تراکم مجاز در سافتمانی به علی به مقدار صددرصد پر نشود یا مالک نخواهد تمام تراکم مجاز را در قسمت شمالی زمین بنا نماید، می‌تواند مابقی تراکم را در ضلع جنوبی، شرقی یا غربی و به صورت یک یا چند واحد مستقل یک طبقه امدات نماید، مشروط بر این که:

۱- فضای میاط باقیمانده کمتر از ۴۰ درصد کل زمین نباشد.

۲- ارتفاع واحد مذکور از پای کار تا لبه دست‌انداز با هم به هیچوجه از ۳/۵ متر تجاوز ننماید (ارتفاع از کف تا زیر سقف بیشتر از ۲/۷۰ نباشد)

۳- چنانچه واحد موردنظر در برگذر قرار گیرد باعث جلوگیری از ورود ماشین به میاط یا پارکینگ مربوطه نگردد.

۴- از واحد موردنظر هرگونه استفاده تجاری به استثناء مواردی نظیر دفتر مهندسی و مطب و غیره که قانون شهرداری صریحاً ذکر نموده است، ممنوع می‌باشد. (۳۴۳۳۷-۶۰/۱۲/۲۰)

پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین املاک کمتر از ۱۲۰ مترمربع

پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین در زمین املاک کمتر از ۱۲۰ مترمربع.

پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین، در زمین‌های کمتر از ۱۲۰ مترمربع مسامت، به شرطی که حالت

تفکیکی نداشته باشد (جمع کل بنا یک واحد مسکونی باشد) بلامانع است. (۴۱۰/۷۷۱۳-۶۲/۳/۱) (به صورت یک

واحد مسکونی)



نمونه اقدام در خصوص باقی مانده املاک واقع در طرح های اجرایی شهرداری:

بهون از باقیمانده بعضی از املاک واقع در طرح های اجرایی شهرداری که به اداره کل املاک ابلاغ گردیده، به علت کمی متراژ در صورت رعایت ضابطه ۶۰٪ زیر بنا به منظور ایجاد وامد مسکونی، مناسب نمی باشد، لذا برای این گونه املاک و همچنین باقیمانده املاکی که مقدار جزء گذر را در قبال تسهیلات طبق ضوابط به شهرداری واگذار می نماید، در صورتی که از ۷۰ مترمربع بیشتر نباشد، با توجه به موقعیت ملک از جهت وضعیت سافتمانی و بناهای مجاور و ابعاد موجود زمین و موقعیت محل و با رعایت کامل قاعده لاضرر و مراعات حقوق مجاورین از ۶۰٪ تا ۱۰۰٪ پروانه سافتمانی صادر می گردد. (۶۱/۲/۱۴ - ۳۸۵۶/۴۳۰/۲۱۳۷)

نمونه امدات بنا در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع:

ممانعت از صدور پروانه سافتمانی برای زمین های کمتر از یک صد مترمربع در مواردی نافذ است که زمین های یک منطقه اکثراً به قطعات بزرگ تفکیک شده و امدات سافتمان در قطعات کوچک به زیبایی منطقه لطمه وارد آورد، ولی اگر به علت عرف، تفکیک، قسمت هایی از شهر به قطعات کوچک تفکیک شده صدور پروانه برای این قبیل پلاک ها بلامانع می باشد. (بندا صورت جلسه ۲۸۷-۵۵/۹/۲-ش.ه)

- ضمن تأکید بر اجرای مفاد بند صورت جلسه ۲۸۷ شورای هماهنگی مورخ ۵۵/۹/۳ به اطلاع می رساند:

در مناطقی از شهر که قطعات قالب تفکیک، بزرگ بوده و امدات سافتمان در قطعات کوچک همجوار آن ها به زیبایی و بافت کالبدی شهر لطمه وارد خواهد نمود، لذا در این مناطق صدور پروانه سافتمانی برای قطعات کمتر از یک صد مترمربع «باقی مانده ملک پس از رعایت بره های اسلامی» ممنوع اعلام می گردد.

تبصره: در مناطقی که به علت عرف تفکیک، ممدوده هایی از منطقه به قطعات کوچک تفکیک شده صدور پروانه برای این قبیل املاک با نظر شورای معماری منطقه بلامانع است. (۸۱/۸/۲۷-۸۱۰/۸۱۰۱۴۳۷۴)

نمونه امدات بنا در املاک دارای اسلامی:

امدات سافتمان در املاکی که با طرح های تعریفی برخوردارند با رعایت ۶۰٪ طول و مسامت سند قبل از اسلامی در باقیمانده زمین و درآمد تراکم مجاز بلامانع می باشد و پیش آمدگی بیش از ۶۰٪ طول تمت زاویه ۴۵ درجه، با رعایت



طول ۶۰٪ مسامت سند (قبل از اصلاحی) به شرط واگذاری مقدار جزء گذر به شهرداری بلامانع است. (۱۴۱۰/۹۳۰-)

(۶۴/۱/۲۷)

لغو مصوبات عدم نیاز به رعایت اصلاحی در املاک بر گذرهای تعریفی :

موضوع نامه شماره ۸۰/۸۳۰۱۴۲۶۵ مورخ ۸۳/۷/۱۴ معاونت محترم شهرسازی و معماری به شماره پرونده ۱۱۴/۲۵۸۲ مورخ ۸۳/۷/۱۴ در خصوص تقاضای لغو مصوبات بند ۴ صورت جلسه شماره ۳۰ و بند ۲ صورت جلسه شماره ۳۲ شورای هماهنگی و باتوجه به اینکه طبق مصوبات فوق ساختمان‌های مشرف به کوچه‌ها و خیابان‌های دارای اصلاحی که درخواست صدور پروانه اضافه اشکوب و یا تعویض سقف و می‌نمایند تمت شرايطی می‌توانند بدون رعایت بر اصلاحی پروانه ساختمانی اخذ نمایند و نظر به اینکه صورتجلسات مذکور مربوط به سال ۱۳۵۰ بوده و اعمال آن‌ها در حال حاضر به لحاظ ایجاد مسایل ترافیکی، فنی و شهرسازی مشکلات پیچیده و غیرقابل اصلاحی را برای بافت‌های قدیمی به وجود آورده و می‌آورد فواستار لغو مصوبات فوق‌الذکر شده است. بدیهی است کلیه بندهای این مصوبه از طریق دبیرخانه کمیسیون ماده پنج در صورت لزوم و روی اورژینال‌های طرح تفصیلی و جامع منعکس و کلاً به شهرداری- های مناطق و ادارات ذی‌ربط ابلاغ خواهد شد. (بند ۱۰ صورت جلسه ۳۷۴ ک.م.د)

مذاکرات پیش‌آمدگی مجاز:

مذاکرات پیش‌آمدگی مجاز در قسمت پخ ساختمان‌هایی که در تقاطع معابر قرار گرفته‌اند، به میزان ۱۵۰ سانتی‌متر عمود بر پخ می‌باشد. (بند ۵ صورت جلسه ۹۴ ش.ه- ۵۱/۶/۱)

نمونه امدات بنا در مد ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر و عدم رعایت پخ ۴۵ درجه در مجاورت گذر:

امدادات ساختمان در املاکی که با طرح‌های تعریفی و یا امداتی معابر شبکه برقرار دارند، با رعایت ۶۰٪ طول و مسامت سند، قبل از اصلاحی در باقیمانده زمین و در مد تراکم مجاز بلامانع بوده و پیش‌آمدگی بیش از ۶۰٪ طول تمت زاویه ۴۵ درجه با رعایت ۶۰٪ مسامت (قبل از اصلاحی) مجاز می‌باشد. بدیهی است مالکین املاکی که به ازاء مسامت اصلاحی از شهرداری غرامت دریافت نموده‌اند، می‌بایست پس از اصلاح سند، با رعایت ابعاد سند جدید عمل نمایند. رعایت پخ ۴۵ درجه در املاکی که مجاور گذر واقع می‌شوند، الزامی نیست.



بدیهی است محدوده تعریف شده فوق محدوده امداث بنا بوده و طراحی ساختمان ترجیحاً باید بدون پغ و یا ارائه راهمل‌های ابتکاری انجام گیرد. (۱۳۳۲۸/۵۶۴۳/۴۲۰ - ۴۴/۴/۳ و ۴۲۰/۱۸۲۴ - ۶۴/۱۲/۱۴)

مذف تدریجی پغ‌ها در نماهای شهری:

پیرو بفشنامه شماره ۸۰/۸۳/۱۲۴۱۵ مورخ ۸۳/۶/۲۲ و باعنایت به لزوم بهبود سیما و منظر شهری، مذف تدریجی کلیه پغ‌ها در نماهای شهری در برنامه این معاونت قرار گرفته است. در اولین گام با توجه به بند ۲ بفشنامه شماره ۳۴۳۳۷ مورخ ۶۰/۱۲/۲۰ که محل امداث بنا را حداکثر به ارتفاع ۳/۵ متر در هر قسمت از عرصه ملک مجاز دانسته است که مختص به طبقه همکف می‌باشد و در این فصوص الزامی به رعایت پغ در طبقه همکف نشده است، وجود پغ در ساختمان‌های یک طبقه نمی‌تواند ملاک الزام املاک مجاور دارای درخواست نوسازی و امداث ساختمان چند طبقه به اجرای پغ باشد.

به منظور ومدت‌رویه در کلیه مواردی که ساختمان موجود همسایه مجاور صرفاً یک طبقه می‌باشد الزامی به رعایت پغ در پیشروی طولی مجاز، در قسمت مجاور ساختمان یک طبقه در ساختمان‌های دارای درخواست نوسازی مجاور نمی‌باشد. (۸۶/۹/۲۸ - ۸۰/۸۶/۴۱۴۷۸)

لزوم رعایت ۶۰٪ مسامت:

نظر به این که امداث ساختمان به میزان ۶۰٪ و ۷۰٪ و... نسبت به تعداد بر ملک مشکلاتی از نظر ممانعت دید و نور و مزاحمت‌های دیگر برای همسایگان مجاور به وجود می‌آورد و به همین دلیل درگذشته شکایات متعددی مطرح گردیده است مقرر گردید در کلیه موارد (به استثنای موزه تجارتي و پلاک‌های ۳ بر) بایستی درم ۶۰ درصد امداث بنا گردد. (بند ۷ صورت‌جلسه ۲۴۷)

عدم رعایت پغ ۴۵ درجه:

نظر به این که در هنگام صدور پروانه ساختمانی عدم رعایت پغ ۴۵ درجه مشروط به ارائه رضایتنامه محضری از مالکین پلاک‌های مجاور گردیده و این موضوع در عمل معضلات عدیده‌ای را جهت مناطق و شهروندان ایجاد نموده، لذا به موجب این بفشنامه فراز اول دستورالعمل شماره ۸۱۱/۷۳۰۱۰۱۱ - ۷۳/۵/۲۷ که ناظر بر افذ رضایت محضری از



همسایگان برای پر کردن پخ در زمان صدور پروانه ساختمان می‌باشد بلااثر اعلام می‌گردد، بدیهی است فراز پایانی بخشنامه مذکور مبنی بر این که نیازی به افذ رضایت نامه مجاورین نمی‌باشد همچنان به قوت خود باقیست، فاطر نشان می‌گردد. (۸۲/۲/۱۰ - ۸۱۱/م/۳۷۰)

نمونه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع:

به منظور ایجاد تسهیلات بیشتر در طراحی ساختمان‌ها و همچنین ایجاد فضای باز بیشتر و استفاده مطلوب‌تر از تراکم - های ساختمانی مجاز در صورت کاهش سطح اشغال، استفاده از تراکم مجاز طرح‌های تفصیلی در ارتفاع، بدون پرداخت عوارض ناشی از ازدیاد ارتفاع بر فیابان‌های ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ضمناً امدات زیرزمین با حداکثر سطح مجاز (ملاک عمل فعلی) به منظور تامین پارکینگ تاسیسات انباری و فضاهای مشاع و عمومی بلامانع خواهد بود. اعمال تسهیلات فوق در مورد املاکی که در معرض تعریض معابر با عرض بیشتر از ۱۲ متر قرار می‌گیرند، چنانچه مسامت باقی‌مانده آن‌ها کمتر از ۴۰٪ مسامت کل ملک باشد نیز بلامانع است. (۱۱۴/۱۸۲۳ - ۷۴/۲/۲۱ و ۷۴/۲۱۳۶ - ۱۱۴/۱۴/۵)

تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع:

در مواردی که مالکین برای استفاده از طبقات بیشتر ساختمان را در سطحی کمتر از مد مجاز امدات می‌نمایند، چون با افزایش تعداد طبقات الزاماً باید فضای آزاد بیشتری برای استفاده ساکنین منظور نمایند و اساساً موافقت با افزایش تعداد طبقات بعلت پیش‌بینی فضای باز بیشتر بوده، نمی‌توان از فضای باز مازاد بر مد مجاز استفاده‌های غیر مجاز مانند اختصاص به محل پارکینگ و غیره نمود. (این بند طبق صورت‌جلسه ۱۶۶ بند ۴ ش.ه و ۱۸۳ بند ۷ ش.ه اصلاح شده است) (بند ۶ صورت‌جلسه ۱۷۸ ش.ه - ۵۳/۳/۲۹)

ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد:

در اراضی با تراکم ۱۲۰٪ امدات سه طبقه بنای مسکونی روی زیرزمین و یا دوطبقه روی پیلوت و زیرزمین ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع می‌باشد. (۱۸۵۶۸/ش - ۶۴/۱۰/۱۰)



نوسازی املاک بنای موجود بیش‌تر از تراکم طراحی:

براساس بند ۲ صورت‌جلسه ۲۱۸ کمیسیون ماده پنج مورخ ۷۱/۱۰/۱۵ مقرر گردید در مواردی که بنای موجود طبق ضوابط و مقررات جاری امداد گردیده در این گونه موارد در صورتی که مالکین قصد تخریب و نوسازی دارند، پروانه ساختمانی براساس تراکم بنای موجود (منطبق با پروانه یا پایان کار) با سطح اشغال مجاز (زمان صدور پروانه جدید) و رعایت سایر ضوابط و مقررات صادر گردد. براساس بند ۹ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در هنگام تمدید و یا تجدید پروانه ساختمانی جهت پلاک‌هایی که در مدت اعتبار پروانه عملیات ساختمانی در آن‌ها شروع نشده باشد، صرفاً ضوابط مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

لذا موضوع در کمیسیون مطرح و مغایرتی مشاهده نگردید و کماکان مصوبه بند ۲ صورت‌جلسه شماره ۲۱۸ کمیسیون ماده پنج ملاک عمل و لازم‌الاجراء می‌باشد.

۱- تجدید ساختمان موجود اعم از این که در قسمتی و یا تمام آن استفاده تجارتي به عمل آید تا مد تراکم ساختمانی مجاز پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی امکان‌پذیر می‌باشد ولی اگر تراکم ساختمان موجود کمتر از تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی باشد، صدور اجازه تجدید بنا در همان مد ساختمان موجود مقدور است.

۲- اگر در باقی‌مانده ملک ساختمانی موجود نباشد، امداد ساختمان جدید امکان‌پذیر نیست و در صورت وجود ساختمان قدیمی، تجدید بنا در مد تراکم و وضعیت مالیه ساختمان و مداکثر تا تراکم مجاز طرح تفصیلی مربوطه بلامانع است.

۳- در پلاکی که تجدید ساختمان مغازه‌های موجود آن درخواست شده، به جز آنچه موجود است، اعم از تجارتي و غیر آن، صدور اجازه ایجاد هرگونه اضافات چه در سطح و چه در ارتفاع مجاز نمی‌باشد مگر آن که مالک مغازه‌ها را تخریب و مطابق ضوابط نقشه تفصیلی مربوطه اقدام به امداد ساختمان نماید. (صورت‌جلسه شماره ۵۱/۸ - ۵۱/۹/۱۵ شورای عالی شهر تهران)

زمین‌های شیب‌دار و نحوه امداد بنا:

برای زمین‌هایی که در شیب زیاد، مدود بیست درصد، قرارداد، باید به یکی از دو ترتیب زیر عمل شود.

الف- با در نظر گرفتن شیب طبیعی زمین تراس بندی و وامدهای مسکونی در مد مجاز به همین ترتیب امداد شود.



ب- مالک طرح قابل قبولی ارائه نماید که به شیب طبیعی زمین لطمه وارد نیاید و ضمن حفظ زیبایی و هماهنگی، تراکم مجاز نیز رعایت شود. (بند ۲ صورت جلسه ۲۹۲ ش.ه- ۵۵/۱۰/۸)

تعریف زیرزمین، در اراضی شیب دار:

زیرزمین از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه ای از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین تر از طراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر، یا گذر اصلی بالاتر نباشد.

بدین ترتیب زیرزمین هایی که دارای شرایط فوق بوده ولی به علت شیب طبیعی زمین از میاط و یا نسبت به گذر فرعی مشرف به میاط نورگیری بیشتر از حد مجاز داشته و نوع استفاده آن مجاز باشد فلاف محسوب نمی گردد. (۸۱۱/۱۶۰۷۳۱۴ - ۶۸/۱۰/۱۸ -)

عدم امدات ساختمان های مجزا:

هدف از تعیین حداقل مسامت تفکیکی این بوده که این زمین ها مجدداً به قطعات تفکیک شده اجازه امدات ساختمان های مجزا صادر نگردد، مگر به صورت آپارتمان که بعداً زمین آن قابل تفکیک نباشد. همین ضوابط در مورد قطعاتی که طبق مقررات قابل تفکیک هستند نیز مرعی می باشد. (بند ۳ صورت جلسه ۲۷۹ ش.ه- ۵۵/۷/۷)

نمونه امدات بنا در املاک دارای واحد تجاری:

مقرر گردید: اگر در پلاکی که در موزه استفاده از اراضی مسکونی قرار گرفته مغازه ای موجود و مالک تقاضای امدات ساختمان مسکونی در فضای باز ساختمان با حفظ مغازه های موجود داشته باشد، انجام درخواست وی در صورتی که هیچگونه تخییری در مغازه ایجاد نشود و بعلاوه مسامت زیربنای مسامت زیربنای مغازه جزء درصد تراکم مناسبه شود، بلامانع است. (بند ۷ صورت جلسه ۸۴ ش.ه- ۸۱/۳/۲۲)

عدم امتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم:

باتوجه به نیاز مجتمع های مسکونی آپارتمانی به ورودی مناسب و سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان، سطح زیربنای فضاهای فوق الذکر که در طبقه همکف منظور می گردد، در تراکم منظور نگردیده و صرفاً جزء زیربنای ساختمان مناسبه



می‌گردد. بدیهی است موارد مذکور جزء مشاعات ساختمان بوده و غیرقابل تفکیک خواهد بود. (۸۰/۷۳۰۱۸۲۷۱-)

(۷۳/۹/۲۴)

سطوح جزء تراکم:

تمام سطوح ساختمان اعم از زیرزمین و روی آن اگر به استفاده مجاز منطقه (مسکونی، تجاری و غیره) اختصاص یابد جز تراکم محسوب شود به غیر آن که نیمی از زیرزمین از کف محبر و یا شیب طبیعی زمین پایین‌تر است نمی‌توان آن را جز تراکم محسوب نمود مگر آن که در پروانه زیرزمین برای استفاده انبار طبقات، پارکینگ و یا تاسیسات منظور شود.

(بند ۱ صورتجلسه ۲۸۳ ش.ه - ۵۵/۸/۱)

ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی:

به منظور ارتقاء کیفی ساخت و ساز شهری و در راستای تسهیلات برای شهروندان و بهبود فضاهای عمومی در ساختمانهای مسکونی و پیرو بند ۱۰ صورتجلسه ۳۶۰ کمیسیون ماده پنج موارد زیر جهت ایجاد ومدت رویه اعلام تا از تاریخ ابلاغ، مورد عمل قرار گیرد.

۱- امداد پیلوت جهت استفاده وتامین پارکینگ مورد نیاز، هال ورودی (لابی) بازی بچه ها ،اطاق نگهداری (مداکتر بمسامت دوازده متر مربع) و مملی برای جلسات هیئت مدیره در مجتمع های شش وامدی و بیشتر (به مسامت مداکتر ۳۰ متر مربع) بلامانع است و در صورت عدم امداد زیرزمین امداد موتورخانه و تاسیسات (مداکتر به مسامت سی متر مربع) و انباری (به تعداد وامدهای مسکونی هر یک به مسامت مداکتر ۶ متر مربع) مجاز می‌باشد .

۲- امداد زیرزمین یا زیرزمین‌ها، جهت استفاده پارکینگ، موتورخانه و تاسیسات، انباری، سرویس بهداشتی، سرایداری جهت مجتمع‌های شش وامدی و بیشتر مداکتر به مسامت ۴۰ متر مربع بلامانع است .

۳- کلیه مشاعات از قبیل راهرو، راه پله، آسانسور، هال ورودی (لابی) و نورگیرها (با ابعاد و مسامت منطبق بر ضوابط) فضای ورزشی، (منحصراً جهت استفاده ساکنین)، ضفامت دیوارها و ستونها (مداکتر در مد ده درصد تراکم ملاک عمل) جزء زیربنای مفید و تراکم مبنا محسوب نمی گردد .



۴- جهت امکان استفاده از تسهیلات فوق امداد بنا در تراکم پایه (۱۲۰٪ و کمتر) حداکثر سه طبقه روی زیرزمین و یا سه طبقه روی پیلوت و زیرزمین، و در تراکم ۱۸۰٪ (صرفاً املاک مشمول مصوبه اصلاحی جایگزین صورتجلسه ۳۲۹ مورخ ۸۲/۱/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری) چهار طبقه روی زیرزمین و یا چهار طبقه روی پیلوت و زیرزمین بلامانع است.

۵- مستمذات مندرج در بندهای ۲ و ۳، مشمول عوارض زیربنا طبق مفاد بخشنامه شماره ۱۰/۸۳۵۲ مورخ ۶۹/۲/۱۸ بوده و عوارض دیگری به آنها تعلق نمی گیرد.

۶- رعایت ابعاد راه پله، راهرو و آسانسور بر اساس مبمٹ سوم و پانزدهم مقررات ملی ساختمان که طی بخشنامه های شماره ۸۰/۸۱۰۰۹۵۰۱ مورخ ۸۱/۶/۱۱ و ۸۰/۷۶۰۲۰۱۶۵ مورخ ۷۶/۱۲/۲۱ ابلاغ گردیده است الزامی است.

۷- رعایت سطح اشغال، حداکثر ۶۰٪ مسامت قطعه طبق سند در کلیه طبقات مسکونی الزامی است.

۸- کلیه بخشنامه ها و دستورالعملهای مغایر مفاد این بخشنامه ملغی اعلام می گردد. (۸۰/۸۲۰۱۱۹۱۳ - ۸۲/۷/۱۳) و (بند ۵ با توجه به مصوبه جلسه شصت و ششم شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹ اصلاح شده است).

وضعیت داخلی ساختمانها:

۱- کلیه اتاقهای قابل سکونت باید دارای نور مستقیم کافی و هوای آزاد بوده و سطح هر اتاق مسکونی دست کم ۷/۵ مترمربع باشد، مشروط بر این که حجم اتاق در هیچ حال کمتر از ۲۲/۵ مترمکعب نباشد.

۲- سطح پنجره های هر اتاق مسکونی باید دست کم مساوی یک هشتم سطح آن باشد.

۳- ارتفاع اشکوب اول از کف تا زیر سقف دست کم سه متر بوده و ارتفاع اشکوب های دیگر از کف تا زیر سقف نباید از ۲/۸۰ متر کمتر باشد.

تبصره - ارتفاع گاراژ شامل این ماده نخواهد بود.

۴- قسمت های مسکونی ساختمان و زیرزمین باید به طور کلی در مقابل رطوبت عایق سازی شده باشد.

۵- گرمابه و سرویس بهداشتی در داخل ساختمان باید مستقیماً از خارج نور و هوا گرفته و از لحاظ وسائل بهداشت از قبیل سیفون و هواکش کامل باشد به علاوه هواکش هر سرویس بهداشتی یا هواکش گرمابه باید هرکدام مستقل باشد.

۶- حداقل ابعاد سرویس بهداشتی و گرمابه و دوش به طریق زیر خواهد بود.



الف- سطح سرویس بهداشتی $1/20 \times 1$ متر ارتفاع $2/30$ متر.

ب- سطح گرمابه $1/5 \times 2$ متر ارتفاع $2/30$ متر.

ج- سطح دوش $1/20 \times 1$ متر ارتفاع $2/30$ متر.

تبصره - اندازه سربینه جزء گرمابه نبوده و جداگانه منظور خواهد شد.

۷- سقف گرمابه و سرویس بهداشتی باید طوری فرش و عایق شده باشد که قابل شست و شو بوده و آب در کف آن‌ها

باقی نماند.

۸- آشپزخانه باید دارای نور و هوای کافی بوده و کف آن عایق و قابل شست و شو باشد پاشیر و محل ظرف‌شویی و کلبه لوله‌های فاضلاب باید دارای سیفون باشند.

۹- چاه‌های سرویس بهداشتی و گرمابه و آشپزخانه باید دارای هواکش مستقل و به‌علاوه باید چاه سرویس بهداشتی و گرمابه از چاه آشپزخانه مستقل باشد.

۱۰- دودکش باید با مصالح بنایی ساخته شده و دست کم ۷۰ سانتیمتر از روی بام بالاتر باشد و در مورد بام‌های شیروانی سر دودکش نباید از تیغه فوقانی شیروانی پایین‌تر باشد فاصله دودکش نیز نباید از نمای ساختمان کمتر از یکمتر باشد.

۱۱- هیچ‌کدام از دودکش‌های یک ساختمان نباید به یکدیگر مربوط باشند.

۱۲- مقطع داخل هر دودکش باید دست کم 20×20 سانتیمتر بوده و زاویه آن نیز با سطح افق دست کم ۶۰ درجه باشد.

۱۳- هر دودکش باید دست کم از تیرهای چوبی ساختمان ۲۵ سانتیمتر فاصله داشته باشد.

۱۴- سرسرا و محل پلکان و راه‌روها باید به مد کفایت روشن و دارای هوای مستقیم باشد.

۱۵- ارتفاع پله‌های اصلی ساختمان نباید از ۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید و عرض هر پله باید دست کم بیست و هفت سانتیمتر و طول آن دست کم یک متر باشد.

۱۶- ارتفاع کف هر پله تا زیر سقف نباید از $2/20$ متر کمتر باشد.

۱۷- عرض پاگرد پله‌های اصلی هر ساختمان باید دست کم یک متر باشد.



۱۸- کلیه قسمت‌های ساختمان که تشکیل پرتگاه می‌دهند باید به وسیله جان پناه یا نرده محافظت گردند، ارتفاع جان پناه یا نرده نامبرده نباید از ۸۰ سانتیمتر کمتر باشد.

۱۹- مغازه‌هایی که مخصوص فروش فواربار فاسد شدنی است باید طوری ساخته شود که همیشه هوای آزاد در آنها گردش نماید.

۲۰- کف مغازه‌های فواربار فروشی باید طوری فرش و عایق‌سازی شده باشد که قابل شست‌وشو بوده و آب در کف آن باقی نماند و به وسیله سیفون به چاهی مربوط باشد.

۲۱- کلیه انبارهای مغازه‌های فواربارفروشی نیز مشمول شرایط شماره ۱۹ خواهد بود.

۲۲- دیوارهای داخلی مغازه‌های گوشت‌فروشی باید علاوه بر آنچه که در شماره‌های ۱۹ و ۲۰ گفته شده همچنین دیوارهای انبار این مغازه‌ها به وسیله کاشی‌های چسب بهم تا ارتفاع ۲/۵ متر از کف زمین پوشیده باشد. فاصله هر اتاق مسکونی تا دیوار مقابل لااقل مساوی باشد با ارتفاع ساختمان و پهنای دو متر مشروط براینکه طول دید نامبرده در هیچ حال از ده متر کمتر نباشد فاصله نمای دیگر ساختمان تا دیوار مقابل لااقل دو متر خواهد بود.

۲۳- مالکین موظف هستند که از دو باب مغازه به بالا برای هر ده باب مغازه یک سرویس بهداشتی برای استفاده مستأجرین بسازند.

تبصره - مالکین هر چند باب مغازه مجاور هم می‌توانند مشترکاً برای هر ده باب مغازه یک سرویس بهداشتی بسازند.

تسهیلات مربوط به میاط خلوت و راه پله:

جهت تسهیل در امور مراجعین و افزایش سطح مفید و قابل استفاده بنای امدائی در املاک و بهره‌وری بیشتر از ساختمان‌های امدائی که صرفاً به صورت مسکونی می‌باشد مقررات ذیل ملاک عمل است.

(بند‌های ۱ و ۲ بخشنامه شماره ۱۰/۱۰۲۳۲ مورخ ۶۷/۴/۱۵ مبنی بر عدم محاسبه سطوح راه پله و سطوح میاط خلوت و همچنین ۱۰٪ مسامت دیوارها (در پلاک‌های با مسامت کمتر از ۳۳۰ مترمربع) در ساختمان‌های مسکونی لغو و کان لم یکن اعلام می‌گردد.



بدیهی است ضوابط مربوط به نورگیری آشپزخانه بیش از ۳٪ مسامت زمین و نورگیری اتاق‌های اصلی بیش از ۴٪ مسامت زمین و کلاً می‌بایست خلوت‌ها با مسامت ۲۵ مترمربع و بیشتر و برافرودار از ابعاد مقرر، کماکان جزء تراکم مناسبه نمی‌گردند.) (۸۱/۵/۳۰ - ۸۰/۸۱۰۰۱۰۱۶۲)

بند ۳- ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و در صورتی که زیرزمین امدات نگردد ارتفاع اولیه تا ۲/۶۰ متر به شرط اینکه سطح فونداسیون تا ۶۰ سانتی‌متر پایین‌تر از گذر باشد، بلامانع است.

بند ۴- در صورتی که پروانه سافتمانی، جهت امدات پیلوت و زیرزمین توأم صادر شود، ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر بلامانع بوده و در این حالت به جهت لوله‌کشی‌های مورد لزوم ارتفاع اولیه زیرزمین به شرط استفاده براساس پروانه تا ۳ متر و ارتفاع تمام شده ۲/۶۰ متر بلامانع است.

تبصره:

ارتفاع تمام شده اتاق تاسیسات در زیرزمین تا ۳ متر بلامانع است.

بند ۵- فاصله داخل به داخل ستون‌ها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴/۵۰ متر با مانور اصلی ۵ متر (معمور تا معمور ستون) بلامانع است.

بند ۶- امدات بنا جهت سرایداری (به صورت مشاع و غیرقابل تفکیک) به مسامت ۴۰ مترمربع در صورت دارا بودن شرایط بهداشتی فقط در زیرزمین و بدون امتساب در تراکم در سافتمان‌هایی که تعداد واحدهای مسکونی آن ۶ واحد بیشتر می‌باشد بلامانع است.

بند ۷- به منظور تعبیه نور زیرزمین در پلاک‌هایی که پیلوت و زیرزمین توأم امدات فواید شد ایجاد شیب معکوس جهت نورگیری زیرزمین تا حد مجاز (۹۰ سانتیمتر) بلامانع می‌باشد. (۱۰/۱۰۲۳۲ - ۷/۴/۱۵ و بند یک صورت‌جلسه ۲۰۰ ک.م.د)



ضوابط میاط فلوت‌ها:

۱- میاط فلوت‌هایی که برای تأمین نور اتاق‌های اصلی ساختمان، مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش‌بینی می‌گردد، می‌بایستی دارای حداقل مسامت ۱۲ مترمربع با حداقل ۳ متر عرض بوده و برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۴٪ مسامت زمین کافی است.

۲- میاط فلوت‌هایی که برای تأمین نور آشپزخانه و یا انبار، به مسامت بیشتر از ۶ مترمربع پیش‌بینی می‌شود با حداقل عرض ۲ متر بوده و برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳٪ مسامت زمین کافی است.

۳- مسامت و ابعاد میاط فلوت‌هایی که در فوق آمده، برای ساختمان‌های معمولی با ارتفاع ۵ طبقه می‌باشد.

۴- در صورت پیش‌بینی میاط فلوت در شمال پلاک‌های شمالی، حداقل عرض لازم ۳ متر فواصل بوده، برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، حداقل عرض ۲ متر می‌باشد.

۵- در مواردی که اتاق‌های اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط فلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره آن‌ها از هم، نباید کمتر از ۶ متر باشد.

۶- در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آن‌ها از یک میاط فلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آن‌ها از هم نبایستی کمتر از ۴ متر باشد.

۷- مفاد بند ۵ و ۶ جهت ساختمان‌های تا ۶ طبقه از کف ملاک عمل بوده و جهت ساختمان‌های بیش از ۶ طبقه بایستی نورگیری اتاق‌ها، به صورت منطقی پیش‌بینی شده، به نحوی که مورد قبول شورای معماری منطقه باشد.
(کتابچه ضوابط سال ۱۳۶۷)

محاسبه سطوح راه‌پله و میاط فلوت در ساختمان‌های مسکونی:

بدینوسیله بندهای ۲ و بخشنامه شماره ۱۰/۱۰۲۳۲ مورخ ۶۷/۴/۱ مبنی بر عدم محاسبه سطوح راه‌پله و سطوح میاط فلوت و همچنین ۱۰٪ مسامت دیوارها (در پلاک‌های با مسامت کمتر از ۳۳۰ مترمربع) در ساختمان‌های مسکونی لغو و کالعدم یکن اعلام می‌گردد.



بدیهی است ضوابط مربوط به نورگیری آشپزخانه بیش از ۳٪ مسامت زمین و نورگیری اطلاق‌های اصلی بیش از ۴٪ مسامت زمین و کلاً می‌بایست خلوت‌ها با مسامت ۲۵ مترمربع و بیشتر و برافرودار از ابعاد مقرر، کماکان جزء تراکم مناسبه نمی‌گردند.

شایان ذکر است پروانه‌های ساختمانی که قبل از ابلاغ این بخشنامه صادر گردیده، ضوابط و مقررات گذشته همچنان در مورد آن‌ها ملاک عمل است.

(۸۱/۵/۳۰ - ۸۰/۸۱۰۰۸۸۶۲)

محاسبه زیربنای نورگیرها:

نورگیرهایی که شرایط ذیل را دارا باشند، در صورت رعایت مفاد بند ۴ بخشنامه (۸۰/۸۲۰۱۱۹۱۳-۸۲/۷/۱۳) و رعایت سایر ضوابط و مقررات مربوط به تعبیه نورگیرها در وامدهای مسکونی، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردند.

۱- نورگیر اتاق‌های اصلی مانند اتاق خواب و پذیرایی با مسامت ۱۲ مترمربع، با حداقل عرض ۳ متر.

۲-۱ نورگیر آشپزخانه با مسامت ۶ مترمربع، با حداقل عرض ۲ متر.

۳-۱ نورگیر سراسری در پلاک‌های شمالی با مسامت کمتر از ۲۰۰ مترمربع، با حداقل عرض ۲ متر.

بدیهی است نورگیر اتاق‌های اصلی که مسامت آن بیشتر از ۴٪ مسامت زمین و همچنین نورگیر آشپزخانه که مسامت آن از ۳٪ مسامت زمین بیشتر باشد نیز کماکان جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد. (۸۰/۸۲۰۱۹۷۰۵ - ۸۲/۱۱/۵)

و مدت رویه در پیشروی طولی ساختمان:

الف: پیشروی طولی

۱- میزان پیشروی طولی ساختمان، در املاک واقع در محدوده شهر تهران ۶۰ درصد طول زمین قبل از اصلاحی، مجاز می‌باشد.

۲- به منظور هماهنگی با ساختمان‌های مجاور و ارتقاء کیفی طراحی پیشروی طولی ساختمان حداقل به میزان ۲ متر مازاد بر ۶۰٪ طول مجاز، بلامانع می‌باشد.



تبصره ۱- در صورتی که در ساختمان مجاور، پخ ۴۵ درجه رعایت شده باشد، اجرای پخ در ملک مورد تقاضا نیز الزامی و در سایر موارد رعایت پخ ضروری نمی‌باشد. در ضمن مذف پخ‌های موجود املاک مجاور هم، مشروط به توافق مالکین و افذ مجوزهای لازم به صورت همزمان، با رعایت مسائل فنی بلامانع می‌باشد.

تبصره ۲- باتوجه به مقوق همسایگی و رعایت منظر شهری و اصول معماری و شهرسازی، در مواردی که زمین از شکل منظمی برخوردار نمی‌باشد، موضوع در شورای معماری منطقه مطرح و اتفاد تصمیم گردد.

۳- امداد بنا براساس بند ۲ و تبصره‌های آن به شرطی مقدور است که ۶۰ درصد مسامت زمین قبل از اسلامی رعایت شود.

۴- رعایت مفاد بند ۳ برای اراضی و املاکی که مسامت آن‌ها پس از رعایت بر اسلامی ۲۰۰ مترمربع و کمتر باشد، الزامی نیست.

تبصره - اگر اراضی و املاک کمتر از ۲۰۰ مترمربع با یکدیگر جمع شده و مسامت حاصل از جمع، بیش از ۲۰۰ مترمربع باشد، از مزایای مندرج در بند ۴ برخوردار می‌باشد.

۵- شهرک‌ها و مجموعه‌های مسکونی دارای مصوبات موردی از شمول بندهای فوق‌الذکر، مستثنی می‌باشند.

ب: نورگیرها

۱- در املاک با مسامت عرصه بیشتر از ۲۰۰ مترمربع (پس از رعایت اسلامی)، حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت اتاقهای اصلی ۱۲ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر و جهت آشپزخانه ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر تعیین می‌گردد.

۲- در املاک با مسامت عرصه کمتر از ۲۰۰ مترمربع (پس از رعایت اسلامی) حداقل مسامت قابل قبول نورگیر اتاقهای اصلی ۶٪ مسامت عرصه (پس از رعایت اسلامی) و جهت آشپزخانه ۳٪ مسامت عرصه (پس از رعایت اسلامی) با حداقل فاصله ۲ متر از پلاک مجاور تعیین می‌گردد.

تبصره - ابعاد و مسامت نورگیرهای فوق‌الذکر، حداقل نورگیر بهداشتی بوده که رعایت آن‌ها در اجراء الزامی و از اصول اساسی شهرسازی تلقی می‌گردد.



۳- در مواردی که اتاق‌های اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط فلوت نور می‌گیرند فاصله پنجره آن‌ها از هم، نباید کمتر از ۶ متر باشد و در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه، سافتمان آن‌ها از یک میاط فلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آن‌ها از هم نبایستی کمتر از ۴ متر باشد.

۴- این دستورالعمل صرفاً جهت سافتمان‌های حداکثر تا ۵ طبقه مسکونی ملاک می‌باشد.

با ابلاغ این دستورالعمل سایر بخشنامه‌های مربوط به پیشروی طولی و امدات نورگیر در سافتمان‌ها، ملغی اعلام می‌گردد. (۸۳/۶/۲۲-۸۰/۸۳۰۱۲۴۱۵)

ضوابط بالکن‌ها:

۱- امدات پیش‌آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نمی‌باشد.

۲- امدات پیش‌آمدگی در فیابان‌های ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتی‌متر و برای فیابان ۲۰ متر به بالا به عرض ۱۲۰ سانتی‌متر مجاز می‌باشد.

۳- ارتفاع پیش‌آمدگی نسبت به کف پیاده‌رو، نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جزء تراکم محسوب فواید شد.

۴- پیش‌آمدگی سافتمان در همکف و طبقات، در خارج از ۶۰٪ طول مجاز و در داخل زاویه ۴۵ درجه، حداکثر به میزان ۲ متر بلامانع است (رعایت ۶۰٪ مسامت الزامی است).

۵- پیش‌آمدگی (روی پخ دوگذر در ممدوده سند مالکیت، به میزان حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پخ و به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو بلامانع است.

۶- طریقه محاسبه زیربنا و تراکم پیش‌آمدگی‌ها در داخل فضای باز به قرار زیر است:

الف- پیش‌آمدگی آفرین سقف سافتمان، به عنوان باران گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.

ب- بالکن‌ها و تراس‌های مسقف، تا عمق ۳ متر، چنانچه سه طرف آن باز باشد، یک دوم مسامت آن جزء زیربنا محسوب می‌گردد، بدیهی است مازاد بر عمق ۳ متر تماماً زیربنا محسوب می‌گردد.

ج- در صورتی که پیش‌آمدگی سه طرف بسته باشد، دوسوم مسامت آن جزء زیربنا محاسبه می‌گردد.



۷- پیش‌بینی بالکن در مد مجاز (اعم از بسته و باز) در داخل پلاک مشروط بر این که از مدود پلاک و به معبر تجاوز نشود
بلامانع است

تراکم‌های مسکونی:

در تراکم‌های سافتمانی مسکونی طرح جامع و تفصیلی شهر تهران به شرح ذیل تجدیدنظر به عمل آمده است و موافقت وزارت مسکن و شهرسازی به شماره ۱/۸۷۸۶ مورخ ۶۳/۱۲/۲۷ نسبت به آن تمصیل شده است.

۱- در مناطق ۱ و ۲ گذربندی سه‌گانه از محور خیابان‌های انقلاب و آزادی به سمت شمال در داخل محدوده ۵ ساله خدمات شهری، به جای تراکم‌های ۲۰۰ درصد به بالا که در طرح جامع و تفصیلی پیش‌بینی شده تراکم سافتمانی ۱۸۰٪ ملاک عمل فواید بود و در سایر قسمت‌های محدوده ۵ ساله که دارای تراکم ۲۰۰ درصد و به بالا می‌باشد، به علت تراکم جمعیت و عدم کفایت شبکه و خدمات شهری، تراکم سافتمانی ۱۲۰ درصد ملاک عمل است.

۲- قسمت‌هایی از محدوده ۵ ساله که دارای تراکم سافتمانی ۱۰۰ درصد می‌باشد، تراکم سافتمانی ۱۲۰ درصد جایگزین آن شده است.

۳- در مناطق مسکونی محدوده آزاد شده که در طرح جامع دارای تراکم‌های کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد می‌باشد تراکم ۱۲۰ درصد ملاک عمل فواید بود. (۴۴/۲/۲-۴۲۰/۱۱۴)

تراکم کاربردی اداری:

در فصوص هماهنگی تراکم مجاز در کاربری اداری موضوع صورت‌جلسه متمم ۲۸۴ شورای طرح و بررسی و بند یک صورت‌جلسه ۴۶ در کمیسیون مطرح و مقرر گردید که تراکم کاربری‌های اداری قید شده در صورت‌جلسه شماره ۴۶ این کمیسیون ۱۲۰٪ در نظر گرفته شود.

بدیهی است مراتب بالا از طریق دبیرخانه کمیسیون ماده پنج در صورت لزوم بر روی اورژینال‌های طرح تفصیلی منعکس و کلاً به شهرداری‌های منطقه و ادارات ذی‌ربط جهت اجرا، ابلاغ فواید شد. (بند ۷ صورت‌جلسه ۶۲ ک.م.م. ۵- ۶۲/۷/۱۷)

تراکم جایگزین تجاری منتفی شده:



پیرو بند ۳۴ صورت جلسه ۱۶۶ کمیسیون ماده پنج، در مورد تراکم ساختمانی کاربری های تجاری منتفی شده طرح های تفصیلی، مراتب ذیل ابلاغ شده است:

الف - در صورتی که اراضی و املاک مجاور کاربری های تجاری منتفی شده، کلاً مسکونی با تراکم ۱۸۰ درصد باشد، تراکم مسکونی (ساختمانی) پلاک های واقع در کاربری ذون تجاری مورد بحث ۱۸۰ درصد تعیین می گردد.

ب - در سایر موارد تراکم مسکونی (ساختمانی) واقع در کاربری ذون تجاری منتفی شده ۱۲۰ درصد فواید بود.

(۷۳/۹/۲۴-۸۱۲/۷۳۰۱۸۲۷۳)

ضوابط تکمیلی نورگیرها:

۱. توضیح نحوه سافت ساختمانیها و لزوم وجود نورگیرها جهت تامین نور بهداشتی فضاهای داخلی ساختمانیها.

۲. در ساختمانیهای مسکونی و به جهت افزایش بهره وری آنها، چنانچه مسامت و ابعاد پاسیو از استاندارد تعیین

شده ذیل کمتر نگردد، سطح آنها جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی شود.

۳. استانداردهای قابل قبول پاسیو برای ساختمانیهای مسکونی و حداکثر تا ۵ طبقه مسکونی:

الف) برای املاک با مسامت عرصه ۲۰۰ متر مربع و بیشتر (پس از اصلاحی):

- حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت اتاقهای اصلی (خواب- هال و پذیرایی- نشیمن) : ۱۲ متر مربع با

حداقل عرض ۳ متر.

- حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت آشپزخانه ۶ متر مربع با حداقل عرض ۲ متر.

ب) برای املاک با مسامت عرصه کمتر از ۲۰۰ متر مربع (پس از رعایت اصلاحی):

- حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت اتاقهای اصلی ۴٪ مسامت عرصه (پس از اصلاحی)

- حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت آشپزخانه ۳٪ مسامت عرصه (پس از اصلاحی)

تذکره: در هر دو حالت فوق حداقل عرض نورگیر باید ۲ متر باشد. حداقل ۲ متر از پلاک مجاور

۴. در مجتمع های مسکونی (دارای بیش از دو واحد مسکونی) و حداکثر تا ۶ طبقه از کف:

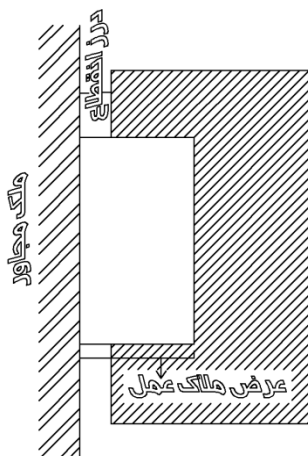


- پنانچه اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط خلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آنها از یکدیگر، حداقل باید ۶ متر باشد.

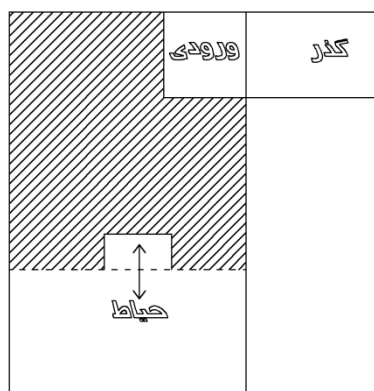
- پنانچه آشپزخانه و اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آنها از یک میاط خلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آنها از یکدیگر، حداقل ۴ متر باشد.

۵. فضاهایی که جهت تهویه و نوردهی (برای سرویسهای بهداشتی) و یا عبور لوله های تاسیساتی و کانال کولر و غیره، تعبیه می گردند و فاقد ابعاد و مسامت های حداقل و استاندارد می باشند و به عنوان داکت محسوب می گردند، مسامت آنها جزء زیربنا و تراکم منظور می گردد.

۶. برای سافتمانها و مجتمعهای غیر مسکونی (از قبیل تجاری- اداری و ...)، در صورتیکه مسامت نورگیر طراحی شده، ۲۵ متر مربع یا بیشتر باشد جزء زیر بنا و تراکم محسوب نمی گردد.



۷. در مواردی که نورگیرها در کنار ملک طراحی شده و در مجاورت درز انقطاع قرار می گیرند عرض ملاک عمل آنها جهت تعیین حداقل های ۲ و ۳ متر از مجاورت دیوار همسایه در نظر گرفته می شود.
* (درز انقطاع استاندارد نیز جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی گردد.)



۸. فضاهای روبازی که به گذر یا میاط مشرف می باشند مد مسامت و ابعادی ندارند، با هر ابعادی که طراحی شوند مسامت آنها جزء زیربنا و تراکم منظور نمی گردد.

* البته پنانچه در طرفین اینگونه نورگیرها واحدهای مستقل مسکونی امدات گردند رعایت ضوابط حداقل فاصله از یکدیگر الزامی است.



۹. در صورت امداد بالکن داخل پاسیو، حداقل فاصله لازم، بعد از بالکن تا پنجره و یا بالکن مقابل، ملاک عمل است.

۱۰. در بناهایی که پنجره های آنها بر اساس ضوابط و مقررات جاری طراحی و تعبیه شده و از طریق نورگیر یا میاط فلوت مشرف به میاط همسایگان می باشند (مثل نورگیرهایی که در شمال پلاکهای شمالی طراحی می شوند) براساس مصوبه دویست و شصت و نهم شورای اسلامی شهر، استفاده از پنجره بازشو تا ارتفاع یکصد و هفتاد سانتی متر (۱/۷۰ متر) مجاز نبوده و مالکین ملزم به استفاده از شیشه های مشجر تا ارتفاع ۱۰۷ سانتی متری می باشند و استفاده از شیشه های معمولی و یا پنجره بازشو فقط ارتفاع ۱/۷۰ سانتی متر به بالا مجاز می باشد.

ثانیاً حداکثر ارتفاع دیوار نورگیر با مصالح اساسی ۳ متر است و مابقی ارتفاع باید با مصالح غیر اساسی و سبک (نبشی- شیشه و ...) رفع مشرفیت گردد.

۱۱. نورگیری زیر زمین ها:

زیر زمین به طبقه ای از ساختمان گفته می شود که بیش از نیمی از ارتفاع آن پایین تر از تراز کف گذر یا گذرهای اصلی باشد و ارتفاع سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر یا گذر اصلی بالاتر باشد، بنابراین پس از کسر ضخامت سقف، حداکثر میزان نورگیری زیر زمین از کف گذر، ۹۰ سانتی متر است.

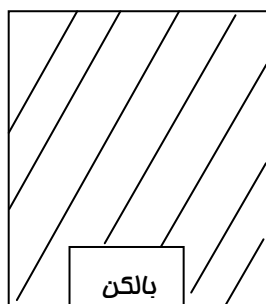
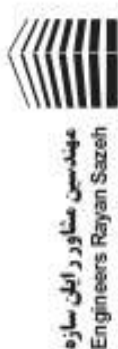
* در زمین هایی که دارای شیب می باشند و ارتفاع مجاز سقف زیرزمین از کف گذر اصلی رعایت شده ولی به علت شیب طبیعی زمین ارتفاع نورگیری آنها، نسبت به میاط یا گذر فرعی مشرف به ملک، بیش از حد مجاز شده باشد، به شرطی که نوع استفاده از آن مجاز باشد، تعلق ممسوب نمی گردد.



نمونه مترکشی و محاسبه زیربنا :

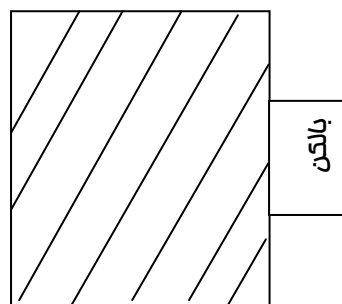
منظور از سطح زیربنای هر طبقه، کل مساحت بنای آن طبقه با احتساب سطح اشغال شده توسط دیوارها، راه پله ها و داکتها می باشد. به عبارت دیگر مترکشی پشت تا پشت دیوارها انجام می گردد.

فقط در فصول بالکن ها و به جهت تشویق مردم جهت امداد بالکن و ارتقاء کیفیت ساختمانهای مسکونی مساحت بالکن های مسقف تا عمق ۳ متر به شرح ذیل جزء زیربنا و تراکم طبقه محسوب می گردد:



بالکن سه طرف بسته

(۲/۳ مساحت آن جزء زیربنا محسوب می شود)



بالکن سه طرف باز

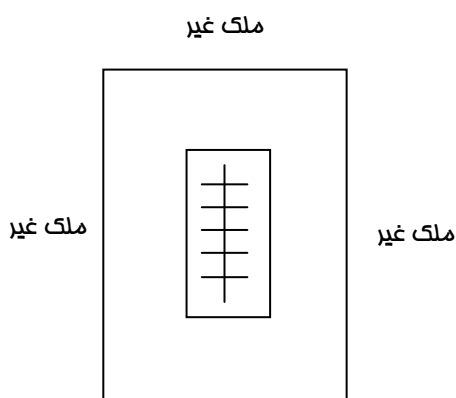
(۱/۲ مساحت آن جزء زیربنا محسوب می شود)

* چنانچه عمق بالکن بیش از ۳ متر باشد، کل مساحت بالکن جزو زیربنا محسوب می گردد.

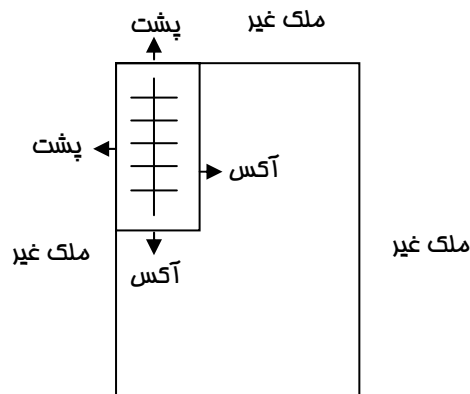
* نمونه محاسبه بالکن ها توسط اداره ثبت با نمونه محاسبات شهرداری متفاوت است و ثبت در هر صورت کل مساحت

بالکن را جزء زیر بنا محسوب می نماید.

* نمونه محاسبه مساحت راه پله بصورت ذیل می باشد:



مساحت راه پله آکس به آکس دیوارها محاسبه می شود.



مساحت راه پله از پشت دیوار جانبی تا آکس دیوارهای داخلی محاسبه می گردد.