

جزوه آموزشی مفاهیم و ضوابط شهرسازی براساس توافق نامه ثبت و شهرداری

حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه

زمستان ۱۳۹۱

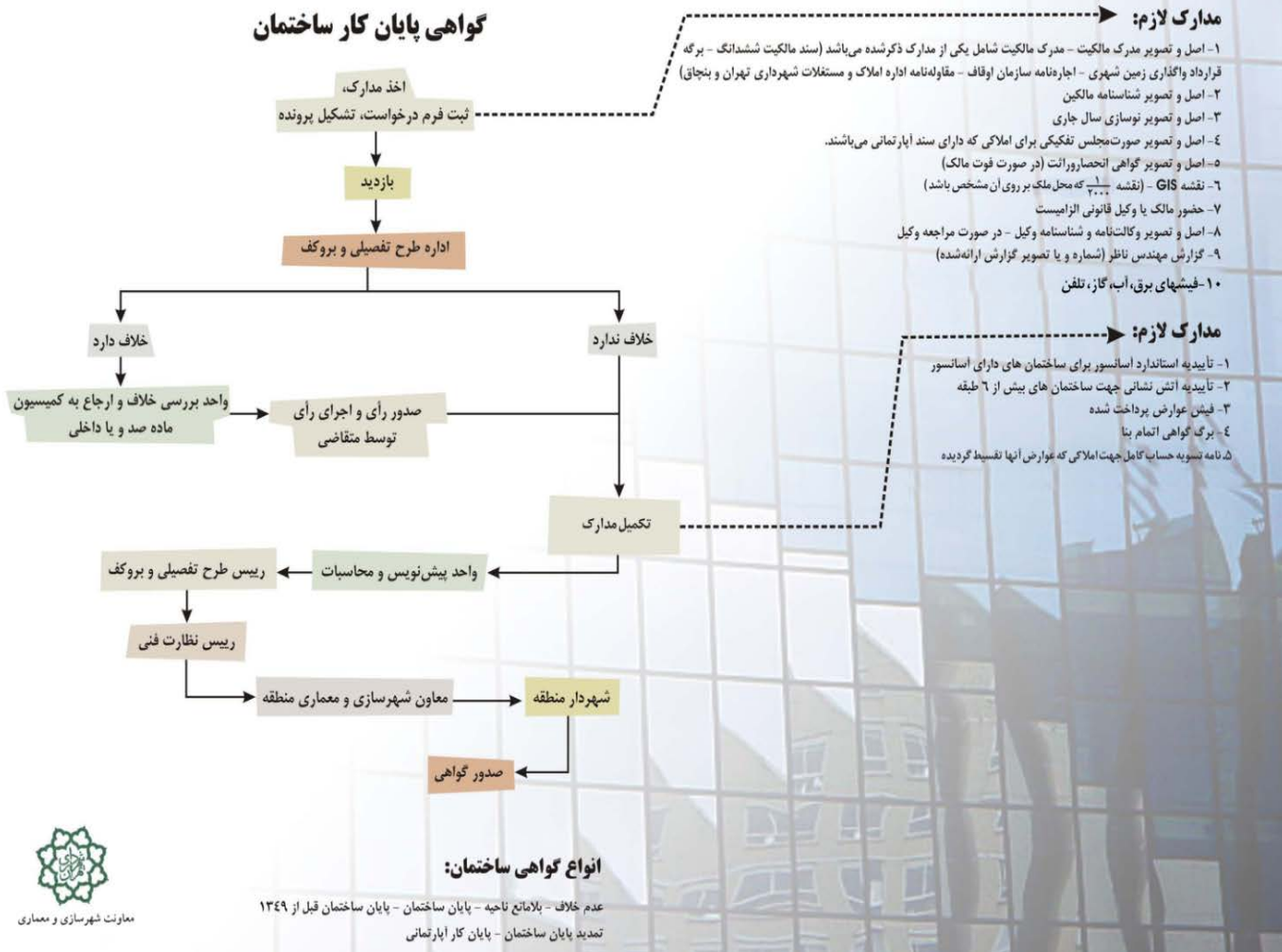
فهرست مطالب

۳	بخش اول: گردش کار پایان کار ساختمان.....
۱۴	گردش کار گواهی پایان کار ساختمان.....
۵	بخش دوم: پاره ای از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری.....
۶	ملاک رقوم ± 0.00 زمین در موقعیت های مختلف (دارای شیب مثبت).....
۷	ضوابط نورگیرها (میاط خلوتها) در ساختمانها.....
۱۱	ضوابط بالکن ها و پیش آمدگی های سمت گذر.....
۱۵	مشاعات در ساختمانهای مسکونی، اداری و تجاری.....
۱۶	ضوابط پارکینگ.....
۵۴	بخش سوم: توافق نامه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری تهران.....
۵۷	جدول توافقات شهرداری تهران و اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران.....
۵۸	فرمت جدید پایانکار ساختمانی.....

بخش اول: گردش کار صدور گواهی پایان کار ساختمانی

گردش کار گواهی پایان کار ساختمانی

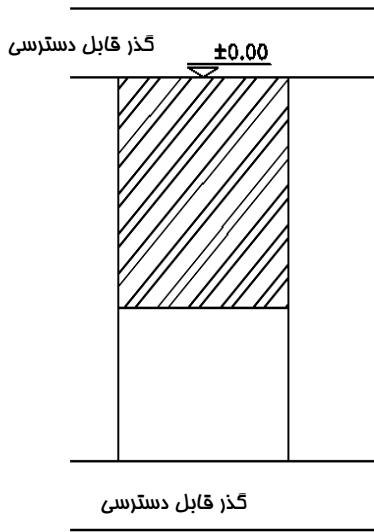
گواهی پایان کار ساختمان



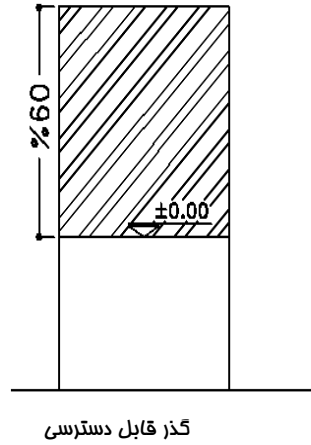
در راستای اجرای تفاهم نامه فی مابین اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران ، متقاضیان دریافت پایانکار ساختمانی می بایست بدو جهت تثبیت عرصه (مطابقت با سند) به واحد ثبتی مربوطه مراجعه و با اخذ معرفی نامه ثبت و ارائه به سازمان نظام مهندسی ساختمان ، نقشه های تفکیکی یک قطی همراه با تاییدیه سازمان نظام مهندسی را اخذ و بهمراه سایر مدارک لازم جهت پایانکار به شهرداری منطقه (دفاتر خدمات الکترونیک شهر) تمویل نمایند.

بخش دوم: پاره ای از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

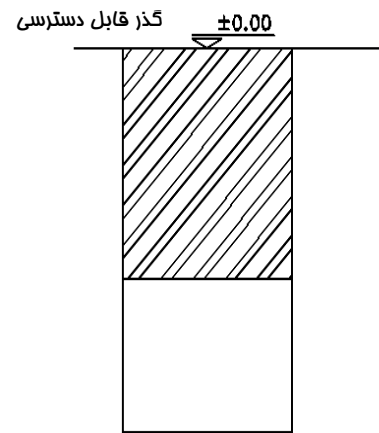
ملاک (قوم ± 0.00 زمین در موقعیت های مختلف (دارای شیب مثبت)



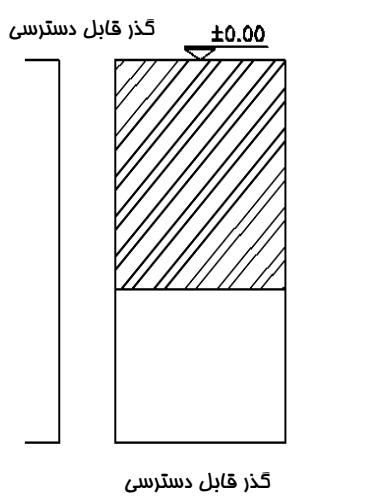
موقعیت ملک شمالی- جنوبی:
مد متوسط ± 0.00 زمین در وسط بر شمالی ملک



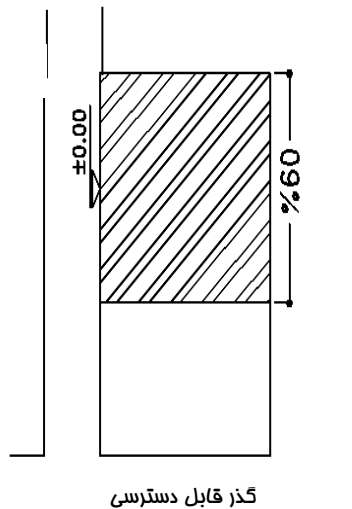
موقعیت ملک شمالی:
مد متوسط ± 0.00 زمین در وسط ضلع جنوبی ساختمان
بعد از رعایت ۴۰٪ سطح اشغال



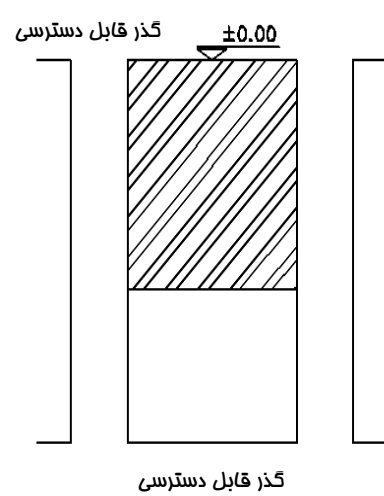
موقعیت ملک جنوبی:
مد متوسط ± 0.00 زمین در وسط بر شمالی ملک



موقعیت ملک مطابق شکل فوق:
مد متوسط ± 0.00 زمین در وسط بر شمالی ملک



موقعیت ملک مطابق شکل فوق:
مد متوسط ± 0.00 زمین در وسط ضلع غربی ملک
بعد از رعایت ۴۰٪ سطح اشغال



موقعیت ملک مطابق شکل فوق:
مد متوسط ± 0.00 زمین در وسط بر شمالی ملک

تذکر: املاکی که دارای شیب معکوس (منفی) می باشند، می بایست در شورای معماری منطقه مطرح و با در نظر گرفتن موقعیت ملک، همسایگان و موارد فوق بررسی گردد.

ضوابط نورگیرها (میاط فلوتها) در ساختمانهای مسکونی

۱- در املاک با مسامت عرصه بیشتر از ۲۰۰ مترمربع (پس از رعایت اسلامی)، حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت

اتاقهای اصلی ۱۲ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر و جهت آشپزخانه ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر تعیین می‌گردد.

۲- در املاک با مسامت عرصه کمتر از ۲۰۰ مترمربع (پس از رعایت اسلامی) حداقل مسامت قابل قبول نورگیر اتاقهای

اصلی ۴٪ مسامت عرصه (پس از رعایت اسلامی) و جهت آشپزخانه ۳٪ مسامت عرصه (پس از رعایت اسلامی) با حداقل

فاصله ۲ متر از پلاک مجاور تعیین می‌گردد.

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

اساسی شهرسازی تلقی می‌گردد.

۳- در مواردی که اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط فلوت نور می‌گیرند فاصله پنجره‌های مقابل

یکدیگر آنها از هم، نباید کمتر از ۶ متر باشد و در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا

آشپزخانه آنها از یک میاط فلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آنها از هم نبایستی کمتر از ۴ متر باشد.

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

(۸۳/۶/۲۲-۸۰/۸۳۰۱۲۴۱۵)

بدیهی است در صورت رعایت استانداردهای فوق، سطح نورگیرهای امدائی جز مسامت زیربنا و تراکم محسوب نمی

گردد.

۵- برای ساختمانها و مجتمعهای غیر مسکونی (از قبیل تجاری- اداری و ...)، در

صورتیکه مسامت نورگیر طرایی شده، ۲۵ متر مربع یا بیشتر باشد جزء زیر بنا

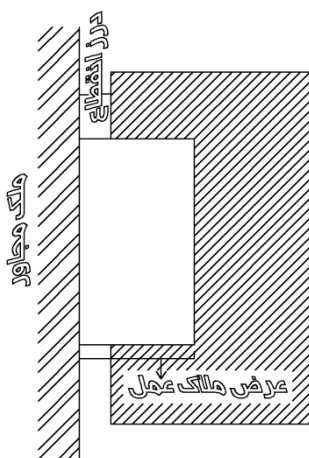
و تراکم محسوب نمی‌گردد.

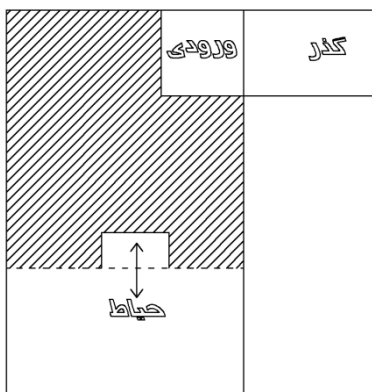
۶- در مواردی که نورگیرها در کنار ملک طرایی شده و در مجاورت درز انقطاع قرار

می‌گیرند عرض ملاک عمل آنها جهت تعیین حداقل های ۲ و ۳ متر از

مجاورت دیوار همسایه در نظر گرفته می‌شود.

* (درز انقطاع نیز جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی‌گردد.)





۷- فضاهای روبازی که به گذر یا میاط مشرف می باشند مد مسامت و

ابعادی ندارند، با هر ابعادی که طراحی شوند مسامت آنها جزء زیربنا و

تراکم منظور نمی گردد.

* البته چنانچه در طرفین اینگونه نورگیرها وامدهای مستقل مسکونی امدات

گردند رعایت ضوابط حداقل فاصله از یکدیگر الزامی است.

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

۹- در بناهایی که پنجره های آنها بر اساس ضوابط و مقررات جاری طراحی و تعبیه شده و از طریق نورگیر یا میاط خلوت

مشرف به میاط همسایگان می باشند (مثل نورگیرهایی که در شمال پلاکهای شمالی طراحی می شوند) براساس مصوبه

دویست و شصت و نهم شورای اسلامی شهر، استفاده از پنجره بازشو تا ارتفاع یکصد و هفتاد سانتی متر (۱/۷۰ متر)

مجاز نبوده و مالکین ملزم به استفاده از شیشه های مشجر تا ارتفاع ۱۷۰ سانتی متری می باشند و استفاده از شیشه

های معمولی و یا پنجره بازشو فقط از ارتفاع ۱/۷۰ متر به بالا مجاز می باشد.

ثانیاً حداکثر ارتفاع دیوار نورگیر با مصالح اساسی ۳ متر است و مابقی ارتفاع باید با مصالح غیر اساسی و سبک

(نبشی- شیشه و ...) رفع مشرفیت گردد.

۱۰- نورگیری زیر زمین ها:

زیر زمین به طبقه ای از ساختمان گفته می شود که بیش از نیمی از ارتفاع آن پایین تر از تراز کف گذر یا گذرهای اصلی

باشد و ارتفاع سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر یا گذر اصلی بالاتر باشد، بنابراین پس از کسر

ضفامت سقف، حداکثر میزان نورگیری زیر زمین از کف گذر، ۹۰ سانتی متر است.

* در زمین هایی که دارای شیب می باشند و ارتفاع مجاز سقف زیرزمین از کف گذر اصلی رعایت شده ولی به علت شیب

طبیعی زمین ارتفاع نورگیری آنها، نسبت به میاط یا گذر فرعی مشرف به ملک، بیش از مد مجاز شده باشد، به شرطی

که نوع استفاده از آن مجاز باشد، تخلف محسوب نمی گردد.

دستورالعمل ومدت رویه در نمونه اجرای نورگیر املاک (نامه شماره ۸۱۳/۱۳۵۷۹ مورخ ۹۱/۲/۱۲)

بازگشت به نامه های شماره ۵۰۷/۹۵۵۵۴ مورخ ۹۰/۱۲/۱۵ و ۵۰۷/۲۱۵۴ مورخ ۹۱/۰۱/۲۲ در فصول
نمونه اعمال ضوابط نورگیر در املاک تجمیعی و پیرو بخشنامه های شماره ۸۰/۸۱۰۰۸۸۶۲ مورخ
۸۱/۰۵/۳۰ و ۸۰/۸۲۰۱۹۷۰۵ مورخ ۸۲/۱۱/۰۵ و ۸۰/۸۳۰۱۲۴۱۵ مورخ ۸۳/۰۶/۲۲ و
۸۰/۸۶/۳۳۹۴۲ مورخ ۸۶/۰۴/۱۲ و مصوبه یکصد و بیست و چهارمین جلسه رسمی - علنی - فوق
العاده شورای محترم اسلامی شهر تهران باعنوان "مجاز کاهش عوارض زیربنا و تراکم مازاد جهت تشویق مالکین
به منظور تجمیع پلاک های همجوار " و با استناد به بند ۴-۲-۵-۱۴ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان،
نمونه اجرای نورگیر در سطح شهر تهران، به شرح ذیل اعلام می گردد:

نوع ساقتمان		شرایط و مسامت املاک		نورگیر اتاقهای اصلی		نورگیر آشپزخانه	
				مداقل مسامت	مداقل عرض	مداقل مسامت	مداقل عرض
غیرتجمیعی		کمتر از ۲۰۰ متر مربع (پس از رعایت بر اسلامی)		۴٪ مسامت عرصه پس از اسلامی (مداقل ۴ مترمربع)	۲ متر	۳٪ مسامت عرصه پس از اسلامی (مداقل ۴ مترمربع)	۲ متر
		۲۰۰ متر مربع و بیشتر (پس از رعایت بر اسلامی)		۱۲ مترمربع	۳ متر	۶ مترمربع	۲ متر*
مسکونی	تجمیع هند پلاک با مجموع مسامت	کمتر از ۲۰۰ مترمربع		۴٪ مسامت عرصه پس از اسلامی (مداقل ۴ مترمربع)	۲ متر	۳٪ مسامت عرصه پس از اسلامی (مداقل ۴ مترمربع)	۲ متر
		۲۰۰ مترمربع و بیشتر (پس از رعایت بر اسلامی)	کلیه پلاک ها کمتر از ۲۰۰ مترمربع	۱۲ مترمربع	۳ متر	۶ مترمربع	۲ متر*
			مداقل یکی از پلاک ها بیش از ۲۰۰ مترمربع	۱۲ مترمربع	۳ متر	۶ مترمربع	۲ متر*
غیر مسکونی		کمتر از ۴۱۷ مترمربع (پس از رعایت بر اسلامی)	کمتر از ۲۰۰ مترمربع	۴٪ مسامت عرصه پس از اسلامی (مداقل ۴ مترمربع) - مداقل عرض ۲ متر			
			۲۰۰ متر مربع و بیشتر	۴٪ مسامت عرصه پس از اسلامی - مداقل عرض ۳ متر			
		۴۱۷ مترمربع و بیشتر (پس از رعایت بر اسلامی)		مداقل مسامت، ۲۵ مترمربع - مداقل عرض ۳ متر			

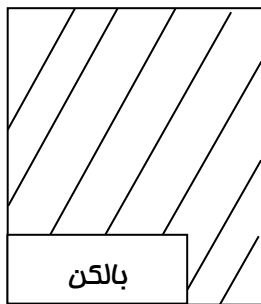
* پنانچه نورگیر در شمال پلاکهای شمالی واقع شود، مداقل عرض باید ۳ متر باشد.

شایان ذکر است، فاصله پنجره ها ی مقابل هم از دو وامد مسکونی مستقل که از یک میاط فلوت (نورگیر)

نورمی گیرند، مطابق مفاد بفشنامه های فوق الذکر فواهد بود.

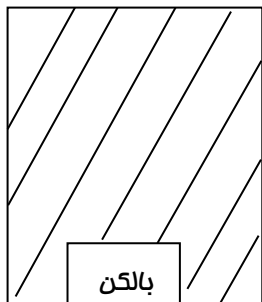
ضوابط بالکن‌ها و پیش‌آمدگی‌های سمت‌گذر:

- ۱- امدات پیش‌آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نمی‌باشد.
- ۲- امدات پیش‌آمدگی در فیا بان‌های ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتی‌متر و برای فیا بان ۲۰ متر به بالا به عرض ۱۲۰ سانتی‌متر مجاز می‌باشد.
- ۳- ارتفاع پیش‌آمدگی نسبت به کف پیاده‌رو (در گذرهای شیب‌دار نسبت به بالاترین کف) ، نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جزء تراکم محسوب فواهد شد.
- ۴- پیش‌آمدگی سافتمان به سمت میاط در همکف و طبقات، در خارج از ۶۰٪ طول مجاز و در داخل زاویه ۴۵ درجه، حداکثر به میزان ۲ متر بلامانع است (رعایت ۶۰٪ مسامت الزامی است).- این بند طبق طرح تفصیلی جدید تغییر کرده و مطابق با مفاد دستورالعمل شماره ۸۱۳/۴۴۳۲۷۰ مورخ ۹۱/۴/۲۰ عمل می‌گردد)
- ۵- پیش‌آمدگی روی پخ دوگذر در ممدوده سند مالکیت، به میزان حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پخ و به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو بلامانع است.
- ۶- افذ عوارض زیربنا و تراکم پیش‌آمدگی‌ها در داخل فضای باز به قرار زیر است:
 - الف- پیش‌آمدگی آخرین سقف سافتمان، به عنوان باران گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد و مشمول افذ هیچگونه عوارضی نمی‌باشد.
 - ب- بالکن‌ها و تراس‌های مسقف، تا عمق ۳ متر، چنانچه دو یا سه طرف آن باز باشد، یک دوم مسامت آن جزء تراکم مالی محسوب می‌گردد، بدیهی است مازاد بر عمق ۳ متر تماماً جزء تراکم محسوب می‌شود.
 - ج- در صورتی که پیش‌آمدگی سه طرف بسته باشد، دوسوم مسامت آن جزء تراکم مالی محاسبه می‌گردد.
- در راستای اجرای توافقنامه با ثبت و دستیابی به ادبیات مشترک ، کل مسامت بالکن‌ها و تراسهای مسقف جزء (زیربنا و در ستون مجزا در پایانکار اعلام می‌شود.



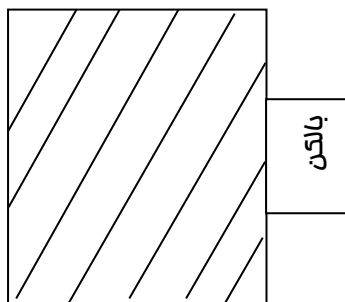
بالکن دو طرف باز

(۱/۲ مساحت آن جزء تراکم مالی محسوب می شود)



بالکن سه طرف بسته

(۲/۳ مساحت آن جزء تراکم مالی محسوب می شود)



بالکن سه طرف باز

(۱/۲ مساحت آن جزء تراکم مالی محسوب می شود)

۱۳۸۹/۱۰/۲۹

۸۰/۸۹/ ۱۱۰۸۳۹۴

۱

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 هراندازه (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 متراژ 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 متراژ آن بطور مجزا با ذکر کاربرد در متن **پروانه و گواهی** قید گردد. عوارض اضافه بنا و تراکم، بصورت سیستماتیک محاسبه و اخذ شود.

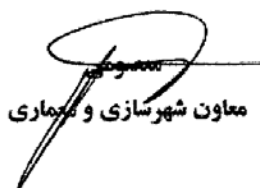
شایان ذکر است مسئولین کنترل نقشه و مامورین بازدید دفاتر خدمات الکترونیک (و کلیه کاربران دیگر) موظفند اجزای ساختمان را به تفکیک و براساس کاربردهای تعریف شده در سیستم، وارد نمایند.

۱۳۸۹/۱۰/۲۹

۸۰/۸۹/ ۱۱۰۸۳۹۴

۱

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


معاون شهرسازی و معماری

رونوشت:

- جناب آقای مهندس جعفران 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
- مدیرکل محترم حقوقی جهت آگاهی
- مدیرکل محترم روابط عمومی و بین الملل جهت آگاهی
- مدیرعامل 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
- مدیرعامل محترم موسسه فناوریان شهر جهت اطلاع
- دفتر معاونت شهرسازی و معماری

مشاعات در ساختمانهای مسکونی، اداری و تجاری:

فضاهای مجاز به استقرار در مشاعات

موقعیت استقرار مشاعات	مشاعات												
	پارکینگ	انبار	لابی	سرایداری	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت $N \geq 5$ و $S \leq 40$ و $A \leq 120$	اطلاعات $A \leq 120$ m	سایت کامپیوتر	سالن اجتماعات	فضای بازی بچه‌ها	تأسیسات	شوت زیانه	راهرو، پله و آسانسور
مسکونی	حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	همکف یا پیلوت	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	پشت بام	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
غیر مسکونی	حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	همکف	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	پشت بام	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
اتاق نگهبانی $N > 20$ و $S \leq 20$													
داکت، هواکش‌ها و نورگیرها													
فضای ورزشی (صرفاً جهت استفاده ساکنین)													

• مسکونی:

* فضاهای مشاعی قابل احداث

■ در صورت عدم وجود زیرزمین، قابل احداث در پیلوت

S = مساحت عرصه طبق سند مالکیت (مترمربع)

A = حداکثر مساحت فضای مورد نظر (مترمربع)

N = تعداد واحد مسکونی

✓ مساحت مجاز سرویس بهداشتی با حداکثر ۳ مترمربع در حیاط

✓ مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی ۱/۵ متر مربع

✓ احداث فضای ورزشی مجاز در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف

✓ مساحت مجاز سرایداری برای مجتمع‌های بالاتر از ۶ واحد در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است.

• غیر مسکونی:

✓ مساحت مجاز اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداکثر ۴۰ مترمربع

✓ مساحت مجاز سرایداری حداکثر ۵۰ مترمربع در زیرزمین

✓ مساحت مجاز فضای اطلاعات تا حداکثر ۶ مترمربع جزء مشاعات (غیر مفید)

ضوابط پارکینگ ها (ضوابط و مقررات تامین پارکینگ قبل از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران)



حوزه معاونت شهرسازی و معماری

بسمه تعالی

تاریخ:
شماره:
پیوست:



صورتحجلسه شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
(صفحه یک از نه)

موضوع: ایجاد هماهنگی و یکسان سازی عملکرد مناطق در ارتباط با ضوابط پارکینگ

- صدور پروانه جهت ساختمان جدید و یا اضافات ساختمانی مجاز نخواهد بود مگر اینکه در طرح ساختمانی و یا تغییرات آن حداقل تعداد محلهای پارکینگ « بر اساس معیارهای مشخص شده در ضوابط مربوطه » پیش بینی شده باشد.

- تامین پارکینگ در مازاد فضای باز جزء زیربنا محسوب نمیگردد و بشرط آنکه مانور اتومبیل تامین باشد در مازاد فضای باز به ازای هر پانزده مترمربع یک واحد پارکینگ قابل تامین است.

- رامپ پارکینگ در فضای باز ساختمان جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.

- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود ، مگر اینکه طول بر زمین ۲۰ متر و بیشتر باشد که در اینصورت میتوان از دو درب ورودی پارکینگ استفاده نمود.

- حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر بشرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و در صورتیکه زیرزمین احداث نگردد ارتفاع اولیه تا ۲/۶۰ متر بشرط اینکه سطح فونداسیون تا ۶۰ سانتیمتر پائینتر از گذر باشد بلامانع است.

- در صورتیکه پروانه ساختمانی جهت احداث پیلوت و زیرزمین توأماً صادر شود ، ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر بلامانع بوده و در اینحالت به جهت لوله کشی ها مورد لزوم ارتفاع اولیه زیرزمین بشرط استفاده بر اساس پروانه تا ۳ متر و ارتفاع تمام شده ۲/۶۰ متر بلامانع است.



تاریخ:
شماره:
پیوست:

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

۸/۴/۸۴

صورتحجلسه شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
(صفحه دو از نه)

- فاصله داخل به داخل ستونها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴/۵ متر بامانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) بلامانع است.

- پیش بینی راه ورودی پارکینگ رامپ از قسمت فضای آزاد ساختمانی بلامانع بوده ولیکن در هر حال راه ورودی جزء فضای پارکینگ ساختمان نخواهد بود.

- اجرای شیب مثبت جهت رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.

- پارکینگهای مورد نیاز ساختمانها فقط در پیلوت ، زیرزمین و مازاد فضای باز قابل تامین بوده و استفاده از فضای باز غیرمازاد جهت این منظور ممنوع میباشد.

✓ - پیش بینی دو واحد پارکینگ از مجموع پارکینگهای مورد نیاز پشت سر هم بلامانع است. (صرفاً در پارکینگ های مسکونی)

- عرض راه عبوری حداقل ۳ متر پیش بینی گردد،

- ارتفاع پارکینگهای بیش از ۱۰۰۰ مترمربع یا بیش از ۲۵ واحد میتواند تا ۳ متر پیش بینی شود.

- از نظر مقررات عمومی پارکینگ به لحاظ ابعاد (عمق ، دهنه خالص محلهای پارک بر

حسب زاویه) عرض خالص دسترسها ، حداقل شعاع ، شعاع گردش رامپ ها در رابطه با

ابعاد وسائل نقلیه استفاده کننده ، استانداردهای بین المللی ملاک عمل میباشد. (به

پیوست تعدادی بصورت نمونه آورده شده است.)



تاریخ:
شماره:
پیوست:

حوزه معاونت شهرسازی و معماری
شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
(صفحه سه از نه)

- حداکثر شیب رامپ ۱۵٪ خواهد بود.
 - زیرزمین (پارکینگ) باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد، (پله ، آسانسور)
 - شعاع گردش رامپ ۶/۵ متر می باشد. (شعاع قوسی از آکس رامپ)
 - چنانچه مساحت سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع می باشد ، رامپ ورودی رفت و برگشت جداگانه مورد نیاز است و یا عرض رامپ باید حداقل ۵ متر باشد.
 - حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ ۲/۵ متر و برای دو واحد پارکینگ ۴/۵ متر بطور مفید قابل قبول می باشد ، و برای مانور اتومبیل آکس به آکس حداقل ۵ متر با عرض مفید ۴/۵ متر لازم است.
 - برای پارکینگ معلول حداقل عرض مفید ۳/۵ متر مورد نیاز است.
 - برای کلیه موارد فوق طول ایست اتومبیل ۵ متر قابل قبول است.
 - ضوابط عرض خالص رامپ دسترسی اتومبیل به طبقات پارکینگ ، برحسب اینکه تعداد اتومبیل استفاده کننده ، کمتر از ۲۵ واحد باشد حداقل ۳/۵ متر و بیشتر از ۲۵ واحد ، حداقل ۵ متر لازم می باشد، مگر دروازه ورود و خروج هریک به عرض ۳/۵ متر پیش بینی شود.
 - تغییر نوع استفاده پارکینگ ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی مقدور نمی باشد.
- تعرفه عوارض حذف پارکینگ
- در موارد زیر امکان تامین پارکینگ وجود نداشته و شهرداری عوارض پارکینگ مورد نیاز را اخذ می نماید:
- ۱- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته باشد و دسترسی به گذر اتومبیل رو دیگر نداشته باشد.
 - ۲- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که اجازه قطع یا جابجایی آنها را شهرداری نداده باشد.



تاریخ:
شماره:
پیوست:

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

صور تجلسه شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
(صفحه چهار از نه)

۳- ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور
اتومبیل نباشد. (حتی پس از رعایت بره های اصلاحی)

۴- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ مقدور
نباشد. (مانند گذرهای پله ای)

۵- وضع و فرم زمین به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات پارکینگ
احداث نمود.

۶- عرض دسترسی ملک به گذر کمتر از ۳ متر باشد.

۷- تشخیص شیب زیاد خیابان برای عدم امکان تامین پارکینگ با توجه به پروفیل اجرایی
آن ، یا وضع موجود ، و تشخیص موارد بند ۳ و ۵ فوق الذکر در صلاحیت شورای معماری
منطقه است.

۸- با توجه به مفاد بند ب صور تجلسه شماره یک شورای معاونین شهرسازی و معماری
مناطق در مورد تامین پارکینگ در ساختمانهای فرسوده و یا بافت فرسوده با اخذ طبقه
تشویقی فقط کسری یک سوم پارکینگ مورد نیاز آن طبقه با رند شدن مثبت اعشار
احتمالی قابل قبول و قابل اخذ عوارض می باشد.

۹- در محاسبه تامین پارکینگ در صورتیکه عدد اعشاری وجود داشته باشد به عدد صحیح
بعدی اصلاح میگردد.

۱۰- عوارض پارکینگ به مساجد و اماکن مقدسه تعلق نمی گیرد.



تاریخ:
 شماره:
 پیوست:

حوزه معاونت شهرسازی و معماری و معاونین شهرسازی و معماری مناطق
 ۸ رک ۴۸۱

صورتجلسه شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
 (صفحه پنج از نه)

۱۱- در صورتیکه تبدیل مکانی به مسکونی ، اداری ، به تجاری و... امکان پذیر باشد ما به
 التفاوت پارکینگ بایستی تامین گردد و یا در صورتیکه که قانوناً بتوان عوارض پارکینگ
 دریافت نمود عوارض آن اخذ گردد.

۱۲- اختیار کمیسیون داخلی مناطق تا یک واحد کسری پارکینگ نسبت به پروانه صادره
 می باشد در غیر اینصورت به کمیسیون ماده صد ارسال میگردد.

نحوه محاسبه عوارض یک واحد پارکینگ بهنگام صدور پروانه مطابق فرمول زیر میباشد

25A ←	- مسکونی
30A ←	- اداری
35A ←	- تجاری
30A ←	- صنعتی
25A ←	- ورزشی، آموزشی و سایر موارد

A = قیمت یک مترمربع مازاد تراکم ملک در پله اول ۱۲۰-۱۸۰ می باشد.

در بازرسی فنی (کمیسیون داخلی) محاسبه عوارض کسری پارکینگ یک برابر و
 مطابق فرمول فوق میباشد.

جهت پارکینگهای تامین شده در نقشه بناهای واقع در بر گذرهایی که پس از اصلاحی
 ۶ متر و یا بیشتر می گردند و ماشین رو خواهند شد ولی در حال حاضر امکان عبور
 ماشین مقدور نمی باشد با قید تعداد پارکینگ تامین شده در پروانه هیچگونه
 عوارضی اخذ نمیکردد.

ج ۳/۲-۲۴

صورتجلسه شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
(صفحه شش از نه)

«جدول معیارهای پارکینگ برای استفاده های غیر مسکونی»

۱۴۸۴/۲/۸

فضاهای پارکینگ (به واحد)			درصد سطح طبقات	نوع استفاده
حوزه سه	حوزه دو	حوزه یک		
۳	۳	۳	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	* تجاری
۲	۲	۲	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	xx اداری
یک چهارم	۲	۳	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	مرکز اجتماعات
یک بیستم	یک دهم	یک پنجم	برای هر اتاق	هتل
یک دوازدهم	یک هشتم	یک چهارم	برای هر تختخواب	بیمارستان
۲	۲	۲	برای هر یکصد متر مربع از سطح دفتر	کارخانجات صنعتی و انبارها
یک دوم	یک چهارم	یک دوم	برای هر یکصد متر مربع از سطح کارخانه	کارخانجات صنعتی و انبارها
یک دهم	یک چهارم	یک دوم	برای هر معلم و ناظم و مدیر	مدارس
یک چهارم	یک دهم	یک دهم	برای هر صندلی	سینما و تئاتر
۱	۱	۱	برای هر معلم و ناظم و مدیر	مدارس عالی و هنرستان
۱	۱	۱	برای هر استاد	دانشگاهها
یک صدم	یک صدم	یک صدم	برای هر شاگرد	دانشگاهها
یک چهارم	یک دوم	۱	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	تاسیسات تفریحی
یک دهم	یک ششم	یک سوم	به ازاء هر نمره خصوصی	گرمابه ها
یک دهم	یک دهم	یک دهم	به ازای هر اطاق خواب (۱۵ متر مربع)	خوابگاههای دانشجویی و پالسیتوها
یک چهارم	یک دوم	۱	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	ورزشی و تاسیسات تفریحی
یک دوم	یک دوم	یک دوم	هر واحد آپارتمان با مساحت خالص تا متر ۱۰۰ یکصد متر مربع	xxxx هتل آپارتمان
۱	۱	۱	هر واحد آپارتمان با مساحت خالص (۱۰-۱۰۰ متر مربع و بیشتر)	xxxx هتل آپارتمان
یک دوم	۱	۲	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	درمانگاه
یک چهارم	۲	۵	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	رستوران
-	-	-	-	مساجد و معابد اقلیتهای رسمی کشور

x- به ازاء هر واحد تجاری با مساحت حداکثر ۳۳ متر مربع یک واحد پارکینگ (در هر سه حوزه)

xx- به ازاء هر واحد اداری با مساحت حداکثر ۵۰ متر مربع یک واحد پارکینگ (در هر سه حوزه)

xxx- در صورت احداث واحدهای کوچکتر از ۱۰۰ متر مربع موارد فوق رعایت گردد.

xxx- در موارد خاص در ارتباط با آپارتمانهای ۱-۱۰ متر مربع و بیشتر با تشخیص شورای معماری مناطق جهت استفاده بهینه از فضای پارکینگ برای ایجاد فضای جنبی مورد نیاز هتل آپارتمان ، تامین ۸۰٪ پارکینگ الزامی است . بدیهی است اخذ عوارض کسری پارکینگ تابع مقررات اعلامی خواهد بود.



حوزه معاونت شهرسازی و معماری

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صورتجلسه شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
(صفحه هفت از نه)

پارکینگ مورد نیاز ساختمانهای مسکونی

۱- جهت ساختمانهاییکه دارای یک واحد مسکونی می باشند.

جدول ۱-۱

سطح ناخالص طبقات با زیرزمین	تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در هر سه حوزه
کمتر از ۱۵۰ مترمربع	احداث پارکینگ الزامی نمی باشد
بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع	یک واحد
از ۲۰۰ مترمربع بیشتر	دو واحد

۲- جهت ساختمانهاییکه دارای بیش از یک واحد مسکونی می باشند.

جدول ۲-۱

سطح خالص آپارتمانهای مسکونی	تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز (حوزه یک)
تا ۲۰۰ مترمربع	یک واحد
بیش از ۲۰۰ مترمربع	یک و نیم واحد

- در حوزه ۳ و ۲ پارکینگ ، چنانچه مساحت خالص آپارتمان تا یکصد مترمربع باشد(در حد تراکم طرح تفصیلی) نیم واحد پارکینگ مورد نیاز است و در صورت واگذاری تراکم چنانچه مساحت خالص آپارتمان تا یکصد مترمربع باشد یک واحد پارکینگ مورد نیاز است و بین ۱۰۰-۲۰۰ مترمربع یک واحد و بیشتر از ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ واحد محاسبه شود.

پارکینگ مورد نیاز ساختمانهای اداری و تجاری

نوع استفاده	درصد سطح طبقات	فضاهای پارکینگ (به واحد)		
		حوزه یک	حوزه دو	حوزه سه
تجاری	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	۳	۳	۳
اداری	برای هر یکصد متر مربع سطح طبقات	۲	۲	۲

x- به ازاء هر واحد تجاری با مساحت حداکثر ۳۳ متر مربع یک واحد پارکینگ (در هر سه حوزه)

xx- به ازاء هر واحد اداری با مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ (در هر سه حوزه)

-در صورت احداث واحدهای کوچکتر از ۱۰۰ مترمربع موارد فوق رعایت گردد.



حوزه معاونت شهرسازی و معماری

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صور تجلسه شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
(صفحه هشت از نه)

توضیحات دیگر:

- محاسبه پارکینگ برای انبار تجاری مطابق سطح تجاری می باشد. (تعداد ملاک نمی باشد)
- در خصوص سطوح پاساژها و مجتمع های تجاری و اداری ، ابتدا بر اساس بنای ناخالص محاسبه پارکینگ صورت پذیرد ، آنگاه بر مبنای واحد هاو متراژ آنها محاسبه انجام شود و هر کدام بیشتر بود ملاک عمل قرار گیرد.
- شرکت مخابرات در مورد ساختمان دفتری مکلف به دایر نمودن پارکینگ بوده ولی در مورد مرکز تلفن خودکار مکلف به ایجاد پارکینگ نمی باشد و در هر حال تشخیص این امر به شهرداری محول گردید ، که در موقع صدور پروانه مرعی خواهد شد.
- موضوع ضوابط هتلها در کمیسیون ماده ۵ تحت بررسی است ولی تا حصول نتیجه جهت اطاقهای هتل تعداد پارکینگ مورد نیاز در هر سه حوزه در جدول مشخص شده و برای انبار هتل و سطوح اداری و دفتری هتل جهت هر یکصد مترمربع دو واحد پارکینگ و سطوح تجاری آن برای هر یکصد مترمربع سه واحد پارکینگ در نظر گرفته شود. « در هر سه حوزه »
- برای سطوح ورزشی هتل مطابق جدول پیوست (آیتم ورزشی و تاسیساتی و تفریحی)
- جهت ساختمانهای اداری جامعه معلولین (در هر سه حوزه) برای هر یکصد مترمربع سطح طبقات یکواحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

۱۳۸۴/۵/۸



حوزه معاونت شهرسازی و معماری

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صورتحلیسه شماره ۴ مورخ ۸۴/۲/۸ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق
(صفحه نه از نه)

معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۲
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۳
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۴
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۵
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۶
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۷
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۸
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۹
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۰
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۱
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۲
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۳
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۴
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۵
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۶
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۷
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۸
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۱۹
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۲۰
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۲۱
معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۲۲

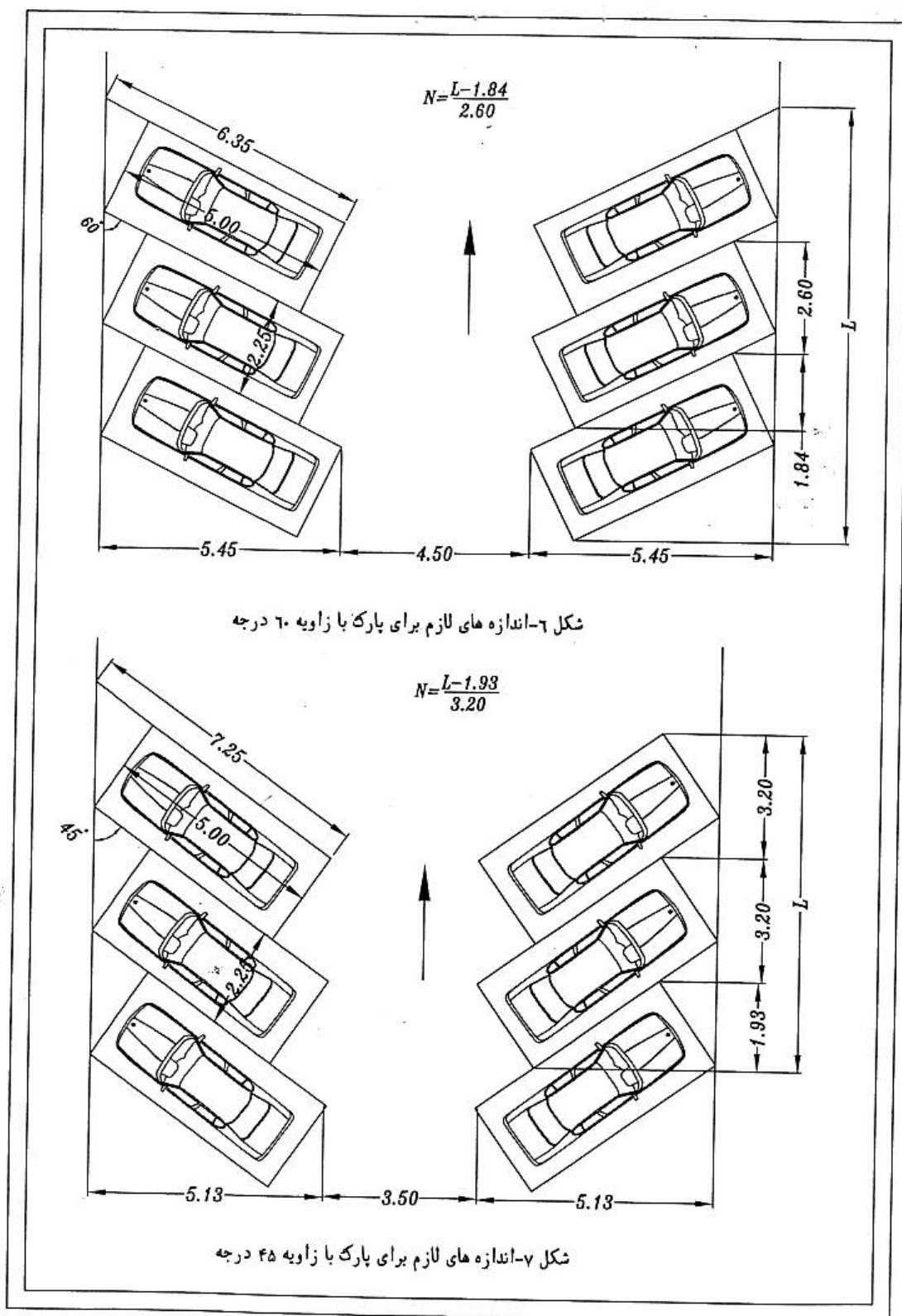
جمعشمار
مدیر کل برنامه ریزی و طرحهای
شهرداری

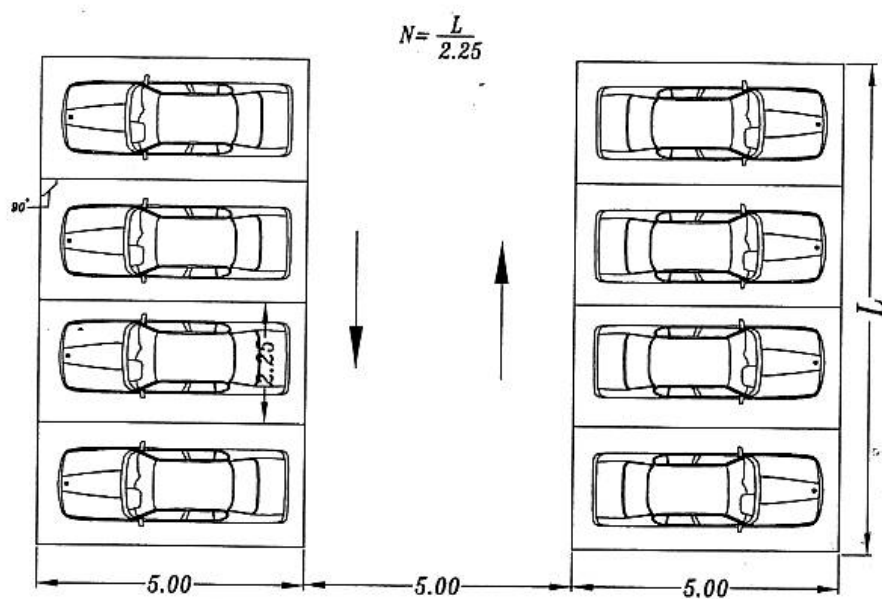
شیروان بیگی
دبیر شورای معاونین شهرسازی و معماری

جعفری نژاد
نماینده کمیسیون ماده
۵۰

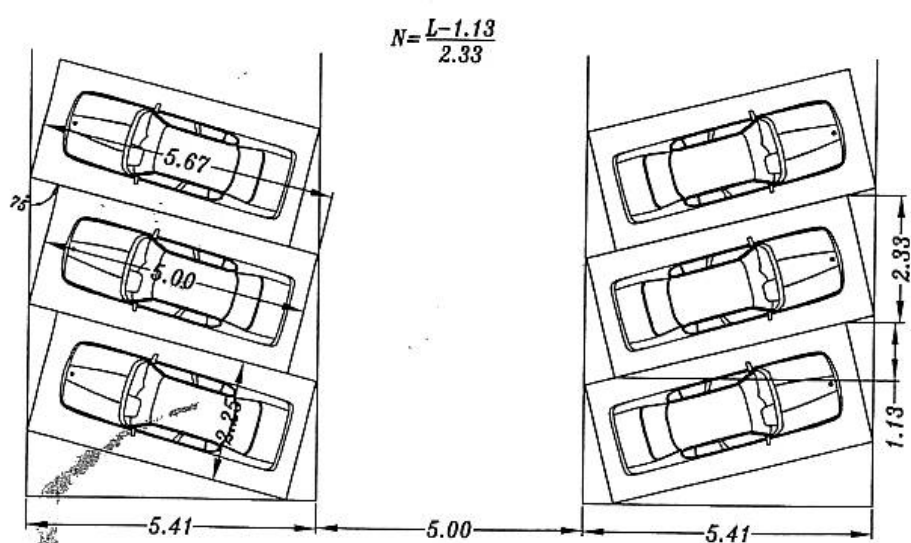
۸۴/۲/۸

فاصله بر حسب متر	$a=y$	X	b (یک طرفه)	b (دو طرفه)	ب' به آکس حداقل	C
۹۰°	۵	۲/۲۵	۲/۰	۲/۰	۵	۱۰
۱۰۷°	۵/۴	۲/۳۷	۲/۵	۲/۵	۵	۱۰/۸۲
۶۰°	۵/۲۵	۲/۲۵	۲/۵	۲/۵	۵	۱۰/۹۰
۴۵°	۵/۱۲	۵/۱۲	۲/۵	۲/۵	۲	۱۰/۲۵
۳۰°	۲/۲۵	۵/۲۵	۲	۲/۵	۲/۵	۸/۹۰
۰°	۲/۵۰	۵	۲	۲/۵	۲/۵	۵

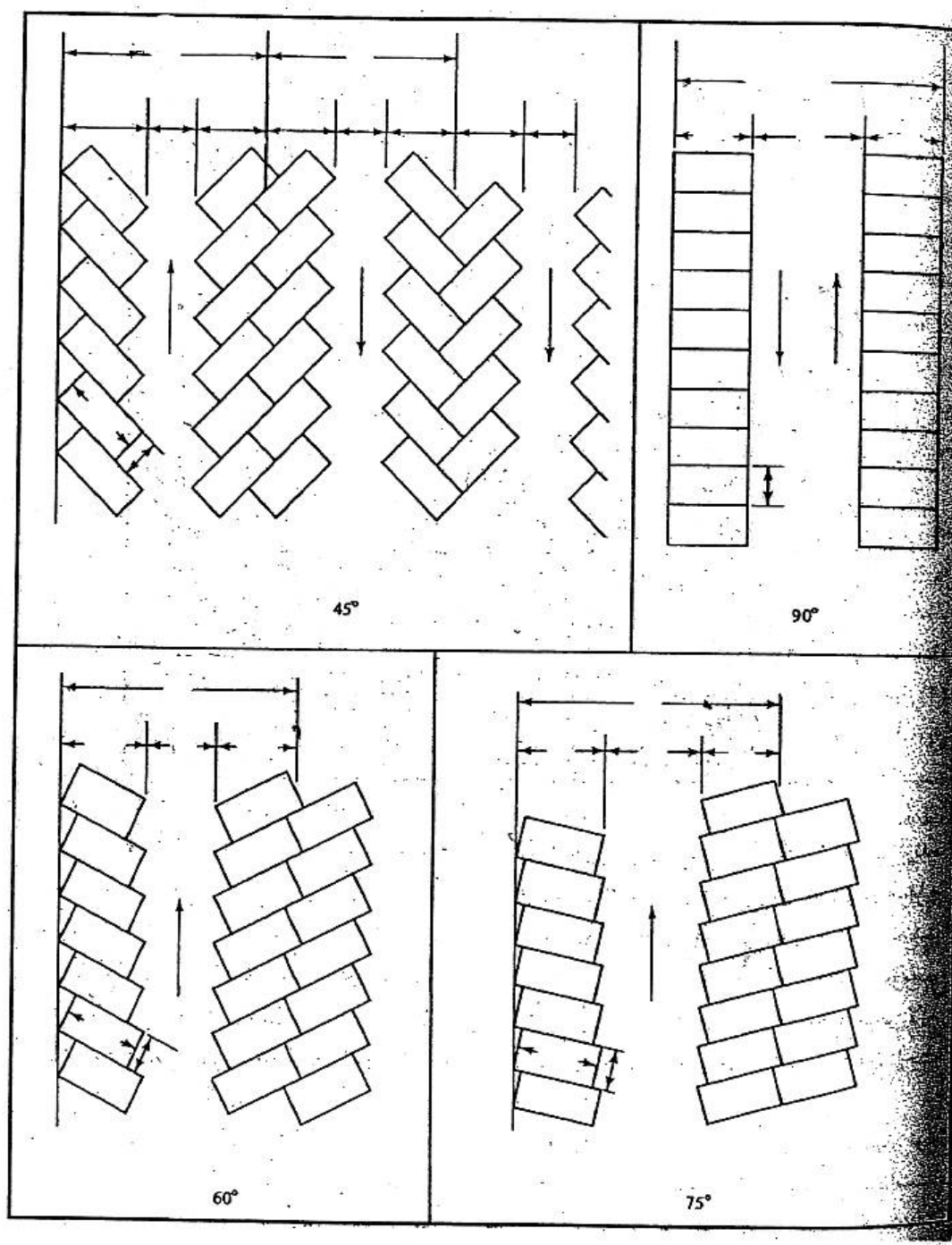


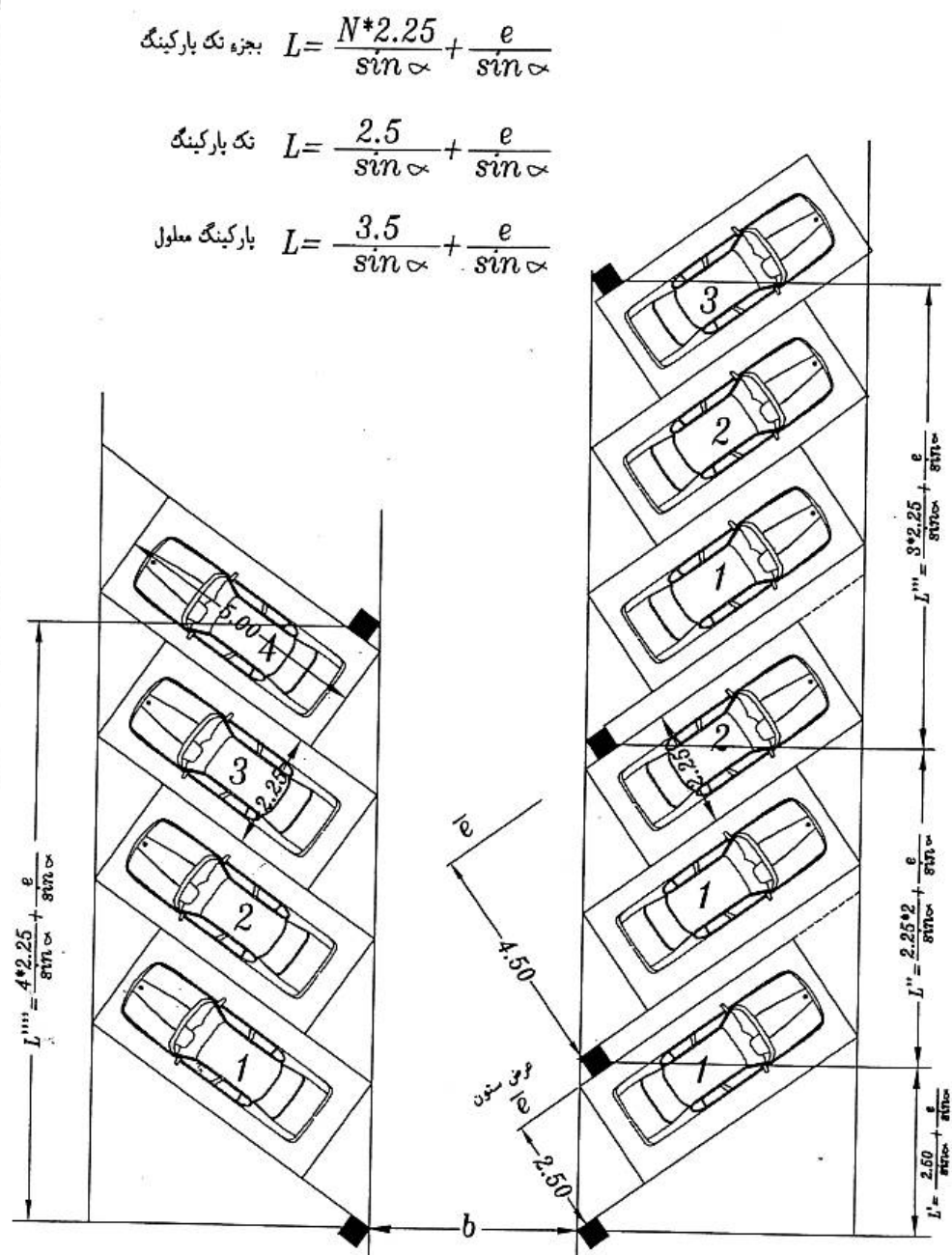


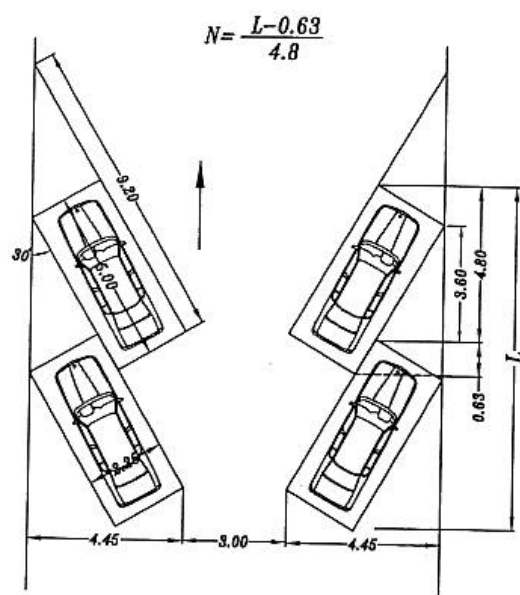
شکل ۴- اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۹۰ درجه



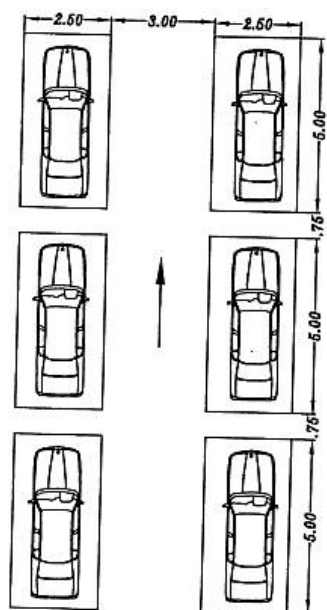
شکل ۵- اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۷۵ درجه



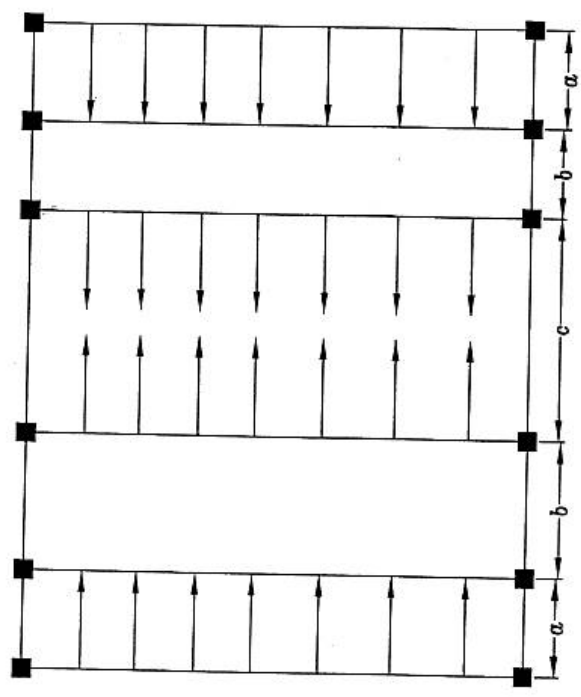
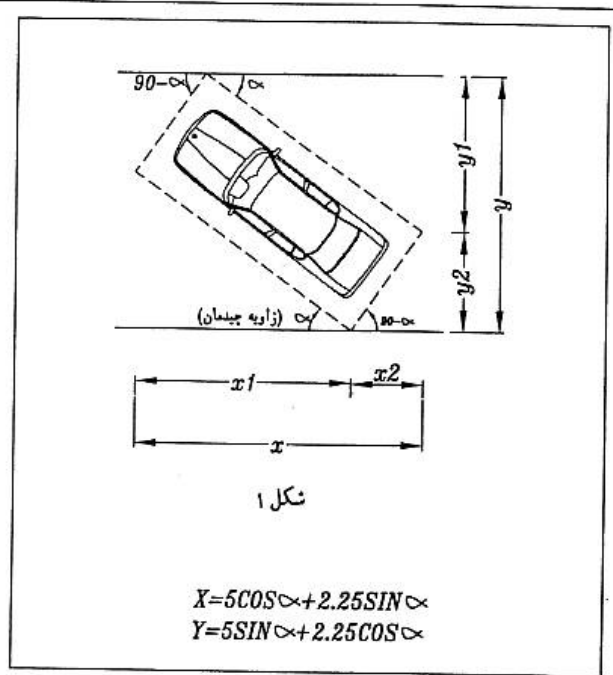


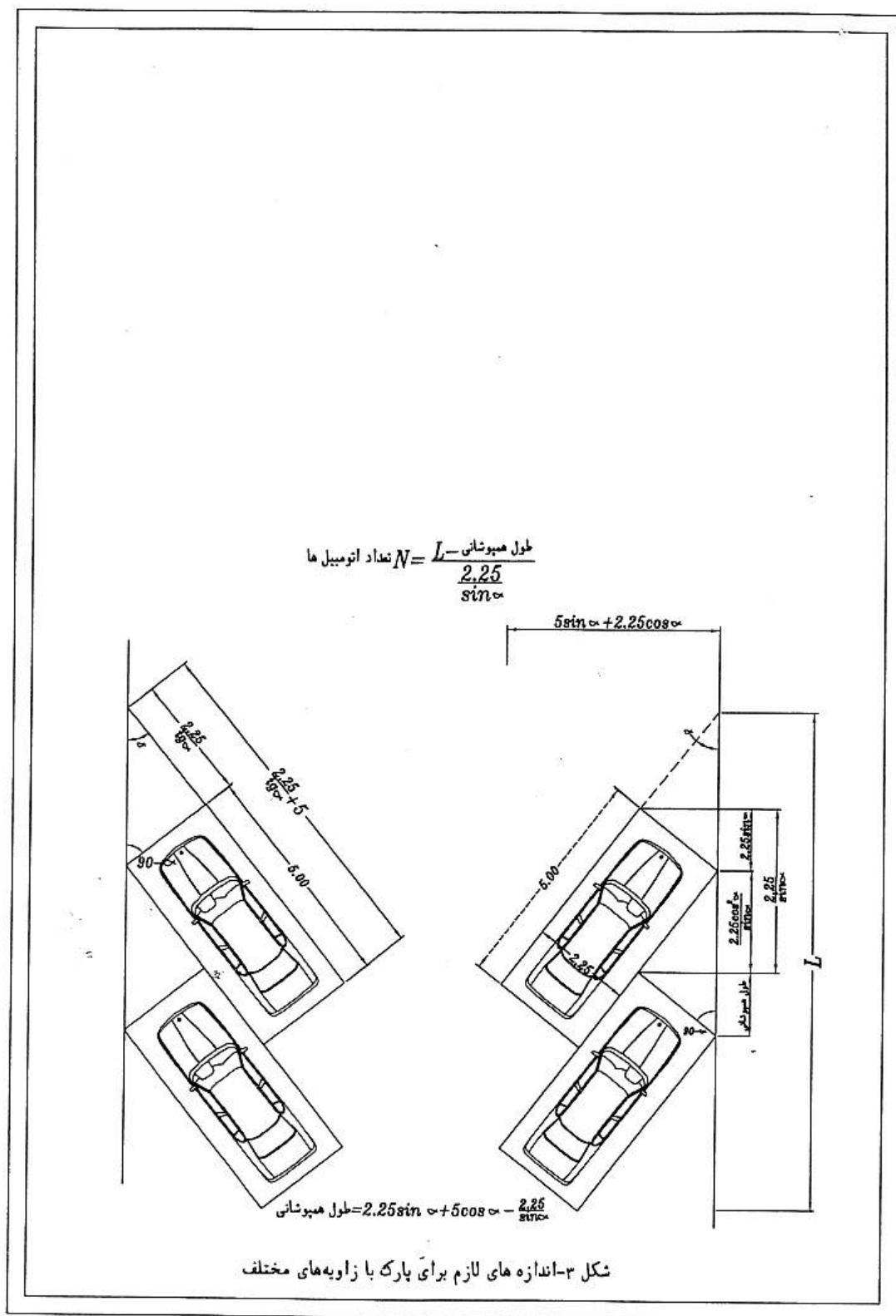


شکل ۸- اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۳۰ درجه



شکل ۹- اندازه های لازم برای پارک با زاویه صفر درجه

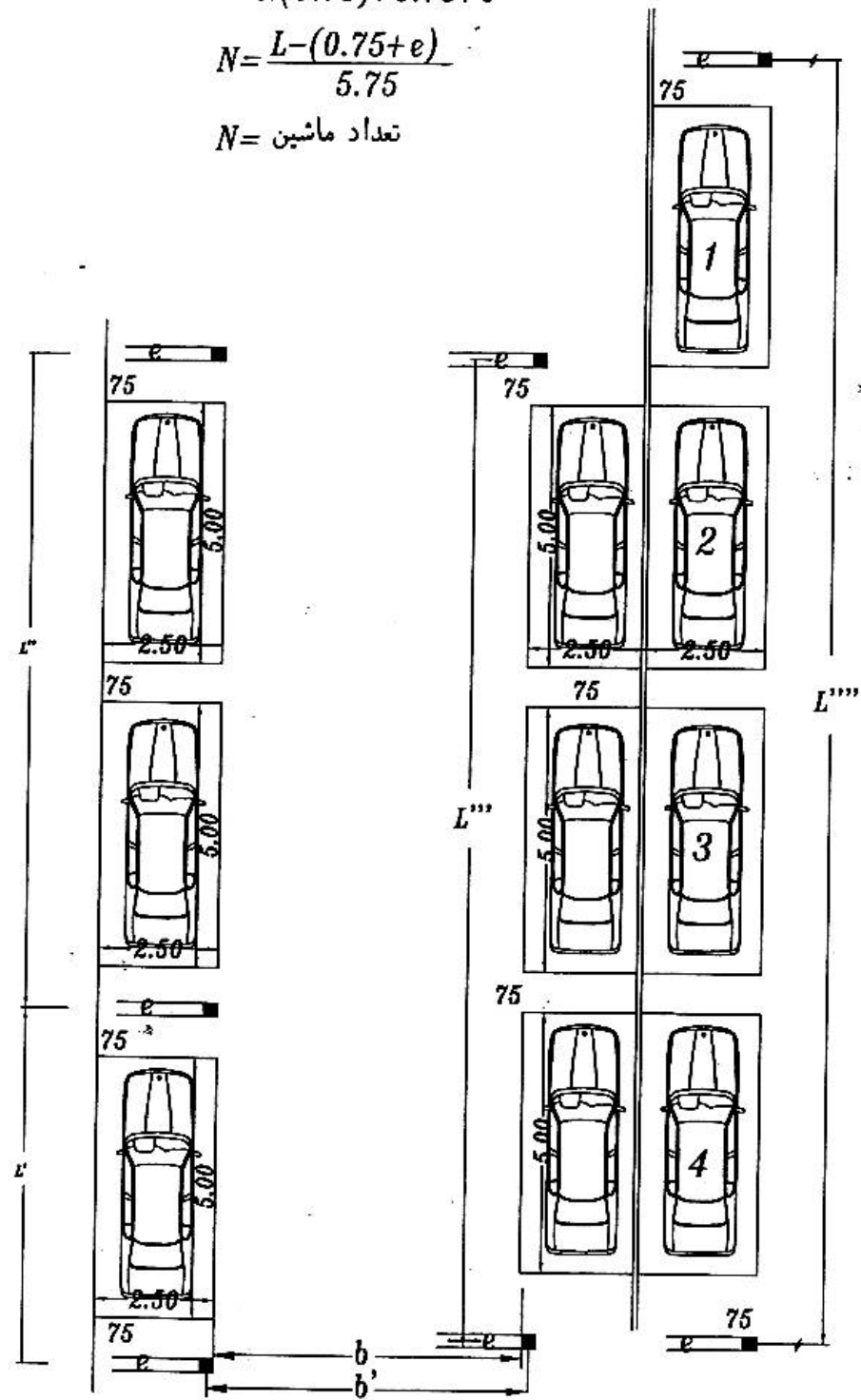




$$L = N(5.75) + 0.75 + e$$

$$N = \frac{L - (0.75 + e)}{5.75}$$

N = تعداد ماشین



ضوابط پارکینگ ها (بند ۱۲ از فصل دوم ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران)

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران

(۱۲): پارکینگ

۱۲-۱: تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمامی ساختمان‌ها و در تمامی پهنه‌ها طبق جداول شماره‌های (۶) تا (۱۰) الزامی است. صدور پروانه براساس طرح تفصیلی جدید و هرگونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان مربوط به آن‌ها، منوط به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز مذکور در همان ساختمان و یا در صورت احراز و تأیید عدم امکان تأمین پارکینگ در ساختمان (قطعه) مربوطه، در پارکینگ‌هایی دارای اسناد حقوقی، در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر، از ساختمان، بلامانع است.

تبصره (۱): آئین‌نامه اجرایی و نحوه تنظیم اسناد مربوطه و چگونگی صورت‌مجلس‌های تفکیکی، برای پارکینگ‌های مکانیزه و غیر مکانیزه، توسط شهرداری تهران و با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی، تهیه و توسط شهرداری تهران، به واحدهای مربوطه، ابلاغ می‌شود.

تبصره (۲): در کلیه مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمان (مسکونی و یا غیرمسکونی)، خارج از آن و در پارکینگ‌های اختصاصی و یا عمومی دارای اسناد رسمی، تأمین می‌شود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود آن در صورت‌مجلس تفکیکی و اسناد ثبتی واحد مذکور، الزامی است.

تبصره (۳): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری و فعالیت‌ها، براساس ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه‌های استفاده از اراضی، است.

تبصره (۴): تأمین پارکینگ مورد نیاز آژانس‌های تاکسی و مسافری، نمایشگاه‌های اتومبیل و فعالیت‌های مشابه که نیازمند پارکینگ است، در خود ملک و یا خارج از ملک مذکور، الزامی است.

تبصره (۵): کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی، عمومی و خصوصی و بیمارستان‌ها، که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا، ملزم به تأمین ۳۰ درصد پارکینگ مازاد بر پارکینگ مورد نیاز برای مراجعین طبق ضوابط مربوطه، در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف تا شعاع ۲۵۰ متر می‌باشند.

تبصره (۶): فروشگاه‌های و مجموعه‌های بزرگ، با مقیاس عملکرد ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای، (به جز هتل، هتل آپارتمان و سایر مواردی که در تبصره ۵ همین بند ذکر گردید) به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید، ملزم به تأمین حداقل ۲ واحد پارکینگ، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز می‌باشند.

تبصره (۷): احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در کلیه پهنه‌های شهر، در طبقات زیرمکف (منفی)، با رعایت سطح اشغال ۸۰ درصد در منفی یک و سایر ضوابط قانونی در صورت اخذ مجوز از مراجع قانونی مربوطه، و با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز، بلامانع است.

شهردار تهران	رئیس شورای اسلامی شهر تهران	نماینده وزارت راه و شهرسازی	نماینده وزارت کشور	نماینده وزارت جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	نماینده سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی
--------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------	----------------------------	--------------------	--------------------------------	-------------------------------------

«۳۴»



دازه

تبصره (۸): احداث پارکینگ‌های اختصاصی محلی در محدوده‌هایی از شهر که تامین پارکینگ امکان‌پذیر نیست، به ویژه در

بافت‌های فرسوده، طبق شرایط مصوبه (شماره ۵۰۲) کمیسیون ماده پنج، مجاز است.

تبصره (۹): تامین پارکینگ اضافی در هر ساختمان، در صورت تامین قطعی پارکینگ‌های الزامی ساختمان طبق تبصره ۷ از بند

۱-۱۲، مجاز است.

تبصره (۱۰): ایجاد پارکینگ مازاد، به صورت مزاحم در کلیه پهنه‌ها (به استثنای واحدهای مسکونی با پارکینگ مزاحم، صرفاً

متعلق به یک واحد)، مجاز است.

۱۲-۲: ضوابط تامین پارکینگ در پهنه‌ی سکونت

تامین پارکینگ برای کلیه واحدهای مسکونی، در پهنه سکونت، متناسب با اندازه واحد مسکونی (سطح خالص

واحد مسکونی) طبق جدول شماره (۶) الزامی است. همچنین تعداد پارکینگ مورد نیاز برای خدمات پشتیبان

سکونت، در واحدهای انتفاعی محلات مسکونی، طبق جدول شماره (۷) است.

جدول شماره (۶): پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی در زیرپهنه سکونت

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	سطح خالص آپارتمان‌های مسکونی و سطح ناخالص ساختمان‌های مسکونی
۱	۱۵۰ تا مترمربع
۲	بیش از ۱۵۰ متر مربع تا ۲۵۰ مترمربع
۳	بیش از ۲۵۰ مترمربع

جدول شماره (۷): پارکینگ‌های مورد نیاز مراکز محلات (به ازاء هر واحد)

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	زیربنای مفید (مترمربع)	عملکرد
۱	تا ۲۵	تجاری
۱	تا ۵۰	اداری
۱	تا ۱۰۰	خدماتی
۱	تا ۲۰۰	ورزشی

تبصره (۱): در پهنه‌های مسکونی (R)، احداث صرفاً یک واحد پارکینگ مزاحم به صورت یک به یک، بلامانع است.

تبصره (۲): ایجاد پارکینگ مزاحم منوط به اینکه متعلق به یک واحد باشد و مزاحمتی برای سایرین ایجاد نکند، بلامانع است.

تبصره (۳): توسعه رامپ دسترسی پارکینگ به خارج از مرز قطعات (پلاک‌ها) بعد از رعایت الزامات اصلاحی و در فضای

عمومی همجوار (فضای پیاده‌رو)، مطلقاً ممنوع است.

شهردار تهران	رئیس شورای اسلامی شهر تهران	نماینده وزارت راه و شهرسازی	نماینده وزارت کشور	نماینده وزارت جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	نماینده سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
--------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------	----------------------------	--------------------	--------------------------------	---

تبصره (۴): پیش‌بینی راه‌های ورودی مجزا برای دسترسی به فضای پارکینگ (رامپ) و ورودی پیاده به ساختمان، در اراضی و املاک با بر ۲ متر و بیشتر، الزامی است.

تبصره (۵): چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان، و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.

۱۲-۳: ضوابط پارکینگ در پهنه‌های فعالیت و مختلط

ضوابط احداث پارکینگ برای کارکنان و مراجعان در پهنه‌های فعالیت و مختلط بر اساس نوع و مقیاس فعالیت (محلی و ناحیه‌ای، منطقه‌ای، و فرامنطقه‌ای و شهری) طبق جداول شماره (۸) و (۹) است.

تبصره (۱): در زیرپهنه مختلط تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های متفاوت برخوردارند، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از انواع کاربری‌هاست.

تبصره (۲): ایجاد پارکینگ مزاحم یک به یک، در صورتی که مزاحمتی برای سایرین ایجاد نکند، در کاربری‌های غیرمسکونی پهنه‌های فعالیت و مختلط، بلامانع است.

شهردار تهران	رئیس شورای اسلامی شهر تهران	نماینده وزارت راه و شهرسازی	نماینده وزارت کشور	نماینده وزارت جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	نماینده سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
--------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------	----------------------------	--------------------	--------------------------------	---

کد ملی رشته	پایه های اصلی	کد دو رقمی	پایه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپایه ها	مستند یا کرینگ (به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید فعالیت)	مستند یا کرینگ (به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید فعالیت)
S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار	S111	بازارهای سنتی تهران	تأسیسات گرمایشی و تهویه مطبوع و آب و سردی و برق و گاز و سازه	کارکنان
S1	تجاری، اداری و خدمات	S12	تجاری، خدماتی و فرهنگی	S112	گسترده ها و راسته های تجاری و خدماتی	تأسیسات الکتریکی و آیفون و آلودگی و صوت و تابلوهای متحرک و گرمایشی	
S1	تجاری، اداری و خدمات	S12	تجاری، اداری و خدمات	S121	معماری و معماری و معماری و معماری		
S1	تجاری، اداری و خدمات	S122	معماری و معماری و معماری و معماری	S122	معماری و معماری و معماری و معماری		
S1	تجاری، اداری و خدمات	S123	معماری و معماری و معماری و معماری	S123	معماری و معماری و معماری و معماری		
S1	تجاری، اداری و خدمات	S124	معماری و معماری و معماری و معماری	S124	معماری و معماری و معماری و معماری		
S1	تجاری، اداری و خدمات	S125	معماری و معماری و معماری و معماری	S125	معماری و معماری و معماری و معماری		
S2	معماری و معماری و معماری و معماری	S21	گسترده ها و مراکز	S211	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری		
S2	معماری و معماری و معماری و معماری	S212	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری	S212	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری		
S2	معماری و معماری و معماری و معماری	S213	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری	S213	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری		
S2	معماری و معماری و معماری و معماری	S214	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری	S214	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری		
S2	معماری و معماری و معماری و معماری	S22	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری	S22	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری		
S3	معماری و معماری و معماری و معماری	S31	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری	S31	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری		
S3	معماری و معماری و معماری و معماری	S32	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری	S32	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری		
S3	معماری و معماری و معماری و معماری	S33	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری	S33	گسترده ها و مراکز و معماری و معماری		

* میزان بار یکسانی مورد نیاز در هر پهنه، تعداد و جمعیت آمیخته پیش‌بینی شده بارهای کاری کلان
* در کاربری‌های اداری، تعداد بار یکسانی مورد نیاز، نصف بار یکسانی مورد نیاز کاربری‌های اداری است.
* در کاربری‌های خدماتی، تعداد بار یکسانی مورد نیاز، نصف بار یکسانی مورد نیاز کاربری‌های اداری است.

موزه معاونت شهرسازی و معماری - اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه

مجله علمی پژوهشی مدیریت و ارتباطات شهری

۳۷

نمازخانه، سالن میراث فرهنگی،
صنایع دستی و گردشگری

نماینده سازمان
محیط زیست

نماینده وزارت نیرو

نماینده وزارت
جهاد کشاورزی

نماینده وزارت

نماینده وزارت راه
و شهرسازی

رئیس شورای
استادی شهر تهران

شهرنار تهران

جدول شماره (۹) تعداد پارکینگ های مورد نیاز در زیربینه های مختلف (M)* بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد

تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری، خدماتی* (به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید)	کاربران	مختصات کلی زیربینه ها	کد سه رقمی	بینه ها	کد دو رقمی	بینه های اصلی	کد یک رقمی
مراجعات	۳	محورهای مختلف فراسنجدی (فراسنجدی شهری و حوزهای) و پاندیو تپ با طرح توچک	M111	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M11	فعالیت با مسکونی	M1
۲	۳	محورهای مختلف منطقه ای	M112		M12		
۲	۲	محورهای مختلف زیرمنطقه ای (احداثی و محلی)	M113		M11		
۲	۲	گسترده های مختلف	M114		M12		
۲	۲	محورهای مختلف	M121	مختلط منابع خدماتی و کارگاهی، با مسکونی	M12		
۲	۲	گسترده های مختلف	M122		M21		
۲	۲	مختلط با طبقه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	M211	مختلط فرهنگی - تفریحی	M21	فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M2
۲	۲	مختلط با طبقه تفریح و گردشگری	M212		M22		
۳	۳	مختلط با طبقه سیاحت و زارت (بیرامین) باغ منبرک و اماکن ادوهای درون شهری	M221	مختلط ویژه	M22		
تنشیت وضع موجود تا تهیه و تسویم طرح های ویژه (با توجه به پارکینگ های مورد نیاز)		مختلط بافت تاریخی - فرهنگی	M222				

* تعداد پارکینگ برای واحدهای مسکونی در بینه مختلف مشابه ضوابط مربوط به پارکینگ در بینه سکونت است. میزان پارکینگ های مورد نیاز هر زیربینه، معادل مجموع تعداد واحدهای پیش بینی شده بخش کارکنان و مراجعان خواهد بود.

* در کاربری های اداری، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ های مورد نیاز کاربری های تجاری است.

* در کاربری های خدماتی، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ های مورد نیاز کاربری های اداری است.

نماینده فرمان میراث فرهنگی و گردشگری	نماینده سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	نماینده وزارت جهاد کشاورزی	نماینده وزارت کشور	نماینده وزارت راه و شهرسازی	رئیس شورای اسلامی شهر تهران	شهردار تهران
--------------------------------------	--------------------------------	--------------------	----------------------------	--------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------



۴-۱۲: ضوابط پارکینگ در پهنه‌های حفاظت

ضوابط احداث پارکینگ در زیرپهنه‌های فضاهای سبز عمومی (G1)، شامل انواع پارک‌ها، طبق جدول شماره (۱۰) است. تأمین پارکینگ مورد نیاز کاربری‌های مجاز به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت (G3)، ضروری بوده و به ازای هر صد مترمربع زیربنای مفید، تأمین دو پارکینگ برای مراجعان و کارکنان الزامی است.

جدول شماره (۱۰): ضوابط پارکینگ در فضاهای سبز عمومی و پارک‌ها با مقیاس عملکردی متفاوت در پهنه حفاظت

ردیف	سطح عملکرد فضای سبز عمومی (پارک)	حداکثر اندازه قطعه	حداکثر سطح اشغال مساحت پارک برای پارکینگ و خدمات مورد نیاز	حداقل پارکینگ مورد نیاز
۱	پارک محله‌ای	یک هکتار	۱۰٪	-
۲	پارک منطقه‌ای	پنج هکتار	۷/۵٪	هر ۵۰۰ متر مربع یک پارکینگ
۳	پارک شهری	ده هکتار	۵٪	هر ۳۵۰ متر مربع یک پارکینگ
۴	پارک فراشهری	پنجاه هکتار	۲/۵٪	هر ۲۵۰ متر مربع یک پارکینگ

تبصره (۱): در صورت استفاده از فضاهای زیرسطحی پارک‌ها، برای احداث پارکینگ در حداکثر ۳۰٪ مساحت پارک، مجاز است، مشروط به این که سطح همکف پارک، به فضای سبز اختصاص یابد.

تبصره (۲): شهرداری تهران مکلف به احداث پارکینگ (با مشارکت بخش خصوصی) در پارک‌های جدید بوده و در پارک‌های کنونی نیز در صورت جلب مشارکت بخش خصوصی، با حفظ مالکیت عمومی، و استفاده انحصاری برای پارکینگ، می‌باید نسبت به احداث پارکینگ مکانیزه اقدام نماید.

۴-۱۲-۵: به منظور تأمین پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از فضاهای خدمات عمومی، در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی (به استثنای پهنه G و R24 و کلیه قطعات و پلاک‌های دارای رأی باغ)، احداث پارکینگ عمومی در قطعات با حداقل مساحت ۱۰۰۰ متر مربع (طبق سند مالکیت) با تأیید شهرداری منطقه مجاز است. اولویت برای محل احداث پارکینگ‌های مذکور در کنار رینگ‌های شهری، مراکز و گستره‌های کار و فعالیت (خصوصاً در مقیاس منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای) است. شهرداری تهران موظف است برای احداث پارکینگ‌های مورد نظر، با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، (به ویژه بند یک صورتجلسه ۴۳۶) طی برنامه‌ای اقدامات لازم را به عمل آورد. نحوه تملک یا آزادسازی عرصه این فضاها و یا مشارکت با مالکین این گونه کاربری‌ها در اجرای این بند، طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهای خدمات عمومی است.

شهردار تهران	رئیس شورای اسلامی شهر تهران	نماینده وزارت راه و شهرسازی	نماینده وزارت کشور	نماینده وزارت جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	نماینده سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
--------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------	----------------------------	--------------------	--------------------------------	---

تبصره (۱): سایر ضوابط و جزئیات پارکینگ‌های عمومی، طبق بند یک صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج است.

تبصره (۲): حداقل مساحت ملک برای احداث پارکینگ‌های طبقاتی محله‌ای به صورت رمپی، ۳۰۰ مترمربع (براساس صورتجلسه شماره ۵۰۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران) و برای پارکینگ‌های مکانیزه محله‌ای، ۵۰ مترمربع است.

۱۲-۶: در کلیه محورها و محدوده‌هایی (پیاده‌راه‌ها، بزرگراه‌ها، میدان‌ها و تقاطع‌ها) که امکان احداث و یا بهره‌برداری از پارکینگ در واحدهای ساختمانی مربوطه فراهم نباشد، شهرداری تهران موظف است متناسب با شرایط و رعایت حقوق مکتسبه و صرفه و صلاح شهرداری، با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، ضمن بسترسازی لازمه برای تامین قطعی پارکینگ مورد نیاز، براساس مفاد بند ۱-۱۲ اقدام نماید.

تبصره: ضوابط و مقررات منطقه‌ای پیاده‌راه‌ها و مسیرهای دوچرخه، با توجه به ویژگی‌ها و تمایزات منطقه‌ای تدوین و پس از تایید و تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران، توسط شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱۲-۷: در کلیه زیر پهنه‌های استفاده از اراضی، تامین ۵ درصد از کل ظرفیت پارکینگ به منظور استفاده معلولین، ضمن رعایت مفاد مصوبه «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین»، مورخ ۱۳۶۸/۰۳/۰۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

۱۲-۸: شهرداری تهران موظف است برای توسعه پارکینگ‌های طبقاتی رمپی و یا مکانیزه محله‌ای، منطقه‌ای و شهری، با اولویت جذب سرمایه و مشارکت بخش خصوصی و اعمال تسهیلات تشویقی، از منابع بودجه‌ای و نظام بانکی و تسهیلات شهرسازی، مصوبه‌های کمیسیون ماده پنج و سایر موارد، نسبت به توسعه، احداث و بهره‌برداری و صدور اسناد تفکیکی پارکینگ‌های محله‌ای، منطقه‌ای و شهری، برای واگذاری به شهروندان اقدام نماید.

۱۲-۹: ابعاد پارکینگ

حداقل فضای خالص برای پارکینگ‌های مسقف و غیر مسقف، متناسب با تعداد واحد و به ترتیب برای یک واحد ۵ × ۲/۵ متر، برای دو واحد ۵ × ۴/۵ متر و برای سه واحد ۵ × ۶/۵ متر است. عرض مفید راه عبوری پارکینگ، نیز حداقل ۳ متر و برای مازاد بر سه واحد به ازاء هر واحد خودرو ۲ متر به عرض مفید افزوده می‌شود.

تبصره (۱): حداقل عرض مفید لازم برای پارکینگ معلولان، حداقل ۳/۵ متر و به ازاء هر واحد پارکینگ اضافه شده معلول، ۳ متر و برای پارکینگ‌های عمومی، تابع ضوابط و مقررات مربوطه است.

۱۲-۱۰: ارتفاع پارکینگ

حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت، به شرط استفاده برای پارکینگ ۲/۶۰ متر است. در صورت عدم احداث زیرزمین، ارتفاع تمام شده تا ۲/۶۰ متر، بشرط پایین‌تر بودن سطح فونداسیون از گذر، تا ۶۰ سانتیمتر، بلامانع است. تبصره (۱): برای مجتمع‌هایی که دارای بیش از ۲۵ واحد پارکینگ است، و یا مساحت پارکینگ آن‌ها بیش از ۱۰۰۰ متر مربع است، حداکثر ارتفاع پارکینگ در زیرزمین‌ها و همکف تا ۳ متر، مجاز است.

شهردار تهران	رئیس شورای اسلامی شهر تهران	نماینده وزارت راه و شهرسازی	نماینده وزارت کشور	نماینده وزارت جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	نماینده سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده ارشد ملی و کشوری

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران

تبصره (۲): ارتفاع پیلوت برای تأمین پارکینگ در مواردی که منطبق بر مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان است، متناسب با نوع پارکینگ مکانیکی مورد تقاضا، و بر اساس ضابطه مربوطه، تعیین می‌شود.

۱۱-۱۲: شیب و شعاع گردش پارکینگ

اجرای شیب مثبت و معکوس، جهت رامپ پارکینگ، با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.
تبصره (۱): حداکثر شیب رامپ دسترسی برای پارکینگ خصوصی ۱۵ درصد و برای پارکینگ عمومی حداکثر ۱۲ درصد است.
تبصره (۲): شعاع گردش رامپ، به غیر از پارکینگ‌های عمومی، حداقل ۶/۵ متر، برای خودروهای سواری است (شعاع از آکس رمپ قوسی).

۱۲-۱۲: راه ورودی و رامپ پارکینگ

یک راه ورودی برای پارکینگ از هر خیابان، مجاز است. در صورتی که بر ملک ۲۰ متر و بیشتر باشد، (صرفاً در پارکینگ‌های عمومی و موارد تجمع قطعات با حداقل بر ۱۴ متر) با اولویت به تأمین پارکینگ ملک، استفاده از دو درب ورودی برای پارکینگ مجاز است. راه ورودی رامپ پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمانی بلامانع بوده، و راه ورودی، جزء فضای پارکینگ ساختمان نیست. رامپ پارکینگ در فضای باز ساختمان نیز، در کلیه جهات قطعه، جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

تبصره (۱): در قطعاتی که سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ متر مربع وسعت دارد یا دارای بیش از ۲۵ واحد پارکینگ است، تأمین دو رامپ ورودی و خروجی، به عرض مفید حداقل ۳/۵ متر و یا یک رامپ به عرض مفید حداقل ۵ متر، با رعایت ضوابط آئین‌نامه مربوطه، بر اساس مقررات ملی ساختمان، الزامی است.

تبصره (۲): به منظور ایجاد زمینه تأمین پارکینگ، احداث رامپ در حیاط املاک جنوبی با حداقل عرض قطعه ۱۰ متر، (در محل اجرای رمپ) بلامانع است.

تبصره (۳): برخورداری از خروجی اضطراری و دسترسی مستقیم به طبقات و فضاهای مشاعی ساختمان، به وسیله پله از زیرزمین (پارکینگ) الزامی است.

تبصره (۴): دسترسی مستقیم پارکینگ از طریق پله به طبقات و فضاهای مشاعی، الزامی است و در صورتی که ملک دارای آسانسور باشد، دسترسی توانان به پارکینگ از طریق پله و آسانسور، نیز الزامی است.

شهردار تهران	رئیس شورای اسلامی شهر تهران	نماینده وزارت راه و شهرسازی	نماینده وزارت کشور	نماینده وزارت جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	نماینده سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
--------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------	----------------------------	--------------------	--------------------------------	---



الزامات فضای باز، پیش آمدگیها و فضاهای توقفگاه وسایل نقلیه مطابق با مبحث چهارم مقررات

ملی ساختمان

مبحث چهارم

۴-۲-۴ در تمام ساختمان‌های دارای شیشه‌ای، در نظر گرفتن تجهیزات مناسب جهت نفاذت نما از جبهه بیرونی الزامی است.

۵-۴-۲ انتخاب نوع، تعداد لایه‌ها و ضخامت شیشه باید مطابق با استانداردهای ملی ایران صورت پذیرد.

۶-۴-۲ استفاده از نمای شیشه‌ای پیوسته، در ساختمان‌های مسکونی ممنوع است.

۷-۴-۲ سطوح شفاف نمای شیشه‌ای در ساختمان باید به‌صورتی تعبیه شوند که امکان ریزش شیشه به‌فضای باز و معبر عمومی وجود نداشته باشد. در ساختمان‌های غیرمسکونی گروه‌های ۶ و ۷، دارای نمای شیشه‌ای پیوسته، رعایت فاصله حداقل ۲/۰۰ متر بین نما تا پیاده‌رو و خط محدوده زمین الزامی است.

۸-۴-۲ کلیه سطوح شیشه‌ای مجاور فضای باز و معبر با عرض بیش از ۰/۹۰ متر و مساحت بیش از ۱/۵۰ متر مربع، باید از شیشه ایمن و غیرریخته باشند.

۹-۴-۲ مصالح نما باید به‌ساز ساختمان دارای اتصال کافی و مناسب باشد تا خطر جدا شدن و فرو ریختن نما به‌وجود نیاید.

۱۰-۴-۲ کلیه سطوح خارجی ساختمان، به‌لحاظ ایمنی و زیباسازی منظره شهری، باید در شرایط مناسب نگهداری شوند. کلیه دیوارهای خارجی واقع در معرض عوامل جوی، باید عاری از هر گونه سوراخ و شکاف اضافی و مصالح زنگ‌زده و پوشیده باشند. ضلع‌های آویز به‌سازه، شامل سایبان‌ها، تابلوها، پله‌های فرار و راه‌پله‌های خارجی و دودکش‌ها، باید در شرایط مناسب نگهداری شوند و اتصالات آنها در شرایط ایمن قرار داشته باشند.

۲-۴ ضوابط کلی

۱۱-۴-۲ علامت‌گذاری، نصب هر گونه تابلو، تبلیغ و آگهی بر سطح خارجی نمای ساختمان تابع مواد مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است.

۵-۲-۴ الزامات فضاهای باز

۱-۵-۲-۴ در ساختمان‌های مسکونی، در صورتی که سطوح ساخته نشده زمین برای مصارف ضروری دیگری چون شهربان و توقفگاه و راه‌ها و جایگاه امدادسانی (طبق بند ۴-۲-۱۳) منظور نشده باشد، باید به‌صورت فضای سبز و آب‌نما و محل بازی بچه‌ها (با وسایل بازی یا بدون آن)، استفاده شود.

۲-۵-۲-۴ در ساختمان‌های گروه ۴ و ۵، در صورتی که حیاط خلوت به‌معبر اصلی راه نداشته باشد و جایگاه‌های امدادسانی تصرف‌ها در حیاط خلوت باشد، دسترسی به آن باید از طریق معبر مستقلی (طبق بند ۴-۲-۱۳-۸) تأمین گردد. در سایر موارد، برای دسترسی به حیاط خلوت می‌توان از داخل ساختمان، یا به‌صورت ویژه، توسط واحد یا واحدهایی که در طبقه همکف قرار دارند، استفاده نمود.

۳-۵-۲-۴ حیاط خلوت واقع در ساختمان‌های جنوبی باید با دیوار و نرده یا حصار فضای سبز از معبر عمومی جدا گردد.

۴-۵-۲-۴ در ساختمان‌های جنوبی دارای بیشتر از یک واحد تصرف، باید دسترسی مجزا به حیاط اصلی، به‌صورت راهرو یا پلکان برای تمام ساکنان و استفاده‌کنندگان ساختمان پیش‌بینی گردد.

۵-۵-۲-۴ کلیه سطوح دیوارهای جانبی حیاط‌های محصور و حیاط‌های خلوتی که در معرض دید قرار دارند، باید تماسازی شوند.

۲-۴ ضوابط کلی

۲-۴-۲-۱۲ در ساختمان‌های گروه ۳، حیاط‌های محصور به‌صورت گودال باغچه، در صورتی که به‌منظور تأمین نور و تهویه فضاهای سکونت و اشتغال در زیرزمین مورد استفاده قرار گیرند، باید دارای حداقل ۹ مترمربع مساحت و حداقل ۳ متر عرض باشند.

۲-۴-۱۳ مسقف نمودن حیاط‌های محصور (گودال باغچه) مجاز نیست.

۲-۴-۱۴ حداقل عرض حیاط خلوت در زمین‌های بزرگتر از ۲۰۰ مترمربع با رعایت مقررات سطح ابعادسازی، ۳ متر و برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، حداقل عرض ۲ متر الزامی است.

۲-۴-۱۵ در مواردی که فضاهای اقامت اصلی از دو تصرف مسکونی مستقل، از یک حیاط داخلی نور و هوا می‌گیرند، فاصله دیوارهای پنجره‌های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۶ متر باشد.

۲-۴-۱۶ در مواردی که فضاهای آشپزخانه و اقامت از دو تصرف مسکونی مستقل و یا آشپزخانه‌های آنها از یک حیاط داخلی نور و هوا می‌گیرند، فاصله دیوارهای پنجره‌های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۴ متر باشد.

۲-۴-۱۷ تعیین اندازه‌های مورد نیاز برای حیاط خلوت با افزایش طبقات در ساختمان‌های گروه‌های ۶ و ۷، ضمن رعایت حداقل‌های مندرج در بندهای ۲-۴-۱۵ و ۲-۴-۱۶، باید مطابق با نیازهای نورگیری تمام طبقات و به‌تخصیص مهندس طراح معماری و تأیید شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان صورت گیرد.

مبحث چهارم

۲-۵-۶ در صورت مسقف شدن حیاط محصور (پاسیو) با مصالح شفاف، در بیری بازتوهای مناسب و کافی جهت تهویه طبیعی آن الزامی است.

۲-۵-۷ کف تمامی حیاط‌های داخلی (حیاط خلوت و حیاط محصور)، باید شیب‌بندی مناسب و سیستم دفع آب‌های سطحی و دسترسی مناسب جهت نظافت

۲-۵-۸ در صورتی که طبقات زیرین ساختمان (زیرزمین یا همکف) به‌توقفگاه ماضی داده شود، حیاط‌های داخلی که برای تأمین نور و تهویه اتاق‌ها و فضاهای قابل اشتغال پیش‌بینی شده‌اند، نباید تا فضای توقفگاه ادامه یابند، ولی قرارگیری نورگیر ی فاقد بازشو در حد فاصل توقفگاه و حیاط محصور، به‌شرط استفاده از مصالح زنده در برابر ضربه و حرارت، بلامانع است.

۲-۵-۹ در ساختمان‌های گروه ۱ تا ۵، حیاط‌های داخلی که برای تأمین نور و فضاها در طبقات پیش‌بینی می‌شوند، باید دارای حداقل ۱۲ متر مربع مساحت با ۳ متر عرض باشند.

۲-۵-۱۰ در ساختمان‌های گروه ۱ تا ۵، برای زمین‌های با مساحت بیشتر از ۶ متر مربع، حیاط داخلی به‌اندازه حداقل ۶ درصد مساحت زمین الزامی است.

۲-۵-۱۱ در ساختمان‌های گروه ۱ تا ۵، اگر حیاط‌های داخلی فقط برای تأمین تهویه آشپزخانه یا انبار در طبقات پیش‌بینی شوند، باید دارای حداقل ۶ مترمربع ت با حداقل ۲ متر عرض باشند. برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، مساحت حداقل داخلی به‌اندازه ۳/ مساحت زمین، با رعایت بندهای ۲-۴-۱۵ و ۲-۴-۱۶، است.

۲-۴ ضوابط کلی

۶-۲-۴ **بالکن کم‌عرض**
بالکن کم‌عرض می‌تواند از مصالحی چون شبکه فلزی ساخته شود که آب باران و برف از کف آن عبور کند.

۷-۲-۴ **مهندسی (تراس)**
جمع‌آوری و هدایت آب باران و برف، توسط شیب‌بندی و کف‌شوی یا ناودان، در مهندسی (تراس) الزامی است.

۸-۲-۴ **ایوان**
۱-۸-۲-۴ برای نورگیری یک فضای سکونت از طریق پنجره واقع در یک ایوان، سطح بازسازی ایوان مقابل پنجره در هر طبقه نباید کمتر از یک چهارم سطح کف سرپوشیده شده به‌اضافه دو برابر سطح بازسازی فضای سکونت مجاور باشد. عرض (عمق) ایوان نباید بیشتر از دو برابر طول (عمای) آن باشد.

۲-۸-۲-۴ **جمع‌آوری و هدایت آب باران در ایوان**، توسط شیب‌بندی و کف‌شوی یا ناودان ضروری است.

۷-۲-۴ **الزامات پیش‌آمدگی‌های بنا**

پیش‌آمدگی‌های مجاز در معابر عمومی به‌شرح زیر می‌باشند:

۱-۷-۲-۴ **پیش‌آمدگی‌های مجاز در معابر عمومی به‌شرح زیر می‌باشند:**
الف) سایبان نام‌به‌عرض ۰/۹۰ متر، پیش‌آمدگی، در صورتی که حد زیرین آن از بالاترین نقطه کف معبر حداقل ۳/۵۰ متر ارتفاع داشته و حد پیش‌آمدگی آن از لبه سواره‌رو حداقل ۰/۹۰ متر فاصله افقی داشته باشد.

ب) درگاه‌های و لبه کف پنجره، نیم‌ستون چسبیده به‌دیوار، قریزها، لوله‌های آب باران، و دیگر عناصر ساختمانی که در ارتفاع کمتر از ۳/۵۰ متر از کف معبر مجاور باشند، نمی‌توانند

مبحث چهارم

۶-۲-۴ **الزامات فضاهای نیمه‌باز ساختمان**

۱-۶-۲-۴ در کلیه تصرف‌های مسکونی، در صورت عدم دسترسی مستقیم به فضای باز، تعبیه حداقل یک فضای نیمه‌باز الزامی است.

۲-۶-۲-۴ **هدایت و تخلیه آب‌های سطحی فضاهای نیمه‌باز به‌سطح معابر عمومی**
مجاز نمی‌باشد.

۳-۶-۲-۴ در صورتی که فضای نیمه‌باز ساختمان در ارتفاعی بیش از ۷۰/۰ متر از ناز زمین مجاور قرار گیرد، تعبیه جان‌پناه به ارتفاع حداقل ۱/۱۰ متر الزامی است.

۴-۶-۲-۴ **شکل، مصالح و ارتفاع جان‌پناه کلیه فضاهای نیمه‌باز ساختمان باید مطابق ضوابط مندرج در بند ۴-۲-۱۲ باشد.**

۵-۶-۲-۴ **بالکن**

۱-۵-۶-۲-۴ **میزان حداکثر پیش‌آمدگی بالکن، در انطباق با مبحث ششم مقررات ملی ساختمان و نیز براساس ضوابط شهرسازی آن محل تعیین می‌گردد.**

۲-۵-۶-۲-۴ **جمع‌آوری و هدایت آب باران و برف در بالکن، توسط شیب‌بندی و کف‌شوی یا ناودان، در بالکن ضروری است**

۳-۵-۶-۲-۴ **تبدیل ایوان به‌محفظه آفتابگیر، تنها با مجوز شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مجاز خواهد بود.**

۲-۴ ضوابط کلی

بمنظور و تهریه دارند، می توانند در طول خط زمین در کنار بنا ادامه یابند. کف این مجراها نباید جزئی از مساحت زیرزمین محاسبه شوند و نباید برای مقاصد غیر از تأمین نور و هوا مورد استفاده قرار گیرند.

۲-۴-۳ سطح فوقانی مجرای خارجی نور و هوا در صورت امکان عبور وسایل نقلیه، باید همسطح حیاطها باشد و توسط شبکه مستحکم فلزی (با رعایت ضوابط عبور معلولین و مستحکم در برابر عبور وسایل نقلیه) پوشیده و حفاظت شود.

۴-۴-۲ پیش آمدگی هایی که در این مقررات مجاز اعلام شده، در صورت مغایرت با منافع عمومی، به تشخیص شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان ممکن است محدود یا ممنوع شود.

۸-۲-۴ الزامات فضاهای توقفگاه وسایل نقلیه

۱-۸-۲-۴ تعداد الزامی محل توقف خودرو برای تصرفهای مختلف برحسب موقعیت آنها در شهر، در ضوابط طرح های توسعه شهری تعیین می گردد.

۲-۸-۲-۴ در توقفگاه های خودرو و مسیرهای ورود و خروج آن نباید دود، بو یا سروصدای ناشی از آن مزاحم آسایش و آرامش در ساختمان و اطراف آن باشد.

۳-۸-۲-۴ معبر ورودی و عرض شیرازه در توقفگاه های بزرگ نباید کمتر از ۵ متر و در توقفگاه های متوسط نباید کمتر از ۲/۵۰ متر باشد. حداقل عرض ورودی برای توقفگاه های کوچک ۲/۵۰ متر است.

۴-۸-۲-۴ توقفگاه های بزرگ و متوسط باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته

مبحث چهارم

پیش از ۱۰ متر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشند.
ج) در کلیه ساختمان ها، پله ورودی و شیرازه ها، نباید پیش از ۱۰ متر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشند.

د) در ساختمان ها و تصرف هایی که درهای آنها به سمت بیرون و معبر عمومی باز می شوند، ضمن لزوم نصب علائم احتیاط، در حالت باز نباید پیش از ۱۰ متر وارد حریم معبر شوند.

۲-۴-۷ محدودیت های کلی پیش آمدگی ها در معبر عمومی عبارتند از:
الف) مقدار پیش آمدگی های ساختمان ها باید تابع ضوابط طرح های توسعه شهری، و در انطباق با مبحث ششم و هشتم مقررات ملی ساختمان باشد.

ب) لبه خارجی پیش آمدگی بنا و الحاقات آن (مانند تابلو، سایبان، و جز آن) باید جدول سواره رو نباید کمتر از ۹۰/۰ متر فاصله افقی داشته باشند.

ج) هیچ گونه لوله کشی تأسیساتی نباید در جداره خارجی پیش آمدگی در معبر عمومی تعبیه شود.

د) ایجاد سایبان و پل هوایی بین ساختمان ها بر روی کوچه ها و معابر فرعی، با اخذ مجوز از شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، در صورتی مجاز است که ارتفاع حداقل ۲/۵۰ متر رعایت شده باشد.

۳-۷-۲ پیش آمدگی های زیرزمین

پیش آمدگی زیرزمین به حریم معبر عمومی ممنوع است. تعبیه مجراهای خارجی نور و هوا صرفاً در حدود داخلی ملک و نیازمند اخذ مجوز از شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مجاز است. این مجراهای خارجی جهت تأمین نور و هوای زیرزمین باید تابع الزامات زیر باشند:

۱-۳-۷-۲ مجراهای خارجی نور و هوا، بسته به فضاهایی در زیرزمین که نیاز

۲-۴ ضوابط کلی

زیر سقف، تا پایین ترین نقطه آنها حداقل ۲/۲۰ متر می باشد. در توقفگاه های متوسط و بزرگ حداقل ارتفاع از کف تا زیر سقف ۲/۳۰ متر است.

۲-۴-۱۳ در توقفگاه های عمومی حداقل ارتفاع آزاد در خروجی خودرو به میزان ۲/۱۰ متر الزامی است.

۲-۴-۱۴ در توقفگاه های خصوصی، در صورت وجود ورودی مجرای دیگری برای اشخاص، پیش پینی ورودی سواره پاد ارتفاع حداقل ۱/۸۰ متر الزامی است. در غیر این صورت تابع حداقل ارتفاع الزامی فضا در بند ۲-۴-۶ خواهد بود.

۲-۴-۱۵ ابعاد و مساحت محل های توقف خودرو:

۲-۴-۱۵-۱ ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو، در صورتی که کنار یکدیگر قرار گیرند، هر یک $۵/۰۰ \times ۲/۵۰$ متر می باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک $۶/۰۰ \times ۲/۰۰$ متر می باشد. در توقفگاه های سرپوشیده در صورتی که فاصله محور ستون ها ۵/۰۰ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴/۵۰ متر باشد، دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستون ها به ازای ۲/۵۰ متر به ازای هر خودرو پلا مانع است.

۲-۴-۱۵-۲ قرارگیری خودروهای بیشتر بسته به افزایش فاصله بین محور ستون ها به ازای ۲/۵۰ متر برای هر خودرو مجاز است.

۲-۴-۱۵-۳ در صورتی که دو طرف یک محل توقف در توقفگاه دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۲/۰۰ متر باشد.

۲-۴-۱۶ حداقل عرض مسیر رفت و آمد در توقفگاه های بزرگ و متوسط نباید از

مبحث چهارم

باشد که الزاماً یکی از آنها باید به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.

۲-۴-۸ در زمین های دارای بر بیش از ۲۵ متر به معبر عمومی تعبیه دو ورودی خودرو مجاز است.

۲-۴-۶ اتصال حیاط یا معبر عمومی به توقفگاه، بسته به تراز قرارگیری توقفگاه در ساختمان، با رعایت ضوابط شهرسازی و با شیرابه به صورت بالا رنده یا پایین رنده پلا مانع است.

۲-۴-۷ در توقفگاه ها، به شرط عدم تداخل برای خودروی دیگر، پیش پینی دو واحد توقف خودرو در پشت سر هم پلا مانع است.

۲-۴-۸ توقف خودروها در توقفگاه ها نباید تداخلی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیساتی ایجاد کند.

۲-۴-۹ هرگونه تعمیر یا تعویض قطعات خودرو در محل توقفگاه ها ممنوع است.

۲-۴-۱۰ امکان دسترسی به آب لوله کشی در کلیه توقفگاه ها ضروری است.

۲-۴-۱۱ در توقفگاه های بزرگ، به منظور تفکیک عبور سواره و پیاده، در کنار معبر سواره باید گذرگاه عبور به عرض حداقل ۰/۶۰ متر در نظر گرفته شود که به میزان حداقل ۲۰ متر بالاتر از سطح معبر سواره باشد.

۲-۴-۱۲ ارتفاع مجاز توقفگاه های کوچک خودرو، به منظور تقلیل خطرات ناشی از حریق، از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تأسیسات یا عناصر سازه ای در

۲-۲ ضوابط کلی

۲۲-۸-۲-۴ عرض شیرابه ورودی در توقفگاه‌های عمومی باید مطابق عرض مسیر داخلی توقفگاه باشد.

۲۳-۸-۲-۴ در ساختمان‌های گروه‌های ۶ و ۷، در صورتی که نیاز به بیش از یک طبقه توقفگاه در زیرزمین باشد، استقرار توقفگاه در زیر فضای باز و محوطه، مجاز است.

۹-۲-۴ الزامات مشاعات ساختمان

۱-۹-۲-۴ محل اقامت سربدار که وظیفه نگهداری و حفاظت از ساختمان را برعهده دارد، جزو مشاعات ساختمان است.

۲-۹-۲-۴ سربداری باید دارای ورودی جداگانه و مستقل از تصرف‌های دیگر در ساختمان باشد.

۳-۹-۲-۴ فضای سربداری تابع مقررات تصرف‌های مسکونی است.

۴-۹-۲-۴ در ساختمان‌های گروه‌های ۶ و ۷ ایجاد فضای سربداری توصیه می‌شود.

۵-۹-۲-۴ محل استخر و دیگر امکانات ورزشی در ساختمان که دارای سند تفکیکی مجزا باشند، جزو مشاعات ساختمان است.

۶-۹-۲-۴ در کلیه استخرها باید دور تا دور استخر، مسیر حرکتی غیرلنژنده با عرض حداقل ۱۲۰ متر پیش‌بینی شود.

مبحث چهارم

۵/۰۰ متر و در محل ستون‌ها از ۴/۵۰ متر کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو در توقفگاه‌ها نیز نباید کمتر از ۵/۰۰ متر در نظر گرفته شود.

۱۷-۸-۲-۴ مصالح توقفگاه‌های خودرو

۱-۱۷-۸-۲-۴ کف توقفگاه‌ها باید از مصالح قابل شستشو ساخته شود.

۲-۱۷-۸-۲-۴ در توقفگاه‌های متوسط و بزرگ سرپوشیده، ستون‌های فلزی و بتنی باید مطابق با مباحث نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر حریق مقاوم شوند.

۳-۱۷-۸-۲-۴ کف شیرابه‌دها در توقفگاه‌ها باید از مصالح غیرلنژنده برای خودرو باشند.

۱۸-۸-۲-۴ در توقفگاه‌های متوسط و بزرگ باید تدابیری جهت جلوگیری از برخورد خودروها با ستون‌ها پیش‌بینی و تعبیه گردد.

۱۹-۸-۲-۴ همه توقفگاه‌های خودرو باید مجهز به تجهیزات اطفای حریق باشند.

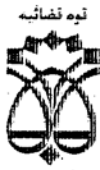
۲۰-۸-۲-۴ هنگامی که طبقات دیگر ساختمان به‌وسیله پله‌ها از توقفگاه خودرو قابل دسترسی باشد، باید بین فضای پلکان و توقفگاه یک در جداکننده یا فضای واسطه محصور در نظر گرفته شود.

۲۱-۸-۲-۴ حداکثر شیب در شیرابه توقفگاه‌ها ۱۵٪ است. حداکثر شیب یک متر ابتدای و یک متر انتهایی آن باید مساوی یا کمتر از ۱۰٪ باشد.

بخش سوم: توافقنامه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری تهران



بسمه تعالی



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

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 جغرافیایی 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 باز دیدهای 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 ماحصل 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.

سید علی امیری

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

امیر

۱۰-۱۲-۱۳۸۷

محمد باقر قالیباف

شهرداری تهران

۱۳۸۷



استانی



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

تفاهم نقشه اداری و کلی 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 سازمانت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، ایجاد و تکمیل بایگانی 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 پایانه 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 ماحصل 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

محمد معصومی
معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران

حمیدرضا آذینی
مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

موازه معاونت شهروسارى و معمارى- اداره كل تدوين ضوابط، نظارت و صدور پروانه

جدول توافقات ثبت و شهردارى

مورد توافق	نموده مصاسيه ثبت	نموده مصاسيه شهردارى	مورد قابل بررسى	ملاحظات
محد درصده مصاسمت مز مساسمت وامده مورد تفكيك است وعواض مطابق با عواريط شهردارى اخذ كرده(مهمجين در پايان كار هر دو مورد در دو سئوآن قيد كرده)	۱۰۰٪	۵۰٪	دو و سه طرف با تا عمق ۳ متر(نقشه شماره ۶)	۱
محد درصده مصاسمت مز مساسمت وامده مورد تفكيك است وعواض مطابق با عواريط شهردارى اخذ كرده(مهمجين در پايان كار هر دو مورد در دو سئوآن قيد كرده)	۱۰۰٪	۶۶٫۶۷٪ (۲/۳)	سه طرف بسته تا عمق ۳ متر(نقشه شماره ۶)	۱
محد درصده مصاسمت مز مساسمت وامده مورد تفكيك است وعواض مطابق با عواريط شهردارى اخذ كرده(مهمجين در پايان كار هر دو مورد در دو سئوآن قيد كرده)	۱۰۰٪	۱۰۰٪	با عمق پيش از ۳ متر(نقشه شماره ۶)	۱
در نقشه مشخص شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود و چنانكه در سند به عنوان مستثنائات قيد مى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	كراس غيرمستقيم افرا(شده(نقشه شماره ۶)	۲
غضبيت فصل مورد توافق است(مطابق كراس مستقيم عمل مى كرده)	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	در طبقه اى كه پيشامركى ومورد دارد(كف هم دارد(نقشه شماره ۶)	۲
وضعييت فصل مورد توافق است	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	پيشامركى سمت كير و ميانه	۲
پاسيوها در پايان كار به صورت سئوآن جداگانه اجامه كرده و مساسمت در نقشه ها كاملاً مشخص شهرداشن(نقشه كل يك فله)	با هر مترآزى از مساسمت وامده مورد تفكيك كم مى شود	۶٪ مساسمت امجين با عرض مداقل ۲ متر	مساسمت (مجين كمتر از ۱۰۰مترمربع	۳
	با هر مترآزى از مساسمت وامده مورد تفكيك كم مى شود	مداقل ۱۲ متر مربع با عرض مداقل ۳ متر	مساسمت (مجين بالاي ۱۰۰ متر مربع	۳
	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	فاصله پيچره ها مداقل ۶ متر از پيچير	اتاقهاى اصلى از دو واحد مسكونى مستقل	۳
	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	با عمق كمتر از ۳ متر با هر مترآز	۳
	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	عرض مشرفيت با عمق كمتر از ۶ متر با هر مترآز	۳
	با هر مترآزى از مساسمت وامده مورد تفكيك كم مى شود	۳٪ مساسمت (مجين با عرض مداقل ۲ متر	مساسمت (مجين كمتر از ۱۰۰مترمربع	۳
	با هر مترآزى از مساسمت وامده مورد تفكيك كم مى شود	مداقل ۶ متر مربع با عرض مداقل ۲ متر	مساسمت (مجين بالاي ۱۰۰مترمربع	۳
	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	فاصله پيچره ها مداقل ۴ متر از پيچير	آشپزخانه از دو واحد مسكونى مستقل	۳
	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	عمق نورگير كمتر از ۲ متر با هر مترآز	۳
	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	عرض مشرفيت با عمق كمتر از ۴ متر با هر مترآز	۳
مساسمت، تصادد و نوب پاركينگها در پايان كار قيد ميگردد	مستثنائات متفاوتى براى پاركينگ نمايا مى شود	مساسمت هر واحد پاركينگ معصومان ۳۰۰م ^۲ ×۴۰م ^۲ ×۱۰م ^۲ مسايسه مى كرده و هميچنين مساسمت هر واحد پاركينگ معصومان ۳۰۰م ^۲ ×۴۰م ^۲ ×۱۰م ^۲ مسايسه مى كرده	پاركينگ (نقشه شماره ۶)	۴
در مالتيك راه په در كار ملك بانقد ديواره هاى جدايى بيرونى ملك مز راه مز راه په مسايسه مى كرده . ديوارهاى فصل مشترك با اقتصاديائات مز اقتصاديائات مسايسه مى كرده . ديوارهاى فصل مشترك با ساير مشاعات مشترك با ساير مشاعات مز مشاعات ديگر مسايسه مى كرده به غير از پاسيو كه ديواره مشترك مز راه په مسايسه مى كرده.	در مالتيك راه په در كار ملك بانقد ديواره هاى جدايى بيرونى ملك مز راه مز راه په مسايسه مى كرده . ديوارهاى فصل مشترك با اقتصاديائات مز اقتصاديائات مسايسه مى كرده . ديوارهاى فصل مشترك با ساير مشاعات مشترك با ساير مشاعات مز مشاعات ديگر مسايسه مى كرده به غير از پاسيو كه ديواره مشترك مز راه په مسايسه مى كرده.	در مالتيك راه په در كار ملك بانقد ديواره هاى جدايى بيرونى ملك مز راه مز راه په مسايسه مى كرده . ديوارهاى فصل مشترك با اقتصاديائات مز اقتصاديائات مسايسه مى كرده . ديوارهاى فصل مشترك با ساير مشاعات مشترك با ساير مشاعات مز مشاعات ديگر مسايسه مى كرده به غير از پاسيو كه ديواره مشترك مز راه په مسايسه مى كرده.	راه په، آسانسور، بالا بر، راهروهاى مشاعى، طبقات، لبي و شويت (راهه) شكل شماره ۵)	۵
عيناً مانند پاسيوها عمل مى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	داكت ها و بالارها	۶
در قسمت مساسمت مفيد در فرم پايان كار و هميچنين در نقشه ها مشخص شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	مزد مساسمت وامده مورد تفكيك محسوب نمى شود	دوگنل ها، كانالهاى كبر، راه هاى پناگى، راه هاى مواكف و راه هاى تاسيساتى كه به صورت مبادر مشترك مى نايست قابل تفكيك بوده و در دل ديوار مشترك نايست(شكل	۷

گواهی ساختمان

مشخصات گواهی				
شماره پرونده:		نوع گواهی:		تاریخ صدور:
مشخصات ساختمان اهدائی				
تعداد کل پارکینگ های تامین شده داخلی		صنعتی: * تجاری مسکونی: *		
تعداد پارکینگ تامین شده در ساختمان:		تعداد پارکینگ تامین شده در مازاد فضای باز: *		
تعداد پارکینگ تامین شده در خارج از ملک: *		محل احداث بنا در ملک: شمال		
سطح اشغال ساختمان: ۱۰۰۰۰ متر مربع		عمق پیش آمدگی در گذر: *		
ارتفاع پیش آمدگی از کف گذر: ۰٫۰۰۰ متر		مساحت فضای سبز در حیاط: *		
		تعداد درخت موجود در محوطه: *		
مشخصات مالک				
نام و نام خانوادگی		کد ملی		شن شناسنامه
آقای احمد احمدی				
مشخصات سند ملک				
پلاک ثبتی ها		شماره صفحه سند		دفتر
سهم مالکین				
نام و نام خانوادگی		شماره سند		دائگ دائگ
عمره عرصه		حیه حیه		کسر یا اعشاری حیه
سهم کل عرصه		سهم کل عرصه		سهم جزء اعیان
آخرین وضعیت کل به تفکیک کاربرد و ساختمان				
ساختمان / طبقه		کاربرد		مساحت واحد
ساختمان یک				

گواهی ساختمان

شماره پرونده:		نوع گواهی:		شماره گواهی:		تاریخ صدور:	
ساختمان / طبقه		وضعیت طبقات		آخرین وضعیت		جزئیات (مشخصات)	
ساختمان شماره یک	کاربرد	تعداد	مساحت	شماره واحد	مساحت واحد	کاربرد	جهت
جمع طبقه زیرزمین سوم		۱۴	۲۷۹.۷۷				
طبقه زیرزمین سوم	راه پله مسکونی	۱	۲۴				
طبقه زیرزمین سوم	آسانسور مسکونی	۱	۲.۹۶				
طبقه زیرزمین سوم	راهرو	۱	۱۰.۵۸				
طبقه زیرزمین سوم	اتبار مسکونی	۵	۲۲.۶۷				
طبقه زیرزمین سوم				۱	۹.۵۷		شمال غربی
طبقه زیرزمین سوم				۲	۷.۵۶		شمال غربی
طبقه زیرزمین سوم				۳	۷.۵۶		شرقی
طبقه زیرزمین سوم				۴	۸.۳۵		غربی
طبقه زیرزمین سوم				۵	۹.۶۳		غربی
طبقه زیرزمین سوم	تاسیسات	۱	۱۷.۱				
طبقه زیرزمین سوم	فضای بازی بچه ها	۱	۴۴.۲۳				
طبقه زیرزمین سوم	رختشویخانه	۱	۱۰.۶				
طبقه زیرزمین سوم	جارو برقی مرکزی	۱	۳.۱۷				
طبقه زیرزمین سوم	سالن اجتماعات	۱	۷۶.۱۵				
طبقه زیرزمین سوم	فضای ورزشی	۱	۴۸.۲۱				
جمع طبقه زیرزمین دوم		۳	۲۸۵.۵۶				
طبقه زیرزمین دوم	راه پله مسکونی	۱	۲۷.۲۳				
طبقه زیرزمین دوم	آسانسور مسکونی	۱	۲.۹۶				
طبقه زیرزمین دوم	استخر و سونا	۱	۲۵۵.۲۷				
جمع طبقه زیرزمین اول		۱۳	۲۸۲.۸				
طبقه زیرزمین اول	راه پله مسکونی	۱	۲۴				
طبقه زیرزمین اول	آسانسور مسکونی	۱	۲.۹۶				
طبقه زیرزمین اول	محوطه مشاعی	۰	۱۴۲.۳۵				
طبقه زیرزمین اول	اتباری عمومی	۱	۴.۱۳				
طبقه زیرزمین اول	اتباری تجاری	۱	۸.۴				
طبقه زیرزمین اول	پارکینگ مسکونی	۵	۵۳.۴۷				
				۳	۱۱.۲۵		شمال غربی
				۴	۱۱.۲۵		شمال غربی
				۵	۱۱.۲۵		شمال
				۷	۸.۴۷		جنوب
				۸	۱۱.۲۵		جنوب
				۶	۱۱.۲۵		شرق
طبقه زیرزمین اول	پارکینگ تجاری	۱	۱۱.۲۵				
طبقه زیرزمین اول	اتاق برق	۱	۹.۰۴				
طبقه زیرزمین اول	سرایداری	۱	۲۳.۸				
طبقه زیرزمین اول	سرویس بهداشتی	۱	۳.۴				
جمع طبقه همکف			۲۸۵.۸۱				
طبقه همکف	لابی	۱	۱۱۹.۰۳				
طبقه همکف	راه پله مسکونی	۱	۲۴				
طبقه همکف	آسانسور مسکونی	۱	۲.۹۶				
طبقه همکف	نگهبانی	۱	۱۶				
طبقه همکف	پارکینگ مسکونی	۲	۲۲.۵				
				۱	۱۱.۲۵		شمال شرق
				۲	۱۱.۲۵		شمال شرق
طبقه همکف	تجاری	۱	۴۹.۱۷				جنوب غربی
طبقه همکف				۱	۱.۱۴	راه ارتباطی	غرب
طبقه همکف					۴۸.۰۳	تجاری	جنوب غربی
طبقه همکف	محوطه مشاعی	۰	۵۲.۱۵				
جمع نیم طبقه همکف		۲	۲۱.۸۵				

گواهی ساختمان

مشخصات گواهی

مشخصات گواهی								شماره پرونده:
نوع گواهی:				شماره گواهی:		تاریخ صدور:		
آخرین وضعیت								
ساختمان / طبقه		وضعیت طبقات		شماره و مساحت		جزئیات (مشخصات)		
ساختمان شماره یک	کاربرد	تعداد	مساحت	شماره واحد	مساحت واحد	کاربرد	جهت	
نیم طبقه همکف	راه پله	۱	۲۶۴			مربوط به واحد شماره ۱	جنوب شرقی	
نیم طبقه همکف	تجاری	۱	۱۹۲۱					
جمع طبقه اول		۶	۳۳۰۸۱					
طبقه اول	آسانسور	۱	۲۹۶					
طبقه اول	راه پله	۱	۱۶۴۳					
طبقه اول	داکت	۱	۲۵					
طبقه اول	شوتینگ زباله	۱	۲					
طبقه اول	اداری	۲	۳۰۶۹۲					
طبقه اول				۲	۱۸۹۲۶			
طبقه اول						بالکن دو طرف بسته	جنوب شرقی	
طبقه اول						اداری	شرق	
طبقه اول				۳	۱۱۷۶۶			
طبقه اول						اداری	غرب	
طبقه اول						بالکن دو طرف بسته	جنوب غرب	
جمع طبقه دوم		۳	۳۳۰۸۱					
طبقه دوم	آسانسور	۱	۲۹۶					
طبقه دوم	راه پله	۱	۱۶۴۳					
طبقه دوم	داکت	۱	۲۵					
طبقه اول	شوتینگ زباله	۱	۲					
طبقه دوم	اداری	۲	۳۰۶۹۲					
طبقه دوم				۴	۱۸۹۲۶			
طبقه دوم						بالکن دو طرف بسته	جنوب شرقی	
						اداری	شرق	
						کانال کولر		
طبقه دوم				۵	۱۱۷۶۶			
طبقه دوم						بالکن دو طرف بسته	جنوب غربی	
						اداری	غرب	
						کانال کولر		
جمع طبقه سوم		۶	۳۳۰۸۱					
طبقه سوم	آسانسور	۱	۲۹۶					
طبقه سوم	راه پله	۱	۱۶۴۳					
طبقه سوم	داکت	۱	۲۵					
طبقه سوم	شوتینگ زباله	۱	۲					
طبقه سوم	مسکونی	۲	۳۰۶۹۲					
طبقه سوم				۶	۱۸۹۲۶			
طبقه سوم						بالکن دو طرف بسته	جنوب شرقی	
طبقه سوم						مسکونی	شرق	
طبقه سوم						کانال کولر		
طبقه سوم				۷	۱۱۷۶۶			
طبقه سوم						بالکن دو طرف بسته	جنوب غربی	
طبقه سوم						مسکونی	شرق	
طبقه سوم						کانال کولر		
جمع طبقه چهارم		۳	۳۳۰۸۱					
طبقه چهارم	آسانسور	۱	۲۹۶					
طبقه چهارم	راه پله	۱	۱۶۴۳					
طبقه چهارم	داکت	۱	۲۵					
طبقه چهارم	شوتینگ زباله	۱	۲					
طبقه چهارم		۲	۳۰۶۹۲					
طبقه چهارم				۸	۱۵۴۵۱			
طبقه چهارم						بالکن دو طرف بسته	جنوب شرقی	
طبقه چهارم						مسکونی	شرق	
طبقه چهارم						کانال کولر		
طبقه چهارم				۹	۱۵۲۴۱			
طبقه چهارم						مسکونی در ارتباط با واحد ۷	شمال	
طبقه چهارم						راه پله داخلی	شمال	
طبقه چهارم						کانال کولر		
طبقه چهارم						مسکونی	جنوب غربی	
طبقه چهارم						بالکن دو طرف بسته	جنوب غرب	

گواهی ساختمان

مشخصات گواهی									
شماره پرونده:			نوع گواهی:			شماره گواهی:			تاریخ صدور:
آخرین وضعیت									
ساختمان / طبقه		وضعیت طبقات		شماره و مساحت		جزئیات (مشخصات)		مساحت	
ساختمان شماره یک	کاربرد	تعداد	مساحت	شماره واحد	مساحت واحد	کاربرد	جهت	مساحت	مساحت
جمع طبقه پنجم			۳۳۰.۸۱						
طبقه پنجم	آسانسور	۱	۲.۹۶						
طبقه پنجم	راه پله	۱	۱۶.۳۳						
طبقه پنجم	داکت	۱	۲.۵						
طبقه پنجم	شوینک زباله	۱	۳						
طبقه پنجم		۱	۳۰۶.۹۲						
طبقه پنجم				۱۰	۲۶۹.۱۷				
طبقه پنجم						مسکونی	شرق	۲۶۲.۱۸	
طبقه پنجم						بالکن دو طرف بسته		۵.۷۹	
طبقه پنجم						مسکونی در ارتباط با واحد ۹	شمال	۲۳.۷۵	
طبقه پنجم						راه پله داخلی	شمال	۳	
						کانال کوئلر		۱.۲	

مساحت جا گلدانی و نورگیرها و نیز تراس رو باز و همچنین میزان اصلاحی مطابق نقشه پیوست می باشد.

مهندسین	نام و نام خانوادگی	شماره نظام مهندسی	شماره پروانه اشتغال	شماره امضاء	شماره برگه تعهد
ناظر					
معمار					
محاسب					
برق					
مکانیک					
نقشه بردار					
مامور بازدید					