

## ملاک عمل ۲

مجموعه ضوابط ملاک عمل شهرسازی



شهرداری کرج

معاونت شهرسازی و معماری  
اداره تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی  
(بهار ۱۳۹۴)

عنوان کتاب : ملاک عمل ۲ (مجموعه ضوابط ملاک عمل شهرسازی شهرداری کرج)

مؤلف : معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کرج

ناظر علمی: احمدی پرگو، احداله

مدیر تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی : شمس سریزدی، محمدرضا

دبیر کارگروه : خدادادی، آزاده

مدیر اجرایی: مرسلی، زلیخا

گردآورندگان:

علی ترکشوند

احداله احمدی پرگو

محمدرضا شمس سریزدی

علی خدابنده‌لو

شهردار کرج

معاون شهرسازی و معماری

رئیس اداره تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی

مدیر شهرسازی و معماری

سال چاپ : بهار ۱۳۹۴

تیراژ : ۴۵۰۰ نسخه

قیمت : ۴۵۰۰۰ ریال

نشانی: کرج - میدان توحید- بلوار بلال - شهرداری کرج- طبقه ۵ معاونت شهرسازی و معماری

اداره تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی

پست الکترونیکی: zavabet.sh@karaj.ir

هرگونه بهره برداری از این کتاب منوط به دریافت مجوز کتبی از معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کرج است.

سرشناسه :

عنوان قراردادی :

عنوان و نام پدیدآورنده :

مشخصات نشر :

دبیر کارگروه

مدیر اجرایی:

مشخصات ظاهری : صفحه

شابک :

وضعیت فهرست نویسی: فیپا

موضوع :

موضوع :

شناسه افزوده :

رده بندی کنگره :

شماره کتابخانه ملی :

عنوان کتاب : مجموعه ضوابط ملاک عمل شهرسازی شهرداری کرج

مؤلف :

نوبت چاپ : اول

سال چاپ : بهار ۱۳۹۴

ناشر :

تیراژ : ۴۵۰۰ نسخه

چاپخانه :

قیمت : ..... ریال

شابک :

## فهرست مطالب

۲۵	۱-۲-۵-۱- ضوابط احداث تجاری در کاربری مختلط درون‌بافتی
۲۵	۱-۲-۵-۲- کارکرد مجاز نیم طبقه در کاربری مختلط درون‌بافتی
۲۵	۱-۲-۵-۳- انباری تجاری در کاربری مختلط درون‌بافتی
۲۶	۱-۲-۶- کاربری مختلط شهری
۲۶	۱-۲-۶-۱- اختصاص سهم خدماتی در کاربری مختلط شهری
۲۶	۱-۲-۶-۲- جبهه دوم محور مجهز شهری
۲۶	۱-۲-۷- حقوق مکتسبه
۲۷	۱-۲-۷-۱- توسعه بنای تجاری
۲۷	۱-۲-۷-۲- بالکن داخل تجاری های موجود
۲۷	۱-۲-۷-۳- املاک شمالی دارای تجاری ناشی از حقوق مکتسبه
۲۸	۱-۲-۷-۴- صدور پروانه تجاری موجود بر روی املاک واقع در کاربری مسکونی

### ۱-۳- اصلاحی و خسارت

۲۹	۱-۳-۱- معیار محاسبه تراکم
۲۹	۱-۳-۱-۱- جبران خسارت با اعطای تراکم مسکونی (مصوبه شورای شهر)
۲۹	۱-۳-۱-۲- جبران خسارت با اعطای تراکم تجاری
۳۰	۱-۳-۱-۳- تراکم تجاری ناشی از اصلاحی
۳۰	۱-۳-۲- معیار محاسبه تراکم در کاربری‌های مختلط شهری، درون‌بافتی
۳۱	۱-۳-۲-۱- جبران خسارات در کاربری مختلط شهری
۳۲	۱-۳-۲-۲- جبران خسارات در کاربری درون‌بافتی
۳۳	۱-۳-۳- املاک دارای اصلاحی براساس طرح سابق

### ۱-۴- باغات

۳۴	۱-۴-۱- نحوه صدور مجوز جهت باغات
۳۵	۱-۴-۲- سهم خدماتی اراضی دارای رأی مزروعی و باغات

## پیشگفتار

### فصل اول - اصول کلی ضوابط شهرسازی

#### ۱-۱- طرح تفصیلی

۱۳	۱-۱-۱- تعریف طرح تفصیلی
۱۶	۱-۱-۲- ضوابط مربوط به املاک دارای رأی کمیسیون ماده ۵
۱۷	۱-۱-۳- ضوابط مربوط به معابر وانهار متروکه و نحوه واگذاری معابر مذکور از سوی شهرداری
۱۸	۱-۱-۴- ضوابط و مقررات مربوط به حرایم مختلف
۱۸	۱-۱-۴-۱- ضوابط و مقررات حریم رودخانه‌ها، نهرها و برکه‌ها
۱۸	۱-۱-۴-۲- ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال برق
۱۸	۱-۱-۴-۳- حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی
۱۹	۱-۱-۴-۴- ضوابط مربوط به قانون ایمنی راهها و راه‌آهن
۱۹	۱-۱-۴-۵- ضوابط املاک واقع در حریم لوله‌های گاز، نفت و دکل‌های برق
۲۰	۱-۱-۴-۶- حریم صنایع و کارگاههای صنعتی
۲۰	۱-۱-۴-۷- حریم معابر شهری

#### ۲-۱- تراکم و سطح اشغال

۲۱	۱-۲-۱- ضوابط استقرار بافت مسکونی متداول شهری
۲۳	۱-۲-۲- معیار محاسبات تراکم در بافت ویژه بهسازی (بافت فرسوده شهری)
۲۳	۱-۲-۳- شرایط خرید تراکم مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
۲۴	۱-۲-۴- کاربری تجاری
۲۴	۱-۲-۴-۱- کارکردهای مجاز
۲۴	۱-۲-۴-۲- حداکثر ارتفاع مجاز
۲۴	۱-۲-۴-۳- حداکثر ضریب اشغال مجاز
۲۴	۱-۲-۴-۴- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
۲۴	۱-۲-۴-۵- ضوابط و مقررات عمومی
۲۵	۱-۲-۵- کاربری مختلط درون‌بافتی

## ۵-۱- وحدت روبه‌های شهرسازی

- ۶۵ ..... ۳-۱-۳ ضوابط مربوط به تجاری
- ۶۵ ..... ۳-۱-۳-۱ کاربری مختلط شهری
- ۶۵ ..... ۳-۱-۳-۱-۱ انباری تجاری
- ۶۵ ..... ۳-۱-۳-۲ بالکن داخل تجاری
- ۶۶ ..... ۳-۱-۳-۲ کاربری درون‌بافتی
- ۶۶ ..... ۳-۱-۳-۲-۱ انباری تجاری
- ۶۶ ..... ۳-۱-۴ ضوابط تکمیلی
- ۶۸ ..... ۳-۱-۴-۱ تراس (بالکن مسقف)

## ۳-۲- ضوابط مربوط به مشاعات و پارکینگ

- ۶۹ ..... ۳-۲-۱-۱ پیلوت
- ۶۹ ..... ۳-۲-۲ انواع توقفگاهها
- ۶۹ ..... ۳-۲-۳ ارتفاع مجاز انواع توقفگاهها
- ۷۰ ..... ۳-۲-۴ حداقل ابعاد جهت جانمایی خودرو
- ۷۱ ..... ۳-۲-۵ محاسبه تعداد پارکینگ
- ۷۲ ..... ۳-۲-۶ ضوابط تأمین پارکینگ
- ۷۲ ..... ۳-۲-۷ حداقل عرض مسیر حرکت چرخش
- ۷۲ ..... ۳-۲-۸ رمپ (شیب‌راه)
- ۷۳ ..... ۳-۲-۹ ضوابط تکمیلی
- ۷۸ ..... ۳-۲-۱۰ طراحی مشاعات و سالن اجتماعات
- ۷۸ ..... ۳-۲-۱۱ سرایداری
- ۷۹ ..... ۳-۲-۱۲ ضوابط مربوط به پلکان
- ۸۰ ..... ۳-۲-۱۳ پارکینگ مکانیزه

## ۳-۳- ضوابط مربوط به نورگیری

- ۸۱ ..... ۳-۳-۱ نورگیرها
- ۸۱ ..... ۳-۳-۲ حیات خلوت
- ۸۲ ..... ۳-۳-۳ الزامات

- ۳۷ ..... ۱-۵-۱ تعیین نوع املاک و اراضی
- ۳۷ ..... ۱-۵-۲ مجوز دیوارکشی
- ۳۸ ..... ۱-۵-۳ استعلام از سازمانها و شرکتهای خدماتی
- ۳۸ ..... ۱-۵-۴ تخریب و بازسازی
- ۳۸ ..... ۱-۵-۵ اختصاص تراکم مسکونی مجاور به املاک دارای کاربری خدماتی
- ۳۹ ..... ۱-۵-۶ ضابطه واحد مسکونی جانبازان و معلولین حرکتی در طبقه همکف
- ۳۹ ..... ۱-۵-۷ استعلام بانکها در مورد شمول تغییرات
- ۳۹ ..... ۱-۵-۸ عوارض حق مشرفیت
- ۳۹ ..... ۱-۵-۹ مغایرت سند با وضع موجود
- ۴۰ ..... ۱-۵-۱۰ ارتفاع انباری صنعتی
- ۴۰ ..... ۱-۵-۱۱ احداث زیرزمین در کاربری صنعتی

## فصل دوم - بخشنامه‌های موردی حوزه معاونت شهرسازی و معماری

- ۴۳ ..... ۲-۱- بخشنامه‌های موردی حوزه معاونت شهرسازی و معماری

## فصل سوم - ضوابط دفتر فنی

### ۳-۱- کلیات

- ۵۷ ..... ۳-۱-۱-۱ تعاریف
- ۵۸ ..... ۳-۱-۲ پیشروی مجاز
- ۵۸ ..... ۳-۱-۲-۱ طول پیشروی مجاز در کاربری متداول شهری
- ۶۰ ..... ۳-۱-۲-۲ طراحی بلوکی ساختمانها
- ۶۰ ..... ۳-۱-۲-۱-۱ فاصله بین دو بلوک
- ۶۱ ..... ۳-۱-۲-۳ طول پیشروی مجاز در تراکم باغ شهری
- ۶۲ ..... ۳-۱-۲-۴ طول پیشروی مجاز در کاربری مختلط شهری
- ۶۳ ..... ۳-۱-۲-۵ طول پیشروی مجاز در کاربری باغهای تثبیت شده
- ۶۳ ..... ۳-۱-۲-۶ طول پیشروی مجاز در کاربری خدمات عمومی
- ۶۳ ..... ۳-۱-۲-۱-۶ تعریف کاربری خدمات عمومی
- ۶۵ ..... ۳-۱-۲-۲-۱ فاصله جانبی در کاربری خدمات عمومی

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

- ۱-۴-۳- تعاریف ..... ۸۴
- ۲-۴-۳- ضوابط ایمنی ساختمان ..... ۸۴
- ۳-۴-۳- حداقل تعداد راههای خروج الزامی ..... ۸۵
- ۴-۴-۳- چگونگی استقرار راههای خروج ..... ۸۵
- ۱-۴-۴- رعایت نکات الزامی در کاربری مسکونی ..... ۸۶
- ۵-۴-۳- راه پله و پلکانهای فرار ..... ۸۶
- ۶-۴-۳- ظرفیت راه خروج ..... ۸۷
- ۷-۴-۳- ضوابط مربوط به فضاهای اداری ..... ۹۰
- ۱-۷-۴-۳- موارد استثناء ..... ۹۰
- ۸-۴-۳- ضوابط مربوط به فضاهای تجاری- کسبی ..... ۹۱
- ۱-۸-۴-۳- موارد استثناء ..... ۹۱

### ۳-۵- ضوابط مربوط به آسانسور

- ۱-۵-۳- تعاریف ..... ۹۲
- ۲-۵-۳- دسته بندی ساختمانها از نظر ترافیک ..... ۹۲
- ۳-۵-۳- ضوابط آسانسور ..... ۹۳

### فصل چهارم - ضوابط تفکیک

#### ۴-۱- کلیات

- ۱-۱-۴- تعاریف ..... ۹۷
- ۲-۱-۴- تفاوت افراز با تفکیک ..... ۹۷
- ۳-۱-۴- تجمیع زمین ..... ۹۸
- ۱-۳-۱-۴- شرایط تجمیع حدود املاک ..... ۹۹

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

- ۱-۲-۴- قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ..... ۱۰۰
- ۲-۲-۴- ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت ..... ۱۰۲
- ۳-۲-۴- ماده ۱۱ قانون زمین شهری ..... ۱۰۳

### ۴-۳- ضوابط ومقررات تفکیک در کاربری مسکونی

- ۱-۳-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین در بافت مسکونی متداول شهری ..... ۱۰۴
- ۱-۱-۳-۴- پهنه ممنوعیت تفکیک قطعه زمینهای موجود ..... ۱۰۶
- ۲-۱-۳-۴- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین در پهنه ممنوعیت تفکیک ..... ۱۰۶
- ۲-۳-۴- بافت مسکونی نیازمند طرح ویژه بهسازی ..... ۱۰۷
- ۱-۲-۳-۴- ضوابط، مقررات تفکیک و تجمیع زمین در بافت مسکونی نیازمند طرح ویژه بهسازی ..... ۱۰۷
- ۳-۳-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین در بافت مسکونی باغ شهری ..... ۱۰۷
- ۴-۳-۴- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین در باغهای تثبیت شده ..... ۱۰۸
- ۵-۳-۴- ضوابط ومقررات تفکیک و تجمیع زمین در کاربری مختلط درون بافتی ..... ۱۰۸
- ۶-۳-۴- ضوابط، مقررات تفکیک و تجمیع زمین در سایر کاربریها ..... ۱۰۹
- ۷-۳-۴- تفکیک اراضی بزرگ مقیاس ..... ۱۰۹
- ۸-۳-۴- تفکیک در زمینهایی با مساحت بیشتر از یک هکتار ..... ۱۰۹
- ۹-۳-۴- تفکیک مجموعههای تاریخی ..... ۱۱۰
- ۱۰-۳-۴- تفکیک اراضی مزروعی و باغهای واقع در محدوده شهر ..... ۱۱۰

### ۴-۴ مقررات گذربندی و طراحی شهری

- ۱-۴-۴- شبکه رفت و آمد و دسترسی ..... ۱۱۱
- ۲-۴-۴- محورهای ارتباطی مقیاس شهری ..... ۱۱۱
- ۳-۴-۴- محورهای ارتباطی مقیاس درون بافتی ..... ۱۱۱
- ۴-۴-۴- گذرگاههای دسترسی ..... ۱۱۲
- ۵-۴-۴- ضوابط و مقررات پخ تقاطعها ..... ۱۱۳

### نمایه ..... ۱۱۴

## فهرست جداول

جدول ۱) حرایم امنیتی نظامی و انتظامی.....	۱۹
جدول ۲) وضعیت تراکمی و شاخصه‌های ساخت و ساز زمین‌های مسکونی در پهنه تراکمی ۱۲۵.....	۲۱
جدول ۳) وضعیت تراکمی و شاخصه‌های ساخت و ساز زمین‌های مسکونی در پهنه تراکمی ۱۵۰ و ۱۷۵.....	۲۲
جدول ۴) میانگین مساحت واحد براساس منطقه.....	۲۲
جدول ۵) معیار محاسبات تراکم در بافت ویژه بهسازی (بافت فرسوده شهری).....	۲۳
جدول ۶) حداکثر سطح اشغال کاربری‌های مختلف.....	۶۴
جدول ۷) چیدمان پارکینگ.....	۷۱
جدول ۸) معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ براساس کاربری‌های شهری.....	۷۵
جدول ۹) ابعاد و مساحت نورگیر.....	۸۲
جدول ۱۰) حداقل عرض پلکان از نظر بار تجمعی.....	۸۷
جدول ۱۱) واحد تصرف در بناهای مختلف (برحسب مترمربع به ازای هر نفر).....	۸۸
جدول ۱۲) ظرفیت راه خروج بر حسب نوع تصرف و چگونگی مسیر (میلیمتر به ازای هر نفر).....	۸۹
جدول ۱۳) عمق راهرو مقابل ورودی‌های کابین آسانسور.....	۹۴
جدول ۱۴) حدنصاب تفکیک زمین در گونه‌های تراکمی بافت مسکونی متداول شهری.....	۱۰۵
جدول ۱۵) حدنصاب قطعات تفکیکی زمین در گونه‌های تراکمی بافت مسکونی باغ شهری.....	۱۰۸
جدول ۱۶) تعیین حداقل عرض معابر براساس طول معبر.....	۱۱۳

## فهرست اشکال

شکل ۱) استقرار بلوک‌های ساختمانی به تناسب ارتفاع بلوک سایه‌انداز و فاصله تا بلوک مقابل.....	۶۱
شکل ۲) چیدمان پارکینگ در توقفگاه کوچک و متوسط.....	۷۱

## پیشگفتار

کتاب ملاک عمل ۲ که حاصل تلاش جمعی از افراد متخصص و مجرب می‌باشد، بر مبنای کتاب ملاک عمل پیشین و با استفاده از منابع و مستندات چون دفترچه بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج، صورت جلسات وحدت رویه شهرسازی، نتایج مجموعه نشست‌های مدیران، معاونین شهرسازی مناطق و کارشناسان حوزه شهرسازی و معماری شهرداری مرکز (کوثر ۱، ۲، ۳ و ۴) مجموعه قوانین و مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، آخرین نسخه‌های مقررات ملی ساختمان، بخشنامه‌های صادر شده از سوی معاونت شهرسازی و معماری و نیز مصوبات شورای اسلامی شهر کرج ویرایش و نگارش شده است.

کتاب پیش‌رو شامل چهار فصل اصلی است که به فراخور موضوعات مورد بحث به تشریح و توضیح موارد ضروری و اساسی می‌پردازد. در فصل اول ضوابط طرح تفصیلی و موضوعاتی چون حرائم، باغات، جبران خسارت ناشی از اصلاحی و تأثیر آن در چگونگی محاسبات تراکم و سطح اشغال کاربری‌های مختلف مطرح می‌گردد. فصل دوم به بخشنامه‌های موردی حوزه معاونت شهرسازی و معماری پرداخته می‌شود و فصل سوم ضوابط دفتر فنی در ارتباط با نحوه ارائه اصولی و فنی نقشه‌هایی که منجر به صدور پروانه می‌شود، بیان می‌گردد. این ضابطه‌ها با توجه به آخرین بخشنامه‌ها و ویرایش نهایی مقررات ملی ساختمان در مواردی چون نحوه پیشروی بنا، ضوابط مربوط به پارکینگ، مشاعات، نورگیری، آسانسور و نیز حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق می‌باشد. فصل چهارم اصول کلی تفکیک و ممنوعیت آن و همچنین ضوابط و شرایط مربوط به افراز و تجمیع زمین رابه تفصیل توضیح خواهد داد.

در تدوین و گردآوری این کتاب سعی شده است که با جمع‌بندی بخشنامه‌ها و شفاف‌سازی آن‌ها بتوان به انجام امور اداری خصوصاً مواردی که منجر به صدور پروانه می‌شود، سرعت عمل بیشتری بخشید. امید است که کتاب «ملاک عمل ۲» بتواند گامی موثر و مفید در راستای تغییر و تحول مثبت

برای شهرداری کرج و حوزه شهرسازی و معماری به ارمغان آورد.

در این راستا از همکاران محترم حسن علی یاری(رئیس اداره طرح‌ها و بررسی‌های فنی)، علی مسلمی(رئیس سابق اداره طرح‌ها و بررسی‌های فنی)، ماشاءاله فیروزبخت(کارشناس اداره طرح‌ها و بررسی‌های فنی)، امین جواهری(رئیس دفتر فنی)، آزاده خدادادی(کارشناس اداره تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی)، امین رضاپور آهنگر (کارشناس اداره تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی)، شهرام فرهنگمند(مدیر پروژه تهیه طرح تفصیلی آتی شهرکرج)، سوگند ساکی(کارشناس حوزه طرح‌های کالبدی و راهبردی)، یداله سهراب زاده(رئیس اداره سیما و منظر شهری) و مرجان جوادیان(کارشناس اداره سیما و منظر شهری) که در جمع‌آوری و تدوین این مجموعه نهایت تلاش و همکاری مبذول نموده‌اند، تشکر و قدردانی می‌گردد.

احداله احمدی پرگو

معاون شهرسازی و معماری

## فصل اول

### اصول کلی ضوابط شهرسازی

### ۱-۱-۳- ضوابط مربوط به معابر و انهار متروکه و نحوه واگذاری معابر مذکور از سوی

#### شهرداری بر اساس اصلاحیه ماده ۱۹ 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 و به ترتیب زیر واگذار نماید:

الف) چنانچه معبر متروکه در مجاورت املاک متعدد واقع شده و برابر ضوابط شهرسازی، کل آن برای هر یک 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 متروک و با رعایت قوانین و مقررات مربوطه به صورت 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 ۵ 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) فروش 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 بلافصل دوطرف نهر می‌باشد.

تبصره- در صورتی که مالک تمایل به خرید آن نداشته باشد، نهر متروکه به عنوان راه دسترسی پیاده محسوب می‌شود. 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.

## 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 نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها، وضع دقیق و تفصیلی 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 و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی در مقیاس ۱/۲۰۰۰ تهیه و تنظیم می‌گردد. در حال حاضر براساس مصوبه و ابلاغیه مورخ ۸۸/۵/۱۷ کمیسیون ماده ۵ راه و شهرسازی (مسکن و شهرسازی وقت) طرح مصوب بازنگری طرح تفصیلی ملاک عمل شهرداری کرج می‌باشد.

### ۱-۱-۲- ضوابط مربوط به املاک دارای رأی مصوبه کمیسیون ماده ۵

کلیه پرونده‌هایی که دارای رأی کمیسیون ماده ۵ می‌باشد، در صورتی که این مصوبه دارای مدت زمان اعتبار قانونی است، می‌بایست قبل از اتمام مهلت تعیین شده نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام نمایند. در غیر اینصورت، پس از مهلت تعیین شده از اداره کل راه و شهرسازی استعلام گردد.<sup>۱</sup>

۱. بخشنامه شماره ۸۸/۶/۱۲-۶۷/۱/۳۹۷۷۲



ج) املاکی که در سند مالکیت به قطعه تعریف شده، لیکن در محل نهر موجود می باشد، می بایست پس از استعلام از اداره امور آب و تأیید شهرداری، نقشه آن به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال و درخواست اصلاح سند گردد.

ط) در خصوص انهاری که در طرح بازنگری محور پیاده پیش بینی گردیده اند، نیز باید از اداره امور آب استعلام گردد.<sup>۱</sup>

ی) حریم انهار و رودخانه های جاری که در حاشیه آنها برابر طرح تفصیلی فضای سبز پیش بینی شده است بازگشایی پنجره از طبقه اول به بالا مجاز است.

#### ۱-۱-۴- ضوابط و مقررات مربوط به حریم مختلف

##### ۱-۱-۴-۱- ضوابط و مقررات حریم رودخانه ها، نهرها و برکه ها

به طور کلی حریم رودخانه ها، نهرهای طبیعی، مسیل ها و کانال های احداث شده براساس ظرفیت آبدهی آنها، از منتهی الیه بستر طبیعی و یا دیواره احداث شده کانال می باشد که پس از استعلام از سازمان امور آب منطقه ای کرج در مورد کلیه حریم آب در پلاک هایی که در سند آن به حریم تعریف شده است و یا در وضع موجود به یکی از حریم آب محدود شده، الزامی است.

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

استعلام از سازمان امور برق منطقه ای کرج در مورد حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در پلاک هایی 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<sup>۲</sup>

حریم امنیتی برای اماکن نظامی با رعایت اصول حفاظتی استاندارد الزامی است تا با اعمال آن از ایجاد تاسیسات و یا مستحذات ساختمانی غیرنظامی در این محدوده ها جلوگیری شود و اماکن نظامی از

هرگونه خطرات احتمالی مصون بماند.

#### جدول (۱) حریم امنیتی نظامی و انتظامی

حریم امنیتی	عرض معبر جداکننده اماکن نظامی از بافت شهری	تا فاصله ۵۰ متری بعد از خیابان	از ۵۰ تا ۱۰۰ متری بعد از خیابان	از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری بعد از خیابان
اماکن حیاتی	خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان	حداکثر یک طبقه	حداکثر ۲ طبقه	حداکثر ۳ طبقه
اماکن حساس	خیابان ۲۴ متری	حداکثر ۲ طبقه	حداکثر ۳ طبقه	حداکثر ۴ طبقه
اماکن مهم	خیابان ۱۶ متری	حداکثر ۲ طبقه	حداکثر ۴ طبقه	حداکثر ۵ طبقه
اماکن و تأسیسات قابل حفاظت	خیابان ۸ متری	حداکثر ۲ طبقه تا عمق ۲۰ متر و بدون اشرافیت		
<p>اماکن ویژه (شامل سایت ها، پایگاه های موشکی و زاغه های مهمات)</p> <p>- ممنوعیت هرگونه عملیات ساختمانی و کشاورزی تا ۵۰۰ متر</p> <p>- ممنوعیت احداث ساختمان تا ۱۰۰۰ متر</p>				

##### ۱-۱-۴-۴- ضوابط مربوط به قانون ایمنی راهها و راه آهن

ایجاد هرگونه ساختمان، دیوارکشی و تأسیسات به شعاع صدمتر (۱۰۰متر) از انتهای حریم راهها و راه آهن های کشور و در طول کنار گذرهایی که وزارت راه و ترابری احداث نموده یا می نماید و یا مسئولیت نگهداری آنها به عهده دارد، بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع می باشد.

##### ۱-۱-۴-۵- ضوابط املاک واقع در حریم لوله های گاز، نفت و دکل های برق

درخصوص املاکی که در حریم لوله های گاز، نفت و خطوط انتقال نیرو، انهار و یا مجاور آنها واقع می باشد و تقاضای صدور پروانه ساختمانی را دارند؛ حتی چنانچه در نقشه های طرح مصوب برای آنها حریم در نظر گرفته شده است، می بایست به صورت موردی پس از استعلام منطقه از اداره و یا سازمان مربوطه اقدام گردد.<sup>۱</sup>

۱. کوثر ۱- رامسر ۸۸۷/۱۵ بند ۵

۱. کوثر ۲- نشتارود ۸۹/۵/۳۱ بند ۲۰

۲. برنامه راهبردی و طرح ساختاری جامع شهرکرج، ۱۳۸۷، مهندسین مشاور باوند

### ۱-۴-۶- حریم صنایع و کارگاه‌های صنعتی

صنایع و کارگاه‌های صنعتی و نیز شهرک‌ها، مجتمع‌های صنعتی و نواحی صنایع روستایی می‌بایست محدوده‌ای را به عنوان حریم یا فضای سبز در مجاورت خود اختصاص دهند که عمق آن در هر صورت و در هیچ نقطه‌ای نمی‌بایست کمتر از ۱۰۰ متر باشد.

**تبصره-** در صورت مجاورت هر پلاک ثبتی با صنایع و کارگاه‌های صنعتی، اخذ استعلام از اداره کل محیط زیست استان، الزامی است.

### ۱-۴-۷- حریم معابر شهری

- عرض حریم کمربندی‌های واقع در محدوده شهر ۱۵ متر از هر سمت تعیین می‌شود.

- عرض حریم بزرگراه باید حداقل ۱۰ متر در نظر گرفته شود.

- حریم فضای سبز حاشیه بزرگراه به صورت نواری از فضای سبز در طرفین بزرگراه به عمق حداقل ۳۰ متر تا انتهای پلاک ثبتی همجوار اجرا گردد. در صورتی که امکان‌پذیر باشد افزایش عرض حریم فضای سبز تا ۵۰ متر و تا حد پلاک‌هایی که باید تملک گردند، توصیه می‌شود.

- عرض حریم شریانی درجه یک در صورت عدم وجود کندرو حداقل ۷/۵ متر است و در صورت وجود کندرو احتیاج به حریم ندارد.

- 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 دیوارکشی 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.<sup>۱</sup>

**تبصره-** در صورت مجاورت هر پلاک ثبتی با اتوبان و معابر خارج از شهر، اخذ استعلام از اداره کل راه و شهرسازی استان در خصوص رعایت حریم آن، الزامی است.

## ۱-۲- 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 لبه‌ی شمالی و دولبه کناری شرقی و غربی، کمینه ۴ متر فاصله داشته باشد؛ در خصوص ساختمان‌های جنوبی کمینه فاصله از بر خیابان ۱/۵ متر فضای باز شمالی پلاک می‌باشد.

خلاصه وضعیت تراکمی و دیگر شاخصه‌های مربوط به ساخت‌وساز در قطعه زمین‌های بافت متداول شهری در جدول زیر دیده می‌شود.

جدول ۲) وضعیت تراکمی و شاخصه‌های ساخت‌وساز زمین‌های مسکونی در پهنه تراکمی ۱۲۵

گروه مساحتی	بیشینه ضریب اشغال ساختمان	بیشینه تعداد طبقات روی پارکینگ	میانگین واحد مسکونی	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

۱. نامه شماره ۱۵۷۰۹/ص ۲۴ مورخ ۹۳/۸/۲۱ وزارت راه و شهرسازی، شرکت راه‌آهن جمهوری اسلامی ایران

جدول ۳) وضعیت تراکمی و شاخصه‌های ساخت و ساز زمین‌های مسکونی در پهنه تراکمی ۱۵۰ و ۱۷۵

گروه مساحتی	بیشینه ضریب اشغال ساختمان	بیشینه 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

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 متعلقه 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.

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 مساحت بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع تراکم افزوده تعلق نمی‌گیرد. به مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، تراکم افزوده نیز تعلق نمی‌گیرد.

جدول ۴) 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

## ۱-۲-۲- معیار محاسبات تراکم در بافت ویژه بهسازی (بافت فرسوده شهری)

رعایت ضوابط و مقررات گونه‌های تراکمی مسکونی متداول شهری از جمله پارکینگ، شبکه رفت و آمد و دسترسی در این پهنه الزامی است.

جدول ۵) معیار محاسبات تراکم در بافت ویژه بهسازی (بافت فرسوده شهری)

طبقه	تعداد واحد	میانگین واحد (مترمربع)	سطح اشغال (درصد)	تراکم (درصد)	مساحت (مترمربع)
غیرقابل ساخت (تنها در صورت تجمیع و رساندن به حد نصاب ۱۹۰ مترمربع قابل ساخت هستند).					کمتر از ۸۰*
۳	۱	۷۵	٪۶۰	٪۱۲۰	۸۰ - ۱۱۹**
۳	مساحت × تراکم	۷۵	٪۶۰	٪۱۲۰	۱۲۰ - ۱۴۹
۴		۷۵	٪۶۰	٪۱۲۰	۱۵۰ - ۱۸۹
۴		۷۵	٪۶۰	٪۱۵۰	۱۹۰ - ۳۷۹
۵		۷۵	٪۶۰	٪۲۰۰	۳۸۰ و بیشتر

\* در صورتی که دو طرف ملک جدیدالاحداث باشد و امکان تجمیع میسر نباشد، بهره‌مندی از گونه مساحتی ۱۱۹ - ۸۰ بلامانع است.

\*\* در گونه ۱۱۹ - ۸۰ در صورت تأمین بیش از یک واحد پارکینگ، اعطای حداکثر دو واحد مسکونی بلامانع است.<sup>۱</sup>

تبصره- با توجه به اینکه ضوابط مربوط به بافت فرسوده شهر کرج در شرف بررسی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان البرز می‌باشد پس از ابلاغ، ملاک عمل در شهر کرج خواهد بود.

## ۱-۲-۳- 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 حدنصاب 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.<sup>۲</sup>

۱. کوثر ۲- نشرارود ۹۰/۵/۳۱ بند ۶  
۲. وحدت رویه پنجم ۸۸/۹/۲۳ بند ۴

### ۱-۲-۴- کاربری تجاری

در زمین‌های دارای کاربری تجاری، ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به شرح زیر 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

۱- دو طبقه روی همکف.

#### ۱-۲-۴-۳- حداکثر 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- حداکثر 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 درون‌بافتی در این کاربری الزامی است.

### ۱-۲-۵- کاربری مختلط درون‌بافتی

محل استقرار ساختمان در کاربری مختلط درون‌بافتی، همواره در بر معبر می‌باشد و بافت شکل گرفته محل به هیچ عنوان باعث تغییر این ضابطه نمی‌گردد.<sup>۱</sup>

#### ۱-۲-۵-۱- ضوابط احداث تجاری در کاربری مختلط درون‌بافتی

املاک شمالی در کاربری مختلط درون‌بافتی که دارای بنای مسکونی بوده و مالک درخواست 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 درون‌بافتی (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 بر 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.<sup>۲</sup>

**تبصره ۲-** حداکثر ارتفاع تجاری ۳/۵ متر بدون بالکن تجاری می‌باشد.

#### ۱-۲-۵-۲- کارکرد مجاز نیم‌طبقه در کاربری مختلط درون‌بافتی

استفاده از فضای مازاد بر بالکن داخل تجاری بوجود آمده در نیم‌طبقه در کاربری مختلط درون‌بافتی (موضوع بند ۴ ضوابط استقرار ساختمان دفترچه بازنگری طرح تفصیلی) حداکثر به متر اژ ۵۰٪ سطح اشغال زیربنای طبقه همکف جهت مشاعات و انباری بلامانع است.<sup>۳</sup>

#### ۱-۲-۵-۳- انباری تجاری در کاربری مختلط درون‌بافتی

استفاده از انباری تجاری در زیرزمین در کاربری مختلط درون‌بافتی برابر مساحت تجاری همکف صرفاً با راه دسترسی از درون تجاری، به شرط تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی و تجاری بلامانع است.<sup>۴</sup>

۱. کوثر ۲- نشتارود ۸۹/۵/۳۱ بند ۱۴  
 ۲. کوثر ۲- نشتارود ۸۹/۵/۳۱ بند ۱۷  
 ۳. وحدت رویه هشتم ۸۸/۱۱/۵ بند ۴  
 ۴. وحدت رویه نهم ۸۸/۱۲/۳ بند ۶

### ۱-۲-۶- کاربری مختلط شهری

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

از آنجائیکه به املاک بالای ۱۵۰۰ مترمربع در کاربری مختلط شهری، سهم سرانه خدمات عمومی، تعلق می‌گیرد، لذا 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 ۱۰٪ ملک پس از اصلاحی بلامانع است.

**تبصره ۲-** سطح اشغال اداری براساس باقیمانده و بدون کسر سهم خدماتی در نظر گرفته می‌شود.

#### ۱-۲-۶-۲- جبهه دوم محور مجهز شهری

املاکی که براساس نقشه طرح تفصیلی در محدوده کاربری محور مجهز شهری قرار گرفته ولی در پشت جبهه اصلی می‌باشد در صورت تجمیع 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.<sup>۱</sup> 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 براساس کاربری مسکونی با تراکم مجاورین عمل خواهد شد.

#### ۱-۲-۷- حقوق مکتسبه

با عنایت به تعاریف حقوق مکتسبه، پلاک‌هایی که در کمیسیون ماده صد مورد رسیدگی قرار گرفته‌اند و جرایم آن توسط مالک پرداخت شده است و پایانکار ساختمانی اخذ نموده‌اند، مشمول حقوق مکتسبه می‌گردند. از این‌رو در هنگام تجدید بنا، زیربنای آنها از حداکثر تراکم متعلقه جهت محاسبات عوارض

۱. وحدت رویه ششم ۸۸/۹/۱۰ بند ۷

کسر ولیکن در فرایند محاسبه تعداد واحد مسکونی تأثیر نخواهد داشت.

#### ۱-۲-۷-۱- 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 بلاشکال است.<sup>۱</sup>

#### ۱-۲-۷-۲- 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 با پرداخت عوارض ارزش افزوده طبق دفترچه اداره درآمد بلامانع است و در صورت عدم تأمین پارکینگ مورد نیاز، عوارض پارکینگ (به‌روز) اخذ می‌شود. 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.<sup>۲</sup> در خصوص املاک شمالی صرفاً تجاری مکتسبه با ارتفاع ۳/۵ متر بدون بالکن مجاز است.

#### ۱-۲-۷-۳- 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. وحدت رویه پنجم ۸۸/۹/۲۳ بند ۳

۲. وحدت رویه چهارم ۸۸/۸/۲ بند ۱۴

### ۱-۲-۷-۴- صدور پروانه تجاری موجود بر روی املاک واقع در کاربری مسکونی

۱- در خصوص املاکی که در کاربری مسکونی واقع شده و دارای واحد تجاری موجود هستند، با در نظر گرفتن تراکم استحقاقی پایه، بر اساس مسکونی درون‌بافتی، 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.<sup>۱</sup>

۲- چنانچه ملکی در املاک با کاربری درون‌بافتی دارای تجاری حقوق مکتسبه باشد، تجاری متعلقه نمی‌بایستی از ۳۵٪ تراکم تجاری در طبقه همکف بیشتر گردد.

### ۱-۳- اصلاحی و خسارت

#### ۱-۳-۱- معیار محاسبه تراکم

الگوی محاسبات تراکم در املاک با کاربری مسکونی، باغ‌های تثبیت‌شده 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

نتبصره- 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:

$A = \text{مساحت اصلاحی} \div \text{تراکم تجاری}$

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

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

$A = 15$  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 براساس فرمول زیر است:

$$\text{مساحت اصلاحی} + (\text{مساحت سند} \times 100\%)$$

**تبصره ۲-** معیار محاسبه سطح اشغال در این گونه اراضی، مساحت پس از اصلاحی می‌باشد. بدیهی است با توجه به میزان اصلاحی (چنانچه تراکم متعلقه در سطح اشغال مجاز بعد از اصلاحی جذب نگردد و میزان آن حداقل به اندازه میانگین واحد مسکونی گونه تراکمی باشد)، 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 این گونه املاک که بابت جبران خسارت خود، به شرح بند فوق تراکم مسکونی یا تجاری اخذ می‌نمایند، ضمن تنظیم صلح‌نامه عبارت «بابت جبران خسارت ناشی از طرح، تراکم مسکونی/تجاری به مساحت ... مترمربع اعطا گردیده است.» قید شود.<sup>۱</sup>

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.

### 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) 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، اختصاص تجاری با حداکثر ارتفاع ۳/۵ متر و کسر از سطح اشغال مجاز طبقه همکف در شورای کمیسیون فنی و ایمنی منطقه به صورت موردی تصمیم‌گیری می‌شود.<sup>۲</sup>

### ۱-۳-۲- معیار محاسبه تراکم در کاربری‌های مختلط شهری، درون‌بافتی<sup>۳</sup>

در مورد اراضی دارای کاربری درون‌بافتی 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 ۵، قابل بررسی و اقدام بوده و در صورت عدم امکان جانمایی تراکم موضوع به صورت تهاتر با عوارض متعلقه قابل انجام خواهد بود.

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

بابت جبران غرامت عرصه املاک واقع در کاربری مختلط شهری به صورت یکی از بندهای زیر اقدام می‌گردد:

۱- یک ونیم مترمربع تجاری به ازای یک مترمربع عرصه ملک در طرح اعطاء می‌شود.

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

۳- 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 براساس عوارض پایه تهاتر می‌گردد.

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

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

۶- 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

۱. کوثر ۲ - نشرارود ۸۹/۵/۳۱ بند ۴

۲. کوثر ۲ - نشرارود ۸۹/۵/۳۱

۳. صورتجلسه شماره ۳/۳۰/۹۱/۴۹۳۶ مصوبه شورای اسلامی شهر مورخ ۱۳۹۱/۹/۸

مترمربع تجاری در زیرزمین پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ اعطاء می‌گردد.

۷- در صورتی که امکان اجرای بندهای بالا میسر نباشد (موارد مطرح شده در بندهای ۱ الی ۶) و مالک درخواست تالار و شهرسازی نمایند، به ازای هر یک مترمربع عرصه واقع در طرح ۶ مترمربع عوارض صدور پروانه شهرسازی تهاتر گردد؛ بدیهی است استفاده از مزایای ذکر شده در پلاک‌هایی که دارای قیمت منطقه‌بندی همسان با پلاک واقع در طرح باشد، قابل اعمال خواهد بود؛ علاوه بر این بایستی نظریه کمیسیون ماده ۵ نیز اخذ گردد.

### ۱-۳-۲-۲- جبران خسارت در کاربری درون‌بافتی

در کاربری درون‌بافتی سطح اشغال و طول پیشروی براساس ابعاد و مساحت قبل از اصلاحی محاسبه و تراکم قبل از اصلاحی بعنوان جبران خسارت با رعایت حقوق مجاور اعطاء گردد.

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.

تبصره ۲- اعطای امتیازهای بندهای ۱-۳-۲-۱ و ۱-۳-۲-۲ مربوط به پلاک‌هایی است که در طرح تفصیلی مصوب قبلی دارای کاربری تجاری بوده‌اند و در مورد پلاک‌هایی که در طرح تفصیلی مصوب قبلی فاقد کاربری تجاری بوده لیکن در طرح تفصیلی جدید دارای کاربری مختلط شهری یا درون‌بافتی می‌باشند، ۵۰٪ امتیازات فوق‌الذکر لحاظ می‌گردد.

### توضیحات

۱- تأمین پارکینگ‌ها برابر ضوابط و مقررات الزامی است و شهرداری حق فروش پارکینگ را ندارد.  
۲- کلیه بندهای 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 شهرکرج پیش‌بینی شده باشد، امکان‌پذیر بوده و در غیر این صورت اخذ نظریه کمیسیون ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است.

### ۱-۳-۳- املاک دارای اصلاحی براساس 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.<sup>۱</sup>

۱. کوثر ۱- رامسر ۸۸/۷/۱۵ بند ۱۲



۴- سرانه خدماتی املاک دارای رأی باغ که کاربری آنها غیرمسکونی باشد، در زمان صدور پروانه ساختمانی به صورت موردی در کمیسیون توافقات و پس از طی مراحل قانونی تعیین می‌گردد.

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

در خصوص اراضی دارای رأی مزروعی و باغات که در گستره طرح‌های ویژه واقع شده‌اند، لازم است به منظور تعیین سهم خدماتی ناشی از دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و رعایت ضوابط مربوطه موضوع در حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مرکز بررسی، تصمیم‌گیری و پس از اخذ تأییدیه مراجع ذیصلاح اقدامات لازم جهت صدور پروانه ساختمانی صورت می‌پذیرد. بدیهی است سهم خدمات عمومی ناشی از گستره طرح‌های ویژه، پس از کسر سهم فوق در صورت توافق شهرداری جهت احداث فضای خدماتی در اختیار مالک یا متولی طرح قرار خواهد گرفت.

تبصره ۱- در صورتی که سهم شهرداری بصورت یک قطعه مستقل قابل تفکیک نباشد، با اخذ بهای زمین به صورت کارشناسی شده اقدام می‌شود.<sup>۱</sup>

تبصره ۲- در خصوص سهم خدماتی اراضی دارای رأی مزروعی و باغات درباره نحوه اخذ سرانه به شرح زیر عمل می‌گردد:

الف) اگر دارای سند مالکیت ثبتی بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و رأی باغ باشد، مشمول سرانه خدماتی نمی‌گردد.

ب) اگر دارای سند مالکیت ثبتی بر اساس ماده ۱۴۷ یا ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و با رأی باغ باشد، حتی در صورتی که زمین غیرمشجر باشد مشمول سرانه خدماتی می‌گردد. (مقدار سرانه برابر ماده ۱۴ قانون زمین شهری یا براساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها)

ج) اگر دارای سند مالکیت ثبتی بر اساس ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و با رأی باغ و در صورتی که ساخته شده باشد و به تخلفات ساختمانی آن در کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی و جریمه با عوارض متعلقه پرداخت شده باشد، نیازی به اخذ سرانه خدماتی نمی‌باشد.

د) در صورت احراز شرایط مصوبه شورای اسلامی شهر در املاک قولنامه‌ای با رأی بایر، در زمان صدور

#### ۱-۴-۴- باغات

##### ۱-۴-۱- نحوه صدور مجوز جهت باغات

۱- در خصوص کلیه پلاک‌هایی که براساس قانون حفظ و گسترش فضای سبز و آراء کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری باغ می‌باشند، جهت جلوگیری از تبدیل باغات دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری لازم‌الاجرا بوده و جایگزین ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در کلیه کاربری‌ها و در پهنه باغات می‌گردد.<sup>۱</sup>

۲- در کاربری‌های مسکونی که در متن سند عبارت «باغ و یا باغچه» ذکر شده باشد و براساس رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری یا تبصره ۷ قانون حفظ و گسترش فضای سبز «باغ» اعلام شده باشد، می‌بایست مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری عمل و در غیر اینصورت با درخواست مالک و عدم وجود منع قانونی قابل 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. نامه شماره ۵۸۶۸/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۲/۱۳، وزارت راه و شهرسازی شورایی عالی معماری و شهرسازی

۱. وحدت رویه چهارم ۸۸/۸/۲ بند ۴

پروانه ۱۰٪ سرانه خدماتی اخذ می‌شود.

ه) در املاک قولنامه‌ای با رأی باغ، در زمان صدور پروانه ساختمانی ۳۰٪ سرانه خدماتی اخذ می‌شود. و) 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.

## 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 براساس مفاد سند که نوعیت زمین را دارد، ملاک قرار گیرد. با توجه به ماده ۶ فصل دوم آئین نامه 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 ۱۴ 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.<sup>۱</sup>

### ۱-۵-۲- مجوز دیوارکشی

صدور مجوز دیوارکشی در کلیه کاربری‌ها (به غیر از کاربری سبز حاشیه بلوار و املاکی که کلاً در طرح اصلاحی و تعریض قرار دارند و کلیه املاک قولنامه‌ای) پس از رعایت اصلاحی و تنظیم تعهدنامه در خصوص عدم ادعای مالک نسبت به هزینه‌های دیوارکشی بوده که نسبت به ارگان خدمات‌رسان

۱. وحدت رویه ششم مورخ ۸۸/۹/۱۰ بند ۳، نامه شماره ۴۳۴۴ مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۵ معاون شهرسازی و معماری به مناطق

هزینه‌ای تحمیل نشود با رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی بلامانع است. بدیهی است موضوع غرامت ملک در زمان اصلاح سند قابل اقدام خواهد بود.<sup>۱</sup>

صدور پروانه دیوارکشی در گستره‌ها و اراضی با کاربری خدماتی در صورت رعایت اصلاحی (بصورت ۸۰ سانتی‌متر دیوار با مصالح بنایی بعلاوه ۱/۲۰ متر نرده فلزی در جهت معبر) بلامانع است.<sup>۲</sup>

### ۱-۵-۳- استعلام از سازمان‌ها و شرکت‌های خدماتی

از آنجائیکه 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 حرایم آن‌ها از ادارات مربوطه استعلام شود.<sup>۳</sup>

### 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 و 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.<sup>۴</sup>

### ۱-۵-۵- اختصاص تراکم مسکونی مجاور به املاک دارای کاربری خدماتی

در املاکی که براساس آراء دیوان عدالت اداری، شهرداری ملزم به صدور پروانه ساختمانی برابر املاک مسکونی مجاور گردیده است، ملاک اختصاص تراکم مسکونی مجاور، زمان اجرای رأی (زمان صدور پروانه ساختمانی) خواهد بود و چنانچه در طرح بازنگری این‌گونه املاک از طرح خدماتی خارج شده‌اند، ملاک صدور پروانه ساختمانی، مطابق ضوابط دفترچه بازنگری طرح تفصیلی است.<sup>۵</sup>

۱. وحدت رویه هفتم ۸۸/۱۰/۲۱ بند ۵  
 ۲. کوثر ۲- نشتارود ۸۹/۵/۳۱ بند ۱۵  
 ۳. وحدت رویه نهم ۸۸/۱۲/۳ بند ۸  
 ۴. کوثر ۱- رامسر ۸۸/۷/۱۵ بند ۸  
 ۵. بخشنامه شماره ۴۴۷۶۷- ۸۸/۷/۵ بند ۴ به مناطق

### ۱-۵-۶- 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 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.<sup>۱</sup>

### ۱-۵-۷- 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 و لیکن 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.»<sup>۲</sup>

### ۱-۵-۸- 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.<sup>۳</sup>

### ۱-۵-۹- 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

۱. وحدت رویه چهارم شهرسازی ۸۸/۸/۲ بند ۱۸  
 ۲. وحدت رویه ششم ۸۸/۹/۱۰ بند ۱  
 ۳. وحدت رویه ششم ۸۸/۹/۱۰ بند ۲

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 براساس 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.<sup>۱</sup>

#### ۱-۵-۱۰- ارتفاع انباری صنعتی

بیشینه ارتفاع انباری صنعتی، بستگی به نوع کارکرد دارد.

#### ۱-۵-۱۱- احداث زیرزمین در کاربری صنعتی

احداث زیرزمین به عنوان انباری در کاربری‌های صنعتی، برابر سطح اشغال همکف بلامانع است.

## فصل دوم

### بخشنامه‌های موردی حوزه معاونت شهرسازی و معماری

## ۲-۱- بخشنامه‌های موردی حوزه معاونت شهرسازی و معماری

۱- براساس 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 پایانکار 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.<sup>۱</sup>

۲- 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 مامور 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

۱. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۶۷/۴/۷۲۴۴۹ مورخ ۸۸/۱۱/۷

نموده‌اند 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.<sup>۱</sup>

۳- 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 غیرمرتبط 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.<sup>۲</sup>

۴- نظر به اینکه براساس مصوبه ۸۹۷۳ - ۱۳۸۷/۱۱/۲۸ 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 پایانکار 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:

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 مازاد بر پروانه ساختمانی در حد تراکم پایه به هر میزان دو برابر عوارض صدور پروانه ساختمانی محاسبه و اخذ شود.<sup>۱</sup>

شهرداری می‌تواند براساس 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.<sup>۲</sup>

۵- هرگونه ساخت و ساز 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.<sup>۳</sup>

۶- با توجه به نامه شماره ۶۷/۵/۱۷۰۸۹ مورخ ۱۳۸۸/۳/۹ در ارتباط با بند یک صورتجلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۸ کمیسیون ماده ۵ کرج، توافقنامه شهرداری با مالکین و اخذ مصوبه شورای اسلامی شهر

۱. معاون شهرسازی و معماری به شهردار کرج ۲۲۳۳ مورخ ۸۸/۴/۱۰ و معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۲۴۸۵ مورخ ۸۸/۴/۲۲

۲. معاون اداری و مالی به منطقه ۹ شماره ۲۴۸۵ مورخ ۸۸/۴/۲۲

۳. معاون شهرسازی و معماری به معاونین شهردار ۶۷/۶/۲۹۸۶۴ مورخ ۸۸/۵/۱

۱. احسانی (معاون اداری و مالی وقت) به مناطق ۶/۵۸۶۳۴ مورخ ۸۸/۹/۵

۲. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۶۷/۶۰۶۶۲ مورخ ۸۸/۹/۱۶

به معنای تغییر کاربری نبوده و تغییرات طرح تفصیلی، صرفاً پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ قابلیت اجرا دارند. لازم به یادآوری است که بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ۵ مواردی که مورد مخالفت قرار گرفته‌اند، حداقل پس از گذشت ۱۸ ماه از تاریخ مصوبه قابلیت طرح مجدد در کمیسیون مذکور را خواهند داشت.<sup>۱</sup>

۷- با توجه به لایحه شماره ۶۰۱۷/ش مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۳ ریاست محترم شورای اسلامی شهر کرج و براساس مصوبه شماره ۳/۵/۸۷/۶۱۸۶/ش مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۹ شورای اسلامی شهر کرج، صدور مجوز دیوارکشی در صورت درخواست مالک در حریم شهر، به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر دیوار و مابقی تا ارتفاع ۲ متر نرده از سمت معابر لازم الاجرا است.<sup>۲</sup>

۸- با توجه به نامه شماره ۱۱۹۶ مورخه ۱۳۸۸/۲/۳۰ تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهر جز در موارد ضروری ممنوع است (ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۴/۳۱)؛ بنابراین مراجعه متقاضیان دیوارکشی، فنس‌کشی، ساختمان‌سازی و غیره در صورتی قابل پاسخگویی است که ضرورت داشته باشد.

۹- در ارتباط با نامه شماره ۶۷/۳/۳۶۰۴۱ مورخ ۱۳۸۹/۵/۹ موارد زیر در خصوص تفکیک زمین و حدنصاب آن در بافت مسکونی باغ شهری مطرح می‌گردد:

الف- همچنانکه در جدول ضوابط و مقررات پایه مربوطه به این کاربری (جدول صفحه ۳۲ دفترچه ضوابط و مقررات بازنگری طرح تفصیلی) دیده می‌شود، اصل اساسی نگهداری و توسعه بافت مسکونی باغ شهری تثبیت دانه‌بندی موجود آن است. در همین چارچوب است که در جدول یاد شده کمینه مساحت تفکیک زمین برابر با مساحت موجود غالب قطعه زمین‌های شکل دهنده بافت تعیین شده است.

براین 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 ستونهای ردیف اول جدول یاد شده (اعداد مندرج در درون پرانتزها) اقدام شود.

ب- شمار اندکی از زمینهای واقع در پهنه این کاربری، پیش از تصویب و ابلاغ طرح مصوب، به شکل‌های گوناگون و با مساحت‌های متنوع، به قطعه‌های کوچکتر تفکیک شده است. رعایت مفاد بند ۴ بخش تراکم ساختمانی بافت مسکونی باغ شهری (صفحه ۳۳ دفترچه بازنگری طرح تفصیلی) در این خصوص لازم الاجرا است.

ج- در قطعه زمین‌هایی با مساحت کمتر از حدنصاب موجود در هر بخش از بافت مسکونی باغ شهری، که مساحت آنها کمتر از ۷۵۰ مترمربع است، با رعایت بیشینه تعداد طبقات مجاز، ساخت و ساز باید در چارچوب مفاد بند ۴ ضوابط و مقررات تفکیک زمین بافت مسکونی باغ شهری دفترچه بازنگری طرح تفصیلی، انجام گیرد.<sup>۱</sup>

۱۰- به منظور رفع شبهه درخصوص تنظیم فرم خلاف ساختمانی برای ارسال به کمیسیون ماده ۱۰۰ براساس 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 مازاد بر آن به عنوان خارج از سطح اشغال مجاز تلقی خواهد شد.

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

الف- کف‌سازی ویژه و مناسب جهت رفت و آمد پیاده‌ها و معلولین با توجه به مجموعه بخشنامه‌های مناسب‌سازی معبر

۱ پاسخ استعلام باوند شماره ۸۹/۵/۱۴۶۸۷ مورخ ۸۹/۵/۲۲ در پاسخ به نامه شماره ۶۷/۳/۳۶۰۴۱ مورخ ۸۹/۵/۹

۱. مدیرشهرسازی سازمان مسکن به شهردار کرج ۳۵۶۱۶ مورخ ۸۸/۴/۲۲

۲. جهاد کشاورزی کرج به معاون شهرسازی و معماری شماره ۱۰۸/۱/۳/۸۸/۳۲۱۰ مورخ ۸۸/۳/۴ و معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۶۷/۴/۲۵۳۸۶ مورخ ۸۸/۴/۱۰

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

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

د- طراحی و اجرای مسیر سواره روی ویژه با حداقل پهنای 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.<sup>۱</sup>

۱۲- 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 و 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.

۱۳- با توجه به نامه شماره ۶۷/۳/۷۳۵۸۲ مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۱ در ارتباط با ضوابط و مقررات کاربری‌های تجاری پیش‌بینی شده در طرح‌های موضعی مصوب پیشین (مانند کیانمهر، آماده‌سازی‌های تعاونی‌های مسکن و ...) متذکر می‌شود این کاربری‌ها جزء پیش‌بینی‌های طرح بازنگری مصوب نیست و

۱. پاسخ استعلام باوند به شماره ۸۹/۵/۱۴۰۲۷ مورخ ۸۹/۵/۲ در پاسخ نامه شماره ۶۷/۳/۳۲۳۰ مورخ ۸۹/۴/۲۷

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.<sup>۱</sup>

۱۴- 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 یک مترمربع تجاری به ازای هر سه مترمربع اصلاحی و دو مترمربع مسکونی به ازای یک مترمربع اصلاحی مصوب و ابلاغ شده است. لذا تراکم اعطایی به صورت مسکونی به عنوان جبران خسارت جزء تراکم پایه بوده و مازاد بر آن بصورت فروش تراکم در نظر گرفته شود.<sup>۲</sup>

۱۵- در معابر کمتر از ۸ متر و املاک با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع صرفاً امکان احداث سه طبقه مسکونی روی پیلوت میسر است. لذا در صورتی که قطعه زمینی با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع در این گونه معابر درخواست پروانه ساختمانی را داشته باشد. پس از رعایت ضوابط سایه‌اندازی (ارتفاع ساختمان با عرض معبر همخوانی داشته باشد و زاویه ۴۵ درجه در سایه‌اندازی رعایت شود) به گونه‌ای 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 تحت زاویه ۴۵ درجه عقب‌نشینی لازم صورت گیرد.

۱۶- در خصوص املاکی که هنگام محاسبه تراکم بر اساس دفترچه بازنگری طرح تفصیلی تعداد واحد مسکونی 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 راه پله به عنوان واحد اضافی جهت اخذ حق و حقوق شهرداری به درآمد ارسال گردد. لازم به ذکر است به صورت کلی

۱. پاسخ استعلام به شماره ۸۸/۱۱/۱۰۴۹۷ مورخ ۸۸/۱۱/۱۱ در پاسخ به نامه شماره ۶۷/۳/۳۵۸۲ مورخ ۸۸/۱۱/۱۱  
۲. معاون شهرسازی به معاون اداری و مالی ۳۳۰۹۷ مورخ ۸۹/۴/۲۹



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 چهارطبقه 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.<sup>۱</sup>

۱۷- فروش فایل و نقشه‌های وضع موجود (پایه) با مقیاس ۱/۱۰۰۰ طبق مصوبه شماره ۱۰۷۷۸/۱۰۸۷/۳/۵/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.  
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 بوده و به پیوست نقشه تحویلی کارشناسان و یا نقشه‌بردار ضمیمه گردد.

ب- استفاده از شیت و فایل ارائه شده صرفاً برای فرد پرداخت‌کننده فیش امکان‌پذیر خواهد بود و ارائه آن توسط شخص دیگر، مجاز نمی‌باشد.<sup>۲</sup>

۱۸- موارد ذیل جهت رعایت در تکمیل کلیه پرونده‌های ارسالی به حوزه معاونت شهرسازی مرکز الزامی است:

الف- نظریه طرح تفصیلی در فرمهای دو برگی 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 گستره‌ها 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

مستوبق 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 موردنظر، املاک نوساز و قدیمی با رنگهای مجزا مشخص 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 با 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.<sup>۱</sup>

۱۹- مبنای در نظر گرفتن بافت‌های فرسوده کرج، نقشه ۷۸۵ هکتاری دارای مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشد که نقشه و فایل رایانه‌ای آن با اخذ رسید به کلیه مناطق تحویل شده است و ضوابط قابل اقدام روی این املاک مطابق مقررات مندرج در دفترچه بازنگری طرح تفصیلی در صفحات ۲۹ و ۳۰ می‌باشد، ضمناً در خصوص اینگونه بافتها ضوابط و مقررات مصوب قانونی لازم الاجرا می‌باشد.<sup>۲</sup>

۲۰- به منظور توسعه فضای آموزشی فنی و حرفه‌ای در جهت اشتغال‌زایی در حوزه کارکردهای مجاز کاربری مسکونی در سطح شهر، بهره‌برداری و دایر نمودن آموزشگاه فنی و حرفه‌ای توسط مالک در کاربری‌های مسکونی (بطور 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)، بنای تجاری محسوب نگردیده و تا زمانی که محل به صورت آموزشگاه دایر می‌باشد، بلامانع خواهد بود. بدیهی است صدور پایان کار بر روی پلاک

۱. مدیر طرحهای راهبردی و کاربردی به مناطق ۶۷/۳/۳۶۰۲۹ مورخ ۸۹/۵/۹ معاون شهرسازی و معماری شهرسازی و معماری به مناطق ۵۰۷۶۴ مورخ ۸۸/۸/۳  
۲. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۷۷/۳/۸۹۸۳۰ مورخ ۸۹/۱۱/۳

۱. شهردار کرج به مناطق ۶۷/۶/۱۰۴۲ مورخ ۸۹/۵/۲۳  
۲. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۴۰۰۴۹ مورخ ۸۹/۵/۲۳

فوق صرفاً به صورت مسکونی صادر گردد<sup>۱</sup> و در مورد سایر آموزشگاهها اعم از آموزشگاههای علمی و تقویتی نیز مطابق بخشنامه‌های صادر شده قابل اقدام است.

۲۱- 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) حد نصاب 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.<sup>۲</sup>

تبصره ۳- ۱۰٪ 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.<sup>۳</sup>

۲۲- براساس 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.<sup>۴</sup>

۲۳- با توجه به نامه شماره ۴/۷۶۱۲۶ مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۲۰ و نامه شماره ۹۵۰/۱۱۲۴۵۰ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۵ مدیرشهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی، منضم به صورتجلسه مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲ کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی، محصور نمودن اراضی کشاورزی، بوسیله فنس (سیم‌توری) درکارگاه

شهرسازی و معماری در استان تهران و هرگونه ساخت و ساز (احداث بنا، دیوارکشی، فنس‌کشی بدون احداث هرگونه دیوار و فنداسیون بتنی و ... علیرغم اعلام موافقت اداره جهاد کشاورزی) در داخل یا خارج حریم شهر بدون اخذ مصوبه از کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی ممنوع می‌باشد.<sup>۱</sup>

۲۴- با توجه به نظریه اداره جهاد کشاورزی مبنی بر رعایت زمان تصویب قانون حفظ کاربری اراضی و باغات در مفاد صورتجلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۴ موضوع چگونگی تصمیم‌گیری پیرامون بناهای احداثی واقع در حریم شهر که طی نامه شماره ۹۱۷۷۳ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۹ که زمان تصویب و ابلاغ حریم شهر در بند یک مورخ ۱۳۷۵/۴/۹ اعلام شده بود، و بناهای بعد از ابلاغ حریم شهر، قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ نبوده و شامل تخریب می‌گردد. لذا ضرورت دارد به جهت رفع مغایرت در نحوه اقدام، زمان تصویب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها توسط مجلس محترم شورای اسلامی یعنی تاریخ ۱۳۷۴/۳/۳۱ را لحاظ و از این تاریخ کلیه بناهای ارسالی به کمیسیون ماده ۱۰۰، نظریه اداره جهاد کشاورزی را اخذ و اقدام لازم به عمل آورند.<sup>۲</sup>

۲۵- 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.<sup>۳</sup>

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

۲۷- با توجه به نامه مدیرکل دفتر فنی استانداری به شماره ۲۱/۴۱/۵۹۶۱۷-۲۱/۵-۱۳۹۰/۱۰/۵ پرونده‌های ارسالی زیر حدنصاب ۱۵۰۰ مترمربع در حریم شهر در کارگروه تخصصی امور زیربنایی شهرسازی قابل طرح نمی‌باشد و درخواستهای مالکین قطعات ۱۵۰۰ مترمربع به بالا در حریم شهر در کارگروه

۱. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۲ و ۹ و رونوشت به سایر مناطق شماره ۸۲۲۳۵ مورخ ۸۸/۱۲/۱۸  
۲. معاون شهرسازی و معماری به مناطق شماره ۱۶۰۸۴/ش مورخ ۹۰/۲/۱۹  
۳. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۳۶۰۷۱ مورخ ۸۸/۵/۲۶

۱. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۱۷۱۷۴ مورخ ۹۰/۲/۲۲  
۲. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۶۷/۸/۱۹۵۷۵/ش مورخ ۹۰/۲/۲۸ و تصویر نامه شماره ۸۹/۳/۱۰۴۳۱/ش مورخ ۹۰/۱/۲۷ شهردار محترم  
۳. مصوبه شورای اسلامی شهر به شماره ۷۲۷۹ مورخ ۹۰/۱۲/۲۴  
۴. معاون شهرسازی و معماری به مناطق ۶۷/۴۵۸۸/ش مورخ ۸۸/۹/۱۲

تخصصی امور زیربنایی شهرسازی قابل طرح می‌باشد.

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

۲۹- با توجه به عدم تصویب و ابلاغ ضوابط حریم شهر طرح جامع مصوب ضوابط مربوط به حریم شهر که در شرف بررسی و تصویب در کارگروه زیربنایی و شهرسازی استان البرز می‌باشد، پس از ابلاغ ملاک عمل در حریم شهر خواهد بود.

۳۰- صدور پروانه ساخت بر روی اراضی خدماتی براساس نامه شماره ۹۳/۱۲۴۰۹۴-۹۱/۱۱/۳ انجام می‌گردد. لازم به یادآوری است کلیه املاک با کاربری گستره طرح‌های ویژه در حوزه معاونت شهرسازی و معماری بررسی و تصمیم‌گیری می‌شود.

## فصل سوم

### ضوابط دفتر فنی

### 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 زیر پوشش ساختمان است.

**فضای باز:** بخشی از مساحت قطعه زمین که مازاد بر سطح اشغال ساختمان باید بصورت محوطه و حیاط 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 زیر زمین 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.

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

**نمای فرعی:** دیگر بدنه‌های ساختمان به استثناء نمای اصلی را گویند.

**مصالح غیرریزنده:** مصالحی هستند که اگر به هر صورت شکسته شده و یا از محل خود جدا شوند، امکان ریزش قطعات آنها وجود نداشته باشد.

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

### ۳-۱-۲- پیشروی مجاز

۳-۱-۲-۱- طول پیشروی مجاز در کاربری متداول شهری، درون‌بافتی و بافت مسکونی نیازمند طرح ویژه بهسازی

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

### الزامات

۱- در مواردی که مجاورین بصورت زمین بایر باشند، پیشروی در حد  $(۲+۶۰\%$  طول زمین) متر بدون 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 با زاویه  $۴۵$  درجه و یا لحاظ نمودن شکستگی  $(۲ \times ۲$  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 شامل  $۱/۵$  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  $(۵/۰+۶۰\%$  طول زمین) متر پس از اخذ رضایت محضری مجاورین بلامانع است؛ در غیراینصورت طول وتر پخ قابل 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 پایانکار 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 درون‌بافتی از هر مشرف به محور مختلط می‌باشد.

در صورت مغایرت با بافت محل پس از طرح موضوع در کمیسیون فنی و ایمنی قابل اقدام خواهد بود.

۸- طول پیشروی املاکی که بصورت شرقی-غربی می‌باشند، محل استقرار ساختمان  $۶۰\%$  غرب قطعه است.

۹- املاک شمالی که نسبت به پوشاندن کامل حیاط خلوت (نورگیر انتهایی) اقدام و عملاً نور ساختمان را از همسایه ضلع شمالی می‌گیرد، قابل صدور پایانکار ساختمانی نمی‌باشد و در زمان ارسال تخریفات ماده  $۱۰۰$  می‌بایست درخواست تخریب گردد.

۳-۱-۲-۲- طراحی بلوکی ساختمان‌ها

در زمین‌های 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 زمین‌های با مساحت بیشتر از ۲۵۰۰ مترمربع با در نظر گرفتن حریم مجاورین بلامانع است.

۳-۱-۲-۱-۲- فاصله بین دو بلوک

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

الف- حداقل فاصله کناری ساختمان‌ها از هم باید دو برابر فاصله جانبی ساختمان تا لبه‌های جانبی زمین باشد.

ب- حداقل فاصله ساختمان‌ها در راستای محور اصلی نورگیری مناسب باید  $1/25$  برابر ارتفاع ساختمان سایه‌انداز باشد.

ج- در زمین‌های با شیب بیش از ۵٪ استقرار بلوک سایه‌انداز بر روی لبه نیم‌دایره‌ای به شعاع R مجاز است:

$$R = \frac{\text{بلندی بلوک ساختمانهای سایه‌انداز} \times 1/25}{\text{درصد شیب زمین} + 1}$$

شکل (۱) استقرار بلوک‌های ساختمانی به تناسب ارتفاع بلوک سایه‌انداز و فاصله تا بلوک مقابل



بلوک سایه‌انداز در راستای شرقی- غربی

۵۰ درصد همپوشی بلوکهای شمالی و جنوبی



ضلع شمالی بلوک جنوبی در امتداد ضلع جنوبی بلوک شمالی

بلوک سایه‌انداز در راستای شمالی- جنوبی



لغزش بلوک سایه‌انداز روی دایره به شعاع R به جنوب شرقی لغزش بلوک سایه‌انداز روی دایره به شعاع R به جنوب غربی

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

۱- طول پیشروی مجاز در تراکم بسیار کم (۲-۲۰، ۱-۳۰، ۲-۵۰ و ۲-۶۰) حداکثر ۵۵٪ شمال قطعه با رعایت سطح اشغال مجاز که در نظر گرفتن حداقل فاصله میان ساختمان 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 عقب‌نشینی از ضلع شمال نمی‌باشد.

۲- در تراکم کم (۳-۱۰۰، ۴-۱۰۰ و ۵-۱۲۵) حداکثر طول پیشروی ۶۰٪ شمال قطعه با رعایت سطح

اشغال مجاز بلامانع می‌باشد.

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 الزامیست.

تبصره ۳- در املاک جنوبی رعایت ۱/۵ متر فضای باز الزامی و نیاز به رعایت ۳ و ۴ متر عقب‌نشینی از ضلع شمالی نمی‌باشد.

نکته: در تمامی گونه‌های تراکمی بافت مسکونی باغ- شهری در صورتی که بر قطعه زمین کمتر از ۱۶/۵ متر باشد، رعایت کمینه فاصله میان ساختمان و دولبه کناری (شرقی و غربی) زمین برابر ۱/۵ متر 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» می‌باشد.

ضریب اشغال طبقه دوم ۸۰٪ مساحت زمین «پس از اصلاحی» از بر معبر محور مجهز شهری می‌باشد. 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 همجواری گذرگاه کناری قطعه و نیز قطعه‌های با پهنای تا 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.

### 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.

۳- رعایت حداقل فاصله میان ساختمان و لبه شمالی و دولبه کناری (شرقی و غربی) زمین برابر ۴ متر الزامیست.

تبصره ۱- رعایت فاصله های 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 مجاز در کاربری خدمات عمومی

#### ۳-۱-۲-۶-۱- تعریف کاربری خدمات عمومی

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

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

جدول ۶) 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
	پایانه درون شهری، پایانه باربری	۵
آموزشی	پارکینگ محلی روباز، انبار	۸۰
	دبستان، مدرسه راهنمایی	۵۰
آموزش عالی و حرفه‌ای	دبیرستان، هنرستان یا مرکز آموزش حرفه‌ای	۴۰
	دانشگاه یا مرکز آموزش عالی	۴۰
مذهبی	مسجد محلی، مسجد مرکزی	۵۰
فرهنگی	خانه فرهنگ، کتابخانه محلی	۵۰
	کتابخانه ناحیه‌ای	۸۰
	کتابخانه مرکزی، فرهنگسرا	۴۰
درمانی	سینما و تئاتر	۸۰
	درمانگاه	۵۰
ورزشی	بیمارستان	۴۰
	زمین یا سالن ورزشی	۵۰
	ورزشگاه ناحیه ای	۴۰
اداری - انتظامی	ورزشگاه مرکزی	۲۰
	مراکز اداری - انتظامی	۵۰
جهانگردی و پذیرائی	مجموعه اقامتی - پذیرایی	۳۵
	هتل و مهمانسرا	همکف: ۶۰ طبقات: ۳۵
	مسافرخانه - مهمان پذیر	۶۰
تأسیسات شهری	ایستگاه آتش‌نشانی	۵۰
	جایگاه سوخت (بنزین و CNG)	۲۰
	پایگاه امداد	۶۰
	بازار روز	۳۵

## ۳-۱-۲-۲-۶-۲- فاصله جانبی در کاربری خدمات عمومی

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

## ۳-۱-۳- ضوابط مربوط به تجاری

## ۳-۱-۳-۱- کاربری مختلط شهری

۱- 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.

۲- حداقل ارتفاع طبقه تجاری ۵ متر و با نیم طبقه ۶ متر (کف تا کف) می‌باشد.

۳- حداقل پهنای فضاهای باز و 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

۱- برای هر واحد تجاری پیش‌بینی یک انباری با مساحت ۵۰٪ مساحت واحد تجاری بلامانع است.

۲- 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.

## ۳-۱-۳-۱-۲- بالکن داخل تجاری

حداکثر مساحت بالکن داخل تجاری در واحدهای طبقات تجاری ۵۰٪ واحد تجاری می‌باشد.



تبصره - مساحت بالکن داخل تجاری جزء تراکم ساختمانی مجاز تجاری محاسبه می‌شود.

### ۳-۱-۳-۲- کاربری درون‌بافتی

۱- 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.

۲- حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری همکف ۴/۵ متر (کف تا کف) در صورت احداث نیم طبقه ۶ متر (کف تا کف) می‌باشد.

۳- حداکثر برآمدگی مجاز کف طبقه همکف از تراز کف گذرگاه دسترسی قطعه ۲۰ سانتی‌متر است.

### ۳-۱-۳-۱- انباری تجاری

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 زیر زمین بلامانع می‌باشد. حداقل ارتفاع مفید آن ۲/۴۰ و حداکثر ۳ متر لحاظ شود.

### ۳-۱-۴- ضوابط تکمیلی

۱- 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 حداقل دیوار به میزان ۲۰ سانتی‌متر رعایت گردد.

۲- دیوارهای خارجی کلیه ساختمانها باید مطابق مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان باشند.

۳- سقف‌های شیبدار باید به نحوی طراحی و اجرا گردد که از ریزش برف، یخ یا اجزای سقف از ارتفاع جلوگیری گردد.

۴- در سقف‌های شیبدار باید تدابیر لازم به منظور حفظ جان کارگران در هنگام کار روی بام پیش‌بینی شود.

۵- در سقف‌های شیبدار باید پوشش بام نسبت به خط افق حداقل ۱۸٪ یا بیشتر شیب داشته باشد.

۶- تعبیه جان پناه در سقف‌های مسطح در صورت وجود راه‌پله برای دسترسی ساکنین به بام الزامی است.

۷- حداقل ارتفاع جان پناه، بالکن و تراس‌ها، محفظه‌های آفتابگیر و جان پناه حیاطهای داخلی باید ۱/۱۰ متر باشد.

۸- ارتفاع دست اندازهای شیبدار پله‌ها (نرده) باید از لبه پله ۱/۱۰ متر باشد.

۹- فاصله خالی بین دو نرده عمودی در کلیه دست‌اندازها (اعم از راه‌پله) و جان پناه‌ها نباید بیشتر از ۱۱ سانتی‌متر باشد و در صورت وجود نرده‌های تزئینی نباید از هیچ قسمت آن کره‌ای به قطر بیش از ۱۱ سانتی‌متر عبور کند.

۱۰- محلهایی که پنجره در ارتفاع قرار داشته و به بالکن یا ایوان و تراس مشرف نیست باید دارای جان پناهی به ارتفاع حداقل ۱/۱۰ متر باشد.

۱۱- ساختمانها باید به گونه‌ای 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 مبحث ششم مقررات ملی ساختمان به ویژه در مورد تعبیه درز انقطاع مابین ساختمانها الزامی است.

۱۲- مساحت درز انقطاع در زیربنای طبقات محسوب نمی‌گردد.

۱۳- 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.

۱۴- ساختمانهای ثبت شده 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 مستثنی و رعایت این مقررات در آنها به نظر کارشناسی سازمان مذکور خواهد بود.

۱۵- 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.

### ۳-۱-۴-۱- تراس (بالکن مسقف)

۱- به هنگام صدور پروانه ساختمانی و پایانکار متراژ کامل تراسها جزء زیر بنا محاسبه می‌گردد، ولیکن به هنگام محاسبه تراکم خالص جهت اخذ عوارض پروانه ساختمانی به شرح زیر مبنای محاسبه قرار می‌گیرد.

الف- تراس‌های که از سه یا دو طرف به فضای باز ارتباط داشته به هنگام صدور پروانه ۱/۲ مساحت جزء تراکم خالص محسوب می‌گردد.

ب- تراس‌هایی که از یک طرف به فضای باز در ارتباط باشد ۲/۳ مساحت آن جزء تراکم خالص محسوب می‌گردد.

۲- تعبیه تراس در نورگیر مشروط به رعایت ضوابط نورگیر بدلیل رعایت اصول فنی و بهداشتی بلامانع است، در این حالت حداقل فاصله‌های مجاز در نورگیر از لبه‌های تراس مدنظر قرار می‌گیرد.

۳- تراس رویاز جزء بنا محسوب نمی‌گردد.

۴- تعبیه تراس در فواصل جانبی املاک باغ، باغ تثبیت شده و املاک وسط‌ساز غیرمجاز است.

## 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

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

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

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

### ۳-۲-۳- ارتفاع مجاز انواع توقفگاهها

ارتفاع مجاز در توقفگاه‌های کوچک خودرو حداقل ۲/۲۰ متر و در توقفگاه‌های متوسط و بزرگ خودرو حداقل ۲/۴۰ متر می‌باشد.

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

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

### ۳-۲-۴- حداقل ابعاد جهت جانمایی خودرو

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

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

۳- حداقل پهنا و طول جهت جانمایی سه واحد پارکینگ (۶/۷۵×۵/۰) 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 گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک (۲×۶) متر می‌باشد.

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

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

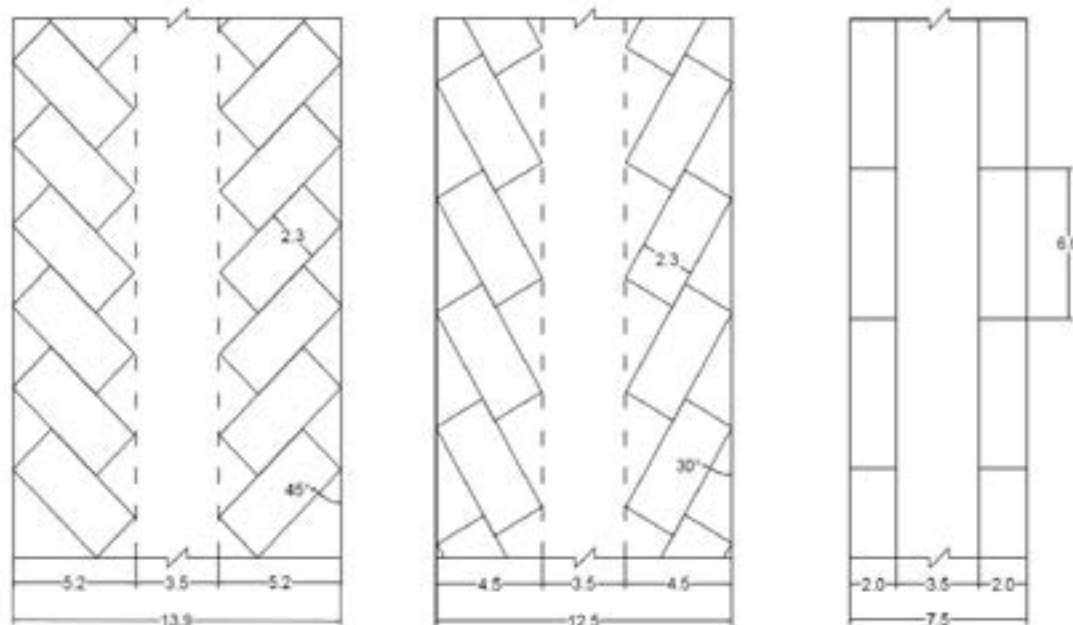
تبصره ۵- در پارکینگ‌های عمومی (همگانی)، حداقل ارتفاع سرگیری ۲/۱۰ متر می‌باشد، همچنین حداقل ۲٪ محل پارک به پارکینگ‌های معلولین در محل‌های مناسب اختصاص یابد که حداقل ابعاد ویژه پارکینگ معلولین (۳/۵×۵/۰) متر در نظر گرفته شود.

تبصره ۶- حداقل پهنا راه دسترسی در توقف‌گاه‌های بزرگ ۵ متر می‌باشد.

### جدول ۷) چیدمان پارکینگ

نوع چیدمان	حداقل عمق عمودی جای پارک (متر)	حداقل پهنا راه دسترسی (متر)	حداقل پهنا جای پارک جهت یک واحد (متر)
۹۰	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	۲/۰۰

شکل ۲) چیدمان پارکینگ در توقف‌گاه کوچک و متوسط



چیدمان ۴۵ درجه

چیدمان ۳۰ درجه

چیدمان موازی

### 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.<sup>۱</sup>

۱. واحد رویه پنجم ۸۸/۸/۲۳ بند ۲

### ۳-۲-۶- ضوابط تأمین پارکینگ

تأمین پارکینگ جهت املاک با کاربری مسکونی بصورت 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 براساس تراکم قانونی و میانگین زیربنای واحد مسکونی (برابر ضابطه) محاسبه و عوارض کسری پارکینگ اخذ شود؛ ضمناً موضوع تأمین پارکینگ جهت املاک با کاربری مجهز شهری 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.<sup>۱</sup>

### ۳-۲-۷- حداقل عرض مسیر حرکت چرخش

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

### ۳-۲-۸- رمپ (شیب‌راه)

- ۱- حداقل عرض رمپ در توقفگاه‌های کوچک و متوسط ۳/۵ متر و در توقفگاه‌های بزرگ ۵/۰ 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 رمپ ۱۵٪ می‌باشد که شیب یک متر ابتدا و یک متر انتهای آن حداکثر ۱۰٪ می‌باشد و در صورتی که امکان اجرای شیب در سه قسمت نباشد، صرفاً یک رمپ با شیب حداکثر ۱۵٪ مدنظر قرار گیرد.
- ۴- حرکت خودرو بصورت 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- ارتفاع سرگیری در طول مسیر رمپ ۲/۰ متر می‌باشد.
- ۶- کف رمپ‌ها در توقفگاه‌ها باید از مصالح غیرلغزنده برای خودرو باشند.
- ۷- حداکثر سطح زیرپوشش رمپ‌های دسترسی پارکینگ در هر قطعه معادل ۳۵٪ فضای باز (۱۵٪

۱. وحدت رویه نهم ۸۸/۱۲/۳ بند ۳

مساحت قطعه) پس از اصلاحی می‌باشد.

- ۸- شعاع گردش رمپ قوس از محور رمپ حداقل برابر ۶/۵ متر می‌باشد.
- ۹- تعبیه دیوار یا نرده در کنار رمپ الزامیست.
- ۱۰- 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.
- ۱۱- 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 باشد.
  - ب) تخصیص حداقل ۲۰٪ فضای باز قطعه به فضای سبز الزامی است.
  - ج) در کاربری‌های مسکونی پیش‌بینی قسمتی از فضای باز به صورت فضای بازی کودکان به ازای هر واحد مسکونی ۵ مترمربع و حداقل ۴۰ مترمربع الزامی است.

### ۳-۲-۹- ضوابط تکمیلی

- ۱- پارکینگ مزاحم: از دو یا چند واحد پارکینگ دارای مالکیت یگانه پیش‌بینی یک واحد به عنوان پارکینگ مزاحم بلامانع است.
- ۲- در نظر گرفتن پارکینگ مزاحم جهت کلیه تصرف‌ها بلامانع می‌باشد، حداکثر یک واحد پارکینگ می‌تواند مزاحم پارکینگ اصلی باشد.
- ۳- در مجموعه‌های مسکونی دارای ۵۰ واحد مسکونی و بیشتر پیش‌بینی پارکینگ روباز ویژه مهمانان یا مراجعان به میزان حداقل ۲۰٪ کل واحد مسکونی موردنیاز 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 دوگذرگاه بر دارند و یکی از دوگذرگاه پهنای بیش از ۲۰ متر دارد، همواره باید از گذرگاه با نقش رفت و آمدی پائین‌تر (دارای پهنای کمتر) تأمین شود.
- ۵- برای هر ۱۰ متر بر قطعه ایجاد یک راه دسترسی سواره بلامانع است.

جدول ۸) معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ براساس کاربری‌های شهری

نوع کاربری	زیرمجموعه کاربری	معیار پایه برآورد پارکینگ	تعداد واحد پارکینگ	
آموزشی	دبستانها، مدارس راهنمایی، دبیرستانها	هر ۵۰ مترمربع زیر بنای کل	یک	
	هنرستان، مدارس عالی و دانشگاهها	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک	
درمانی	آموزشگاههای آزاد علمی و هنری	مطابق ضوابط آموزشی	مطابق ضوابط آموزشی	
	درمانگاهها و مراکز بهداشتی درمانی	هر ۵۰ مترمربع زیر بنای کل	یک	
	بیمارستانها	هر ۱۵۰ مترمربع زیر بنای کل یا هر ۴ تخت	یک	
		هر ۵۰۰ مترمربع زیر بنای کل برای مراجعان	یک	
		داروخانه (به صورت مجتمع با دیگر کاربری‌های درمانی)	مطابق ضوابط درمانی	مطابق ضوابط درمانی
	شیرخوارگاه	مطابق ضوابط مسکونی	مطابق ضوابط مسکونی	
	مراکز توانبخشی	مطابق ضوابط درمانی	مطابق ضوابط درمانی	
	مراکز انتقال خون	مطابق ضوابط درمانی	مطابق ضوابط درمانی	
	ورزشی	زمینها و سالنهای ورزشی	هر ۱۰۰ متر زیر بنای کل	یک
		مجموعه‌های ورزشی و ورزشگاهها	هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
فرهنگی - تفریحی	فرهنگسراها و مراکز فرهنگی	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل + هر ۱۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک	
	کتابخانه‌ها، موزه‌ها، مراکز هنری	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل	یک	
	نمایشگاه و تالارهای اجتماعات	هر ۱۵ صندلی	یک	
	سینما و تئاتر	هر ۱۰ صندلی	یک	
مذهبی	مساجد و فضاهای مذهبی	هر ۵۰ مترمربع زیر بنای کل	یک	
	مصلی، امامزاده‌ها و زیارتگاهها	هر ۵۰ مترمربع زیر بنای کل + هر ۲۵۰ متر مربع فضای باز	یک + یک	
	حسینیه‌ها	مطابق ضوابط مذهبی	مطابق ضوابط مذهبی	

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 تراکم‌های 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 سواره رو در پخ یا قوس تقاطع‌ها غیرمجاز می‌باشد.

۱۲- پیش‌بینی پارکینگ موقت برای مراجعان به کاربری‌های آموزشی و درمانی به شکل عقب‌نشینی به 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- معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ در کاربری‌های شهری مطابق جدول شماره ۸ می‌باشد.

## ادامه جدول ۸) معیارهای پایه بر آورد تعداد واحد پارکینگ براساس کاربری های شهری

نوع کاربری	زیرمجموعه کاربری	معیار پایه بر آورد پارکینگ	تعداد واحد پارکینگ
اداری - انتظامی	مراکز دولتی	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل	یک
پارک و فضای سبز - عمومی	پارکها و محوطه های گردشگری	هر ۱۰۰۰ مترمربع فضای باز یا هر ۱۵۰ مترمربع زیر بنای کل	یک
پذیرایی و گردشگری (جهانگردی و پذیرایی)	هتلها، مهمانخانه ها و مراکز اقامتی	هر ۴ تخت یا هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل	یک
	مجموعه های گردشگاهی و تفریحی	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل + هر ۲۵۰ متر فضای باز	یک + یک
تجاری	واحدهای پذیرایی، تالارهای مراسم	هر ۵۰ مترمربع زیر بنای کل	یک
	واحدهای تجاری، فروشگاهها، مجموعه های تجاری*	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای مفید تجاری	سه
	بالکن داخل تجاری**	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا	سه
	آموزشگاه رانندگی، بنگاه تاکسی تلفنی	هر خودرو	نیم واحد
	رستورانها، قهوه خانه ها	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا	پنج
	بانکهای خصوصی	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای مفید	سه
	مراکز تهیه غذا (مطبخ)	مطابق ضوابط تجاری	مطابق ضوابط تجاری
اداری	داروخانه مستقل	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا	سه
	واحدهای اداری - دفتری	به ازای هر واحد تا مساحت ۹۹ مترمربع بیش از ۹۹ مترمربع به ازای هر ۵۰ مترمربع	یک یک
تأسیسات و تجهیزات شهری	بازارهای روز	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای + هر غرفه	سه + یک
	میدانهای میوه و تره بار	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای مفید	پنج
مختلط تجاری - اداری	کارواش و مجتمع های خدمات خودرو	فضای مسقف مطابق ضوابط تجاری	فضای مسقف مطابق ضوابط تجاری
	حمل و نقل و انبارهای مربوطه	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا	یک
	سردخانه ها و انبارهای مربوطه	هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنا	یک

\* در صورتی که تعداد بابهای تجاری از میزان محاسبه شده ی 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 گردید و دارای پلکان ثابت یا پله برقی یا آسانسور باشد، اما اگر فضای احداثی دارای پلکان یا پله برقی یا آسانسور قابل دسترس عموم نباشد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

## ادامه جدول ۸) معیارهای پایه بر آورد تعداد واحد پارکینگ براساس کاربری های شهری

نوع کاربری	زیرمجموعه کاربری	معیار پایه بر آورد پارکینگ	تعداد واحد پارکینگ	
مسکونی	خوابگاه دانشجویی (در ساختمانهای مسکونی و خارج از دانشگاه (خصوصی))	مطابق ضوابط مسکونی	مطابق ضوابط مسکونی	
	خوابگاه دانشجویی (خوابگاههایی که توسط دانشگاه احداث می گردند)	هر ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ	یک	
	مسکونی	هر واحد مسکونی با زیر بنای خالص	تا ۱۵۰ مترمربع	یک
		هر واحد مسکونی با زیر بنای خالص	۱۵۰ تا ۲۵۰ مترمربع	یک و نیم
صنعتی	صنایع سبک	هر واحد مسکونی با زیر بنای خالص	بیش از ۲۵۰ مترمربع	
	شهربازی مسقف	هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنا	یک	
		هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای مفید	سه	

تبصره ۱- در خصوص مواردی که به صراحت در جدول ۷ مشخص نمی باشد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع بنای خالص یک واحد پارکینگ در نظر گرفته می شود.

تبصره ۲- معیار محاسبه پارکینگ در کاربری صنعتی و سردخانه و انبار یک واحد به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنای ساختمانی می باشد. پارکینگ های مورد نیاز اداری در این کاربری نیز مطابق همین ضابطه اعمال گردد.

تبصره ۳- 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 سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد (فاقد باند کندرو باشد).

ب- ساختمانهایی که در محل تقاطع خیابانها به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل را 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 ۴- در بافت‌های فرسوده اخذ یک واحد کسری پارکینگ به هنگام صدور پروانه بلامانع است.

تبصره ۵- قطعات دارای بر ناهمگون و نامتجانس هندسی و همچنین قطعات دارای بر نامتناسب به معبر که امکان تأمین پارکینگ موردنیاز وجود ندارد، با عنایت به تفویض اختیار صورت پذیرفته به مناطق و نامه شهردار، پس از کسب نظر کمیسیون فنی و ایمنی منطقه، اخذ عوارض پارکینگ بلامانع می‌باشد.

تبصره ۶- واحد سرایداری نیاز به تأمین پارکینگ ندارد.

### ۳-۲-۱۰- طراحی مشاعات و سالن اجتماعات

طراحی مشاعاتی از قبیل پارکینگ، لابی، سرایداری، احداث سالن اجتماعات و سالن ورزشی در همکف بلامانع است و جزء تراکم محسوب نخواهد شد (همواره جزء فضای مشاعی محسوب می‌گردد).<sup>۱</sup>

### ۳-۲-۱۱- سرایداری

۱- محل اقامت سرایدار که وظیفه نگهداری و حفاظت از ساختمان را به عهده دارد، جزء مشاعات ساختمان است.

۲- فضای سرایداری تابع مقررات تصرف‌های مسکونی است؛ به شرط داشتن نور طبیعی در طبقه همکف یا زیرزمین اول زمین‌های شیبدار قابل جانمایی است.

۳- در مجتمع‌های با ۲۰ واحد مسکونی و بیشتر پیش‌بینی یک واحد سرایداری الزامی است مازاد بر ۳۰

۱. وحدت رویه چهارم ۸۸/۸/۲ بند ۱۵

مترمربع جزء تراکم محسوب می‌گردد، ولی کماکان جزء فضای مشاعی خواهد بود.

۴- در صورت طراحی به صورت بلوکی و درخواست مالک در نظر گرفتن واحد سرایداری در هر بلوک مشروط به رعایت بند ۳ بلامانع است.

### ۳-۲-۱۲- ضوابط مربوط به پلکان

۱- حداقل عرض کف پله ۲۸ سانتی‌متر و حداکثر ارتفاع پله اصلی از رابطه زیر بدست می‌آید:

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

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

۳- حداقل عرض یا شعاع پاگرد، مساوی عرض پله می‌باشد.

۴- حداکثر تعداد پله‌های متوالی بین دو پاگرد ۱۲ پله می‌باشد.

۵- حداقل ارتفاع غیرسرگیر پله‌ها، در تمام طول مسیر ۲/۰۵ متر است.

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

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

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

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

۱۰- 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.

۱۱- 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 تائیدیه نقشه‌ها در زمان اخذ پروانه ساختمانی و همچنین ارائه تضمین نامه شرکت سازنده در زمان پایانکار برابر ضوابط استاندارد کشور سازنده طرح بلامانع است. در ضمن قبل از تایید نقشه لازم است موضوع در کمیته فنی و ایمنی و سازمان آتش‌نشانی مطرح گردد.

### 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 ۵ 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 ۵ طبقه، ۰/۵ متر به پهنای نورگیر و ۲ مترمربع به مساحت افزوده شود.

جهت فضای غیراصلی 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 براساس تعداد طبقه مطابق جدول ضوابط نورگیر میانی لحاظ گردد.

جدول ۹) ابعاد و مساحت نورگیر

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

تبصره ۲- در املاکی که احداث بنا با در نظر گرفتن فاصله جانبی می‌باشد، حداقل عرض حیاط خلوت برابر حداقل فاصله جانبی مدنظر قرار گیرد.

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 غیرریزنده ایمن بلامانع می‌باشد. بدیهی است مساحت اضافه بر سطح اشغال مجاز در همکف در کاربری متداول شهری و درون‌یافتی 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 دوجبهه در کاربری درون‌یافتی استفاده از نورگیر در قطعه‌های با سطح اشغال تا عمق ۱۲ متر مجاز نمی‌باشد و در صورت پیش‌بینی مساحت آن جزو تراکم محسوب می‌گردد.

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 (۳۰٪ مساحت زمین) غیرمجاز می‌باشد و در صورت تعبیه نورگیر مساحت آن در تراکم مجاز ساختمانی محاسبه می‌شود.

۴- در مواردی که فضاهای اقامت 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 ۱۰۰ بطور کامل جزو بنا محسوب ولیکن در زمان پایانکار مساحت واقعی درج می‌گردد.

۶- در صورت رعایت حداقل مساحت نورگیر و حداقل پهنای آن (از یک بعد و ترجیحاً بعد طولی) مساحت نورگیر از زیربنا کسر می‌گردد. بدیهی است تعبیه آسانسور ضمن رعایت حداقل مساحت و نیز حداقل بعداز ساختمان‌هایی که پایان کار گرفته‌اند با اخذ مجوزهای قانونی و سایر ضوابط بلامانع است.

- ۱- کلیه ساختمان‌های غیرمسکونی.
- ۲- ساختمان‌های مسکونی دارای حداقل یکی از شرایط ذیل:  
الف) ساختمان پنج طبقه مسکونی بر روی پیلوت و بیشتر.  
ب) حداقل ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر.  
ج) 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.<sup>۱</sup>

### 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 الزامی 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- ضوابط مربوط به حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق

### ۳-۴-۱- تعاریف

**راه خروج:** به مسیر پیوسته و بدون مانعی گفته می‌شود که از هر نقطه‌ی بنا شروع و تا معبر عمومی (کوچه یا خیابان) امتداد یابد. راه خروج از سه بخش مجزا و مشخص به نام‌های دسترس خروج، خروج و تخلیه خروج تشکیل می‌شود.

**دسترس خروج:** آن بخش از راه خروج است که به ورودی خروج منتهی می‌شود.

**خروج:** آن بخش از راه خروج است که به واسطه ساختار یا تجهیزات محافظتی ویژه خود، مطابق ضوابط این مقررات از دیگر بخش‌های بنا مجزا شده و فضای عبور امن و محافظت شده‌ای به منظور دستیابی متصرفان به بخش تخلیه خروج فراهم آورد.

**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 ساختمان

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

۱. وحدت رویه نهم ۸۸/۱۲/۳ بند ۱

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

الف) دسترسهای خروج مختلف نباید مسیر مشترکی به طول بیش از ۱۰ متر داشته باشند 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.

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) تعداد و موقعیت خروجها به گونه‌ای باشد که در راهروی دسترس خروج فاصله بین در ورودی هر واحد مسکونی تا نزدیکترین خروج از ۳۰ متر بیشتر نباشد.

تبصره- خصوص سایر کاربری‌ها می‌بایستی به مبحث سوم مقررات ملی ساختمان رجوع کرد.

## ۳-۴-۵- راه پله و پلکان‌های فرار

۱- براساس ضوابط این دستورالعمل، پله‌های فرار ارتباطی به عنوان خروج اصولی ندارد 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 کمتر نباشد.

## ۳-۴-۶- ظرفیت راه خروج

۱- ظرفیت راه خروج در هر طبقه باید برای تمام متصرفان همان طبقه در نظر گرفته شود و برای تعداد اشخاص استفاده کننده 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 ۱۰ مشخص شده، کمتر در نظر گرفته شود.

۲- عرض هر یک از قسمت‌ها و اجزای مختلف راه خروج باید براساس ظرفیت خروج مندرج در جدول شماره ۱۱ در نظر گرفته شود.

$$\text{واحد مصرف مطابق جدول} = \frac{\text{مساحت فضا}}{\text{بار متصرف}}$$

$$\text{عرض راه خروج (cm)} = \text{ظرفیت راه} \times \text{بار متصرف}$$

۳- برای محاسبه عرض پله باید در ابتدا بار تجمعی محاسبه شود و سپس حداقل عرض پله از جدول ذیل تعیین خواهد شد.

جدول ۱۰) حداقل عرض پلکان از نظر بار تجمعی

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

جدول (۱۱) واحد تصرف در بناهای مختلف (بر حسب مترمربع به ازای هر نفر)

نوع تصرف	مراکز تصرف	واحد تصرف به ازای نفر
تصرف تجمعی	مراکز تجمعی با تراکم جمعیتی بالا بدون سندلی‌های ثابت	۰/۶۵ مترمربع سطح خالص
	مراکز تجمعی با تراکم جمعیتی پایین بدون سندلی‌های ثابت	۱/۴ مترمربع سطح خالص
	مراکز تجمعی که محل نشستن به صورت سکو یا نیمکت است	۴۴۵ میلیمتر به ازای هر نفر
سالن‌های انتظار	مکان‌های با سندلی ثابت	تعداد سندلی ثابت
	آشپزخانه‌ها	۹/۳
	انبار کتابخانه	۹/۳
	سالن مطالعه کتابخانه	۴/۶ مترمربع سطح خالص
	استخرهای شنا	۴/۶ مساحت سطح آب
	محوطه کنار استخر	۲/۸
	سالن ورزش با تجهیزات	۴/۶
	سالن ورزش بدون تجهیزات	۱/۴
	زمین اسکیت	۴/۶
	سن‌ها	۱/۴ مترمربع سطح خالص
تصرف آموزشی	کلاس‌های درس	۱/۹ مترمربع سطح خالص
	مغازه‌ها، آزمایشگاهها و مکان‌های حرفه‌ای (شغلی)	۴/۶ مترمربع سطح خالص
	مراکز نگهداری روزانه (مهدکودک‌ها)	۳/۳ مترمربع سطح خالص
تصرف درمانی	مراکز درمان بیماران	۲۲/۳
	مراکز درمان بیماران بستری	۱۱/۱
	مراکز درمان سیار	۹/۳
تصرف اقامتی	زندان‌ها و مراکز بازپروری	۱۱/۱
	هتل‌ها و خوابگاه‌ها	۱۸/۶
	آپارتمان‌ها	۱۸/۶
	پانسیون‌ها	۱۸/۶
	تصرف اداری (به غیر از مورد زیر)	۹/۳
	برج کنترل ترافیک هوایی	۳/۷

ادامه جدول (۱۱) واحد تصرف در بناهای مختلف (بر حسب مترمربع به ازای هر نفر)

نوع تصرف	مراکز تصرف	واحد تصرف به ازای نفر
تصرف انباری	انبارها	-
	انبار موسسات تجاری	۲۷/۹
	انبار سایر موسسات	۴۶/۵
تصرف تجاری	مراکز تجاری هم سطح خیابان	۲/۸
	مراکز تجاری که به دو یا چند طبقه خیابان دسترسی دارند	۳/۷
	مراکز تجاری در طبقات زیر طبقه خیابان	۲/۸
	مراکز تجاری در طبقات بالای طبقه تجاری	۵/۶
	طبقات یا بخشی از طبقات که صرفاً برای امور اداری استفاده می‌شوند	۹/۳
	طبقات یا قسمتهایی که جهت تخلیه، بارگیری و انبار استفاده شده و به روی عموم باز نمی‌شوند	۲۷/۹
	بازارچه	هر فضای قابل استفاده با واحد تصرف کاربری خودش محاسبه گردد
	فضای امن در مسیر خروج	۰/۲۸

جدول (۱۲) ظرفیت راه خروج بر حسب نوع تصرف و چگونگی مسیر (میلیمتر به ازای هر نفر)

نوع فضا یا تصرف	راه پله و پلکان‌های خروج	سایر خروج‌ها با مسیر افقی یا شیبدار
شبان‌روزبها و پانسیون‌ها	۱۰	۵
مراقبتی و بازداشتی (تحت نظر)	۸	۵
مراقبت تندرستی - مجهز به شبکه بارنده	۸	۵
مراقبت تندرستی - بدون شبکه بارنده	۱۵	۱۳
پرمخاطره	۱۸	۱۰
انواع دیگر تصرف	۸	۵

### ۳-۴-۷- ضوابط مربوط به فضای اداری

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

الف- در تصرف‌های اداری-حرفه‌ای، عرض مفید هیچ قسمت از راه خروج نباید از ۱۱۲ سانتیمتر کمتر در نظر گرفته 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.

### ۳-۴-۷-۱- موارد استثناء

۱- فضای با تعداد متصرفان به تعداد کمتر از ۱۰۰ نفر می‌تواند فقط به یک خروج دسترسی داشته باشد، مشروط به اینکه:

الف- خروج موردنظر در تراز تخلیه خروج مستقیماً به بیرون بنا منتهی شده و طول مسیر از هر نقطه اتاق تا بیرون بنا از ۳۰ متر بیشتر نباشد.

ب- چنانچه این گونه فضاها در طبقه خروج واقع نشده‌اند، حداکثر می‌توانند ۴/۵ متر با آن اختلاف ارتفاع داشته باشند که در این صورت پلکان مورد استفاده در مسیر خروج باید کاملاً دوربندی شده و از سایر قسمت‌های بنا جدا شوند و هیچ‌گونه بازشوی اضافی نداشته باشد.

۲- در تصرف‌های اداری- حرفه‌ای هیچ راهروی بن بست به طول بیش از ۶ متر نداشته باشد، در صورتی که تمام بنا توسط شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، حداکثر طول بن‌بست‌ها می‌تواند ۱۵ متر باشد.

۳- دسترس‌های خروج مختلف مسیر مشترکی بیش از ۲۳ متر نداشته باشد، در صورتی که تمام بنا توسط شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، حداکثر این طول می‌تواند ۳۰ متر باشد.

۴- حداکثر طول مجاز دسترس خروج ۶۰ متر می‌باشد، در صورتی که تمام بنا توسط شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، حداکثر این طول می‌تواند ۹۰ متر باشد.

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

۱- در تصرف‌های تجاری-کسبی بیش از یک طبقه، تمام پلکانها و شیبراه‌های داخلی که به عنوان راه خروج مورد استفاده قرار می‌گیرند، باید دوربندی شوند، پلکانهایی که فقط یک طبقه زیرزمین را به همکف ارتباط می‌دهند، نیاز به دوربندی نخواهند داشت.

۲- در تصرف‌های تجاری-کسبی، هر طبقه و هر بخش از یک طبقه از جمله طبقات زیر همکف باید حداقل دو خروج دور از هم داشته باشد.

۳- در فروشگاهها مجموع ظرفیت خروجهای طبقه همکف باید برابر ظرفیت لازم برای بار متصرف این طبقه، به اضافه مجموع ظرفیت‌های مقرر شده برای پلکانها و شیبراههای منتهی به طبقه همکف در نظر گرفته شود.

### ۳-۴-۸-۱- موارد استثناء

۱- در فروشگاههای یک طبقه با مساحت خالص حداکثر ۲۸۰ مترمربع مشروط به آنکه طول دسترس خروج حداکثر ۲۳ متر باشد، داشتن یک خروج مجاز خواهد بود و در مواردی که تمام این طبقه به شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، این طول به ۳۰ متر افزایش می‌یابد.

۲- دسترس‌های خروج نباید مسیر مشترکی به طول بیش از ۲۳ متر داشته باشد و در مواردی که تمام این طبقه به شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، این طول به ۳۰ متر افزایش می‌یابد.

۳- در تصرف‌های تجاری-کسبی طول دسترس خروج از ۳۰ متر بیشتر نباشد و در مواردی که تمام این طبقه به شبکه بارنده خودکار تأیید شده محافظت شود، این طول به ۶۰ متر افزایش می‌یابد.

ضوابط ذکر شده تنها قسمتی از مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان بوده که لازم است به هنگام تأیید نقشه‌ها کلیات مبحث ۳ در نظر گرفته شود.

درمانی - مراقبتی که دارای ترددهای زیاد هستند. (مانند بیمارستانها)

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

### ۳-۵-۳- ضوابط آسانسور

۱- در ساختمانهای با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی تعبیه آسانسور الزامی می باشد. طول مسیر حرکت در کاربری های مسکونی برابر کف معبر تا کف آخرین طبقه و در کاربری های غیر مسکونی کف پائین ترین طبقه تا کف آخرین طبقه می باشد.

۲- در ساختمانهای ۸ طبقه یا با طول مسیر حرکت ۲۸ متر و بیشتر از کف ورودی اصلی باید حداقل دو دستگاه آسانسور پیش بینی گردد.

۳- در کلیه ساختمانهای با طول مسیر حرکت بیش از ۲۱ متر از کف ورودی اصلی حداقل یک دستگاه آسانسور مناسب حمل بیمار (برانکاردبر) باید تعبیه شود که حداقل ابعاد چاه آسانسور معادل (۲/۶۰×۱/۶۰) متر خواهد بود.

۴- در ساختمانهایی که وجود آسانسور یا آسانسورها الزامی می باشد، 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.

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

۶- در ساختمانهای دسته سوم که طول مسیر قائم حرکت کمتر از ۷ متر از کف ورودی اصلی می باشند، 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.

۷- حداکثر فاصله پیاده روی از در ورودی ساختمان یا در آپارتمانها برای سوار شدن به آسانسورها در هر طبقه ۴۰ متر می باشد.

۸- حداقل ضخامت دیوار چاه آسانسور ۲۰ سانتی متر می باشد.

### ۳-۵-۵- ضوابط مربوط به آسانسور

#### ۳-۵-۱- تعاریف

**آسانسور:** وسیله ای است 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 می کند.

**آسانسور کششی:** آسانسوری است که حرکت آن بر اثر اصطکاک بین سیم بکسل و شیرفلکه کشش، به هنگام چرخش آن توسط سیستم محرکه انجام می شود.

**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- دسته بندی ساختمانها از نظر ترافیک

**دسته اول:** ترافیک سبک بدون داشتن زمان اوج ترافیک شامل تصرفهای صنعتی، انبار و مخاطره آمیز.  
**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، تربیتی، اداری، حرفه ای، کسبی - تجاری و تجمعی (سالن اجتماعات، سینما و تئاتر و ...) و آن دسته از کاربری های

جدول ۱۳) عمق راهرو مقابل ورودی‌های کابین آسانسور

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

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

۱۰- آسانسور می‌بایست خارج از باکس راه‌پله طراحی شود و با توجه به اینکه چاه آسانسور به عنوان یک کانال هوایی عمل می‌کند. لذا راهروی طبقات باید توسط درهای ضدگسترش حریق محفوظ گردد تا از نفوذ دود و آتش به چاه آسانسور و عمل نمودن چاه آسانسور به عنوان دودکش جلوگیری شود. تبصره - در خصوص چگونگی نصب آسانسور در آپارتمان‌های احداثی و یا دارای گواهی پایانکار 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.

## فصل چهارم

### ضوابط تفکیک

## ۴-۱- کلیات

### ۴-۱-۱- تعاریف

#### تفکیک زمین

تفکیک عبارت است از قطعه‌بندی یک پلاک ثبتی با سند شش‌دانگ به دو یا چند قطعه زمین کوچکتر که هر کدام راه دسترسی مستقل داشته و قابلیت دریافت سند مالکیت مفروزی به صورت اسناد شش‌دانگ را داشته باشد. در اینجا می‌بایستی مالک یا مالکین شش‌دانگ ملک درخواست تفکیک را ارائه نمایند.

تفکیک به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است، گرچه با آن متفاوت است 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. در افراز و تقسیم حالت اشاعه باید وجود داشته باشد، اما در مورد تفکیک حالت اشاعه ضرورت ندارد.

#### افراز ملک

افراز عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء به نسبت سهم هریک از آنها در صورتی که یک یا چند نفر از شرکاء راضی به تقسیم نباشند.

### ۴-۱-۲- تفاوت افراز با تفکیک

۱- 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.

۲- پس از تفکیک در املاک مشاع حالت اشاعه باقی است، لیکن پس از افراز حالت اشاعه از بین می‌رود و شراکتی وجود ندارد.

۳- در افراز تعیین تکلیف نهایی با اداره ثبت و دادگاه است ولی در تفکیک با اداره ثبت می‌باشد.

۴- 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.

۵- تفکیک با رضایت و در حالت تفاهم مالکین مشاع امکان‌پذیر است و لازمه افراز عدم تفاهم، عدم رضایت و وجود اختلاف نسبت به حصه یکدیگر می‌باشد.

۶- در تفکیک الزامی به مقدار سهم مالکین در کل شش‌دانگ وجود ندارد و بعد از تنظیم تقسیم نامه رعایت حقوق و سهم هریک از مالکین مشاع مطرح می‌گردد، لیکن در افراز رعایت و توجه به سهم معادل حصه هر یک از مالکین مشاع ضروری است.

۷- 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.

۸- 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 شش دانگ. در مواردی که دو یا چند پلاک که در اثر احداث ساختمان یا لااقل 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

۱- هرگاه پلاکهای مورد تجمیع دارای مالکین مشاع باشند، مالکین باید سهام مشاع، برابر پلاکهای مورد تجمیع داشته باشند.

۲- هیچ یک از پلاکهای مورد تجمیع در قید بازداشت نباشند.

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

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

۵- 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.

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

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

۸- 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.

تصمیم می‌نماید.

کمیسیون ماده ۵ حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه 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، ضوابط، 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 باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

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

و- ماده ۵ 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 افزاز 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 براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

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

براساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هرگونه اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و 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 موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افزاز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افزاز را براساس 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 انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری، مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افزاز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده ۵، به موضوع رسیدگی و اتخاذ

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 - 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 ۱۳۹۰/۲/۷ 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 مکلفند، براساس 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 اینصورت دادگاهها و ادارات ثبت و اسناد نسبت به افراز و تفکیک و پس از استعلام از کمیسیون ماده ۵ براساس 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 مکلفند 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 براساس سیاست عمومی کشور طبق آیین نامه 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.

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، هر گونه تفکیک زمین باید در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط به زیرپهنه دربرگیرنده آن زمین صورت پذیرد.

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

۴- کمینه پهناي قطعه تفکیکی ۱۰ متر است.

۵- در تهیه طرح تفکیک زمین، محور طولی قطعه‌ها، با توجه به جهت بهینه 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.

جدول ۱۴) 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
۱۵۰	۱۲۰	۲۴۰	۳۲۰		۴۸۰		۶۴۰
	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.

تبصره ۶- در صورتی که مساحت بدست آمده عدد غیر صحیح باشد، عدد صحیح بزرگتر باید ملاک عمل قرار گیرد.

## ۴-۳- ضوابط و مقررات تفکیک در کاربری مسکونی

براساس دفترچه ضوابط و مقررات بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج احداث بنای مسکونی در مجموعه‌ای از کاربری‌های مصوب از قبیل مسکونی متداول شهری، باغ شهری، باغهای تثبیت شده، کاربری مختلط درون‌بافتی و بافتهای نیازمند طرح ویژه بهسازی امکان‌پذیر می‌باشد، لیکن ضوابط تفکیک زمین در هریک 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 ۱۳ حدنصاب تفکیک زمین را در گونه‌های تراکمی بافت مسکونی متداول شهری، براساس 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 استثنایی می‌باشد و در جدول نیامده است.

تبصره ۳- در تراکم‌های ۲۰٪ و ۲۲.۵٪، حدنصاب تفکیک (در پهنه‌های مجاز) به ترتیب ۷۵۰ و ۲۵۰۰ مترمربع خواهد بود.

۲- در هر گونه 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

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

#### ۴-۱-۱- 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 ثبتي، 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. ساخت و ساز 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.

#### ۴-۱-۲- 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 حد نصاب 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 هر اندازه 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- بافت مسکونی نیازمند طرح ویژه بهسازی

این گونه از بافت مسکونی متداول شهری، که در چارچوب ویژگی‌های کالبدی (ریزدانه، گذرگاه‌های باریک و تنگ، مصالح ساختمانی و فناوری ساخت ناپایدار، ...) و کارکردی (نبودن کمبود فضای خدماتی عمومی، نفوذناپذیری و ...)، اجتماعی و اقتصادی (تراکم جمعیتی بسیار بالا، سکونت لایه‌های اجتماعی کم درآمد عموماً مهاجر و ...) آن، بافت حاشیه‌ای و خودرو شمرده می‌شود، با شیوه‌های متداول تهیه طرح تفصیلی قابل ساماندهی نیست و برای آن، در مقیاس فراتر از طرح تفصیلی، باید طرح‌های ویژه بهسازی با برنامه‌ریزی دقیق مداخله‌ای، مالی، کالبدی و ... تهیه شود.

با توجه به نامعلوم بودن زمان تهیه طرح‌های ویژه بهسازی و ضرورت پاسخگویی به نیازهای ساکنان این بافتها در فاصله زمانی تصویب طرح بازنگری و تهیه طرح ویژه یاد شده ضمن تأکید بر ضرورت تهیه هر چه سریعتر طرح‌های ویژه بهسازی، ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری موقت به شرح زیر تدوین شده است.

#### ۴-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین در بافت مسکونی نیازمند طرح ویژه بهسازی

##### ویژه بهسازی

۱- حدنصاب مساحت قطعه در تفکیک زمین‌های تفکیک نشده موجود ۱۹۰ مترمربع است.

۲- کمینه مساحت قطعه زمین موجود قابل ساخت (بهره‌مند از تراکم ساختمانی پایه) ۸۰ مترمربع است.

۳- قطعه زمین‌های موجود با مساحت کمتر از ۸۰ مترمربع، غیرقابل ساخت هستند و تنها در صورت تجمیع با قطعه یا قطعه‌های همجوار و رساندن مساحت به حد نصاب قطعات تفکیکی مجاز (۱۹۰ مترمربع)، از امکان ساخت و ساز در قالب تراکم ساختمانی پایه برخوردار می‌شوند.

#### 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.

جدول ۱۵) حدنصاب قطعات تفکیکی زمین در گونه‌های تراکمی بافت مسکونی باغ شهری

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

۳- در هنگام تفکیک زمین در 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، مقررات تفکیک و تجمیع زمین در سایر کاربری‌ها

کلیه اراضی شهری با کاربری مختلط شهری، خدمات عمومی و سبز و باز غیرقابل تفکیک می‌باشد. به علاوه تفکیک زمین در 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 اجرا، تقسیم‌بندی گستره به شماری پروژه کوچکتر در چارچوب طرح کلی مجموعه و با تایید کمیته ویژه شهرسازی و معماری بلامانع است.

تبصره - تفکیک اراضی تحت اختیار کلیه نهادهای دولتی - نیروهای نظامی و انتظامی ممنوع است.

#### ۴-۳-۷- تفکیک اراضی بزرگ مقیاس

تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از ۵۰۰۰ مترمربع قبل از اصلاحی) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله آنهاست که تحت مالکیت دستگاههای دولتی - عمومی - نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرحهای توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج مجاز می‌باشد.

#### ۴-۳-۸- تفکیک در زمین‌هایی با مساحت بیشتر از یک هکتار

تفکیک زمین‌هایی با مساحت بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) بر پایه حد نصاب‌های تعیین شده به روش زیر اعمال می‌شود.

۱- کسر مساحت اصلاحی و سطوح زیر پوشش خیابانهای اصلی طرح.

۲- کسر ۲۵٪ به عنوان سطح زیر پوشش 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.

#### ۴-۳-۹- تفکیک مجموعه‌های تاریخی

تفکیک مجموعه‌های ارزشمند تاریخی ممنوع بوده و تفکیک عرصه‌ها در کلیه بافتهای ارزشمند تاریخی طبق ضوابط میراث فرهنگی و شروط 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.

#### ۴-۳-۱۰- تفکیک اراضی مزروعی و باغهای واقع در محدوده شهر

تفکیک اراضی مزروعی واقع در محدوده شهر، صرفاً با رعایت ماده ۱۲ قانون زمین شهری، براساس دستورالعمل ماده ۱۴ این قانون و پس از تهیه و تصویب طرح توجیهی در کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود.

تفکیک باغهای واقع در محدوده شهر، صرفاً براساس مفاد قانون حفظ و گسترش و توسعه فضای سبز شهرها و آیین نامه اجرایی، پس از تهیه و تصویب طرح توجیهی در کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

## ۴-۴- مقررات گذربندی و طراحی شهری

### ۴-۴-۱- شبکه رفت و آمد و دسترسی

در طرح تفصیلی شهرکرج همه خیابانها و گذرگاهها که نقش جابجایی و هدایت شهروندان، کالا و خدمات را در شهر برعهده دارند، در چارچوب یک نظام سلسله مراتبی و در قالب دو مقیاس کارکردی شهری و درون‌بافتی، شبکه رفت و آمد و دسترسی شهر به شمار می‌روند.

### ۴-۴-۲- محورهای ارتباطی مقیاس شهری

محورهای شکل دهنده شبکه در این مقیاس در چهار گونه زیر جا دارند:

الف- مسیرهای بزرگراهی، با پهنای ۵۰ متر و کارکرد عبوری سواره تندرو.

ب- خیابانهای شریانی درجه یک، با پهنای از ۳۴ تا ۵۵ متر و با کارکرد 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.

### ۴-۴-۳- محورهای ارتباطی مقیاس درون‌بافتی

شبکه در مقیاس درون‌بافتی متشکل از سه گونه زیر است:

الف- خیابانهای جمع و پخش‌کننده با پهنای از ۱۲ تا کمتر از ۲۴ متر

ب- گذرگاههای دسترسی سواره با پهنای از ۶ متر به بالا

ج- پیاده‌راهها

نکته ۱- در تهیه طرحهای اجرایی پروفیل طولی خیابانها، شیبهای زیر باید رعایت شود.

الف- بزرگراه حداکثر شیب طولی ۰.۵٪

ب- شریانی درجه ۱، حداکثر شیب طولی ۰.۷٪

ج- شریانی درجه ۲، حداکثر شیب طولی ۰.۸٪

د- جمع و پخش کننده، حداکثر شیب طولی ۱.۲٪

نکته ۲- در طراحی هندسی خیابانها، 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.

#### ۴-۴-۴- گذرگاههای دسترسی

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 بن‌بست یا بن باز بودن آن الزامی است.

جدول ۱۶) تعیین حداقل عرض معابر براساس طول معبر

شماره	در ازای 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

#### ۴-۴-۵- ضوابط و مقررات یخ تقاطعها

به منظور ایجاد فضای کافی برای گردش سواره در تقاطعها و تأمین زاویه دید مناسب و تسهیل حرکت سواره و پیاده، ایجاد یخ در قطعه‌های نبش همه گذرگاهها و خیابانها الزامی است. برای تعیین محل شروع یخ (از نقطه تلاقی برهای دو گذرگاهها متقاطع) دایره‌ای به مرکز نقطه برخورد محورهای دو گذرگاه متقاطع و به شعاع نصف مجموع پهنای دو گذرگاه ترسیم می‌شود. نقطه‌ی تلاقی این دایره با گذرگاه پهن‌تر، اندازه لازم برای ترسیم یخ تقاطعها را بدست می‌دهد.



## نمایه

۱	تراکم مسکونی مجاور: ۳۸	استعلام: ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹، ۲۰، ۳۴، ۳۷، ۳۸
۵۳، ۳۹	تعداد واحد مسکونی: ۲۲، ۴۹، ۱۱۰	تعهدنامه: ۳۷
اصلاحی: ۲۵، ۲۹، ۳۰، ۳۳، ۳۹	تفکیک: ۲۴، ۳۵، ۴۷، ۴۸، ۹۷-۱۰۰	افراز: ۹۷، ۹۸، ۱۰۰، ۱۰۱، ۱۰۲
انباری: ۲۵، ۴۰، ۶۵، ۶۶، ۷۴	تمدید پروانه ساختمانی: ۴۳	آسانسور: ۷۶، ۸۳، ۹۲، ۹۳، ۹۴
ب	تهاتر: ۳۱، ۳۲	ب
باغ: ۲۹، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷، ۴۳، ۴۶، ۴۷، ۴۸	توافقنامه: ۴۵، ۵۲	ج
۵۳، ۶۰، ۶۱، ۶۲، ۶۳، ۶۸، ۱۰۱، ۱۰۴، ۱۰۷	جبران خسارت: ۲۹، ۳۰، ۳۱، ۳۲، ۴۹	ح
۱۱۰، ۱۰۸	حداقل: ۱۷، ۲۰، ۲۷، ۲۹، ۳۰، ۴۶، ۴۸، ۵۰	پ
بلوک: ۶۰، ۶۱، ۷۹	۵۷، ۶۰-۶۳، ۶۵-۷۴، ۷۹، ۸۱، ۸۲، ۸۳	پارکینگ: ۲۱، ۲۲، ۲۳، ۲۴، ۲۵، ۲۶، ۳۲، ۳۹
پارکینگ: ۲۱، ۲۲، ۲۳، ۲۴، ۲۵، ۲۶، ۳۲، ۳۹	۸۵، ۸۶، ۸۷، ۹۰، ۹۱، ۹۳، ۱۰۸، ۱۱۳	۴۵، ۵۰، ۶۹، ۷۰، ۷۸، ۸۰، ۸۲، ۸۵
پارکینگ مزاحم: ۷۳	حداکثر: ۲۱، ۲۳، ۲۴، ۲۵، ۲۷، ۳۰، ۴۵، ۶۰	پارکینگ مکانیزه: ۸۰
پارکینگ مکانیزه: ۸۰	۶۴، ۶۶، ۶۹، ۷۲، ۷۳، ۷۴، ۷۹، ۸۶، ۹۰	پاسیو: ۴۵
پاسیو: ۴۵	۹۴، ۹۳	پایانکار: ۲۶، ۳۳، ۳۷، ۳۸، ۴۰، ۴۳، ۴۴، ۵۹
پایانکار: ۲۶، ۳۳، ۳۷، ۳۸، ۴۰، ۴۳، ۴۴، ۵۹	حداکثر ارتفاع: ۲۴، ۲۵، ۳۰، ۳۰، ۶۶، ۷۹	۸۰، ۸۳، ۹۴
۸۰، ۸۳، ۹۴	حریم: ۱۸، ۱۹، ۴۳، ۵۲، ۵۳، ۵۴، ۶۰، ۱۰۲	پیخ: ۷۴، ۱۱۱، ۱۱۲، ۱۱۳
پیخ: ۷۴، ۱۱۱، ۱۱۲، ۱۱۳	۱۱۰	پروانه ساختمانی: ۱۶، ۱۷، ۱۹، ۲۱، ۳۱
پروانه ساختمانی: ۱۶، ۱۷، ۱۹، ۲۱، ۳۱	حریم شهر: ۴۳، ۵۲، ۵۳، ۵۴	۳۴-۳۸، ۴۰، ۴۳، ۴۴، ۴۵، ۴۹، ۵۰، ۶۸، ۸۰
۳۴-۳۸، ۴۰، ۴۳، ۴۴، ۴۵، ۴۹، ۵۰، ۶۸، ۸۰	حق مشرفیت: ۳۹	۱۰۰، ۱۰۶
۱۰۰، ۱۰۶	حقوق مکتسبه: ۲۶، ۲۷، ۲۸، ۳۱	پیشروی: ۳۲، ۴۴، ۵۸، ۵۹، ۶۱
پیشروی: ۳۲، ۴۴، ۵۸، ۵۹، ۶۱	خ	ت
ت	خروج: ۷۲، ۸۴، ۸۵، ۸۶، ۸۷، ۸۹، ۹۰، ۹۱	تجاری موجود: ۲۷
تجاری موجود: ۲۷	د	تراکم مازاد: ۲۳
تراکم مازاد: ۲۳	دیوارکشی: ۱۹، ۳۷، ۳۸، ۵۲، ۹۸	
	ر	

رمپ: ۴۵، ۵۸، ۷۲، ۷۳	س
سرانه خدماتی: ۳۵، ۳۶	سرایداری: ۷۸، ۷۹
سطح اشغال حداکثر ۳۵٪: ۲۱	ط
طبقه ششم: ۲۲	ظ
ظرفیت راه خروج: ۸۷	ک
کاربری مختلط درون بافتی: ۲۵	کاربری مختلط شهری: ۲۶، ۳۱، ۳۲، ۳۳، ۶۵، ۸۳
کمیسیون ماده ۱۲: ۳۴، ۳۷	کمیسیون ماده ۵: ۱۷، ۲۳، ۳۱، ۳۲، ۳۳، ۱۰۲
کمیسیون ماده ۵: ۱۷، ۲۳، ۳۱، ۳۲، ۳۳، ۱۰۲	گ
گذر: ۱۹، ۴۸، ۵۷، ۵۸، ۶۲، ۶۶، ۷۳، ۷۴، ۱۰۷	گستره طرح‌های ویژه: ۳۵، ۱۱۰
گستره طرح‌های ویژه: ۳۵، ۱۱۰	م
مزروعی: ۳۵، ۳۶، ۱۱۰	معبر متروکه: ۱۷
میانگین مساحت واحد: ۲۲	ن
نهر متروکه: ۱۷	نورگیر: ۵۹، ۶۰، ۶۸، ۸۱، ۸۲، ۸۳
نورگیر: ۵۹، ۶۰، ۶۸، ۸۱، ۸۲، ۸۳	و
واحد تصرف: ۸۷، ۸۸، ۸۹	وضع موجود: ۱۸، ۳۹، ۴۰، ۵۰
وضع موجود: ۱۸، ۳۹، ۴۰، ۵۰	

خواهشمند است انتقادات یا پیشنهادات خود را از طریق پست الکترونیکی  
zavabet.sh@karaj.ir ارسال نموده تا در حداقل زمان نسبت به پاسخ  
توسط اداره تدوین ضوابط و مقررات شهرداری کرج اقدام گردد.