



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

بسمه تعالی



## توافقنامه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری تهران

به منظور تسهیل و تسریع امور شهروندان، حذف مراحل زائد بوروکراسی، شفاف سازی قوانین و مقررات، جلوگیری از سوء استفاده احتمالی از ضوابط هر دو مجموعه، شکل گیری نظام جامع ساز و کارهای دولت الکترونیک، تکمیل سامانه های اطلاعات جغرافیائی شهری و کاداستر، ارتباط دو جانبه سیستم های مکانیزه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با شهرداری تهران، ایجاد و تکمیل بایگانی الکترونیکی، یکسان سازی نقشه های ساختمانی و تفکیکی، ایجاد وحدت رویه و شکل گیری ادبیات مشترک، بین شهرداری تهران و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص طرح «ایجاد ادبیات مشترک و حذف بازدیدهای موازی و تنظیم صورت مجالس تفکیکی ادارات ثبت بر اساس پایانه کارهای صادره از شهرداری منطبق بر شرایط مندرج در دستورالعمل اجرایی پیوست منضم به نقشه های چون ساخت تفکیکی یک خطی»، این توافقنامه که حاصل بیش از یک هزار و پانصد نفر ساعت بررسی و مطالعه کارشناسی و نیز جلسات مشترک مدیران ارشد هر دو سازمان است، برای سازماندهی و اجرای مشترک دو جانبه تصدیق، امضاء و مبادله می شود. امید است با همگرایی بیشتر، مشارکت مؤثر، اجرای هماهنگ و تدوین دستورالعمل های تکمیلی این طرح، در روان سازی امور شهروندان و تکریم ارباب رجوع، پیشبرد و بهبود امور شهری، زمینه ساز ایفای نقش کارآمدتری برای مشارکت عمومی در مدیریت شهری باشیم.

سعید علی امیری

معاون حقوقی و امور ثبت اسناد و املاک کشور

محمد باقر قالیباف

شهردار تهران

۱۰-۱۲-۱۳۸۷

استعلام



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور  
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران



تفاهم نامه شماره ۱۱۱۱ ثبت اسناد و املاک استان تهران و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

به منظور تسهیل و تسریع امور شهروندان، حذف مراحل زائد بوروکراسی، شفاف سازی قوانین و مقررات، جلوگیری از سوء استفاده احتمالی از ضوابط هر دو مجموعه، شکل گیری نظام جامع ساز و کارهای دولت الکترونیک، تکمیل سامانه های اطلاعات جغرافیایی شهری و کاداستر، ارتباط دو جانبه سیستم های مکانیزه اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران با معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، ایجاد و تکمیل پایگانی الکترونیکی، یکسان سازی نقشه های ساختمانی و تفکیکی، ایجاد وحدت رویه و شکل گیری ادبیات مشترک، بین معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران و اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران در خصوص طرح «ایجاد ادبیات مشترک و حذف باز دیدهای موازی و تنظیم صورت مجالس تفکیکی ادارات ثبت بر اساس پایان کارهای صادره از شهرداری منطبق بر شرایط مندرج در دستورالعمل اجرایی پیوست منضم به نقشه های چون ساخت تفکیکی یک خطی»، این تفاهم نامه که حاصل بیش از یک هزار و پانصد نفر ساعت بررسی و مطالعه کارشناسی و نیز جلسات مشترک مدیران ارشد هر دو سازمان است، برای سازماندهی و اجرای مشترک دو جانبه تصدیق، امضاء و مبادله می شود.

امید است با همکاری بیشتر، مشارکت مؤثر، اجرای هماهنگ و تدوین دستورالعمل های تکمیلی این طرح، در روان سازی امور شهروندان و تکریم ارباب رجوع، پیشبرد و بهبود امور شهری، زمینه ساز ایفای نقش کارآمدتری برای مشارکت عمومی

در مدیریت شهری باشیم

حمیدرضا آذادی  
مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

حمید معصومی  
معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران

بسمه تعالی

شهرداران محترم مناطق ۱ الی ۲۲

موضوع: توافق نامه شهرداری با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با سلام و احترام؛

در راستای اجرای توافقنامه شهردار محترم تهران با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر حذف بازدیدهای موازی و ایجاد ادبیات و ضوابط مشترک جهت محاسبه زیربنای اجزاء ساختمان ها (اختصاصیات و مشاعات)، نحوه محاسبه بالکن - تراس - نورگیر و داکت ها در هنگام صدور پروانه و گواهی، به شرح زیر ابلاغ می گردد:

۱- بالکن و تراس واحدها به هر شکل و به هر اندازه (سه طرف باز - سه طرف بسته ....) در هنگام تایید نقشه های معماری و بازدید، تماماً جزء زیربنای مفید محاسبه و صرفاً عوارض آن براساس ضوابط جاری توسط سیستم محاسبه و اخذ شود.

۲- مساحت نورگیرهای کمتر از حد نصاب مجاز (از نظر مساحت و ابعاد)، که با شرایط قانونی تثبیت گردیده باشند، جزء زیربنای مفید محسوب نگردیده ولی جزء زیربنای کل، سطح اشغال و تراکم محسوب شده و متر از آن بطور مجزا با ذکر کاربرد در متن **گواهی قید** گردد. عوارض اضافه بنا و تراکم، بصورت سیستماتیک محاسبه و اخذ شود.

۳- مساحت داکت های تاسیساتی مربوط به عبور لوله های آب سرد، گرم و فاضلاب و سایر تاسیسات (حرارتی، برودتی، برقی، مکانیکی و....) جزء زیربنای مفید محسوب نگردیده ولی جزء زیربنای کل، سطح اشغال و تراکم محسوب شده و متر از آن بطور مجزا با ذکر کاربرد در متن **پروانه و گواهی قید** گردد. عوارض اضافه بنا و تراکم، بصورت سیستماتیک محاسبه و اخذ شود.

شایان ذکر است مسئولین کنترل نقشه و مامورین بازدید دفاتر خدمات الکترونیک (و کلیه کاربران دیگر) موظفند اجزای ساختمان رابه تفکیک و براساس کاربردهای تعریف شده در سیستم، وارد نمایند.

۱۳۸۹/۱۰/۲۹

۸۰/۸۹/ ۱۱۰۸۳۹۴

۱

بدیهی است مسئولیت حسن اجرای این بخشنامه بر عهده معاونین محترم شهرسازی و معماری مناطق خواهد بود.



معاون شهرسازی و معماری

رونوشت:

- جناب آقای مهندس چمران رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار
- جناب آقای دکتر قالیباف شهردار محترم تهران جهت استحضار
- معاونین و مشاورین محترم شهردار تهران جهت استحضار
- قائم مقام محترم حوزه ، جهت آگاهی
- رئیس محترم حراست کل شهرداری تهران جهت آگاهی
- رئیس محترم سازمان بازرسی شهرداری تهران ، جهت آگاهی
- مدیر کل محترم حقوقی جهت آگاهی
- مدیر کل محترم روابط عمومی و بین الملل جهت آگاهی
- مدیر عامل محترم سازمان فن آوری اطلاعات و ارتباطات جهت آگاهی و دستور اقدام لازم
- مدیران محترم ادارات کل حوزه جهت اطلاع
- رئیس محترم دبیرخانه کمیسیون ماده پنج جهت اطلاع
- مشاور و مدیر محترم دفتر معاونت شهرسازی و معماری جهت اطلاع
- مدیر عامل محترم موسسه فناوران شهر جهت اطلاع
- دفتر معاونت شهرسازی و معماری

ردیف	موازین قابل برداری	نمونه محاسبه شهرداری	نمونه محاسبه ثبت	مورد توافق
۱	پلاک ۵	دو و سه طرف با عرض ۱۳ عمق ۳ متر (نقشه شماره ۶)	۵٪	محدود مساحت جز مساحت واحد مورد تفکیک است و عوارض مطابق با ضوابط شهرداری است (معمولاً در پایان کار هر دو مورد در دو ستون قرار می‌گیرد)
		سه طرف بسته با عرض ۱۳ عمق ۳ متر (نقشه شماره ۷)	۶۶.۶۷٪ (۲/۳)	محدود مساحت جز مساحت واحد مورد تفکیک است و عوارض مطابق با ضوابط شهرداری است (معمولاً در پایان کار هر دو مورد در دو ستون قرار می‌گیرد)
		با عمق بیش از ۳ متر (نقشه شماره ۷)	۱۰۰٪	محدود مساحت جز مساحت واحد مورد تفکیک است و عوارض مطابق با ضوابط شهرداری است (معمولاً در پایان کار هر دو مورد در دو ستون قرار می‌گیرد)
۲	کلاس ۱	تراس غیرمستقیم افراز شط (نقشه شماره ۶)	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب نمی‌شود	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب نمی‌شود و جداگانه در سند به عنوان مشخصات فرد می‌شود
		در طبقه ای که پیشامتی وجود دارد (کف هم دارد) (نقشه شماره ۶)	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود
		در طبقه زیرین که بیش از یک طبقه یا طبقه شامل کنسول ارتفاع دارد	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب نمی‌شود	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب نمی‌شود
۳	پلاک ۱	پشامکی سمت کتو و میلاط	مساحت زمین کمتر از ۲۰۰ مترمربع	پشامکی سمت کتو و میلاط
		مساحت زمین کمتر از ۲۰۰ متر مربع	مساحت زمین کمتر از ۲۰۰ متر مربع	پشامکی سمت کتو و میلاط
		انتقاهی اصلی از دو واحد مستقیم مستقل	فاصله پنجمه ها حداقل ۶ متر از یکدیگر	انتقاهی اصلی از دو واحد مستقیم مستقل
		با عمق کمتر از ۳ متر یا هر متر از	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	با عمق کمتر از ۳ متر یا هر متر از
		عرض مشرفیت با عمق کمتر از ۶ متر یا هر متر از	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	عرض مشرفیت با عمق کمتر از ۶ متر یا هر متر از
		مساحت زمین کمتر از ۲۰۰ مترمربع	۳٪ مساحت زمین با عرض حداقل ۲ متر	مساحت زمین کمتر از ۲۰۰ مترمربع
		مساحت زمین بالای ۲۰۰ متر مربع	حداقل ۶ متر مربع با عرض حداقل ۲ متر	مساحت زمین بالای ۲۰۰ متر مربع
		آشپزخانه از دو واحد مستقیم مستقل	فاصله پنجمه ها حداقل ۴ متر از یکدیگر	آشپزخانه از دو واحد مستقیم مستقل
		عمق نورگیر کمتر از ۲ متر یا هر متر از	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	عمق نورگیر کمتر از ۲ متر یا هر متر از
		عرض مشرفیت با عمق کمتر از ۴ متر یا هر متر از	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	عرض مشرفیت با عمق کمتر از ۴ متر یا هر متر از
۴	پارکینگ (نقشه شماره ۷)	مساحت هر واحد پارکینگ معقول $۷.۲۵ \times ۴.۸ = ۳۴.۸$ مترمربع می‌گردد و همچنین مساحت هر واحد پارکینگ معادل $۳.۲ \times ۴.۸ = ۱۵.۳۶$ مترمربع می‌شود	مساحت هر واحد پارکینگ برای پارکینگ لحاظ می‌شود	مساحت، تعداد و نوع پارکینگها در پایان کار باید مشخص
		در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.	در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.	در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.
۵	راه پله، آشپزخانه، بار، دیوارهای مشکی طبقات، فن و شفت (در شکل شماره ۵)	در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.	در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.	در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.
		در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.	در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.	در ملکچه راه پله در کنار ملک باشد دیواره های جدا بیوهی ملک جز راه پله محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با اختصاصیات جزء اختصاصیات محاسبه می‌گردد. دیوارهای فصل مشترک با سایر مشاعات جزء مشاعات دیگر محاسبه می‌گردد به غیر از پاسیو که دیواره مشترک جز راه پله محاسبه می‌گردد.
۶	حالت ها و رانژها	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب نمی‌شود	عیناً مانند پاسیوها عمل می‌شود
		جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب نمی‌شود	در قسمت مساحت مفید در فرم پایان کار و همچنین در نقشه ها مشخص شود
۷	دوگوش ها، خانقاههای کوچک، لوله های بخاری، لوله های هواکش و لوله های تصفیه آب که به صورت رایج و متداول باشد (موارد مستثنی شده قابل تفتیش وجود و در حل دیوار مستطین باشد) (شکل شماره ۷)	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب نمی‌شود	دوگوش ها، خانقاههای کوچک، لوله های بخاری، لوله های هواکش و لوله های تصفیه آب که به صورت رایج و متداول باشد (موارد مستثنی شده قابل تفتیش وجود و در حل دیوار مستطین باشد) (شکل شماره ۷)
		جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب می‌شود	جز مساحت واحد مورد تفکیک محسوب نمی‌شود	دوگوش ها، خانقاههای کوچک، لوله های بخاری، لوله های هواکش و لوله های تصفیه آب که به صورت رایج و متداول باشد (موارد مستثنی شده قابل تفتیش وجود و در حل دیوار مستطین باشد) (شکل شماره ۷)