

# آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

(بخش صدور پروانه)

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه

بهمن ماه ۸۷

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

- عوارض پذیره صنعتی: ۱۰۰.....
- عوارض پذیره واحدهای کلخانه ای و کشاورزی: ۱۰۱.....
- عوارض پذیره جهت شرکتهای مشاور: ۱۰۲.....
- عوارض ورزشی: ۱۰۳.....
- عوارض هتل ها: ۱۰۵.....
- عوارض زیر بنا جهت صدور پروانه ساختمان های غیر (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، ورزشی): ۱۰۶.....
- عوارض تفکیک اراضی: ۱۰۷.....
- عوارض آموزشی دولتی: ۱۱۰.....
- عوارض زیربنای فضاهای آموزشی غیر دولتی: ۱۱۰.....
- عوارض مازاد بر تراکم فضاهای آموزشی: ۱۱۰.....
- عوارض پارکینگ های طبقاتی: ۱۱۱.....
- نحوه محاسبه عوارض پمپ بنزین و جایگاه های چند منظوره: ۱۱۲.....
- نحوه محاسبه عوارض خانه های خدا (مسجد، کلیسا، کنیسه، کنشت): ۱۱۳.....
- عوارض اماکن موقوفه مذهبی: ۱۱۴.....
- عوارض جهت تغییر کاربری املاک واقع در طرح های دولتی: ۱۱۵.....
- نحوه محاسبه عوارض واحدهای تولیدی نان سنتی: ۱۱۶.....
- نحوه محاسبه عوارض واحدهای تولیدی نان غیرسنتی: ۱۱۶.....
- تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک (سال ۱۳۸۱): ۱۱۷.....
- تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک (سال ۱۳۸۴): ۱۲۰.....
- بخش چهارم: مدارک فنی: ۱۲۵.....
- مدارک فنی مورد نیاز جهت صدور پروانه: ۱۲۶.....
- نقشه های محاسباتی سازه نگهبان و جداره گود: ۱۲۶.....
- چک لیست زلزله: ۱۲۸.....
- چک لیست مبحث ۱۹: ۱۳۰.....
- استعلام از آتشنشانی در ساختمان های ۶ طبقه و بیشتر: ۱۳۳.....
- تاکید بر اعمال بخشنامه ۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ - ۷۴/۱۱/۲۴: ۱۳۳.....
- استعلام آتشنشانی در مورد کاربری های عمومی: ۱۳۳.....
- صلاحیت مهندسین طراح و ناظر: ۱۳۴.....
- محدوده عمل و نحوه اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان در ساخت و ساز (توافقنامه): ۱۳۵.....
- ارائه خدمات مهندسی برای پروژه های با زیربنای ناخالص بیش از ۳۰۰۰ مترمربع: ۱۳۶.....
- روند مراحل کنترل و بررسی آیتمهای ضروری در فرآیند صدور پروانه (صرفاً در بخش کنترل فنی): ۱۴۰.....
- قوانین مرتبط با صدور پروانه انواع کاربردهای مورد درخواست: ۱۴۱.....
- مراحل کنترل: ۱۴۳.....
- اعلام عوارض: ۱۵۰.....
- استعلامات: ۱۵۱.....

# بخش اول: گردشکار صدور پروانه

# گردش کار صدور پروانه

## گردش کار صدور پروانه ساختمانی

اخذ مدارک، ثبت فرم درخواست، تشکیل پرونده

بازدید

خلاف ندارد

خلاف ندارد

دستور نقشه

واحد کنترل نقشه

و بررسی نقشه و صدور فیش عوارض

تکمیل مدارک و نقشه های مورد نیاز

پیش نویس پروانه

ریس طرح تفصیلی و بروکف

ریس صدور پروانه

معاون شهرسازی و معماری

شهردار منطقه

صدور پروانه



معاونت شهرسازی و معماری

## مدارک لازم

- ۱- اصل و تصویر مدرک مالکیت، مدرک مالکیت شامل یکی از مدارک ذکر شده می باشد: (سند مالکیت ششدانگ، برگه قرارداد واگذاری زمین شهری، اجاره نامه سازمان اوقاف، مقاوله نامه اداره املاک و مستغلات شهرداری تهران و بنجاق)
- ۲- اصل و تصویر شناسنامه مالکین
- ۳- اصل و تصویر نوسازی سال جاری
- ۴- اصل و تصویر صورت مجلس تفکیکی برای املاکی که دارای سند آپارتمانی می باشند.
- ۵- اصل و تصویر گواهی انحصار وراثت (در صورت فوت مالک)
- ۶- ارایه گواهی ۶ و ۸ قانون زمین شهری (در صورتی که ملک فاقد ساختمان باشد)
- ۷- نقشه GIS، محل ملک توسط مالک بر روی آن مشخص گردد. (نقشه GIS در واحد طرح تفصیلی ارائه می گردد) مسئولیت جابجایی و شناسایی اشتباه به عهده مالک می باشد.
- ۸- حضور کلیه مالکین یا وکیل قانونی الزامی است.
- ۹- اصل و تصویر وکالت نامه و شناسنامه وکیل در صورت مراجعه وکیل.
- ۱۰- فیشهای برق، آب، گاز، تلفن

## انواع پروانه ساختمانی

- ۱- پروانه تخریب بنا بر اراضی بایر - ۲- تخریب و نوسازی - ۳- اضافه اشکوب - ۴- توسعه بنا - ۵- تغییرات - ۶- تبدیلات - ۷- تغییر نقشه - ۸- تمدید پروانه، تعویض سقف

## مدارک لازم

- ۱- نقشه معماری با مهر و امضای مهندس معمار - ۵ سری
- ۲- نقشه محاسبات و سازه تکپایان با مهر و امضای مهندس محاسب - ۳ سری
- ۳- چک لیست زلزله با مهر و امضای مهندس محاسب
- ۴- سازه نگهدار موقت
- ۵- گزارش مکانیک خاک (جهت ساختمان های بیش از ۵ طبقه)
- ۶- نقشه تأسیسات مکانیکی (آبی، حرارتی، برودتی) با مهر و امضای مهندس تأسیسات - ۳ سری
- ۷- نقشه تأسیسات برقی با مهر و امضای مهندس برق - ۳ سری
- ۸- برگ تعهد مهندس معمار (حقیقی یا حقوقی)
- ۹- برگ تعهد مهندس محاسب (حقیقی یا حقوقی)
- ۱۰- برگ تعهد مهندس تأسیسات برق (حقیقی یا حقوقی)
- ۱۱- برگ تعهد مهندس تأسیسات مکانیکی (حقیقی یا حقوقی)
- ۱۲- برگ تعهد نظارت مهندس ناظر (حقیقی یا حقوقی)
- ۱۳- برگ تعهد مهندس مجری ساختمان
- ۱۴- تأییدیه امور مهندسی ناظر (جهت ساختمان های بیش از ۵۰۰۰ متر مربع زیربنا)
- ۱۵- تأییدیه آتش نشانی (جهت ساختمان های بیش از ۶ طبقه)

## بخش دوم: ضوابط ساخت و ساز

## محل استقرار ساختمان در زمین:

محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد، در موارد استثنایی مانند وجود درختان قطور و یا شرقی غربی بودن زمین و نظایر آن موضوع با توجه به وضعیت استقرار ساختمان‌های مجاور در شورای معماری مطرح و تصمیم لازم اتخاذ می‌گردد. (۱۹۳۰۴/ش-۵۲/۸/۱۴)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

واحد مسکونی)

## نمونه اقدام در خصوص باقی‌مانده املاک واقع در طرح‌های اجرایی شهرداری:

چون از باقیمانده بعضی از املاک واقع در طرح‌های اجرایی شهرداری که به اداره کل املاک ابلاغ گردیده، به علت کمی متراژ در صورت رعایت ضابطه ۶۰٪ زیربنا به منظور ایجاد واحد مسکونی، مناسب نمی‌باشد، لذا برای این‌گونه املاک و همچنین باقیمانده املاکی که مقدار جزء گذر را در قبال تسهیلات طبق ضوابط به شهرداری واگذار می‌نماید، در صورتی که از ۷۰ مترمربع بیشتر نباشد، با توجه به موقعیت ملک از جهت وضعیت سافتمانی و بناهای مجاور و ابعاد موجود زمین و موقعیت محل و با رعایت کامل قاعده لاضرر و مراعات حقوق مجاورین از ۶۰٪ تا ۱۰۰٪ پروانه سافتمانی صادر می‌گردد. (۶۱/۲/۱۴ - ۳۸۵۶/۴۳۰/۲۱۳۷)

## نمونه امدات بنا در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع:

ممانعت از صدور پروانه سافتمانی برای زمین‌های کمتر از یک‌صد مترمربع در مواردی نافذ است که زمین‌های یک منطقه اکثراً به قطعات بزرگ تفکیک شده و امدات سافتمان در قطعات کوچک به زیبایی منطقه لطمه وارد آورد، ولی اگر به علت عرف، تفکیک، قسمت‌هایی از شهر به قطعات کوچک تفکیک شده صدور پروانه برای این قبیل پلاک‌ها بلامانع می‌باشد. (بندا صورت‌جلسه ۲۸۷-۲۰۹/۹/۵۵ ش.ه.)

- ضمن تأکید بر اجرای مفاد بند صورت‌جلسه ۲۸۷ شورای هماهنگی مورخ ۵۵/۹/۳ به اطلاع می‌رساند:

در مناطقی از شهر که قطعات قالب تفکیک، بزرگ بوده و امدات سافتمان در قطعات کوچک هم‌جوار آن‌ها به زیبایی و بافت کالبدی شهر لطمه وارد خواهد نمود، لذا در این مناطق صدور پروانه سافتمانی برای قطعات کمتر از یک‌صد مترمربع «باقی‌مانده ملک پس از رعایت بره‌ای اصلاحی» ممنوع اعلام می‌گردد.

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

## نمونه امدات بنا در املاک دارای اصلاحی:

امدات سافتمان در املاکی که با طرح‌های تعریضی برخوردارند با رعایت ۶۰٪ طول و مسامت سند قبل از اصلاحی در باقیمانده زمین و درمد تراکم مجاز بلامانع می‌باشد و پیش‌آمدگی بیش از ۶۰٪ طول تمت زاویه ۴۵ درجه، با رعایت



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

(۶۴/۱/۲۷)

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

موضوع نامه شماره ۸۰/۸۳۰۱۴۲۶۵ مورخ ۸۳/۷/۱۴ معاونت محترم شهرسازی و معماری به شماره پرونده ۱۱۴/۲۵۸۲ مورخ ۸۳/۷/۱۴ درفصوص تقاضای لغو مصوبات بند ۴ صورتجلسه شماره ۳۰ و بند ۲ صورتجلسه شماره ۳۲ شورای هماهنگی و باتوجه به اینکه طبق مصوبات فوق ساختمان‌های مشرف به کوچه‌ها و خیابان‌های دارای اصلاحی که درخواست صدور پروانه اضافه اشکوب و یا تعویض سقف و ... می‌نمایند تمت شرایطی می‌توانند بدون

رعایت بر اصلاحی پروانه ساختمانی اخذ نمایند و نظر به اینکه صورتجلسات مذکور مربوط به سال ۱۳۵۰ بوده و اعمال آن‌ها در حال حاضر به لحاظ ایجاد مسایل ترافیکی، فنی و شهرسازی مشکلات پیچیده و غیرقابل اصلاحی را برای بافت‌های قدیمی به وجود آورده و می‌آورد فواستار لغو مصوبات فوق‌الذکر شده است. بدیهی است کلیه بندهای این مصوبه از طریق دبیرخانه کمیسیون ماده پنج در صورت لزوم و روی اورژینال‌های طرح تفصیلی و جامع منعکس و کلاً به شهرداری-های مناطق و ادارات ذی‌ربط ابلاغ خواهد شد. (بند ۱۰ صورتجلسه ۳۷۴ ک.م.د)

## مداکثر پیش‌آمدگی مجاز:

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

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

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

بدیهی است ممدوده تعریف شده فوق ممدوده امدات بنا بوده و طراحی سافتمان ترجیماً باید بدون پخ و یا ارائه راه‌مل‌های ابتکاری انجام گیرد. (۱۳۳۲۸/۱۳۴۳/۵۶۲۰ - ۳/۴/۴۲۰ و ۱۸۲۴/۱۸۲۰ - ۱۴/۱۲/۱۴۲۰)

## مذف تدریجی پخ‌ها در نماهای شهری:

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

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

## لزوم رعایت ۴۰٪ مسامت:

نظر به این که امدات سافتمان به میزان ۴۰٪ و ۷۰٪ و... نسبت به تعداد بر ملک مشکلاتی از نظر ممانعت دید و نور و مزاممت‌های دیگر برای همسایگان مجاور به وجود می‌آورد و به همین دلیل درگذشته شکایات متعددی مطرح گردیده است مقرر گردید در کلیه موارد (به استثنای موزه تجارتی و پلاک‌های ۳ بر) بایستی درم ۶۰ درصد امدات بنا گردد. (بند ۷ صورت‌جلسه ۲۴۷)

## عدم رعایت پخ ۴۵ درجه:

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

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

## نمونه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع:

به منظور ایجاد تسهیلات بیشتر در طراحی ساختمان‌ها و همچنین ایجاد فضای باز بیشتر و استفاده مطلوب‌تر از تراکم - های ساختمانی مجاز در صورت کاهش سطح اشغال، استفاده از تراکم مجاز طرح‌های تفصیلی در ارتفاع، بدون پرداخت عوارض ناشی از ازدیاد ارتفاع بر فیابان‌های ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ضمناً امدات زیرزمین با حداکثر سطح مجاز (ملاک عمل فعلی) به منظور تامین پارکینگ تاسیسات انباری و فضاهای مشاع و عمومی بلامانع خواهد بود.

اعمال تسهیلات فوق در مورد املاکی که در معرض تعریض معابر با عرض بیشتر از ۱۲ متر قرار می‌گیرند، چنانچه مسامت باقی‌مانده آن‌ها کمتر از ۶۰٪ مسامت کل ملک باشد نیز بلامانع است. (۱۱۴/۱۸۲۳ - ۷۴/۲/۲۱ و ۱۱۴/۲۱۳۶ - ۷۴/۱۴/۵)

## تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع:

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

## ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد:

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

## نوسازی املاک بنای موجود بیش‌تر از تراکم طراحی:

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

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

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

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

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

شورای عالی شهرتهران)

## زمین‌های شیب‌دار و نحوه امداد بنا:

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

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

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

### تعریف زیرزمین، در اراضی شیب دار:

زیرزمین از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از طراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر، یا گذر اصلی بالاتر نباشد. بدین ترتیب زیرزمین‌هایی که دارای شرایط فوق بوده ولی به علت شیب طبیعی زمین از میاط و یا نسبت به گذر فرعی مشرف به میاط نورگیری بیشتر از حد مجاز داشته و نوع استفاده آن مجاز باشد فلاف محسوب نمی‌گردد. (۸۱۱/۱۶۰۷۳۱۴ - ۶۸/۱۰/۱۸)

### عدم امدات ساختمان‌های مجزا:

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

### نمونه امدات بنا در املاک دارای واحد تجاری:

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

### عدم امتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم:

باتوجه به نیاز مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی به ورودی مناسب و سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان، سطح زیربنای فضاهای فوق‌الذکر که در طبقه همکف منظور می‌گردد، در تراکم منظور نگردیده و صرفاً جزء زیربنای ساختمان مناسبه

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

(۷۳/۹/۲۴)

## سطوح جزء تراکم:

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

(بند ۱ صورت‌جلسه ۲۸۳ ش.ه - ۵۵/۸/۱)

## ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## وضعیت داخلی ساختمان‌ها:

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

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

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

تبصره - ارتفاع گاراژ شامل این ماده نخواهد بود.

۴- قسمت‌های مسکونی ساختمان و زیرزمین باید به طور کلی در مقابل رطوبت عایق‌سازی شده باشد.

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

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

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

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

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

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

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

باقی نماند.

۸- آشپزخانه باید دارای نور و هوای کافی بوده و کف آن عایق و قابل نشست و نشو باشد پاشیر و محل ظرف‌شویی و کلیه

لوله‌های فاضلاب باید دارای سیفون باشند.

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

گرمابه از چاه آشپزخانه مستقل باشد.

۱۰- دودکش باید با مصالح بنایی ساخته شده و دست کم  $70$  سانتیمتر از روی باه بالاتر باشد و در مورد باه‌های شیروانی

سر دودکش نباید از تیغه فوقانی شیروانی پایین‌تر باشد فاصله دودکش نیز نباید از نمای ساختمان کمتر از یکمتر باشد.

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

۱۲- مقطع داخل هر دودکش باید دست کم  $20 \times 20$  سانتیمتر بوده و زاویه آن نیز با سطح افق دست کم  $60$  درجه

باشد.

۱۳- هر دودکش باید دست کم از تیرهای چوبی ساختمان  $25$  سانتیمتر فاصله داشته باشد.

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

۱۵- ارتفاع پله‌های اصلی ساختمان نباید از  $20$  سانتیمتر تجاوز نماید و عرض هر پله باید دست کم بیست و هفت

سانتیمتر و طول آن دست کم یک متر باشد.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## تسهیلات مربوط به میاط خلوت و راه پله:

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

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

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

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

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

تبصره:

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

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

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

بند ۷- به منظور تعبیه نور زیرزمین در پلاک‌هایی که پیلوت و زیرزمین توأم امدات فواید شد ایجاد شیب معکوس جهت نورگیری زیرزمین تا حد مجاز (۹۰ سانتی‌متر) بلامانع می‌باشد. (۱۰/۱۰۲۳۲ - ۱۵/۴/۶۷ و بند یک صورت‌جلسه ۲۰۰

ک.ه.۵)

## ضوابط میاط فلوت‌ها:

۱- میاط فلوت‌هایی که برای تأمین نور اتاق‌های اصلی ساختمان، مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش‌بینی می‌گردد، می‌بایستی دارای حداقل مسامت ۱۲ مترمربع با حداقل ۳ متر عرض بوده و برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۶٪ مسامت زمین کافی است.

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

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

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

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

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

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

(کتابچه ضوابط سال ۱۳۶۷)

## محاسبه سطوح راه‌پله و میاط فلوت در ساختمان‌های مسکونی:

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

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

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

(۸۱/۵/۳۰ - ۸۰/۸۱۰۰۸۸۶۲)

### محاسبه زیربنای نورگیرها:

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

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

۲-۱- نورگیر آشپزخانه با مسامت ۴ مترمربع، با حداقل عرض ۲ متر.

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

بدیهی است نورگیر اتاق‌های اصلی که مسامت آن بیشتر از ۴٪ مسامت زمین و همچنین نورگیر آشپزخانه که مسامت

آن از ۳٪ مسامت زمین بیشتر باشد نیز کماکان جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد. (۸۰/۸۲۰۱۹۷۰۵ - ۸۲/۱۱/۵)

### و مدت رویه در پیشروی طولی سافتمان:

الف: پیشروی طولی

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

۲- به منظور هماهنگی با سافتمان‌های مجاور و ارتقاء کیفی طراحی پیشروی طولی سافتمان حداکثر به میزان ۲ متر

مازاد بر ۶۰٪ طول مجاز، بلامانع می‌باشد.

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

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

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

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

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

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

ب: نورگیرها

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

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

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

- ۳- در مواردی که اتاق‌های اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط فلوت نور می‌گیرند فاصله پنجره آن‌ها از هم، نباید کمتر از ۶ متر باشد و در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه، سالتن آن‌ها از یک میاط فلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آن‌ها از هم نبایستی کمتر از ۴ متر باشد.
- ۴- این دستورالعمل صرفاً جهت سافتمان‌های حداکثر تا ۵ طبقه مسکونی ملاک می‌باشد.
- با ابلاغ این دستورالعمل سایر بخشنامه‌های مربوط به پیشروی طولی و امداد نورگیر در سافتمان‌ها، ملغی اعلام می‌گردد. (۸۳/۶/۲۲-۸۰/۸۳۰۱۲۴۱۵)

## ضوابط بالکن‌ها:

- ۱- امداد پیش‌آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نمی‌باشد.
- ۲- امداد پیش‌آمدگی در فیابان‌های ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتی‌متر و برای فیابان ۲۰ متر به بالا به عرض ۱۲۰ سانتی‌متر مجاز می‌باشد.
- ۳- ارتفاع پیش‌آمدگی نسبت به کف پیاده‌رو، نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جزء تراکم محسوب خواهد شد.
- ۴- پیش‌آمدگی سافتمان در همکف و طبقات، در خارج از ۶۰٪ طول مجاز و در داخل زاویه ۴۵ درجه، حداکثر به میزان ۲ متر بلامانع است (رعایت ۶۰٪ مسامت الزامی است).
- ۵- پیش‌آمدگی روی پف دوگذر در ممدوده سند مالکیت، به میزان حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پف و به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو بلامانع است.
- ۶- طبقه محاسبه زیربنا و تراکم پیش‌آمدگی‌ها در داخل فضای باز به قرار زیر است:
- الف- پیش‌آمدگی آفرین سقف سافتمان، به عنوان باران گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- ب- بالکن‌ها و تراس‌های مسقف، تا عمق ۳ متر، چنانچه سه طرف آن باز باشد، یک دوم مسامت آن جزء زیربنا محسوب می‌گردد، بدیهی است مازاد بر عمق ۳ متر تماماً زیربنا محسوب می‌گردد.
- ج- در صورتی که پیش‌آمدگی سه طرف بسته باشد، دوسوم مسامت آن جزء زیربنا محاسبه می‌گردد.

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

## تراکم‌های مسکونی:

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

۱- در مناطق ۱ و ۲ گذر بندی سه‌گانه از محور خیابان‌های انقلاب و آزادی به سمت شمال در داخل ممدوده ۵ ساله خدمات شهری، به جای تراکم‌های ۲۰۰ درصد به بالا که در طرح جامع و تفصیلی پیش‌بینی شده تراکم ساختمانی ۱۸۰٪ ملاک

عمل فواید بود و در سایر قسمت‌های ممدوده ۵ ساله که دارای تراکم ۲۰۰ درصد و به بالا می‌باشد، به علت تراکم جمعیت و عدم کفایت شبکه و خدمات شهری، تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد ملاک عمل است.

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

۳- در مناطق مسکونی ممدوده آزاد شده که در طرح جامع دارای تراکم‌های کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد می‌باشند تراکم ۱۲۰ درصد ملاک عمل فواید بود. (۴۲۰/۱۱۴-۶۴/۲/۲)

## تراکم کاربردی اداری:

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

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

## تراکم جایگزین تجاری منتفی شده:

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

- الف - در صورتی که اراضی و املاک مجاور کاربری‌های تجاری منتفی شده، کلاً مسکونی با تراکم ۱۸۰ درصد باشد، تراکم مسکونی (ساختمانی) پلاک‌های واقع در کاربری ذون تجاری مورد بحث ۱۸۰ درصد تعیین می‌گردد.
- ب - در سایر موارد تراکم مسکونی (ساختمانی) واقع در کاربری ذون تجاری منتفی شده ۱۲۰ درصد فواید بود.
- (۷۳/۹/۲۴-۸۱۲/۷۳۰۱۸۲۷۳)

### ضوابط تکمیلی نورگیرها:

۱. توضیح نحوه سافت ساختمانیها و لزوم وجود نورگیرها جهت تامین نور بهداشتی فضاهای داخلی ساختمانیها.
۲. در ساختمانیهای مسکونی و به جهت افزایش بهره‌وری آنها، چنانچه مسامت و ابعاد پاسیو از استاندارد تعیین شده ذیل کمتر نگردد، سطح آنها جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی‌شود.
۳. استانداردهای قابل قبول پاسیو برای ساختمانیهای مسکونی و حداکثر تا ۵ طبقه مسکونی:  
الف) برای املاک با مسامت عرصه ۲۰۰ متر مربع و بیشتر (پس از اصلاحی):
  - حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت اتاقهای اصلی ( خواب- هال و پذیرایی- نشیمن) : ۱۲ متر مربع با حداقل عرض ۳ متر.
  - حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت آشپزخانه ۶ متر مربع با حداقل عرض ۲ متر.
  - ب) برای املاک با مسامت عرصه کمتر از ۲۰۰ متر مربع (پس از رعایت اصلاحی):
    - حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت اتاقهای اصلی ۴٪ مسامت عرصه (پس از اصلاحی)
    - حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت آشپزخانه ۳٪ مسامت عرصه (پس از اصلاحی)
- تذکره: در هر دو حالت فوق حداقل عرض نورگیر باید ۲ متر باشد. ( حداقل ۲ متر از پلاک مجاور)
۴. در مجتمعهای مسکونی ( دارای بیش از دو واحد مسکونی) و حداکثر تا ۶ طبقه از کف:

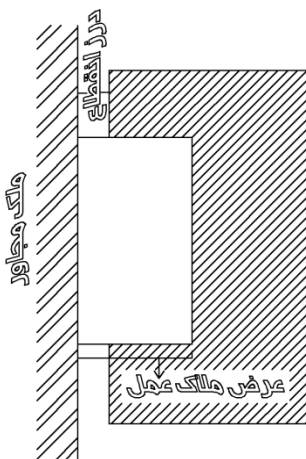


- پنانچه اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط خلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آنها از یکدیگر، حداقل باید ۶ متر باشد.

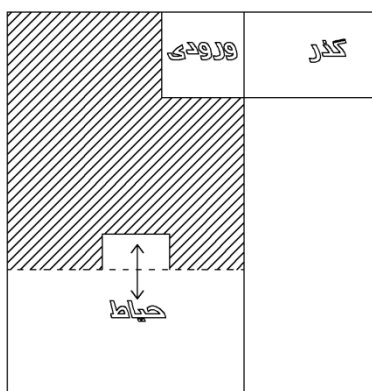
- پنانچه آشپزخانه و اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آنها از یک میاط خلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آنها از یکدیگر، حداقل ۴ متر باشد.

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

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



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



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

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

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

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

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

۱۱. نورگیری زیر زمین ها:

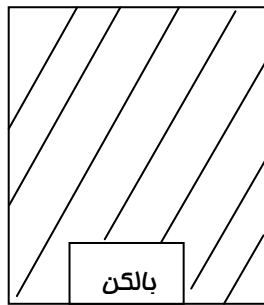
زیر زمین به طبقه ای از ساختمان گفته می شود که بیش از نیمی از ارتفاع آن پایین تر از تراز کف گذر یا گذرهای اصلی باشد و ارتفاع سقف آن ( کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر یا کف اصلی بالاتر باشد، بنابراین پس از کسر ضخامت سقف، حداکثر میزان نورگیری زیر زمین از کف گذر، ۹۰ سانتی متر است.

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

## نمونه مترکشی و مناسبه زیربنا :

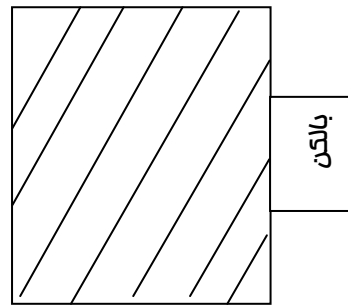
منظور از سطح زیربنای هر طبقه، کل مسامت بنای آن طبقه با احتساب سطح اشغال شده توسط دیوارها، راه پله ها و داکتها می باشد. به عبارت دیگر مترکشی پشت تا پشت دیوارها انجام می گردد.

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



بالکن سه طرف بسته

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



بالکن سه طرف باز

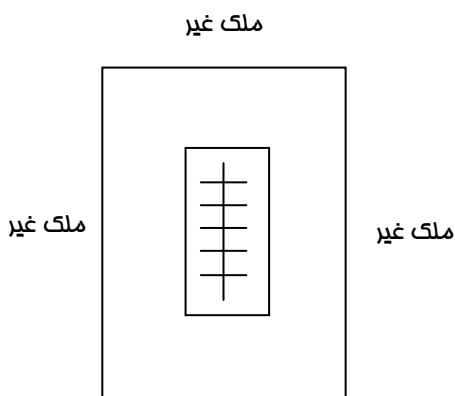
(۱/۲ مسامت آن جزء زیربنا محسوب می شود)

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

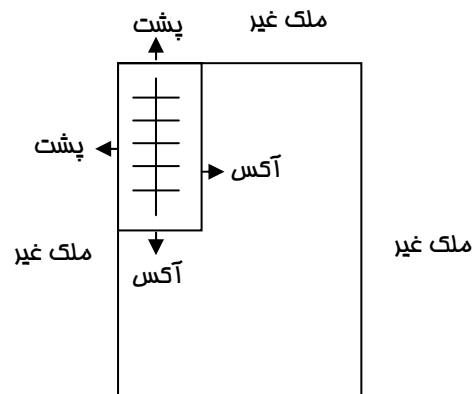
\* نمونه مناسبه بالکن ها توسط اداره ثبت با نمونه مناسبات شهرداری متفاوت است و ثبت در هر صورت کل مسامت

بالکن را جزء زیر بنا محسوب می نماید.

\* نمونه مناسبه مسامت راه پله بصورت ذیل می باشد:



مسامت راه پله آکس به آکس دیوارها مناسبه می شود.



مسامت راه پله از پشت دیوار جانبی تا آکس دیوارهای داخلی مناسبه می گردد.

## ضوابط پارکینگ:

۱. تامین پارکینگ در ۴۰٪ فضای باز (طی سالهای ۶۹-۶۷) و لغو بعدی آن

۲. تامین پارکینگ در فضای باز مزاد ۴۰٪

۳. آفرین بخشنامه ملاک عمل در فصول پارکینگ، بخشنامه مرداد ماه ۸۴ است که با شکل همراه است.

۴. بمت پارکینگها در اینجا صرفاً پارکینگهای معمولی است بمت پارکینگهای طبقاتی بمت متفاوتی است که مجدداً

ضوابط آنرا تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج فرستاده ایم. (شیب مجاز ۱۲-۱۱٪)

۵. پیش بینی در ورودی پارکینگ از داخل پی تقاطع دو گذر ممنوع است.

۶. حداقل عرض درب ورودی قابل قبول برای پارکینگهای با تعداد کمتر از ۲۵ واحد ۳ متر می باشد، لکن در ساختمانهای

قدیمی و به جهت ایجاد تسهیلات تامین پارکینگ تا ۲/۶۰ متر نیز پذیرفته ایم.

۷. حداقل عرض درب ورودی پارکینگهای بیش از ۲۵ واحد یا مساحت ۱۰۰۰ متر مربع که دارای یک رمپ ورودی هستند ۵

متر قابل قبول است.

۸. حداقل عرض مفید شیب رامپ دسترسی اتومبیل به پارکینگ در پارکینگهای کمتر از ۲۵ واحد حداقل ۳/۵ متر و در

پارکینگهای بیش از ۲۵ واحد، ۵ متر است مگر اینکه دو راه ورود و خروج هر یک به عرض ۳/۵ متر پیش بینی شود.

۹. از هر گذر ماشین رو فقط یک در ورودی پارکینگ مجاز است بجز در زمین های با بر بیش از ۲۰ متر که دو درب بلا مانع

است.

۱۰. برای املاک دارای چند بر از هر گذر ماشین رو یک راه مجاز است ولی در صورتیکه از یک گذر قصد تامین پارکینگ

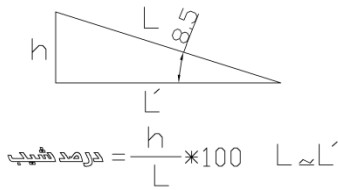
داشته باشد گذر کم ترددتر (کم عرض تر) را پیشنهاد می کنیم.

۱۱. حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ معمولی جهت عدم سرگیری ۱/۸۰ متر.

۱۲. حداکثر ارتفاع پارکینگ در پیلوت ۲/۴۰ متر و در زیرزمین ۲/۶۰ متر.

۱۳. حداکثر درصد شیب رامپ جهت تردد اتومبیل، ۱۵٪ می باشد. تعریف شیب:

عبارتست از نسبت اختلاف ارتفاع میان دو نقطه ابتدایی و انتهایی به فاصله افقی



دو نقطه (به عبارت دیگر در هر یک متر طول یک قدر تغییر ارتفاع داریم).

۱۴. در شیبهای قوس دار، شعاع گردش رامپ حداقل ۶/۵ متر ملاک عمل می باشد

(آکس رامپ) (مرکز قوس داخل مدود ملک باید قرار گیرد).

۱۵. فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ در فضای باز مازاد ۴۰٪ بشماره امکان مانور، ۱۵ متر مربع است.

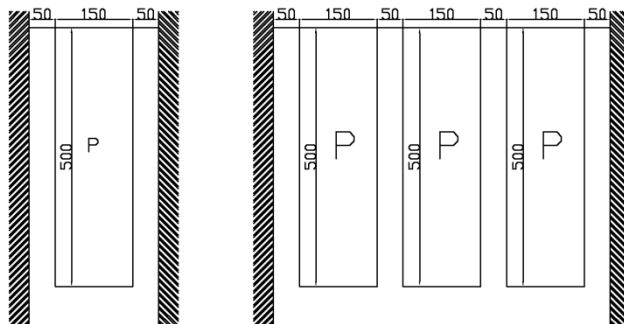
مشروط بر اینکه این فضا در مریم خطوط انتقال برق فشار قوی نباشد تامین پارکینگ مقدور است.

۱۶. از مجموع کل پارکینگهای مورد نیاز، فقط یک واحد به صورت مزاحم یک واحد دیگر، آنهم صرفاً در ساختمانهای

مسکونی قابل پذیرش است (در زیرزمین - پیلوت یا مازاد فضای باز ۴۰٪).

۱۷. مانور اتومبیل از دهنه آکس به آکس (۳ به ۵) یا (۵ به ۳) قابل قبول است.

۱۸. فضای قابل قبول جهت ایست یک واحد پارکینگ عادی داخل به داخل ۵ \* ۲/۵ مترمربع می باشد



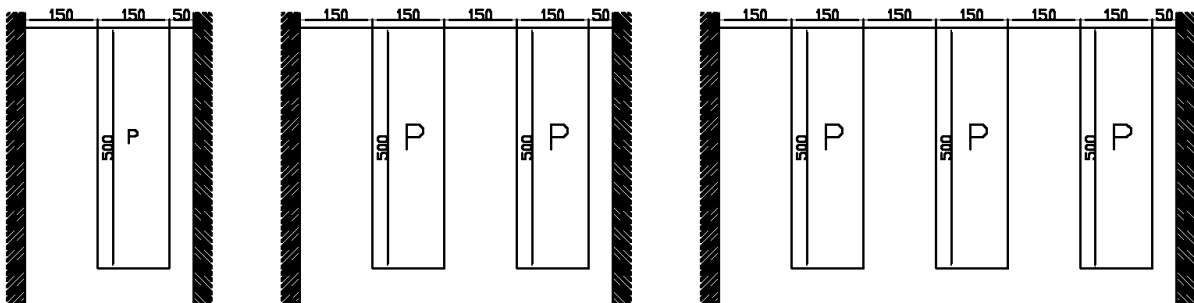
\* دو تا کنار هم عرض ۴/۵ متر داخل به داخل

\* سه تا کنار هم عرض ۶/۵ متر داخل به داخل

۱۹. دقت شود طول و عرض لازم جهت ایست اتومبیلها را همواره داخل به داخل دیوارها یا ستونها مترکشی و محاسبه

می کنیم.

۲۰. عرض لازم جهت ایست یک واحد پارکینگ ویژه معلولین ۳/۵ متر است.



به علت وجود ویلچر

دو تا کنار هم ۶/۵ متر

سه تا کنار هم ۹/۵ متر

۲۱. حداقل ارتفاع لازم جهت ایست پارکینگ معلول ۲/۴۰ متر است (به علت مانور ویلچر)

۲۲. در پلاک‌هایی که پیلوت و زیر زمین تماماً امداد می شود امداد شیب مثبت (معکوس) جهت نورگیری زیرزمین تا حد مجاز ۹۰ سانتی متر بلامانع است (طبق بند یک صورتجلسه ۲۰۰ کمیسیون ماده پنج و بخشنامه ۱۰/۱۰۲۳۲ مورخ

۶۷/۴/۱۵)

۲۳. شیب‌هایی که جهت دسترسی معلولین به طبقات و یا پارکینگ، طراحی می شوند دارای شرایط و ویژگی‌های متفاوتی است از جمله اینکه حداکثر درصد شیب ۸٪ و حداکثر طول آن ۸ متر از ۸ متر به بعد شیب باید به ۵٪ تقلیل یابد و تا طول ۱۰ متر بلامانع است.

حداقل عرض آن ۱/۲۰ متر و در شیب‌های قوسی ۱/۴۰ متر است. در طول بعد از ۵ متر باید ایستگاه استراحت داشته باشد و ... که در مبمض ضوابط معلولین مفصلاً صحبت خواهد شد.

۲۴. در مجتمع‌های مسکونی بیش از ۲۰ واحد، باید ۵٪ پارکینگ‌ها به پارکینگ معلولین اختصاص یابد.

۲۵. با توجه به اهمیت حفظ فضای سبز و درختان موجود، گزارش کلیه درختان موجود در محاسبه معابر و یا داخل ملک با تعیین محل دقیق آنها، ضروری است تا مهندس کنترل نقشه هنگام تصویب نقشه سافتانی آنرا مدنظر قرار دهد تا ورود اتومبیل و یا امداد شیب، مستلزم قطع درختان نشود (مورخ ۸۱۱/۷۹۷۶ مورخ ۸۰/۸/۱۴)

۲۶. شیب پیش بینی شده در فضای باز جهت دسترسی به پارکینگ جزء زیربنا و تراکم منظور نمی گردد.

۲۷. زیرزمین و پیلوتی که جهت تامین پارکینگ امداد می گردند، جزء زیربنا محاسبه ولی جزء تراکم منظور نمی گردند.

۲۸. چنانچه در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز، عدد اعشاری بدست آید جهت تامین پارکینگ به عدد صحیح بعدی گرد می شود، ولی اگر قابلیت تامین پارکینگ وجود نداشته باشد در محاسبه عوارض کسری پارکینگ، همان عدد اعشاری بدست آمده ملاک عمل می باشد.

۲۹. از آنجا که طبق مصوبه دویست و پنجاه و چهارمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران و به جهت تشویق سازندگان بنا به تامین پارکینگ هر چه بیشتر در ملک، تامین پارکینگ‌های اضافی مورد قبول قرار گرفته و مشمول عوارض زیربنا نمی شوند بنابراین مامور بازدید موظف است کلیه پارکینگ‌هایی را که طبق استاندارد، تامین می باشند اعلام نماید.

## موزه بندی پارکینگ:

شهر تهران از جهت تعیین پارکینگ لازم جهت ساختمانهای مسکونی و خدماتی به سه موزه ۱-۲-۳ تقسیم بندی شده

که ضوابط تامین پارکینگ در این موزه ها به شرح ذیل است:

لازم به ذکر است جهت سایر کاربردها ( تجاری-اداری-رستوران و...) تعداد پارکینگ لازم در هر سه موزه مساوی بوده و در

جدول پیوست بفشنامه پارکینگ به تفکیک ذکر گردیده است.

الف) ملک کلاً به صورت یک واحد مسکونی باشد ( در هر سه موزه پارکینگ):

نیازی به امدات پارکینگ نمی باشد  $\rightarrow 150 m^2 < \text{سطح نا فالص طبقات} + \text{زیر زمین (۱)}$

یک واحد پارکینگ مورد نیاز است  $\rightarrow 150 m^2 \leq \text{سطح نا فالص طبقات} \leq 200 m^2$  (۲)

دو واحد پارکینگ مورد نیاز است  $\rightarrow 200 m^2 \leq \text{سطح نا فالص طبقات}$  (۳)

ب) ملک دارای بیش از یک واحد مسکونی باشد:

$S \geq 200$	$100 \leq S < 200$	$S < 100$	مساحت فالص آپارتمان $m^2$ موزه
یک و نیم واحد	یک واحد	یک واحد	موزه یک
یک و نیم واحد	یک واحد	۱- بنا در مد تراکم مجاز باشد: نیم واحد ۲- بنا مازاد تراکم مجاز باشد: یک واحد	موزه ۲ و ۳

صورتجلسه شماره ۴ مورخه ۸/۲/۸۴ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق

(ب) جدول معیارهای پارکینگ ماشین برای استفاده های غیر مسکونی

ردیف	نوع استفاده	درصد سطح طبقات	فضاهای پارکینگ (به واحد)		
			موزه یک	موزه دو	موزه سه
۱	تجاری*	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۳	۳	۳
۲	اداری**	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۲	۲	۲
۳	مرکز اجتماعات	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۳	۲	یک چهارم
۴	هتل	برای هر اتاق	یک پنجم	یک دهم	یک بیستم
۵	بیمارستان	برای هر تختخواب	یک چهارم	یک هشتم	یک دوازدهم
۶	کارخانجات صنعتی و انبارها و کارگاهها	برای هر صد متر مربع از سطح دفتر	۲	۲	۲
۷	کارخانجات صنعتی و انبارها و کارگاهها	برای هر صد متر مربع از سطح کارخانه	یک دوم	یک دوم	یک دوم
۸	مدارس	برای هر معلم و ناظم و مدیر	یک دوم	یک چهارم	یک دهم
۹	سینما و تئاتر	برای هر صندلی	یک دهم	یک دهم	یک چهارم
۱۰	مدارس عالی و هنرستان	برای هر معلم و ناظم و مدیر	۱	۱	۱
۱۱	دانشگاهها	برای هر استاد	۱	۱	۱
۱۲	دانشگاهها	برای هر شاگرد	یک صدم	یک صدم	یک صدم
۱۳	تأسیسات تفریحی	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۱	یک دوم	یک چهارم
۱۴	گرمابه ها	به ازاء هر نمره فصولی	یک سوم	یک ششم	یک دهم
۱۵	فوابگاههای دانشجویی و پانسیونها	برای هر اتاق فواب(۵مترمربع)	یک دهم	یک دهم	یک دهم
۱۶	ورزشی و تأسیسات تفریحی	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۱	یک دوم	یک چهارم
۱۷	هتل آپارتمان***	هر واحد آپارتمان با مساحت فاصل تا متر از یکصد متر مربع	یک دوم	یک دوم	یک دوم
۱۸	هتل آپارتمان****	هر واحد آپارتمان با مساحت فاصل ۱۰۰ متر مربع و بیشتر	۱	۱	۱
۱۹	درمانگاه	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۲	۱	یک دوم
۲۰	رستوران - تالار - اغذیه فروشی و . . .	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۵	۵	۵
۲۱	مساجد و معابد رسمی	-	-	-	-



## موارد عدم امکان تامین پارکینگ از نظر فنی و نحوه برافروشد شهرداری:

پنانه یکی از شرایط شش گانه ذیل مانع تامین پارکینگ به لحاظ فنی باشد، شهرداری می تواند به منظور امداد

پارکینگ های عمومی، عوارض پارکینگ مورد نیاز را اخذ نماید:

۱- اگر ملک در بر گذرهای سریع السیر به عرض ۴۵ متری و یا بیشتر قرار گرفته و به هیچ گذر ماشین روی دیگری دسترسی نداشته باشد.

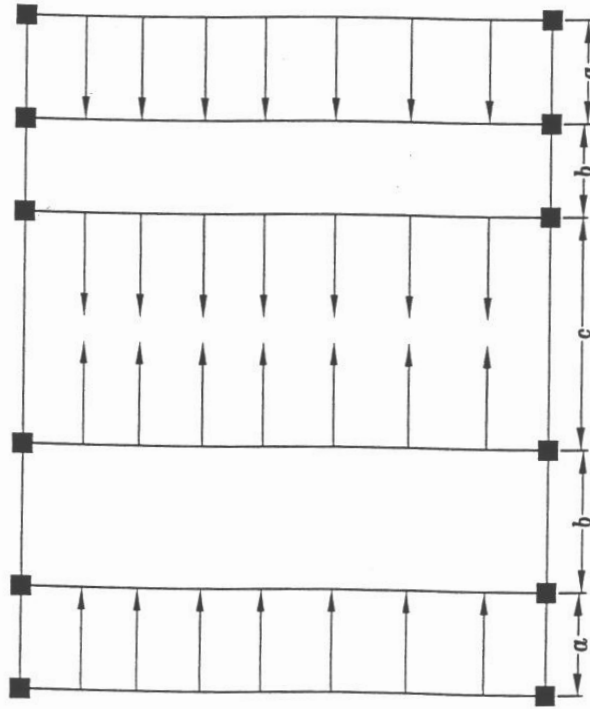
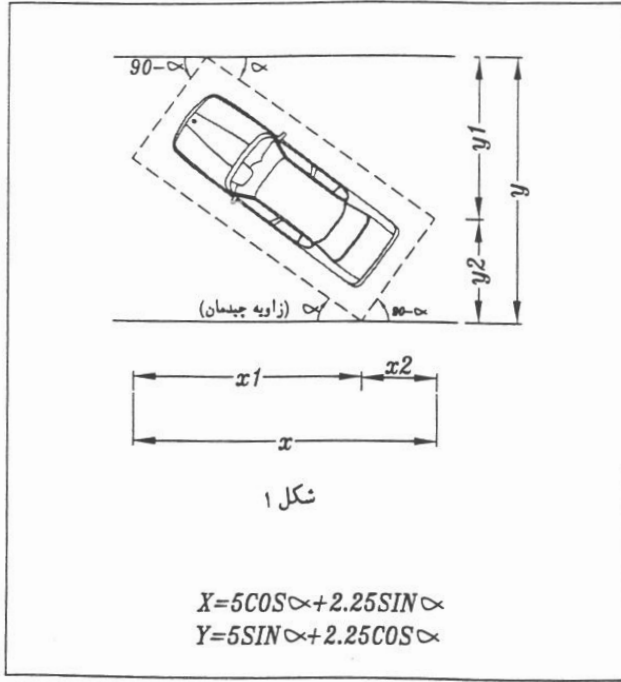
۲- اگر ملک در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای ۲۰ متری و بالاتر قرار گرفته باشد.

۳- اگر ملک در گذری قرار گرفته باشد که متی پس از رعایت اصلاحی، عرض گذر کمتر از ۶ متر شود.

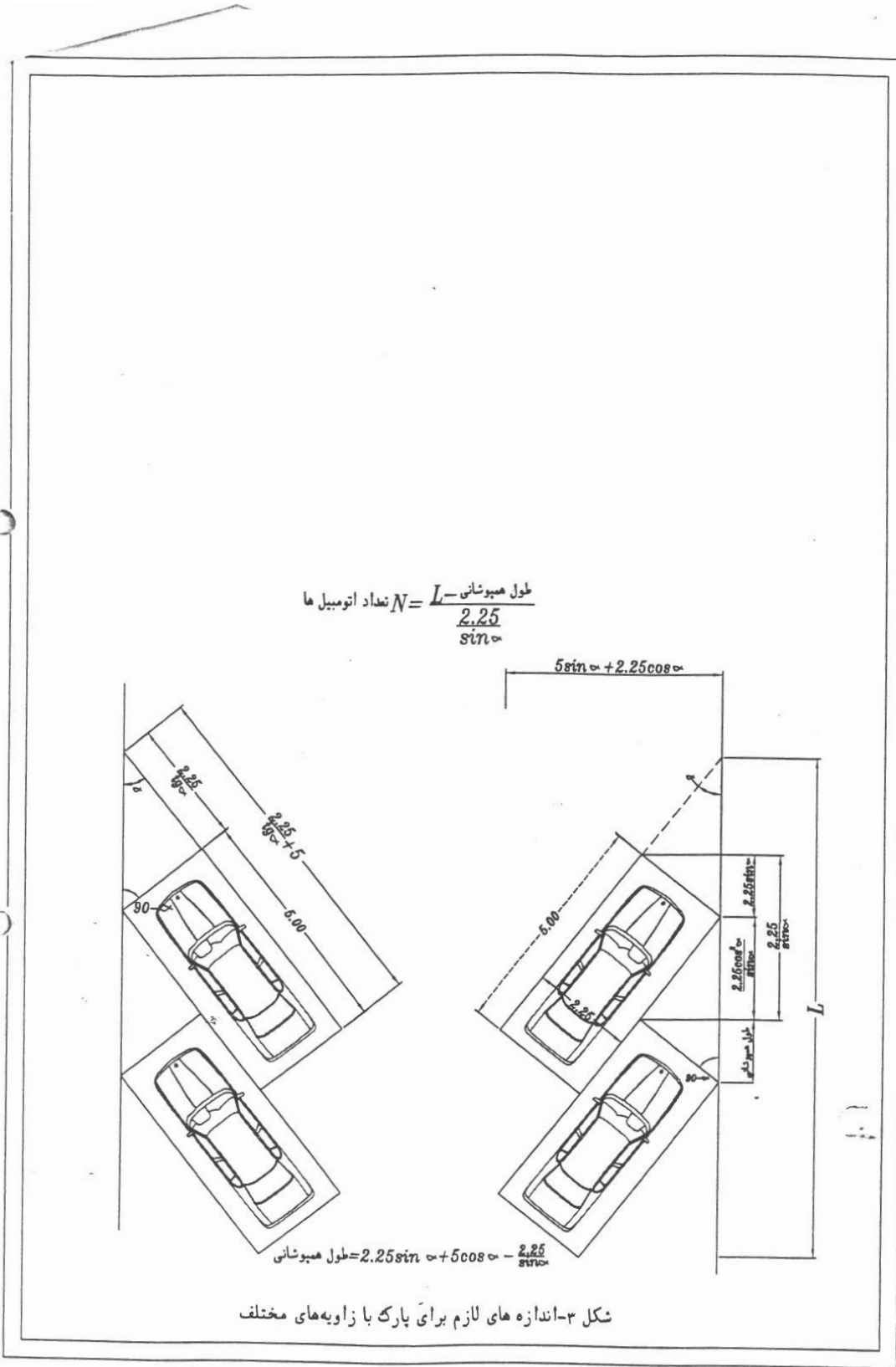
۴- اگر ملک در بر گذری قرار گرفته باشد که به علت شیب بسیار زیاد گذر امکان تامین پارکینگ نباشد. (مثل گذرهای پله ای)

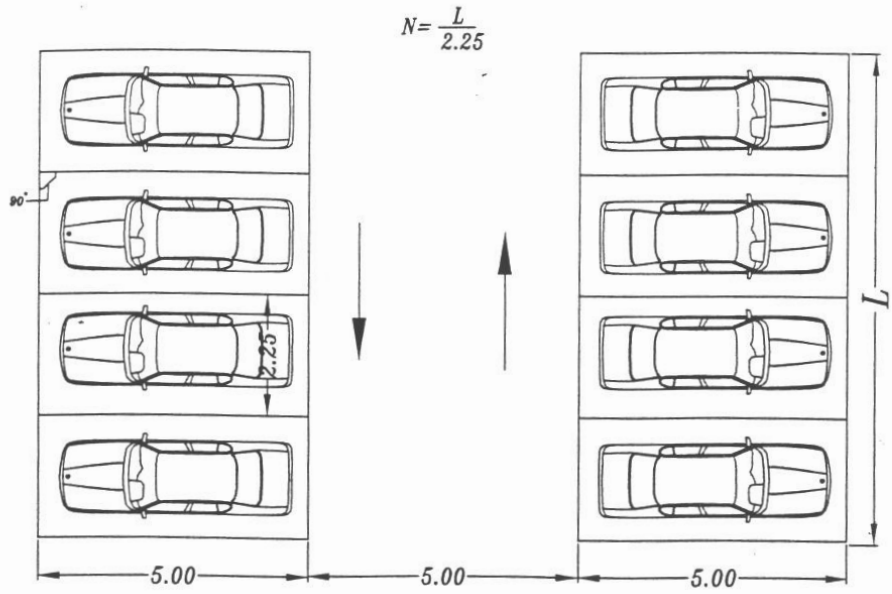
۵- پنانه درفتان کهنسال، قطور و یا ارزشمندی که شهرداری اجازه قطع آنها را نمی دهد، در مسیر تامین پارکینگ قرار گرفته باشند (چه در گذر و چه داخل ملک).

۶- وضع و شکل زمین طوری باشد که قابلیت تامین پارکینگ را در هیچ طبقه ای اعم از پیلوت و یا زیرزمین نداشته باشد (مثل زمین هایی که بر آنها کمتر از ۳ متر باشد)

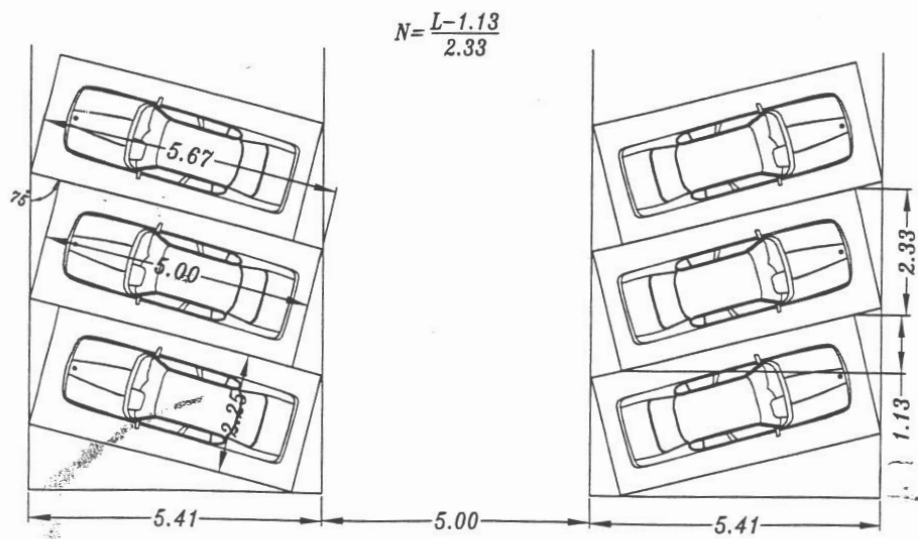


۱۰۱

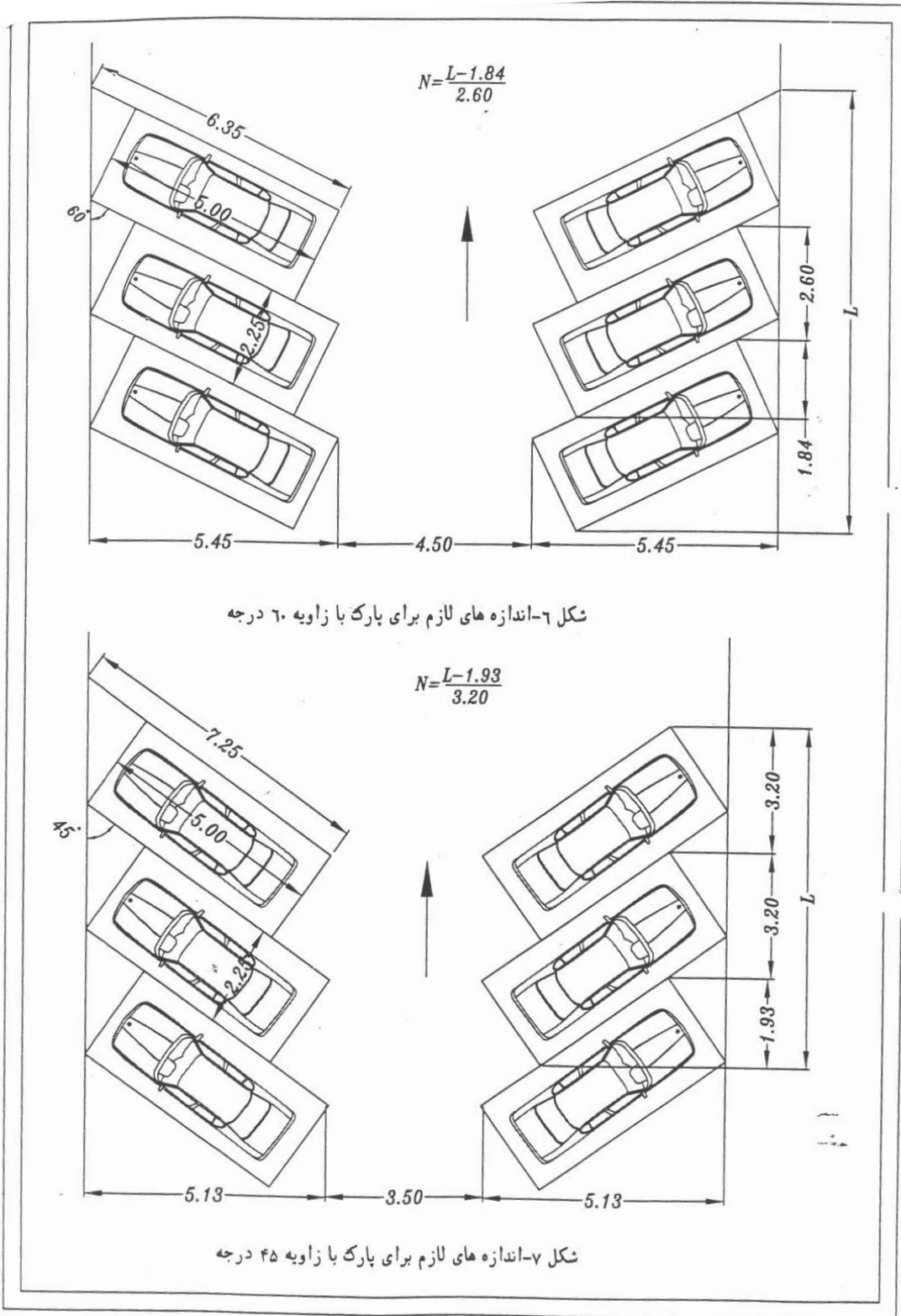




شکل ۴-اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۹۰ درجه



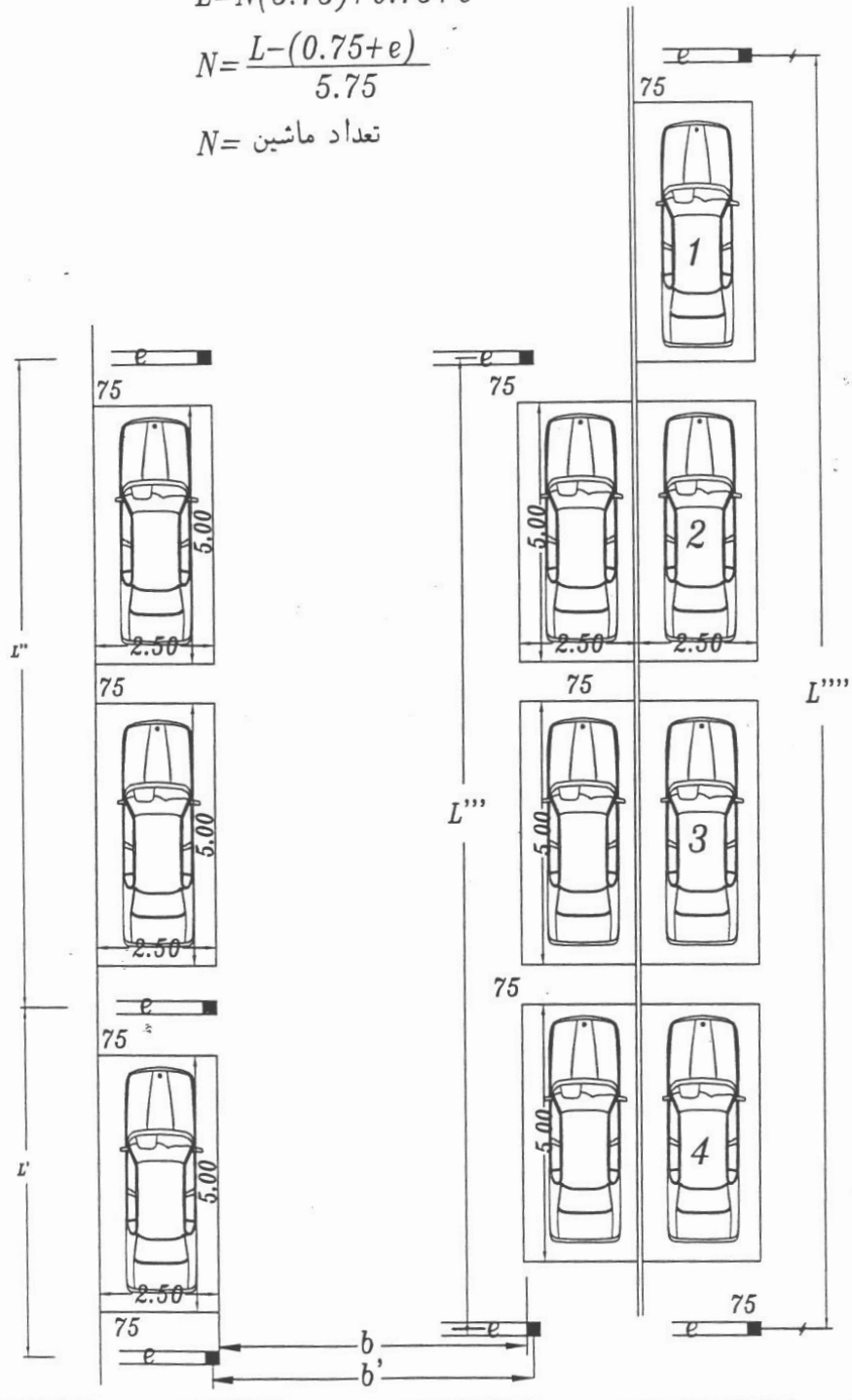
شکل ۵-اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۷۵ درجه



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

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

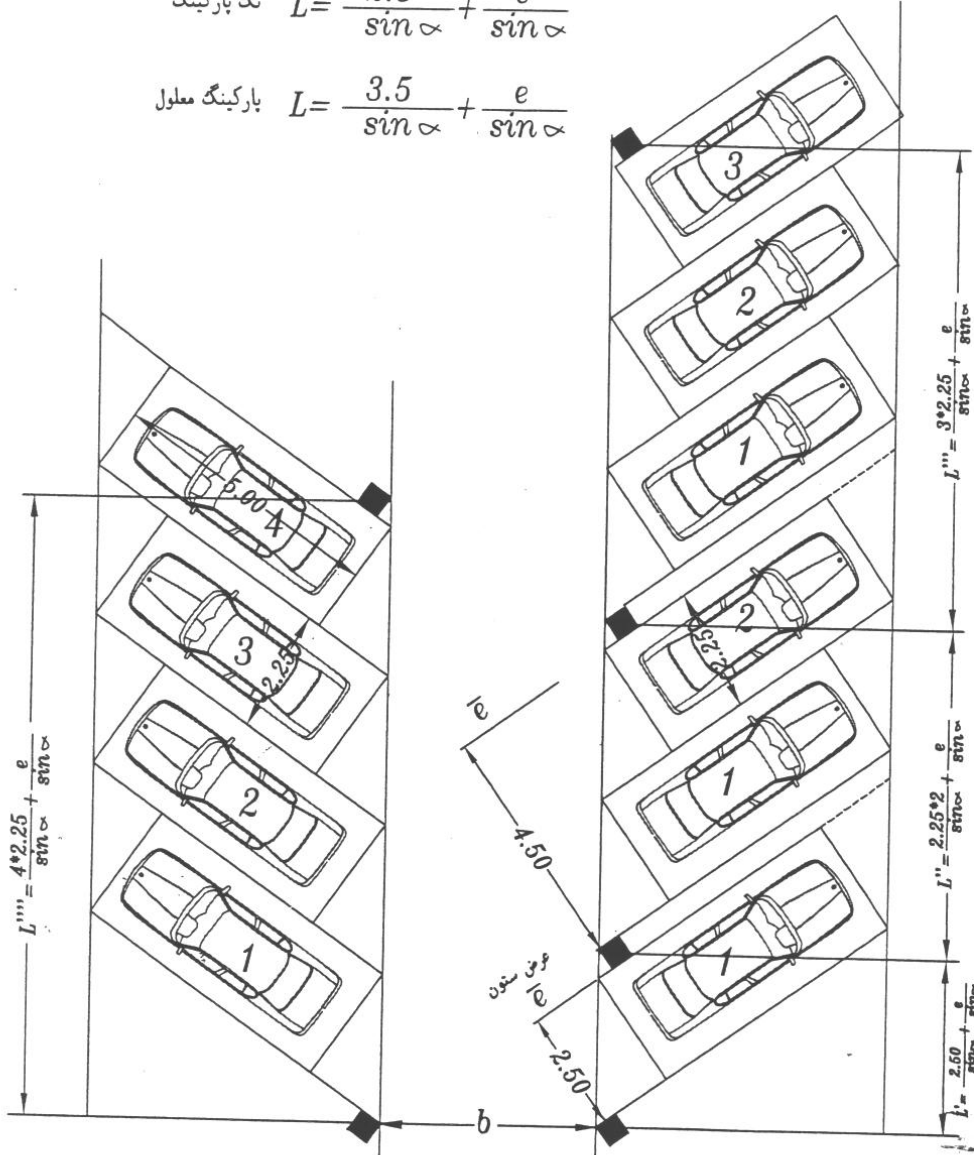
$N$  = تعداد ماشین

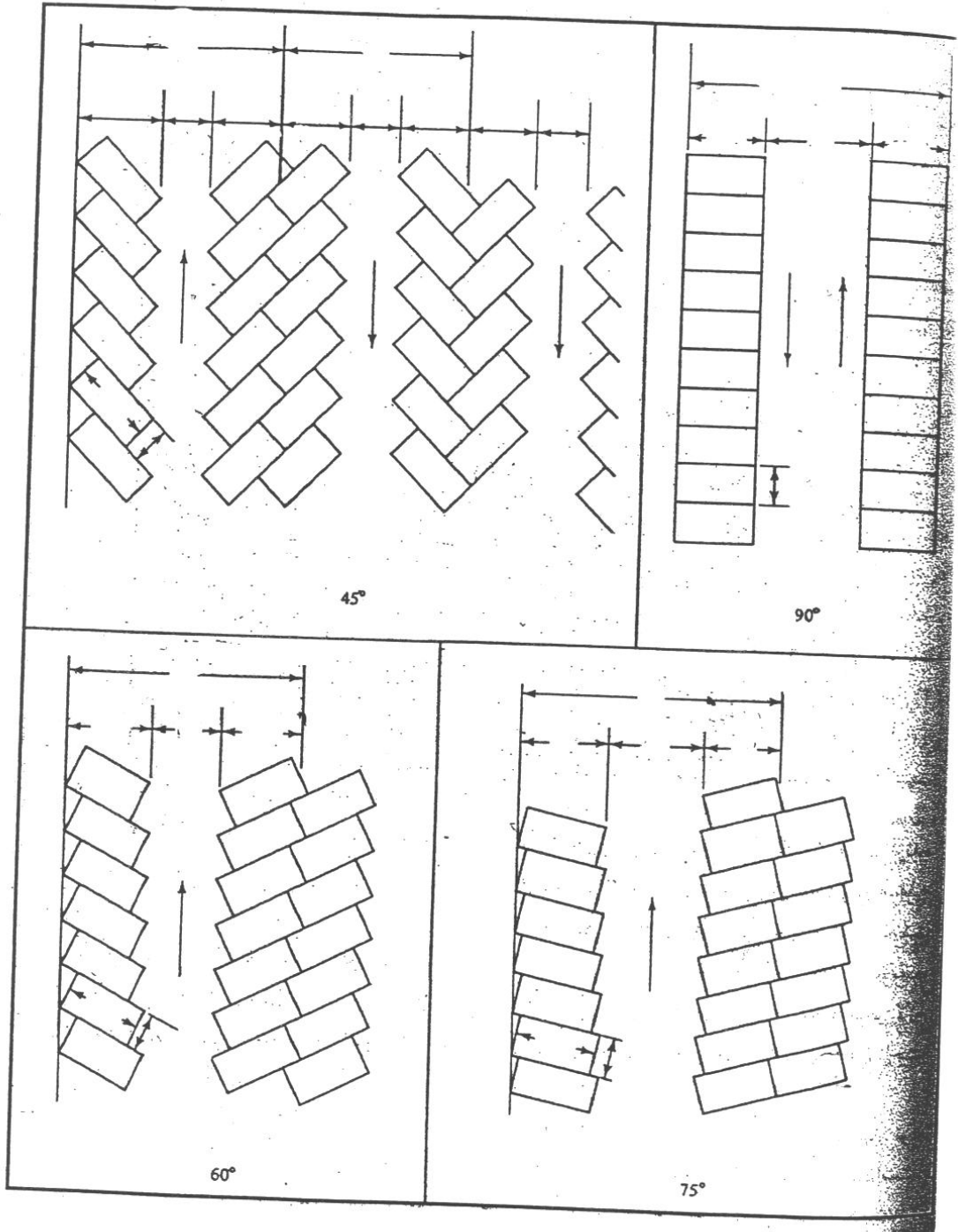


بجزء تک بارکینگ  $L = \frac{N * 2.25}{\sin \alpha} + \frac{e}{\sin \alpha}$

تک بارکینگ  $L = \frac{2.5}{\sin \alpha} + \frac{e}{\sin \alpha}$

بارکینگ معلول  $L = \frac{3.5}{\sin \alpha} + \frac{e}{\sin \alpha}$





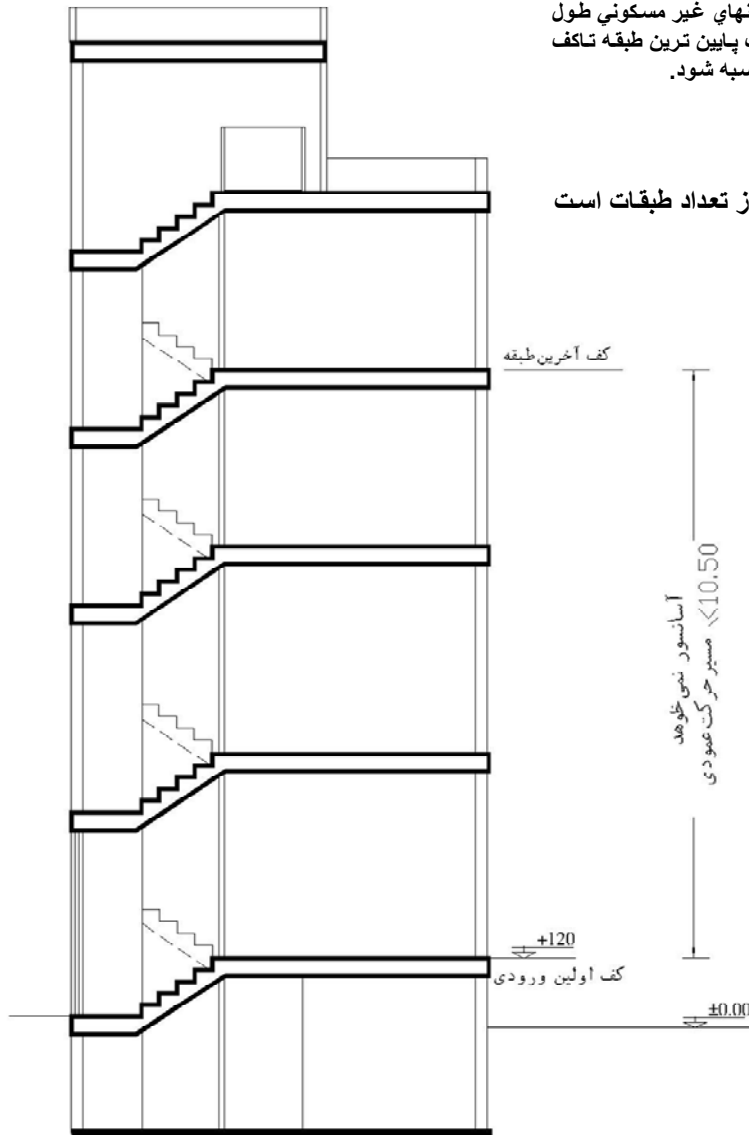


## ضوابط مقررات راه پله و آسانسور

در ساختمانهای بیش از 4 طبقه با حداکثر طول مسیر حرکت بیش از 10/5 متر (کف ورودی تا کف آخرین توقف) تعبیه آسانسور الزامی می باشد (معمولاً بیش از 4 طبقه)

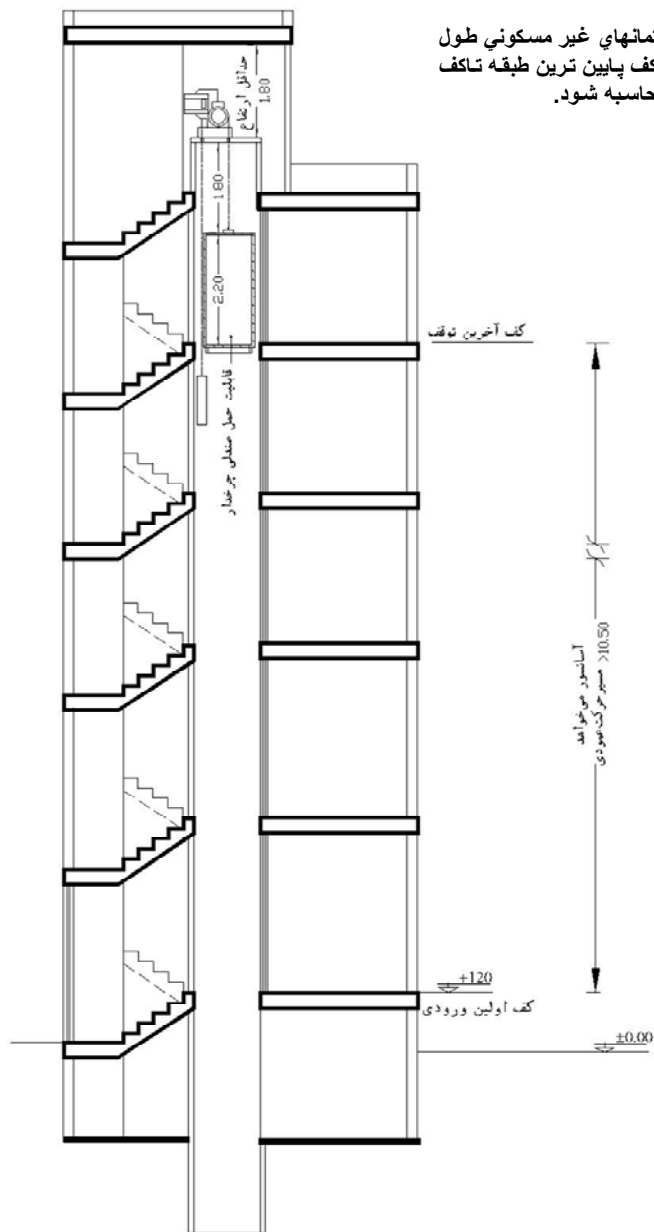
تبصره: در ساختمانهای غیر مسکونی طول مسیر حرکت از کف پایین ترین طبقه تا کف بالاترین طبقه محاسبه شود.

این ارتفاع فارغ از تعداد طبقات است

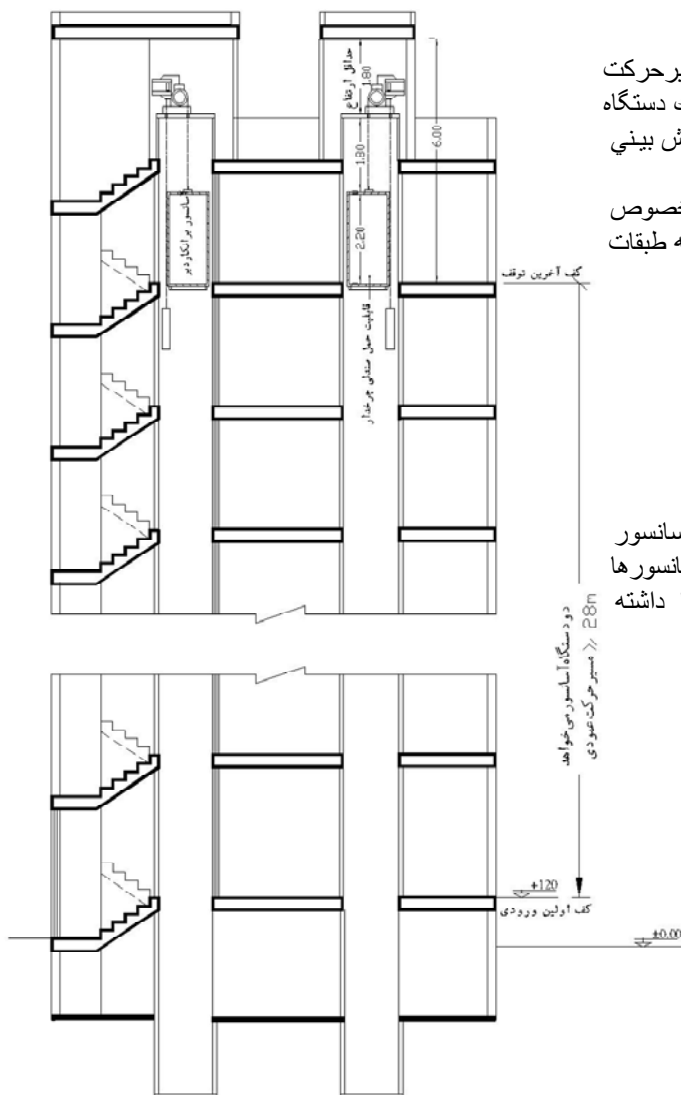


در ساختمانهای بیش از 4 طبقه با حداکثر طول مسیر حرکت بیش از 105 متر (کف ورودی تا کف آخرین توقف) تعبیه آسانسور الزامی می باشد (معمولاً بیش از 4 طبقه)

تبصره: در ساختمانهای غیر مسکونی طول مسیر حرکت از کف پایین ترین طبقه تا کف بالاترین طبقه محاسبه شود.



در ساختمانهای 8 طبقه و یا با طول مسیر حرکت 28 متر و بیشتر باید حداقل دو دستگاه آسانسور پیش بینی شود. حتی اگر از نظر محاسبات تعداد و ظرفیت يك دستگاه آسانسور كفايت نمايد.

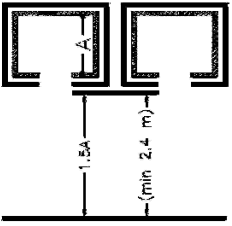
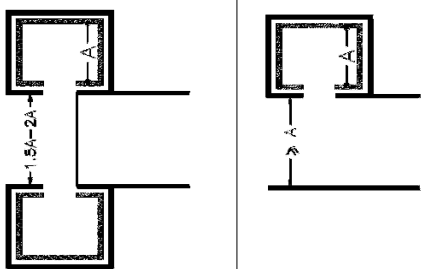
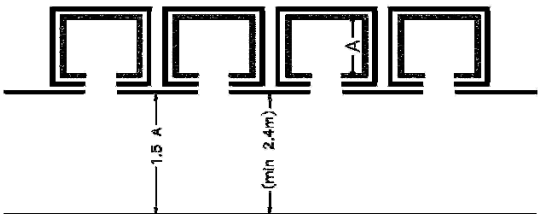
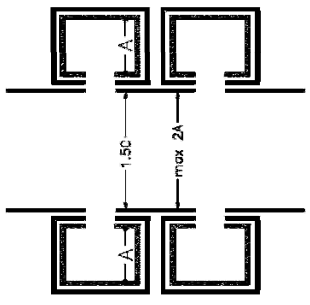


در کلیه ساختمانهای با طول مسیر حرکت بیش از 28 متر باید حداقل يك دستگاه آسانسور بیمار (برانکریبر) پیش بینی شود.

این آسانسور باید با علامت مخصوص قابل رویتي مشخص شده و کلیه طبقات را سرویس دهد.

در کلیه ساختمانهایی که وجود آسانسور الزامی است باید حداقل یکی از آسانسورها قابلیت حمل صندلی چرخدار را داشته باشد.

• حمل مسافر در ساختمانهای مسکونی (آسانسور الکتریکی) ابعاد به cm

نحوه قرارگیری آسانسورها و ابعاد راهرو های جلوي آنها	تعداد واحد	تعداد طبقات ساختمان
	4 واحدی	برای ساختمانهای بیش از 4 طبقه یا طول مسیر حرکت بیش از 10/5 متر
		
	8 واحدی	برای ساختمانهای 8 طبقه یا طول مسیر حرکت 28 متر و بیشتر
		

• حمل مسافر در ساختمانهای مسکونی (آسانسور الکتریکی) ابعاد به cm

ابعاد	فضا	تعداد طبقات ساختمان
8 نفر	تعداد مسافر	برای ساختمانهای بیش از 4 طبقه یا طول مسیر حرکت بیش از 105 متر
140×110	ابعاد آسانسور (کابین)	
15 متر مربع	مساحت آسانسور (ویلچر بر)	
35 متر مربع (خالص) 5 متر مربع (دیوار)	مساحت چاه	
8 متر مربع (خالص) 106 متر مربع (دیوار)	مساحت موتورخانه	
10-12 نفر	تعداد مسافر	برای ساختمانهای 8 طبقه یا طول مسیر حرکت 28 متر و بیشتر
220×110	ابعاد آسانسور (کابین)	
25 متر مربع	مساحت آسانسور (تخت بر)	
5 متر مربع (خالص) 66 متر مربع (دیوار)	مساحت چاه	
10 متر مربع (خالص) 12 متر مربع (دیوار)	مساحت موتورخانه	

- دیوارهای دور آسانسور 20 سانت می باشد.
- در صورتیکه دیوار دور آسانسور مجاور به فضای مسکونی باشد مساحت دیوار به فضای مسکونی اضافه می گردد.
- در صورتیکه دیوار دور آسانسور مجاور فضای آزاد باشد مساحت دیوار به مساحت راه پله اضافه می شود .
- در صورتیکه دیوار دور آسانسور مجاور فضای لابی و راهروها باشد مساحت دیوار به فضای مشاع اضافه می گردد.

## ضوابط آسانسور

- حمل مسافر در ساختمانهای غیرمسکونی (آسانسور الکتریکی)
- درب های اتوماتیک دولنگه از وسط باز شو با سرعت 2/50 متر بر ثانیه

ابعاد به cm

تعداد طبقات ساختمان	آسانسور ویلچر بر	حد اقل (140x110)
برای ساختمانهای بیش از 4 طبقه یا طول مسیر حرکت بیش از 10/5 متر	ابعاد چاه	(190x180) حد اقل
	ابعاد موتورخانه	280x(420x490) حد اقل
	عمق چاهک (پایین آسانسور)	220 حد اقل
	تعداد مسافر	8 نفر
	عرض فضای جلو کابین	برابر یا بیشتر از عمق کابین
	تعداد دستگاه آسانسور	یک دستگاه
	عمق راهرو جلو آسانسور	برابر یا بیشتر از 1/5 برابر عمق کابین
	آسانسور حمل بیمار	حد اقل یک دستگاه
برای ساختمانهای 8 طبقه یا طول مسیر حرکت 28 متر و بیشتر	ابعاد آسانسور	(220x110) حد اقل
	ابعاد چاه آسانسور	(210x190)
	ابعاد موتورخانه	280x(420x490) حد اقل
	ارتفاع چاهک	220 حد اقل
	تعداد مسافر	10-12 نفر
	عمق راهروی جلوی آسانسورهای روبروی هم	برابر یا بزرگتر از مجموع بزرگترین عمق کابین ها، حداکثر 4/5 متر
	عمق راهروی جلوی آسانسورهای کنار هم	برابر یا بزرگتر از 2/4 متر یا 1/5 برابر مجموع بزرگترین عمق کابین ها در یک گروه
	تعداد دستگاه آسانسور	حد اقل دو دستگاه
آسانسور حمل بیمار	حد اقل یک دستگاه	

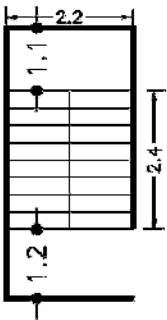
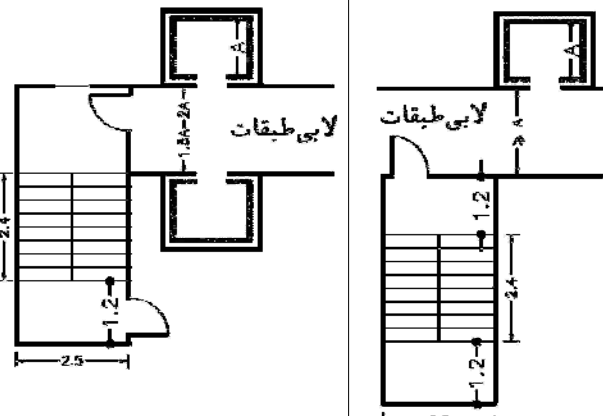
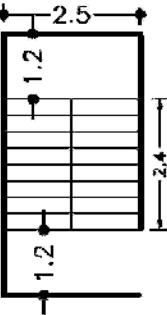
ابعاد موتورخانه برای استفاده مشترک بیش از یک آسانسور

مساحت کف	$Ra+0.9Ra(N-1)$	$Ra+0.9Ra(N-1)$
عرض	$1/2 \times [b4+(N-1)(b3+200)]$	$b4+(N-1)(b3+200)$
عمق	فاصله دو چاه روبروی هم + 2d2	d2

## ضوابط راه پله

ابعاد به cm

• ابعاد استاندارد راه پله (مسکونی)

نحوه قرارگیری و ابعاد حداقل	تعداد طبقات ساختمان
(برای ساختمانهایی حداکثر 4 واحدی در هر طبقه) بدون آسانسور	برای ساختمانهایی تا 4 طبقه
<p>پاگرد اصلی</p> <p>پاگرد فرعی</p>	
(برای ساختمانهایی بیش از 4 واحد در هر طبقه)	برای ساختمانهایی 6 طبقه
	

مشخصات راه پله و پله فرار برای ساختمانهای مسکونی تا 4 طبقه

ابعاد	مشخصات	تعداد طبقات
3 متر	حداکثر فاصله تا اولین خروجی	راه پله های فرار (تخلیه مستقیم به خیابان) برای ساختمانهای تا 4 طبقه
80 سانت	عرض درهای خروج	
هر 4 واحد یک پلکان	تعداد راه پله در ساختمان	
90 سانت	عرض پلگرد ها	
90 سانت	عرض شمشیری	
205 سانت	ارتفاع تا سقف بالایی	
18-10 سانت	ارتفاع پله	
370 سانت	حداکثر فاصله قائم دو پلگرد	
120 سانت حداقل	عرض پلگرد اصلی	برای ساختمانهای چند واحدی + لابی تا 6 طبقه
110 سانت حداقل	عرض پلگرد فرعی	
110 سانت حداقل	عرض شمشیری	
18 سانت حداکثر	ارتفاع پله	
هر دو واحدی- یک پله	برای هر درب خروج	
هر 4 واحدی- یک پله	تعداد راه پله در ساختمان	



مشخصات راه پله و پله فرار برای ساختمانهای مسکونی 6 طبقه و بیشتر

ابعاد	شرح	تعداد طبقات ساختمان
120 سانت	عرض پاگرد ها	برای ساختمانهای 6 طبقه و بیشتر
120 سانت	عرض شمشیری	
205 سانت حداقل	ارتفاع هر کف پاگرد تا سقف بالایی	
18+0/5 سانت	ارتفاع پله	
370 سانت	حداکثر فاصله قائم دو پاگرد	
3 متر	حداکثر فاصله تا اولین خروجی	راه پله های فرار (تخلیه مستقیم به خیابان) برای ساختمانهای بیش از 6 طبقه
90 سانت	عرض درهای خروج	
هر 75 سانت عرض	دست انداز در پله های عریض	
حداکثر 1 به 8 (12/5 درصد)	شیب راه	
هر 4 واحد یک پلکان	تعداد راه پله در ساختمان	

- فاصله عبوری بین در ورودی هر واحد مسکونی تا پلکان فرج ، از ۱۰ متر بیشتر نباشد.
- در هر اتاق یا سوئیت با مساحت بیش از ۱۸۵ مترمربع باید دست کم دو درب دسترس فرج دور از هم داشته باشد.
- در داخل واحدهای مسکونی مستقل ، فاصله عبوری تا رسیدن به راهروی دسترس فرج نباید از ۲۳ متر بیشتر شود.
- در صورت داشتن شبکه بارنده فودکار محافظ بنا، این فاصله تا حداکثر به ۳۸ متر افزایش می یابد.
- حداکثر طول مجاز راهروهای بن بست ۱۰ متر است.
- در صورت داشتن شبکه بارنده فودکار محافظ بنا، این فاصله تا ۱۵ متر قابل افزایش است.
- مسیر مشترک دسترس های فرج از ۱۰ متر نباید بیشتر شود.
- در صورت داشتن شبکه بارنده فودکار محافظ بنا، این فاصله تا ۱۵ متر قابل افزایش است.
- تعداد و موقعیت فرج ها در راهروهای دسترس فرج حداکثر ۳۰ متر تا در ورودی هر واحد مسکونی است.
- در صورت داشتن شبکه بارنده فودکار محافظ بنا، این فاصله حداکثر تا ۶۰ متر قابل افزایش است.

## ابعاد راه های خروج برای ساختمانهای بلند

موضوع	
ابعاد	مشخصات
حد اقل 110 سانت	عرض دسترس خروج
حداکثر 30 متر	طول دسترس خروج
حداکثر 45 متر	طول دسترس با شبکه بارنده
حداکثر 15 متر	فصل مشترک خروج
3 متر	حداکثر فاصله تا اولین خروجی
کمتر از 15 متر	طول بن بست
نصف اندازه بزرگترین قطر در همان طبقه	فاصله خروج ها از هم
30 متر از پلکان خروج تا معبر عمومی	طول راه تخلیه خروج
3 راه خروج	500 تا 1000 نفر
4 راه خروج	بیش از 1000 نفر
حداقل دو راه خروج	مسکونی بیش از 6 طبقه
حداکثر فاصله مجاز	مشخصات
23 متر	مکانهایی با محتویات پرخطر
60 متر	بناهایی که شبکه بارنده ندارند
76 متر	بناهایی که تماما به شبکه بارنده تأیید شده مجهزند
حداکثر طول دسترس خروج در موارد مختلف	مشخصات

- تعداد خروجیهای هر طبقه از تعداد از تعداد خروجیهای لازم برای طبقات بالاتر از خود کمتر نباشد.
- فاصله هیچ نقطه ای از دسترس خروج تا نزدیکترین علامت قابل مشاهده کمتر از 30 متر باشد.
- ژنراتور برق اضطراری باید به مدت حداقل 1/5 ساعت روشنایی تأمین کند.
- هر راه عبور یا راه پله ای که به خروج منتج نمی شود با عبارت "خروج نیست" مشخص گردد.

## ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی

الف) رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی و حرکتی در طراحی شهری کلیه پروژه های شهرسازی و شهرک سازی و مجتمع سازی اعم از دولتی، وابسته به دولت، شهرداری و یا بخش خصوصی، الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی، تصویب و اجرای پروژه های مذکور موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت، ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

تبصره: در این مقررات مجتمع ساختمانی به اماکن و ساختمان هایی اطلاق می شود که دارای بیش از ۴ واحد ساختمانی در یک طبقه و یا بیش از ۸ واحد در چند طبقه باشد.

ب) رعایت ضوابط موضوع بند یک "ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی" در طراحی کلیه ساختمان های عمومی الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صمیم و دقیق آن هستند.

پ) در طراحی معماری کلیه ساختمان های مسکونی دارای ۵ طبقه و بیشتر از روی زمین، رعایت "ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی" در فصوص ورودی، آسانسور و فضاهای عمومی ساختمان الزامی است.

ت) در طراحی معماری مجتمع های مسکونی دارای ۴ طبقه و کمتر از روی زمین که تعداد واحدها ۱۰ و بیشتر باشد، رعایت ضوابط بند یک "ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی" در فصوص ورودی و فضاهای عمومی ساختمان الزامی است.

ث) در طراحی معماری مجتمع های مسکونی دارای ۲۰ واحد و بیشتر علاوه بر مراتب بند (ت) باید حداقل ۵ درصد واحدهای مسکونی نیز قابل استفاده برای افراد معلول باشد که در این فصوص رعایت بند ۲ ضوابط ذیل الزامی است.

# ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

## ۱. ساختمان‌های عمومی

ساختمان‌های عمومی در این ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمان‌هایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند. در طراحی این گونه ساختمان‌ها باید ضوابط زیر رعایت گردد.

### ۱-۱ عناصر مشترک در کلیه ساختمان‌های عمومی

#### ۱-۱-۱ ورودی‌ها

۱-۱-۱-۱ ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.

۱-۱-۱-۲ پیاده‌رو منتهی به ورودی قابل دسترس باید با علائم مسی برای افراد نابینا و نیمه بینا مشخص شود.

۱-۱-۱-۳ ورودی ساختمان متی‌الامکان هم سطح پیاده‌رو باشد.

۱-۱-۱-۴ حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۱-۵ حداقل عرض بازشوی ساختمان ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۱-۶ ورودی‌های قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل

دسترس و محل‌های سوار شدن مسافران و نیز به فیابان‌های عمومی و پیاده‌روها مرتبط باشند.

۱-۱-۱-۷ ورودی‌ها باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاها و عناصر قابل دسترس در داخل بنا با تسهیلات، مرتبط

باشند.

#### ۱-۱-۲ راهرو

۱-۱-۲-۱ حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۲-۱-۱ اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لبه خارجی آن‌ها بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتی‌متر بالای کف تمام شده باشد،

نباید بیش از ۱۰ سانتی‌متر در مسیر راهرو پیشامدگی داشته باشد. پیشامدگی اشیای نصب شده روی دیوار راهرو که

ارتفاع لبه خارجی آن‌ها کمتر از ۷۰ سانتی‌متر از کف تمام شده است، مشروط بر آن که عرض مفید عبوری بند ۴-۱-۲-۱

رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

۱-۲-۱-۳ کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوش‌ها با پرز بلند فودداری شود.

۱-۲-۱-۴ پنانچه کف راهرو از فرش یا موکت پوشیده شده باشد، باید نصب آن برای تردد افراد معلول قابل اطمینان

باشد. هرگونه برجستگی و اتصال نباید بیش از ۲ سانتی‌متر ارتفاع داشته باشد.

۱-۲-۱-۵ در راهرو باید میله دستگرد وجود داشته باشد.

### ۱-۱-۳ بازشوها (در و پنجره)

۱-۱-۳-۱ حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی پرفردار ۸۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۳-۲ در مورد درهایی که به مسیر عبور عمومی باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است. در هر صورت پیشامدگی

لنگه در باز شده در مسیر عبور عمومی نباید بیش از ۱۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۳-۳ حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۳-۴ رنگ درها و چارچوب آن‌ها باید در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود باشد.

۱-۱-۳-۵ درها باید دارای پافور به ارتفاع ۲۵ سانتی‌متر باشند.

۱-۱-۳-۶ در صورت استفاده از درهای پرفران، گردشی، کشویی و ... که برای افراد معلول غیرقابل استفاده است، پیش-پیش

بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتی‌متر در جوار آن‌ها برای استفاده افراد معلول الزامی است.

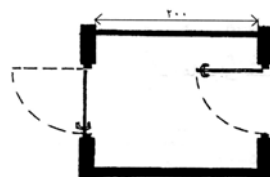
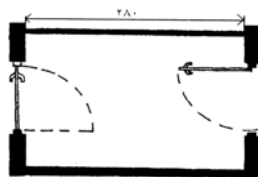
۱-۱-۳-۷ کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.

۱-۱-۳-۸ دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا

۷ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۳-۹ حداقل فاصله بین دو در متوالی پنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتی‌متر و پنانچه هر دو به داخل

باز شوند، ۲۸۰ سانتی‌متر باشد (شکل‌های ۲۶ و ۲۷)



شکل ۲۷- فاصله بین دو در متوالی که هر دو به داخل باز شوند.

شکل ۲۶- فاصله بین دو در متوالی که هر دو در یک جهت باز شوند.

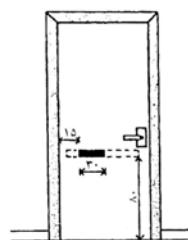
- ۱-۱-۳-۱۰ درها باید متی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتی‌متر باشد.
- ۱-۱-۳-۱۱ به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی سطحی هموار در هر دو سوی در الزامی است.
- ۱-۱-۳-۱۲ فروجی اضطراری باید قابل دسترس و هم سطح بوده و به یک راه قابل دسترس فتم شود.
- ۱-۱-۳-۱۳ ارتفاع دستگیره (برای در و پنجره) از کف حداکثر ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.
- ۱-۱-۳-۱۴ نصب میله دستگرد کمکی بر روی پنجره‌ها و درها مطابق شکل ضروری است (شکل‌های ۲۸ و ۲۹)

شکل ۲۸- ارتفاع و مشخصات

میله دستگرد کمکی بر روی درها

شکل ۲۹- نمونه کاربرد میله

دستگرد کمکی بر روی درها



- ۱-۱-۳-۱۵ کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه محافظت شوند.
- ۱-۱-۳-۱۶ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد.

۱-۱-۳-۱۷ دستگیره «در» فضاهای مخاطره‌زا (اتاق تاسیسات، برق، ...) باید به زاویه قابل تشخیص با لامسه مجهز شود.

#### ۱-۱-۴-۱-۴ راه‌پله

۱-۱-۴-۱-۱ وجود علائم مسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نابینایان و کم‌بینایان الزامی است.

۱-۱-۴-۱-۲ عرض کف پله ۳۰ سانتی‌متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۴-۱-۳ حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۴-۱-۴ نصب دستگرد در طرفین پله الزامی است. مشخصات دستگرد باید مطابق بخش ۴-۱-۶ باشد.

۱-۱-۴-۵ پله باید از جنس سفت و غیرلغزنده باشد.

۱-۱-۴-۶ شعاع گردی لبه کف پله نباید بیش از ۱۳ میلی‌متر باشد.

۱-۱-۴-۷ نصب هرگونه اجزای الماقی غیر هم سطح بر روی کف پله ممنوع است.

۱-۱-۴-۸ در کناره‌های عرضی پله، پیش‌بینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغزش عصاب شود الزامی است.

۱-۱-۴-۹ پافور پله باید بسته باشد و پیشامدگی پله از پافور نباید بیش از ۳ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۴-۱۰ حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

۱-۱-۴-۱۱ حداقل ابعاد پاگرد پله باید  $۱۲۰ \times ۱۲۰$  سانتی‌متر باشد.

### ۱-۱-۵ سطح شیبدار

۱-۱-۵-۱ حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۵-۲ برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۵-۳ در سطوح شیبدار بیش از ۳ متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی‌متر به عرض

مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.

۱-۱-۵-۴ سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد.

۱-۱-۵-۵ در صورتی که سطح شیبدار در هوای آزاد واقع شود باید به طریقی طراحی گردد که از جمع شدن آب در سطوح

مرکت جلوگیری شود.

۱-۱-۵-۶ پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر با در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است.

۱-۱-۵-۷ حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید  $۱۵۰ \times ۱۵۰$  سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۵-۸ کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده، ثابت، سفت و صاف باشد.

۱-۱-۵-۹ در صورتی که سطح شیبدار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتی‌متر را طی کند و طول افقی آن بیش از ۱۸۵ سانتی‌متر

باشد، نصب میله دستگرد در طرفین آن الزامی است. مشخصات میله‌های دستگرد باید منطبق با بخش ۴-۱-۶ باشد.

۱-۱-۵-۱۰ در کناره‌های عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیش‌بینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتی‌متر با رنگ متضاد با

ممیط به نحوی که مانع لغزش استفاده‌کننده گردد، الزامی است.

## ۱-۱-۶ میله‌های دستگرد

۱-۱-۶-۱ قطر یا عرض میله دستگرد باید بین  $3/5$  تا  $4$  سانتی‌متر باشد. (شکل ۳۰)

۱-۱-۶-۲ باید فاصله بین میله دستگرد و دیوار حداقل  $4$  سانتی‌متر باشد (شکل ۳۰)

۱-۱-۶-۳ اگر میله دستگرد در فرورفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تورفته حداقل  $7/5$  سانتی‌متر و حداقل

$45$  سانتی‌متر بالای میله ادامه داشته باشد (شکل ۳۱).

۱-۱-۶-۴ میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت ممتد باشد.

۱-۱-۶-۵ لازم است میله دستگرد در کنار پله یا سطوح شیبدار حداقل  $30$  سانتی‌متر از ابتدا و انتهای آن پیش‌آمده‌تر و

موازی کف باشد (شکل‌های ۳۲ و ۳۳).

۱-۱-۶-۶ ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار با پله، برای بزرگسالان  $85$  سانتی‌متر و برای کودکان  $60$  سانتی‌متر

باشد.

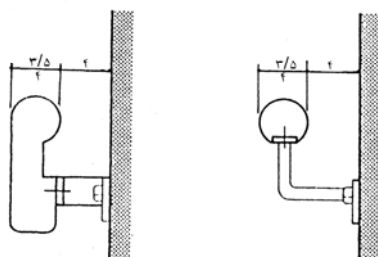
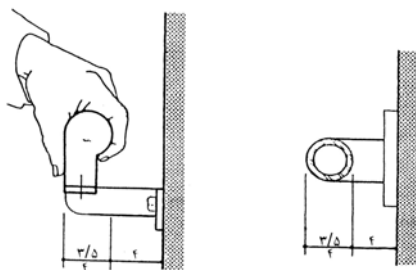
۱-۱-۶-۷ آغاز و پایان میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت مدور و بدون تیزی باشد و یا باید به

طرف کف، دیوار و یا پایه برگشته باشد.

۱-۱-۶-۸ میله دستگرد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.

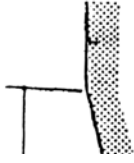
۱-۱-۶-۹ میله دستگرد و سطوح در جدار آن باید عاری از هر عنصر نوک تیز و ساینده باشد. ابتدا و انتهای میله باید

شعاعی معادل حداقل  $3$  سانتی‌متر داشته باشد. رنگ میله‌های دستگرد باید متضاد با محیط اطراف باشد.

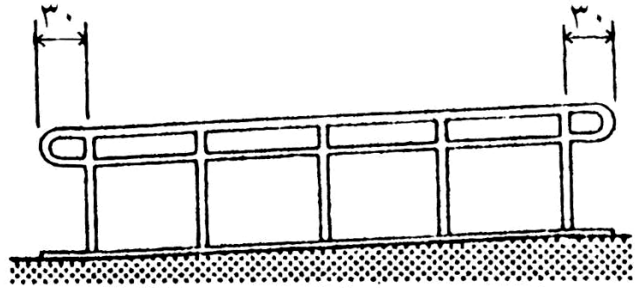
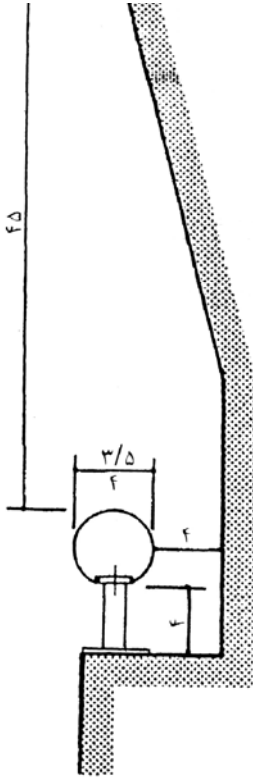


شکل ۳۰- قطر میله‌های دستگرد و فاصله آن‌ها از دیوار

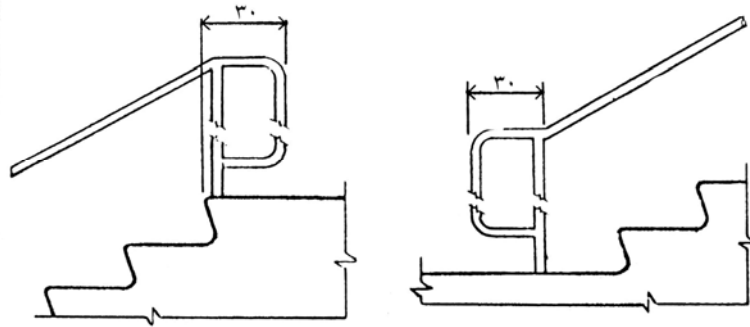




شکل ۳۱- نصب میله دستگرد در فرورفتگی دیوار



شکل ۳۲- ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار پله



شکل ۳۳- ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار سطح شیبدار

## ۷-۱-۱ آسانسور

۷-۱-۱-۱ در ساختمان‌های عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است.

عرض مفید در: ۸۰ سانتی‌متر،

مجهز به دو در کشویی با ساز و کار برگرداننده بر اثر ضربه و با پیشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتی‌متر از کف،

بازشوی خودکار مجدد در با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف،

حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۴۰×۱۱۰ سانتی‌متر،

پوشش کف آسانسور ممتد، ثابت، غیرلغزنده،

مجهز به دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتی‌متر،

- ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر،

فاصله آن‌ها از گوشه اتاقک آسانسور ۴۰ سانتی‌متر بوده، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتی‌متر،

حداقل قطر آن ۳ سانتی‌متر و نیز قابل استفاده برای نابینایان باشد.

- لازم است دکمه‌ای که طبقه همکف (ورودی) را نشان می‌دهد، با اختلاف رنگ مشخص شده و کلیه دکمه‌های کنترل

کننده آسانسور دارای رنگی متضاد با رنگ زمینه خود بوده تا برای افراد نیمه بینا قابل تشخیص باشد.

- در کنار دکمه‌های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب خط بریل برای نابینایان الزامی است.

۷-۱-۱-۲ آسانسور باید هم سطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

۷-۱-۱-۳ حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد.

۷-۱-۱-۴ لازم است توقف آسانسور با علامت صوتی مشخص شود، علامت صوتی باید طوری تنظیم گردد که برای بالا

رفتن، یک بار و برای پایین آمدن دوبار به صدا درآید.

۷-۱-۱-۵ لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص

کننده موقعیت اتاقک که در بالای در، یا بالای تابلوی فرمان نصب می‌شود، مجهز باشد.

۱-۷-۶ در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر و مجهز به تقویت کننده صدا باشد.

۱-۷-۷ پینانچه آسانسورهای باری، برای مراجعان و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آنها اعمال شود.

### ۱-۸-۱ فضاهای بهداشتی

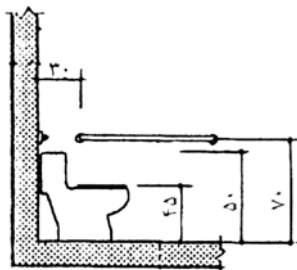
۱-۸-۱-۱ در ساختمان‌های عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.

۱-۸-۱-۲ کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزنده باشد.

۱-۸-۱-۳ حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید  $۱۷۰ \times ۱۵۰$  سانتی‌متر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان پذیر باشد.

۱-۸-۱-۴ در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان پذیر باشد.

۱-۸-۱-۵ نصب کاسه مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف و با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از دیوار مجاور الزامی است (شکل ۳۴).



شکل ۳۴- ابعاد و اندازه‌های کاسه مستراح فرنگی

۱-۸-۱-۶ نصب میله‌های دستگرد با مشخصات بند ۴-۱-۶ در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف و ۲۰ سانتی‌متر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.

۱-۸-۱-۷ نصب میله‌های دستگرد عمودی با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از جلو کاسه و ۴۰ سانتی‌متر بالاتر از نشیمن مستراح بر روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی باید ۸۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر از کف باشد.

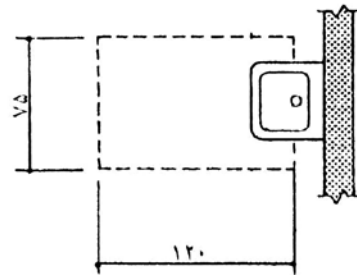
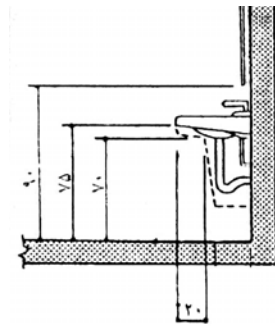
۱-۸-۱-۸ نصب میله‌های دستگرد اضافی افقی بر روی قسمت دافلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر از کف و حداکثر ۱۵ سانتی‌متر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتی‌متر الزامی است.

۱-۸-۱-۹ کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد  $۷۵ \times ۱۲۰$  سانتی‌متر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد (شکل ۳۵).

۱-۸-۱-۱۰ پیش‌بینی فضای آزاد، به ارتفاع حداقل ۷۵ سانتی‌متر از کف تا پایین لبه دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۲۰ سانتی‌متر و برای نوک پا ۴۵ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۶).

شکل ۳۶- فضای آزاد زیر کاسه دستشویی جهت قرارگیری صندلی پرفردار

شکل ۳۵- فضای آزاد جلوی کاسه دستشویی



۱-۸-۱-۱۱ لوله‌های آب گرم و فاضلاب زیر دستشویی باید حفاظت و عایق‌بندی شوند. در زیر دستشویی نباید گوشه‌های تیز وجود داشته باشد.

۱-۸-۱-۱۲ شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند و حداقل فاصله آن‌ها از لبه جلوی دستشویی ۶۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۸-۱-۱۳ ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی افراد معلول از کف حداقل ۹۰ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۶).

۱-۸-۱-۱۴ ارتفاع آویز موله و جای صابون و یا دستگاه فشک‌کن برقی از کف نباید بیش از ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۸-۱-۱۵ فضای آزاد کف، در جلو وان باید به ابعاد  $۸۰ \times ۱۵۰$  سانتی‌متر باشد.

۱-۸-۱-۱۶ فضای آزاد زیر دوش باید  $۱۲۰ \times ۱۲۰$  سانتی‌متر باشد.

۱-۸-۱-۱۷ تعبیه صندلی تاشو جهت سهولت جابجایی در حمام (زیردوشی، وان) الزامی است.

۱-۸-۱-۱۸ در حمام‌ها یک سر دوشی با شلنگ به طول حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر که به هر دو صورت دوش ثابت یا دوش دستی قابل استفاده باشد، باید تأمین شود.



## ۱-۱-۱۱ کنترل الکتریکی

۱-۱-۱۱-۱ کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر از کف قرار گیرند.

۱-۱-۱۱-۲ فضای آزاد کف به ابعاد  $۷۵ \times ۱۲۰$  سانتی‌متر باید در مجاور کنترل‌های الکتریکی پیش‌بینی شود تا از روبرو به طور موازی برای شفاف روی صندلی پرفردار قابل دسترس باشد.

۱-۱-۱۱-۳ در کلیه فضاهای بهداشتی نصب زنگ فطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتی‌متر الزامی است.

## ۱-۱-۱۲ علایم فطر

۱-۱-۱۲-۱ نصب سیستم‌های هشدار دهنده شنیداری و دیداری در کلیه سافتمان‌های عمومی الزامی است.

۲-۱۲-۱-۱

۳-۱۲-۱-۱

با(انداز، اتاق‌های تأسیسات حرارتی، انبارها و مشابیه آن‌ها) باید با افتلاف رنگ و نیز علایم مسی لامسه‌ای مشخص شوند.

## ۱-۱-۱۳ تلفن

ضروری است تلفن‌های مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستان‌ها، فضای سالن انتظار هتل‌ها، پایانه‌های مسافربری، زندان‌ها و سایر مکان‌های مشابیه تعبیه گردند.

## ۱-۱-۱۴ فضاهای تجمع

۱-۱-۱۴-۱ چنانچه در سافتمان‌های عمومی، مکان‌های تجمع پیش‌بینی شده باشد، باید تعداد ممل پیش‌بینی شده برای

صندلی پرفردار با جدول زیر مطابقت داشته باشد:

ظرفیت صندلی و مموطنه تجمع	تعداد لازم ممل برای صندلی پرفردار
۷۵ تا ۵۰	۳
۱۰۰ تا ۷۶	۴
۱۵۰ تا ۱۰۱	۵
۲۰۰ تا ۱۵۱	۶
۳۰۰ تا ۲۰۱	۷
۴۰۰ تا ۳۰۱	۸
۵۰۰ تا ۴۰۱	۹
۱۰۰۰ تا ۵۰۱	۲ درصد از کل
بیشتر از ۱۰۰۰	۲ درصد، به اضافه ۱ برای هر ۱۰۰ نفر ظرفیت بیشتر از ۱۰۰۰ نفر

۱-۱-۱۴-۲ ابعاد محل استقرار صندلی چرخدار باید ۱۷۰×۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۱-۱۴-۳ محل‌های صندلی چرخدار باید هم‌ردیف و پیوسته به صندلی‌های ثابت و در تمام سطح صندلی‌های ثابت پخش شده باشد. این محل‌ها باید به یک راه قابل دسترس که به عنوان راه فرج اضطراری نیز هست، متصل باشند و باید در موقعیت زاویه دید برابر با دید قسمت‌های دیگر قرار بگیرد.

استثناء: استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکان‌های با شیب بیش از ۵۰ درصد به شرط مفظ فطوط دید مجاز است. استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکان‌های هم‌تراز نظیر «بالکن‌ها» و یا طبقاتی که از راه فرج اضطراری قابلیت دسترس دارند، مجاز است.

۱-۱-۱۴-۴ زمین یا کف در محل‌های صندلی چرخدار باید مسطح، محکم، ثابت و غیرلغزنده باشد.

۱-۱-۱۴-۵ یک راه قابل دسترس باید محل‌های استقرار صندلی‌های چرخدار را به محدوده صحنه متصل کند. اتصال شامل: صحنه، پشت صحنه، اتاقک‌های رفت‌وآمد، گنجه‌های لباس و دیگر فضاهای مورد استفاده هنرپیشگان می‌شود.

۱-۱-۱۴-۶ در صورتی که گوشه برای صندلی‌های ثابت پیش‌بینی شده باشد، این صندلی‌ها باید در فاصله دید ۱۵ متر از صحنه یا محدوده نمایش قرار داده شوند.

#### ۱-۱-۱۵ نیمکت و میزکار

در صورتی که در سافتمانی، نیمکت، میز، یا میزهای کار به صورت ثابت یا جاسازی شده پیش‌بینی شده باشد، حداقل ۵ درصد از فضای نیمکت‌ها، میزها یا میزهای کار یا حداقل یکی از آن‌ها (هر کدام بیشتر باشد) باید مطابق شرایط زیر قابل دسترس افراد معلول باشد:

الف- در صورتی که فضاهای نیمکت برای اشخاص با صندلی چرخدار جلو میزها یا سطوح کار پیش‌بینی شده باشد، حداقل باید ۷۱ سانتی‌متر عرض و ۵۰ سانتی‌متر عمق داشته باشد.

ب- ارتفاع سطح میزها و سطوح کار باید بین ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر از کف یا زمین باشد.

## ۲-۱ ضوابط خاص کاربری‌ها

### ۱-۲-۱ استثنایات

بناها و تسهیلات با هر نوع کاربری، باید با این ضوابط انطباق داشته باشند. به استثنای موارد زیر:

۱) استثنایات کلی: قابل دسترس بودن اتاق‌های تعمیر و ماشین‌آلات آسانسورها در بالا و پایین، اتاق‌های تاسیسات مکانیکی، لوله‌کشی‌ها و کانال‌های سرویس راه‌های تاسیسات زیرزمینی، قفسه‌های برق و تلفن، اتاق‌های عمومی تاسیسات و خدمات الزامی نیست.

۲) استثنایات ارتش: تسهیلات ذکر شده در ذیل نیازی به قابل دسترس بودن ندارند، ولی قابل دسترس بودن آن‌ها توصیه می‌شود، چون در آینده ممکن است استفاده دیگری از این بناها بشود.

الف) مسکونی افراد مجرد ارتشی، تسهیلات نگهداری و تعمیر هواپیما، وسایل نقلیه ارتشی، جایی که تمام کارها باید توسط افراد ارتشی با توانایی جسمی انجام شود و به طور کلی، تمام تسهیلاتی که فقط برای استفاده و اشتغال افراد نظامی با توانایی جسمی پیش‌بینی شده باشند.

ب) آن قسمت از تسهیلات مربوط به سربازان و دیگر کارهای نظامی و مشابه آن‌ها که تنها برای استفاده افراد نظامی با توانایی جسمی طراحی و ساخته شده است، بجز قسمت‌هایی که استفاده افراد نظامی با ناتوانی جسمی - مرکتی را مجاز می‌داند و به جز قسمت‌هایی از ساختمان که مورد مراجعه و استفاده عموم باشند.

ج) مسکونی نظامیان: در مورد محل سکونت نظامیان، که در درجه اول برای نظامیان با توانایی جسمی و افراد فامیل آن‌هاست، حداقل ۵ درصد از کل فانه‌های ساخته شده باید برای افراد معلول جسمی - مرکتی قابل دسترس باشند. نمونه‌های عمومی مانند پیاده‌روها و ورودی‌های مشترک باید منطبق با ضوابط طراحی برای افراد معلول باشند.

۲-۲-۱ در سایر ساختمان‌های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

۱-۲-۲-۱ رستوران و چایخانه

- حداقل ۵ درصد از تمام صندلی‌ها و میزهای ثابت یا حداقل یکی از آن‌ها (هر کدام بیشتر باشد) در رستوران‌ها یا چایخانه‌ها باید قابل دسترس افراد معلول باشند.

- عرض آزاد برای گذر صندلی چرخدار در صف دریافت غذا باید حداقل ۹۰ سانتی‌متر باشد.



- در سلف سرویس‌ها، پیشفوان مسیر حرکت سینی‌ها نباید بیش از ۸۵ سانتی‌متر از کف تمام شده ارتفاع داشته باشد.

۲-۲-۲-۱ هتل‌ها

- کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترس با سرویس‌های بهداشتی و لوازم مناسب برای افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۲۵ اتاق اضافه، پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای افراد معلول ضروری است. این اتاق‌ها باید به طور یکنواخت در بین اتاق‌های معمولی هتل توزیع گردند.

- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۳۰ تخت دیگر، یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود.

۳-۲-۲-۱ مراکز بهداشتی، درمان و آسایشگاهی

- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتومبیل، با حداقل عرض ۱۵۰ سانتی‌متر و حداقل طول ۶ متر در نظر گرفته شود.

- اتاق‌های خواب قابل دسترس بیماران باید در انطباق با شرایط زیر باشند:

الف- هر اتاق خواب باید فضای آزاد مورد لزوم برای پرفیدن ۱۸۰ درجه صندلی چرخدار را که دایره‌ای است به قطر ۱۵۰ سانتی‌متر، داشته باشد.

ب- هر اتاق یک نفره باید حداقل یک فضای آزاد برابر ۹۰ سانتی‌متر در دو طرف تختخواب و ۱۰۰ سانتی‌متر بین پای تختخواب تا دیوارها داشته باشد.

ج- در هر اتاق دو یا چند تختخوابه باید فضاهای آزاد به اندازه زیر تأمین گردد:

- حداقل ۱۰۰ سانتی‌متر (ترمیماً ۱۳۰ سانتی‌متر) مفاصل پایین تختخواب با دیوار مقابل.

- حداقل ۹۰ سانتی‌متر مفاصل لبه کناری تختخواب با دیوار مجاور.

- حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر بین دو تختخواب.

د- لازم است برای هر اتاق بستری و یا خواب یک سرویس بهداشتی قابل دسترس پیش‌بینی شود.

۴-۲-۲-۱ مراکز تجاری

- در محلی که پیشخوان‌های مراجعان بیشتر از ۹۰ سانتی‌متر ارتفاع داشته و برای خرید و فروش اشیاء و همچنین بفش اجناس به مردم پیش‌بینی شده‌اند، یک پیشخوان اضافی یا یک بفش از پیشخوان اصلی باید با حداکثر ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.

- در فروشگاه‌ها حداقل یک مسیر پرداخت قابل دسترس پیش‌بینی شود. حداقل عرض این مسیر در تمام طول آن باید ۹۰ سانتی‌متر بوده و ارتفاع پیشخوان مجاور از کف تمام شده نباید در طول مسیر از ۸۵ سانتی‌متر بیشتر باشد.

۱-۲-۲-۵ کتابخانه

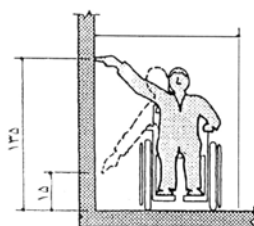
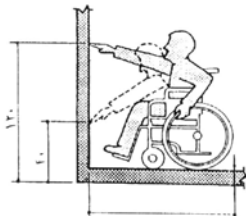
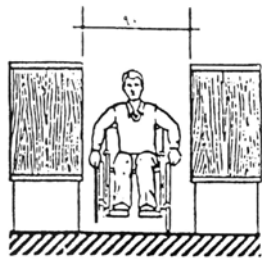
- کلبه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند توالت‌ها، تلفن‌ها و پارکینگ‌ها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل ۵ درصد با حداقل یکی از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محل‌های مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل فضای آزاد مسیر در محل برگه‌دان، قفسه مجلات، یا قفسه کتاب‌های مربع باید ۹۰ سانتی‌متر باشد. ارتفاع قابل دسترس از روبرو باید بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر، و از پهلو باید بین ۱۵ تا ۱۳۵ سانتی‌متر از کف تمام شده باشد (شکل‌های ۳۹ و ۴۰ و ۴۱).

- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف باید ۹۰ سانتی‌متر باشد.

- در کتابخانه‌هایی که حجم زیاد کتاب‌ها اجازه تقسیم آن‌ها را در قفسه‌هایی با مشخصات فوق نمی‌دهد، استفاده از قفسه‌هایی با ارتفاع بیشتر برای نگهداری کتاب مجاز است.



شکل ۳۹- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف‌های کتابخانه

شکل ۴۰- اندازه‌های مناسب برای دستیابی از مقابل

شکل ۴۱- اندازه‌های مناسب برای دستیابی از پهلو

## ۲- سافتمان‌های مسکونی

عمده‌ترین هدف از ارائه ضوابط طراحی مسکن، به وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی و ایجاد زمینه برای قرار دادن معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال، از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری است.

۱-۲ در مجتمع‌های مسکونی حداقل ۵٪ واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شده باشد. همچنین در مجتمع‌های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۲-۲ در سافتمان‌های مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری ممل می‌باید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۳-۲ در سافتمان‌های مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند ۵-۲ و با تعداد ۱۰ و بیش از ۱۰ واحد مسکونی ساخته می‌شوند، باید حداقل سطح همکف در مشاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

### ۴-۲ مسکن قابل دسترس

در واحد مسکونی قابل دسترس باید ضوابط زیر رعایت شده باشد:

۱-۴-۲ ورودی واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۱ این ضوابط باشد.

۲-۴-۲ راهرو واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۳ این ضوابط باشد.

۳-۴-۲ بازشوی‌های واحد مسکونی (در و پنجره) باید مطابق بند ۴-۱-۳ این ضوابط باشد.

۴-۴-۲ راه‌پله واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۴ این ضوابط باشد.

۵-۴-۲ سطح شیبدار در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۵ این ضوابط باشد.

۶-۴-۲ دستگیرها در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۶ این ضوابط باشد.

۷-۴-۲ آسانسور در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۷ این ضوابط باشد.

۸-۴-۲ حداقل یک فضای بهداشتی (مام، توالت و دستشویی) باید مطابق بند ۴-۱-۸ این ضوابط باشد.

۹-۴-۲ کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۱۱ این ضوابط باشد.

۲-۴-۱۰ برای هر واحد مسکونی قابل دسترس باید حداقل یک واحد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول با مشخصات ذیل در نظر گرفته شود:

۲-۴-۱۰-۱ مسیر پیاده قابل دسترس از محوطه پارکینگ تا ورودی واحد مسکونی باید مطابق با بندهای ۱-۱ و ۲-۱ باشد.

۲-۴-۱۰-۲ متی‌الامکان مفاصل بین پارکینگ و منزل برای محافظت فرد معلول سرپوشیده شود.

۲-۴-۱۰-۳ ابعاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول باید  $۵ \times ۳/۵$  متر باشد.

۲-۴-۱۰-۴ حداقل ارتفاع آزاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول  $۲/۴۰$  متر باید باشد.

۲-۴-۱۱ آشپزخانه در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید دارای شرایط زیر باشد:

۲-۴-۱۱-۱ فضای آزاد کف به ابعاد  $۱۲۰ \times ۷۵$  سانتی‌متر باید به گونه‌ای طراحی شود که تمام وسایل آشپزخانه برای

شفص با صندلی چرخدار از روبرو و یا از پهلو قابل دسترس باشد.

۲-۴-۱۱-۲ حداقل سطح کاری با عرض  $۷۵$  سانتی‌متر و ارتفاع بین  $۷۵$  تا  $۸۵$  سانتی‌متر، با فضای آزاد برای قرارگیری پا

به عمق  $۴۰$  سانتی‌متر و ارتفاع  $۶۵$  تا  $۷۰$  سانتی‌متر، باید در آشپزخانه در نظر گرفته شود (شکل‌های ۴۲ و ۴۳).

۲-۴-۱۱-۳ ارتفاع قفسه‌های زیر ظرفشوها باید  $۷۰$  تا  $۸۵$  سانتی‌متر از کف و قابل برداشتن باشد (شکل ۴۴).

۲-۴-۱۱-۴ زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساینده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله تخلیه آن، در زیر ظرفشو

باید با پوشش عایق پیش‌بینی شود.

۲-۴-۱۱-۵ لوله‌های آب و فاضلاب باید به نحوی نصب شوند که ارتفاع ظرفشو از کف  $۷۵$  سانتی‌متر باشد.

۲-۴-۱۱-۶ زیر ظرفشو باید فضایی آزاد برای قرارگیری پا به ارتفاع حداقل  $۶۵$  سانتی‌متر و عمق حداقل  $۴۵$  سانتی‌متر

بدون مانع وجود داشته باشد و عمق سینک ظرفشویی نباید بیش از  $۱۶$  سانتی‌متر باشد.

۲-۴-۱۱-۷ ارتفاع قفسه‌های قسمت پایین باید حداکثر  $۸۰$  سانتی‌متر از کف باشد. حداکثر ارتفاع پایین‌ترین طبقه

قفسه‌های فوقانی  $۱۲۰$  سانتی‌متر باشد.

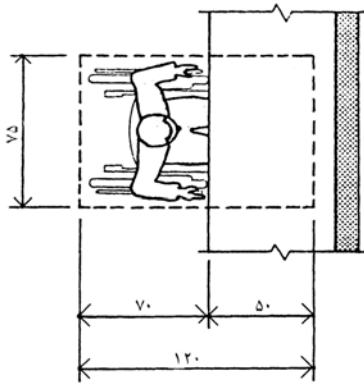
۲-۴-۱۲ فضاهای زندگی، غذاخوری، فواید و ایوان در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید قابل دسترس

برای این افراد (دارای فضای آزاد به ابعاد  $۱۴۰ \times ۱۴۰$  سانتی‌متر جهت قرارگیری، عبور و استفاده از وسایل) باشد.

۲-۴-۱۳ انباری شامل قفسه‌بندی‌ها، طبقه‌ها، گنجه‌ها و کشوهاست که باید طبق ضوابط زیر برای افراد معلول قابل دسترس باشند:

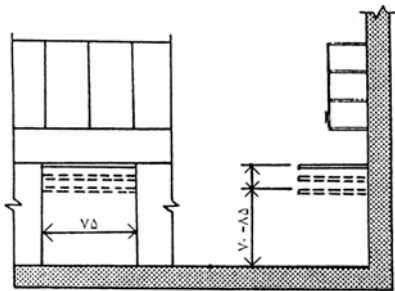
۲-۴-۱۳-۱ فضای آزاد کف به ابعاد  $۱۲۰ \times ۷۵$  سانتی‌متر باید به گونه‌ای طراحی شود که کلیه قسمت‌های انباری برای فرد با صندلی پرفدار از روبرو یا از پهلو قابل دسترس باشد.

۲-۴-۱۳-۲ ارتفاع دستیابی از روبرو به وسایل داخل انباری بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر و از پهلو بین ۲۵ تا ۱۳۵ سانتی‌متر باشد (شکل ۴۵).

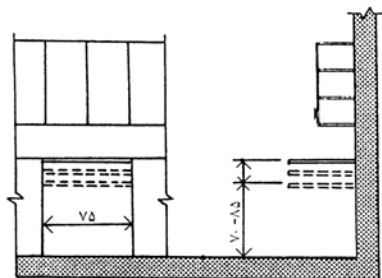


۲-۴-۱۳-۳ ارتفاع محل رفت آویز از کف ۱۴۰ سانتی‌متر باشد.

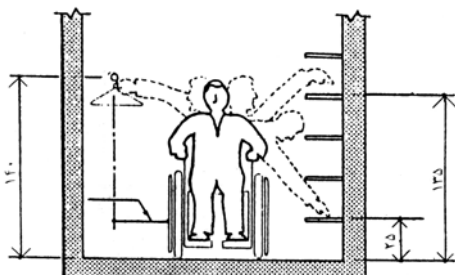
شکل ۴۲- فضای آزاد جلوی سطح کاری یا میز جهت قرارگیری صندلی پرفدار



شکل ۴۳- ابعاد و اندازه زیر سطح کاری یا میز جهت قرارگیری صندلی پرفدار



شکل ۴۴- فضای آزاد زیر ظرفشویی جهت قرارگیری صندلی پرفدار



شکل ۴۵- ارتفاع دستیابی از مقابل و از پهلو برای صندلی پرفدار

## مقررات ملی ساختمان

### مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان (مفاظت ساختمان‌ها در مقابل مریق):

مجلد سومین مبحث مقررات مذکور تحت عنوان (مفاظت ساختمان‌ها در مقابل مریق) ابلاغ می‌گردد تا به عنوان مرجع برنامه‌ریزی در زمینه ایمنی ساختمان و مفاظت جان انسان‌ها از خطر آتش سوزی مورد استفاده شهروندان موزه شمول مقررات ملی ساختمان قرار گیرد.

براساس ضوابط این مبحث و به هنگام بررسی نقشه‌های معماری، راههای خروج اصلی، کافی و بدون مانع لحاظ گردد تا در صورت بروز مریق در آن ساختمان، خروج به موقع ساکنان به راحتی میسر گردد.

### مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان (آسانسورها و پله برقی):

در اجرای ماده ۳۱۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، پانزدهمین مبحث مقررات ملی ساختمان تحت عنوان «آسانسورها و پله برقی» در ۴ فصل و ۶ پیوست، بیانگر حداقل ضوابط لازم برای بهره‌برداری ایمن و بهینه از آسانسور، پله برقی، پیاده‌رو متمرک متضمن راه‌کارهای طراحی و انتخاب مناسب به لحاظ موقعیت، تعداد، نوع، سرعت، ظرفیت و قابلیت بهره‌برداری و ارائه‌دهنده مقررات لازم برای ارتقاء کیفیت اجرای آن‌ها همراه با نمونه اطلاعات فنی آسانسور، جداول استاندارد ابعادی آسانسور، نمونه مناسبه تعداد و ظرفیت آسانسورها، نقشه‌ها و اطلاعات تکمیلی علایم و نشانه‌ها و بلافره معرفی منابع معتبر بین‌المللی جهت اطلاع شهرداری‌های مناطق، مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان، مجریان ساختمان‌ها، صاحبان مرفه‌های مهندسی ساختمان و بلافره مالکان و کارفرمایان موزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی، ابلاغ می‌گردد تا در مواردی که ساختمان طبق ضوابط و مقررات صدور پروانه، مستلزم اجرای سطوح ارتباطی می‌باشد مراتب مبحث فوق در زمینه طراحی، مناسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری از سطوح موصوف ملاک عمل قرار گیرد.

علی‌هذا شایسته است مهندسین ناظر طی گزارشات مرمه‌ای، پی‌گویی اجرای امر را مسبب مورد گزارش نموده و شهرداری منطقه نیز در اجرای بخشنامه شماره ۸۱۱/۷۷۰۱۰۶۰۲ مورخ ۷۷/۴/۲۹ و قبل از صدور گواهی پایان ساختمان مراتب را

با شرکت بازرسی کیفیت و استاندارد ایران هماهنگ نمایند. (۸۱/۴/۲۹-۸۰/۸۱۰۰۶۷۹۴)

## مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (صرفه‌جویی در مصرف انرژی):

در جهت اجرای مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمانی ایران (صرفه‌جویی در مصرف انرژی) که طی بخشنامه شماره ۸۰/۳۵۱۶ مورخ ۸۰/۴/۵ ارسال شده است موارد به شرح زیر در مناطق ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ اجرا می‌گردد.

۱- از تاریخ ۸۰/۴/۱ مقررات مبحث فوق جهت ساختمان‌های گروه ج و د موضوع آیین‌نامه اجرایی قانونی نظام مهندسی و کنترل ساختمان الزامی می‌گردد، مقتضی است مراتب فوق در دستور نقشه صادره به طور شفاف منعکس گردد.

۲- در ارائه نقشه‌های معماری بایستی دتایل جداره‌های خارجی و پنجره‌ها و ... با اشل ۱:۵۰ ارائه گردد. (همراه با جدول ضرایب تبادل حرارتی)

۳- مهندسین مکانیک نیز بایستی در طراحی سیستم‌های گرمایش و سرمایش ساختمان رعایت مبحث فوق را نموده و همچنین در ارتباط با دتایل‌های اجرایی ارائه شده در نقشه‌های معماری، جداول ضرایب نهایی تبادل حرارتی و برودتی را تهیه و توصیه‌های لازم را در نقشه‌ها قید و تاکید نمایند.

۴- مجلد «دستورالعمل اجرایی در مورد چگونگی بهینه‌سازی و صرفه‌جویی فرآورده‌های نفتی در ساختمان» به پیوست ارسال می‌گردد تا در صورت نیاز در اختیار مهندسان طراح قرار داده شود.

۵- در جهت کنترل اجرای مقررات فوق و با توجه به فلوچارت پیوست لازم است مهندسین ناظر در دو مرحله (پایان سفت کاری و قبل از اتمام نازک کاری و اجرای نما) رعایت مفاد مبحث فوق را گزارش نموده و بازرسی فنی منطقه نیز صحت انجام موارد فوق را گواهی نماید، بدیهی است در صورت عدم اجرای عایق‌کاری با متلف برابر مقررات برفورد قانونی صورت فواید گرفت.

۶- شهروندان و مهندسان طراح می‌توانند مسایل و مشکلات مربوط به مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان و همچنین دتایل‌های مرتبط را (اساً با سازمان بهینه‌سازی مصرف سوخت کشور از طریق مراجعه مستقیم و یا از طریق شماره تلفنهای ۴۲ و ۲۲۰۴۵۸۴۱ هماهنگ و مرتفع سازند. (۸۱/۳/۳۰-۸۰/۸۱۰۰۴۷۴۷)

## مقررات استفاده از اراضی:

تعریف- این مقررات به منظور تعیین استفاده صحیح از اراضی و مستمذات واقع در موزه‌های مختلف شهری تدوین شده است. موزه‌های مذکور در نقشه استفاده از اراضی طرح جامع به مقیاس ۱:۱۰/۰۰۰ به (نگ‌های مختلف نشان داده شده‌اند که هر رنگ نماینده نوع مخصوصی استفاده از اراضی می‌باشد. تا هنگامی که نقشه‌های تفصیلی که در آن‌ها جزئیات استفاده از اراضی روشن شده باشد تهیه نشده است نقشه مذکور و موزه‌های کلی استفاده از اراضی آن که به رنگ‌های مختلف نشان داده شده ملاک عمل تعیین استفاده از اراضی خواهد بود.

در مواردی که نقشه‌های تفصیلی ویژه یا نمونه همراه طرح جامع تهیه شده است این نقشه‌ها از هم اکنون ملاک عمل می‌باشند.

مدود مقررات - کلیه مستمذات موجود و آتی شهر در داخل محدوده ۲۵ ساله و استفاده‌های مختلفی که از این مستمذات و اراضی داخل محدوده به عمل می‌آید مشمول این مقررات می‌باشد.

مستمذات جدید - کلیه مستمذاتی که از این تاریخ به بعد به وجود می‌آیند بایستی با مقررات استفاده از اراضی مندرج در ذیل مطابقت داشته باشند. همچنین بناهایی که امتیاج به اضافات یا تغییرات اساسی دارند بایستی وضع فود را با این مقررات تطبیق دهند تصمیمات اساسی مشمول این ماده نمی‌باشند.

مستمذات موجود - کلیه مستمذاتی که در حال حاضر موجود بوده و مورد استفاده قرار گرفته‌اند ولی استفاده موجود از آن‌ها با استفاده‌های مندرج در مقررات موزه مربوطه مغایرت دارد بایستی نسبت به تغییر استفاده موجود و انطباق آن با استفاده مربوطه اقدام نمایند. این تغییر استفاده بطورکلی دارای دو حالت می‌باشد که عبارتند از:

اصلاح استفاده - در مواردی که تغییر استفاده محتاج به تجدید بنا بوده و در بنای موجود یا با تغییرات داخلی آن بتوان استفاده صحیح را به عمل آورده مانند بعضی آپارتمان‌های مسکونی که مورد استفاده اداری یا تجاری قرار گرفته‌اند.

انتقال استفاده - در مواردی که تغییر استفاده مستلزم تغییر بنا بوده و استفاده موجود بایستی به ممل مناسب فویش منتقل شده و استفاده صحیح از این زمین بوجود آید مانند کارخانجات و گاراژهای موجود در موزه‌های مسکونی.



شهرداری تهران مکلف است جهت این منظور آیین‌نامه‌ای بر اساس امکانات مادی و پرسنلی خود و امتیاجات کوتاه-مدت و بلندمدت شهری همراه با برنامه زمانی اقدامات خود تدوین نموده و براساس آن راساً نسبت به اصلاح و انتقال استفاده‌های مخایر اقدام نماید.

استفاده‌های مجاز در فارچ از محدوده پنج ساله - امدات تاسیسات صنعتی در موزه‌های صنعتی واقع در فارچ از محدوده پنج‌ساله مجاز می‌باشد. هر نوع استفاده کشاورزی و باغداری و دامداری در فارچ از محدوده پنج‌ساله مجاز می‌باشد مشروط بر این که پس از آن که آن قسمت در داخل محدوده توسعه پنج ساله شهر قرار گرفت استفاده از زمین با استفاده منظور شده در طرح جامع و نقشه‌های تفصیلی آن تطبیق داده شود. تاسیسات عمومی مانند جنگل‌کاری، پارک‌ها، استادیوم‌ها، جاده‌ها که جهت امتیاجات کلی شهر بوجود آیند یا تاسیساتی که دولت راساً جهت ارضاء امتیاجات ساکنین فارچ از محدوده بنا نماید مجاز می‌باشند. هیچ‌گونه استفاده دیگری از زمین در فارچ از محدوده پنج‌ساله شهر مجاز نیست.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های مسکونی - امدات ساختمان‌های زیر و استفاده‌های مربوط به آن‌ها در موزه‌های مسکونی مجاز است:

ساختمان‌های مسکونی - ساختمان‌هایی که برای سکونت افراد یا خانواده‌ها ساخته شده باشند.

در این ساختمان‌ها علاوه بر استفاده مسکونی استفاده‌های مربوط به مشاغل خانگی (مشاغلی که معمولاً در داخل خانه به عمل می‌آید) مانند دوزندگی فصوصی، تدریس فصوصی، مطب دکتر، پانسیون و نگهداری سالفوردگان نیز مجاز است مشروط بر آن که مطابق شرایط ذیل باشد:

در صورتی که یک چنین فعالیتی کلاً در یک ساختمان انجام گیرد. هیچ‌گونه ساختمان و بنای دیگری نبایستی برای این منظور امدات گردد.

در صورتی که فعالیت‌های مزبور توسط اشخاص مقیم در آن خانه انجام گیرد.

در صورتی که این فعالیت‌ها بیش از ۲۰٪ سطح کل طبقات ساختمان را اشغال نکرده باشد.

سایر ساختمان‌ها - ساختمان‌هایی که برای سایر استفاده‌هایی که در سطح واحد درجه یک شهری (محل) به عمل می‌آید ساخته شده باشند. این ساختمان‌ها عبارتند از:

آموزش و پرورش - کودکان و دبستان و یا سایر تاسیسات آموزشی برای افرادی که هنوز به دبیرستان وارد نشده‌اند از قطعه زمینی که برای این منظور انتخاب می‌گردد حداقل ۵۰٪ آن بایستی برای فضای باز اختصاص داده شود.

- بهداشت - مطب دکتر، ساختمان‌های پزشکی و درمانگاه‌های مملی و ممام.

فرهنگی - کلوب‌های خصوصی و یا باشگاه‌هایی که برای استفاده اعضا، تاسیس گردیده و تمام تاسیسات مذهبی و عام‌المنفعه که فعالیت‌های مختلف فرهنگی، آموزشی، فیزی و اجتماعی در آن‌ها انجام می‌گیرد.

صنعتی - ایجاد کارگاه‌های کوچک دستی مجاز می‌باشد.

این نوع فعالیت‌ها بایستی در قطعه زمینی انجام گیرد که سطح کل طبقات آن بیشتر از ۵۰ مترمربع نبوده و سطح کل

زمین از ۱۰۰ مترمربع تجاوز ننماید. این نوع استفاده‌ها و فعالیت‌ها بایستی بوهای بد و دودهای فطرناک، گرما، لرزش و صداهاى ناهنجار خارج از محدوده استفاده خود ایجاد نماید.

تجارتی - امدات ساختمان‌های تجاری مجاز است مشروط بر آن که این ساختمان‌ها یک طبقه بوده و سطح طبقه آن از ۷۵ متر مربع و سطح زمین آن از ۳۰۰ متر مربع تجاوز ننماید.

فضای باز - امدات پارک‌ها و زمین‌های بازی و ورزشی مملی مجاز می‌باشد.

مختلط تجاری و مسکونی - امدات ساختمان به منظور استفاده مختلط تجاری و مسکونی مجاز می‌باشد در صورتی که استفاده تجاری در طبقه هم‌کف ساختمان به عمل آمد و سطح طبقه آن از ۵۰ متر تجاوز ننمود و واحدهای مسکونی که در طبقات بالا قرار دارند دارای درب ورودی مجزا بوده و دسترسی کامل به فضای باز قطعه زمین داشته باشند.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های تجاری - امدات ساختمان‌های زیر و استفاده مربوط به آن‌ها در موزه‌های تجاری مجاز است.

ساختمان‌های تجاری - ساختمان‌هایی که به منظور استفاده تجاری مانند فرودفروشی (عطاری، بقالی، قصابی) و خدمات شفصی (آرایشگاه، فیاطی، کفش‌دوزی و غیره) بنا شوند.

ساختمان‌های اداری - ساختمان‌هایی که به منظور استفاده اداری مانند بانک‌ها، شرکت‌های بیمه، دفاتر موسسات غیرتولیدی، ادارات دولتی و غیره بنا شوند.

سافتمان‌های آموزشی - سافتمان‌هایی که به منظور استفاده آموزشی در سطح بالاتر از دبیرستان یا برای کلاس‌های فصولی و اکابر و مدارس مرفه‌ای بنا شوند.

سافتمان‌های بهداشتی - سافتمان‌هایی که به منظور استفاده بهداشتی مانند بیمارستان، کلینیک، مطب دکتر، درمانگاه‌های دولتی و مراکز رفاه خانواده بنا شوند.

سافتمان‌های تفریحی - سافتمان‌هایی که به منظور استفاده تفریحی مانند سینما، تئاتر، کلوپ، بیلبارد، پینگ‌پنگ، بولینگ و غیره بنا شوند.

سافتمان‌های فرهنگی - سافتمان‌هایی که به منظور استفاده فرهنگی مانند موزه، اپرا، تالار، کنسرت، کافه جوانان، کلیسا، مساجد و تکایا ساخته شوند.

سافتمان‌های صنعتی - سافتمان‌هایی که به منظور امداد کارگاه صنعتی کوچک در سطح امتیاجات موضعی شهر مانند تجاری، آهنگری، بسته‌بندی کالا و غیره بنا شوند. سطح طبقات این نوع سافتمان‌ها نباید از ۲۰۰ متر مربع تجاوز نماید.

استفاده از این نوع سافتمان‌ها نباید بوی بد یا فطرناک، گرمای زیاد، لرزش و صداهای شدید در خارج از سافتمان تولید نماید.

سافتمان‌های ویژه - سافتمان‌های دیگری که جهت ارضای امتیاجات عمومی لازم است مانند پمپ بنزین، تعمیرگاه اتومبیل، حمام عمومی، نانوایی.

سافتمان‌های مختلط تجارتي و مسکونی - سافتمان‌هایی که به منظور استفاده مختلط تجارتي و مسکونی بنا شوند مشروط بر آن که استفاده تجارتي در طبقه همکف یا طبقات زیرین آن به عمل آمده و واحدهای مسکونی دارای درب ورودی مجزا بوده و دسترسی کامل به فضای باز مربوط به سافتمان داشته باشند.

فضای باز - پارک‌های عمومی، زمین‌های بازی و باغ کودکان و غیره.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های مختلط - استفاده‌های مجاز در موزه‌های مسکونی (موضوع بند ۷-۱۴) و موزه‌های تجارتي (موضوع بند ۸-۱۴) در این موزه‌ها مجاز می‌باشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های آموزشی - امدات هر نوع دانشگاه، دانشکده، دبیرستان یا دبستان و یا هر نوع آموزشگاهی (مانند مدارس مرفه‌ای، هنری، تجارتي، زبان، فني، مذهبي، مدارس مخصوص معلولين) در اين موزه‌ها مجاز مي‌باشد.

ايجاد وامدهاي مسكوني براي سکونت دانش‌جويان و معلمين نيز مجاز است.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های بهداشتی - امدات هر نوع تاسيسات بهداشتی نظير بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها همچنين فعاليت‌های اداري مربوط به آن و تاسيسات آزمایشگاهی در اين موزه‌ها مجاز مي‌باشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های دولتی - امدات هر نوع سافتمان‌های دولتی مانند ادارات قوای مقننه، قضاييه و اجراييه و نيز موسسات دولتي در اين موزه‌ها مجاز است.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های فرهنگی - امدات هرگونه تاسيسات فرهنگي، مذهبي و يا فعاليت‌های اجتماعي نظير موزه‌ها و تالارهای هنري و مساجد، سازمان‌های فيرييه، باشگاه‌های فصوصي و غيره و همچنين تاسيسات مربوط به آن در اين موزه‌ها مجاز مي‌باشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های صنعتی - امدات هر نوع سافتمان به منظور تهیه کالاهای سنگين و سبك و همچنين تسهيلات مربوط به توزيع کالاها، فروش، عمده فروشي، تعميرات و سرويس در اين موزه‌ها مجاز مي‌باشد به استثناء آن که صنايع بسيار سنگيني که مزاحمت ايجاد مي‌نمايند، بوهای بد، دودهای فطرناک، گرما، لرزش، صدا و غيره بايستي در موزه مربوط به صنايع مزاحم امدات شوند.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های انبارداری - امدات هرگونه سافتمان و تاسيسات مربوط به نگهداری کالاها و همچنين برای توزيع و عمده فروشي و يا فرده فروشي، تعميرات و سرويس اين کالاها در قطعه زمين‌هایی که برای انبارداری در نظر گرفته شده مجاز مي‌باشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های حمل و نقل - هر نوع تشکيلات ارتباطی و يا استفاده‌های ارتباطی نظير فرودگاه‌ها، ايستگاه‌های مسافبري، ايستگاه‌های ترن، ايستگاه‌های اتوبوس، ايستگاه‌های کاميون‌های تجارتي و باراندازها در قطعات زميني که برای حمل و نقل منظور گرديده مجاز مي‌باشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های ارتشی - امدات هر نوع تاسیساتی که ارتش جمهوری اسلامی ایران صلاح بداند در این موزه‌ها مجاز می‌باشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های تفریحاتی و فضای باز - فعالیت‌های ذیل در قسمتهایی که برای تفریحات و فضای باز در نظر گرفته شده مجاز می‌باشد (مگر آن که استثنائاً در روی نقشه مشخص شده باشد).

پارک‌های شهری، زمین‌های بازی، استخرهای شنا و مراکز تفریحی.

پارک‌های منطقه‌ای و همچنین فضاهای باز که به منظور تاسیسات و استفاده‌های تفریحی ذخیره گردیده است.

هر نوع تاسیسات تفریحی که جنبه تجارتي داشته باشد مانند میدان‌های اسب‌دوانی، فانفار و غیره.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های کشاورزی - در این موزه‌ها استفاده کشاورزی از زمین و نیز استفاده‌های ذیل مجاز می‌باشد.

امدات سافتمان‌هایی مانند اصطبل و مرغداری و همچنین دامپروری مشروط بر آن که حداقل ۵۰۰ متر از نزدیکترین موزه مسکونی فاصله داشته باشد.

امدات سافتمان‌های مسکونی تک خانواری در صورتی که قطعه زمین آن کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع نبوده و در آن استفاده کشاورزی به عمل آید.

با کسب اجازه مخصوص امدات گورستان و یا مفاری‌های علمی و معدنی.

## اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ ک.م.ه:

پیرو نامه شماره ۷۹/۱۰۰/۲ مورخ ۷۹/۱۲/۴ و بازگشت به نامه‌های ۸۲/۱/۱۷ موضوع پیشنهاد کمیسیون ماده ۵ شهرداری تهران مبنی بر اصلاح مصوبه ۳۲۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پس از بررسی موضوع در جلسات متعدد و به منظور تحقق اهداف طرح مجموعه شهری تهران مبنی بر جلوگیری از توسعه بی‌رویه شهر تهران و رعایت سقف جمعیتی مصوب آن، پیشنهاد مذکور را مورد بررسی قرار داده و پس از انجام اصلاحات لازم به عنوان جایگزین مصوبه ۳۲۹ به شرح ذیل مورد تصویب قرار داد.

۱- شهرداری تهران موظف است مذاکرات تا پایان سال ۱۳۸۳ طرح‌های تفصیلی مناطق تهران را تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.

۲- با توجه به ضرورت هماهنگی بین طرح‌های تفصیلی مناطق و طرح فرادست، وزارت مسکن و شهرسازی موظف است مذاکرات تا پایان فروردین ماه سال ۸۲ برنامه زمان‌بندی تهیه طرح راهبردهای ساختاری شهر تهران را تهیه و به شورای عالی ارائه نماید.

۳- تا تصویب طرح‌های تفصیلی هر منطقه از مناطق شهر تهران ضوابط مربوط به مصوبه ۳۲۹ به شرح ذیل اصلاح می‌گردد.

۳-۱- محدوده قانونی تهران به چهار پهنه به صورت زیر تقسیم می‌شود.

الف) از مد شمالی محدوده قانونی تهران تا محور همت

ب) مد فاصل محورهای همت و انقلاب

ج) مد فاصل محورهای انقلاب و جاده ساوه و امتداد خیابان شوش

د) جنوب جاده ساوه و امتداد شوش تا مد جنوبی محدوده قانونی تهران

۳-۲- تا تصویب طرح تفصیلی در منطقه، تراکم مازاد بر ۱۲۰٪ تا حداکثر ۶۰٪ به صورت یک طبقه براساس جدول زیر در پهنه‌های چهارگانه مذکور، می‌تواند واگذار شود.

پهنه	مسامت قطعه زمین (مترمربع)	عرض گذر مجاور در طرح مورد عمل (متر)
پهنه الف	$300 \leq S$	$12 \leq A$
پهنه ب	$250 \leq S$	$10 \leq A$
پهنه ج	$200 \leq S$	$8 \leq A$
پهنه د	$150 \leq S$	$6 \leq A$

۳-۳- الزامات اجرایی این ضوابط به شرح زیر تعیین می‌شود:

- تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ الزامی بوده و شهرداری حق کاهش پارکینگ مورد نیاز را به هیچ وجه ندارد.

- مسامت زمین و عرض گذر مجاور پس از رعایت براصلامی ملاک عمل می‌باشد.

۴- به منظور تشویق اجرای طرح‌های و نوسازی بافت‌های فرسوده، عندالزوم شهرداری مجاز به پیشنهاد این‌گونه طرح‌ها

با ضوابط فاص و تصویب آن‌ها در کمیسیون ماده (۵) فواید بود.

۵- شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی دارای طرح مصوب و نیز مناطق تهران یا بخشی از آن‌ها که طرح تفصیلی برای آن‌ها

تهیه و تصویب می‌رسد، از این ضوابط مستثنی می‌باشد.

۶- امداد مجتمع اداری یا تجاری مشروط به رعایت مسامت قطعه و گذر بندی طبق جدول ذیل به شرط تأمین کلیه

پارکینگ‌های مورد نیاز پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) بلامانع است:

مناطق	مداقل مسامت زمین به مترمربع	مداقل عرض ملاک عمل گذر به متر
۱ الی ۸	۱۰۰۰	$14 \leq \text{عرض} \leq 30$
۹ الی ۲۱	۵۰۰	$12 \leq \text{عرض} \leq 30$

۷- براساس این مصوبه، واگذاری مازاد تراکم صرفاً بر مبنای پلاک مشخص ثبتی و پروانه ساختمانی مربوطه مجاز می-

باشد.

۸- تعاونی‌های مسکن کارمندی- کارگری، نظامی و ..... تابع این مصوبه فواید بود.

۹- در هنگام تمدید و یا تمدید پروانه ساختمانی جهت پلاک‌هایی که در مدت اعتبار پروانه عملیات ساختمانی در آنها شروع نشده باشد، صرفاً ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

۱۰- شهرداری تهران مسئول اجرای این مصوبه بوده و موظف است از هر گونه تفلف در این زمینه جلوگیری نماید و گزارش عملکرد این مصوبه را به تفکیک چهار پهنه فوق‌الذکر هر دو ماه یک‌بار به شورای عالی ارائه نماید.

بفشنامه ۸۲/۱/۲۶-۸۲۱۰/۱۰/۸۲۲۶۴۲

- پیرو بند نامه شماره ۸۰/۸۲۰۰۴۵۸۰ مورخ ۸۲/۳/۲۱ در ارتباط با پیشنهاد بند جهت اصلاح مصوبه مورخ ۸۲/۱/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری (اصلاح جایگزین صورت‌جلسه ۳۲۹) و باتوجه به این که در مفاد ذیل بند ۳-۳ مصوبه فوق تصریح گردیده:

مسامت زمین بعد از رعایت بر اسلامی ملاک عمل می‌باشد. در این فصوص لازم به ذکر است با عنایت به تعیین حداقل مسامت زمین جهت استفاده از افزایش تراکم ساختمانی، و توجه به این مطلب که رعایت اسلامی در بعضی از موارد سبب کاهش متراژ زمین به کمتر از میزان تعیین شده می‌گردد، لذا امکان استفاده از واگذاری افزایش تراکم از بین می‌رود و این امر سبب می‌گردد مالکین رغبتی به دریافت پروانه ساختمانی و رعایت بر اسلامی نداشته باشند، بنابراین به منظور تشویق مالکین به نوسازی و رعایت اسلامی گذرها فوایشمنند است بند ذیل نیز همراه با بند تکمیلی در نخستین جلسه کمیسیون ماده پنج مطرح شود.

«در کلیه پهنه‌ها مسامت قطعه قبل از اسلامی و عرض گذر پس از رعایت بر اسلامی ملاک عمل خواهد بود.»

(۸۲/۱۰/۱۰ - ۸۰/۸۲۰۰۵۲۸۰)



# بخش سوم: عوارض

## عوارض مربوط به مسکونی جهت تفریب و بازسازی و پروانه ساختمانی:

۱- عوارض زیر بنا جهت دو واحدی و بیشتر در شرایطی که کل زیر بنا تا ۶۰۰ متر مربع باشد :

$$K \times P \times \frac{(S - (20 \times N_p))}{100N} \times S$$

K= ضریب طبق جدول یک

P= قیمت منطقه ای

N= تعداد واحدهای مسکونی

N<sub>p</sub>= تعداد پارکینگ های تامین شده

S= کل زیر بنای ناخالص

ضریب بر اساس کل زیر بنای ناخالص طبق جدول شماره یک مناسبه می گردد:

ضریب K	زیر بنا
۱۵٪	تا ۲۰۰ متر مربع
۲۰٪	تا ۴۰۰ متر مربع
۲۵٪	تا ۶۰۰ متر مربع

جدول شماره یک

## عوارض مربوط به مسکونی جهت تفریب و بازسازی و پروانه ساختمانی:

۲- عوارض زیر بنا جهت تک وامدی و دو واحد و بیشتر در ساختمان های ۶۰۰ متر مربع و بالاتر :

$$K \times P \times \frac{(S - (20 \times N_p))}{100N} \times S$$

$$K = \% ۳۰$$

P = قیمت منطقه ای

N = تعداد واحدهای مسکونی

N<sub>p</sub> = تعداد پارکینگ های تامین شده

## عوارض مربوط به مسکونی جهت تفریب و بازسازی و پروانه ساختمانی:

۳- عوارض زیر بنا جهت ساختمان های تک وامدی تا ۶۰۰ متر مربع باشد:

$$K \times P \times [S - (20 \times N_p)]$$

K = ضریب طبق جدول شماره (۲)

تعریف: ضریب K بر اساس کل زیربنای نافالص مناسبه می گردد.

تبصره: جهت تعاونی های مسکن کارمندی و کارگری ( مشروط به داشتن مجوزهای لازم ) ضریب K بر اساس میانگین

وامدهای مسکونی ( بنای نافالص ) کل زیر  
تعداد واحد مناسبه می گردد.

P = قیمت منطقه ای

N = تعداد واحدهای مسکونی

N<sub>p</sub> = تعداد پارکینگ های تامین شده

S = کل زیر بنای نافالص

ضریب K	زیر بنا
۵٪	تا ۶۰ متر مربع
۱۰٪	تا ۱۰۰ متر مربع
۱۸٪	تا ۱۵۰ متر مربع
۳۰٪	تا ۲۰۰ متر مربع
۴۵٪	تا ۳۰۰ متر مربع
۶۵٪	تا ۴۰۰ متر مربع
۹۰٪	تا ۵۰۰ متر مربع
۱۲۰٪	تا ۶۰۰ متر مربع

جدول شماره (۲)

## عوارض تمدید پروانه:

تعریف تمدید پروانه:

۱. تقاضای تمدید پروانه در زمان اعتبار پروانه در صورتیکه ضوابط و مقررات تغییر نکرده باشد بدون افزودن عوارض به مدت یکسال تمدید می گردد.
۲. تقاضای تمدید پروانه در صورتیکه اعتبار پروانه به اتمام رسیده باشد و ضوابط و مقررات تغییر نکرده باشد با افزودن عوارض مابه التفاوت به شرح زیر دریافت می گردد و به مدت دو سال پروانه تمدید می گردد.

عوارض پرداختی قبلی - عوارض پرداختی به قیمت روز

\* ملاک عمل زمان اعتبار پروانه در تقاضای تمدید پروانه سافتمان تاریخ ثبت درفواست مالک در دبیرخانه منطقه می باشد.

## عوارض تغییر نقشه:

تعریف تغییر نقشه:

املاکی که دارای پروانه معتبر سافتمانی و یا دارای سافتمانی که بر اساس پروانه صادره سافته شده باشد چنانچه هنوز پایان صادر نشده باشد و یا به مرحله اتمام نرسیده باشد پروانه مورد نظر تمت عنوان تغییر نقشه منظور می گردد.

مماسبه عوارض تغییر نقشه:

$F =$  کل عوارض سافتمان طبق نقشه جدید

$F' =$  کل عوارض پروانه معتبر به قیمت روز

عوارض زیربنا قابل پرداخت =  $F - F'$

## عوارض اضافه اشکوب:

(توسعه - تبدیل - تغییرات)

تعریف اضافه اشکوب (توسعه بنا):

در شرایطی که بنای امدائی ملک قبل از سال ۴۹ یا بدون پروانه و یا دارای پروانه قبل از ۴۹ بوده و دارای پایانکار باشد، و یا در مرحله بهره برداری، و نیز بنای موجود تعیین تکلیف شده باشد، اضافه اشکوب، توسعه بنا، تبدیل و تغییرات منظور می گردد.

در صورتیکه  $N=1$  باشد، عوارض اضافه اشکوب، توسعه، تبدیل، تغییرات از جدول شماره ۱ مناسبه می گردد.

$$K \times P \times [ S - (20 \times N_p) ]$$

P= قیمت منطقه ای

N= تعداد واحدهای مسکونی

K= ضریب

S= متر از مورد تقاضا

$N_p$ = پارکینگ اضافه شده به مجاز ( نسبت به وضع موجود تعیین تکلیف شده)

جدول شماره (۱)

ضریب K	زیر بنا
۵٪	تا ۶۰ متر مربع
۱۰٪	تا ۱۰۰ متر مربع
۱۸٪	تا ۱۵۰ متر مربع
۳۰٪	تا ۲۰۰ متر مربع
۴۵٪	تا ۳۰۰ متر مربع
۶۵٪	تا ۴۰۰ متر مربع
۹۰٪	تا ۵۰۰ متر مربع
۱۲۰٪	تا ۶۰۰ متر مربع

در غیر این صورت اگر  $N > 1$  باشد:

$$\frac{(S - 20 N_p) \times K \times P}{100 \times N} \times S$$

## عوارض کسری پارکینگ:

۲۵A	پارکینگ مسکونی
۳۵A	پارکینگ تجاری و تولیدی
۳۰A	پارکینگ اداری و صنعتی
۲۵A	پارکینگ غیر (تجاری، تولیدی، اداری، صنعتی)

$$A = \%۸۰ (1+T)(P+۲D)$$

مماسبه A بر اساس روش اعلامی در مازاد تراکم می باشد.

در صورتیکه جهت تبدیل کسر پارکینگ داشته باشد :

۵A	پارکینگ مسکونی به اداری
۱۰A	پارکینگ مسکونی به تجاری
۵A	پارکینگ اداری به تجاری

صورتجلسه شماره ۴ مورخه ۸/۲/۸۴ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق

(ب) جدول معیارهای پارکینگ ماشین برای استفاده های غیر مسکونی

ردیف	نوع استفاده	درصد سطح طبقات	فضاهای پارکینگ (به واحد)		
			موزه یک	موزه دو	موزه سه
۱	تجاری*	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۳	۳	۳
۲	اداری**	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۲	۲	۲
۳	مرکز اجتماعات	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۳	۲	یک چهارم
۴	هتل	برای هر اتاق	یک پنجم	یک دهم	یک بیستم
۵	بیمارستان	برای هر تفتفواب	یک چهارم	یک هشتم	یک دوازدهم
۶	کارخانجات صنعتی و انبارها و کارگاهها	برای هر صد متر مربع از سطح دفتر	۲	۲	۲
۷	کارخانجات صنعتی و انبارها و کارگاهها	برای هر صد متر مربع از سطح کارخانه	یک دهم	یک دهم	یک دهم
۸	مدارس	برای هر معلم و ناظم و مدیر	یک دهم	یک چهارم	یک دهم
۹	سینما و تئاتر	برای هر صندلی	یک دهم	یک دهم	یک چهارم
۱۰	مدارس عالی و هنرستان	برای هر معلم و ناظم و مدیر	۱	۱	۱
۱۱	دانشگاهها	برای هر استاد	۱	۱	۱
۱۲	دانشگاهها	برای هر شاگرد	یک صدم	یک صدم	یک صدم
۱۳	تأسیسات تفریحی	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۱	یک دهم	یک چهارم
۱۴	گرمابه ها	به ازاء هر نمره مخصوصی	یک سوم	یک ششم	یک دهم
۱۵	فوابگاههای دانشمویی و پانسیونها	برای هر اتاق فواب (۵امترمربع)	یک دهم	یک دهم	یک دهم
۱۶	ورزشی و تأسیسات تفریحی	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۱	یک دهم	یک چهارم
۱۷	هتل آپارتمان***	هر واحد آپارتمان با مسامت فالص تا مترائیکصد مترمربع	یک دهم	یک دهم	یک دهم
۱۸	هتل آپارتمان****	هر واحد آپارتمان با مسامت فالص ۱۰۰مترمربع و بیشتر	۱	۱	۱
۱۹	درمانگاه	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۲	۱	یک دهم
۲۰	رستوران - تالار - اغذیه فروشی و ...	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۵	۵	۵
۲۱	مساجد و معابد رسمی	-	-	-	-

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

آموزش، فرویط و مقررات شهرسازی و معماری

جهت املاک مسکونی تک واحدی :

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در هر سه موزه	سطح نافالص طبقات با زیرزمین
نیاز به پارکینگ ندارد	تا ۱۵۰ مترمربع $S < 150$
یک واحد	بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع $150 \leq S < 200$
دو واحد	بیش از ۲۰۰ متر مربع* $S \geq 200$

$S =$  کل زیر بنای نافالص

جدول پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی :

موزه پارکینگ			مساحت واحد	نوع استفاده
سه	دو	یک		
۰/۵	۰/۵	۱	تا ۱۰۰ مترمربع	مسکونی درآمد تراکم
۱	۱	۱	تا ۱۰۰ مترمربع	مسکونی مازاد تراکم
۱	۱	۱	از ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع	مسکونی
۱/۵	۱/۵	۱/۵	از ۲۰۰ متر مربع و بالاتر	مسکونی



## عوارض مزاد تراکم:

$$T_1 = \text{ضریب منطقه ای در مصوبه } ۸۶/۹/ \quad T_p = \text{ضریب منطقه در مصوبه } ۸۲/۲/۲$$

$$A = \text{قیمت یک متر مربع مزاد تراکم ملاک عمل}$$

$$A_1 = \text{قیمت یک متر مربع مزاد تراکم بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی سال ۸۱}$$

$$A_p = \text{قیمت یک متر مربع مزاد تراکم بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی سال ۸۴}$$

$$P_1 = \text{قیمت منطقه ای قدیم} \quad P_p = \text{قیمت منطقه ای جدید}$$

$$D_1 = ۲۰۰۰۰۰۰ \text{ ریال} \quad D_p = ۲۵۰۰۰۰۰ \text{ ریال}$$

$$A_1 = \%۸۰ (1+T) (P_1 + ۲D_1)$$

$$A_p = \%۸۰ (1+T) (P_p + ۲D_p)$$

$$A_p \leq ۱/۱۳۵ A_1 \quad \text{اگر } A_1 \Rightarrow A = A_p$$

$$A = ۱/۱۳۵ A_1$$

در غیر این صورت

\* در بافت فرسوده  $A_1$  ملاک مناسبه قرار می گیرد.

در صد تراکم استفاده شده در ملک	قیمت یک متر مربع مزاد تراکم
۱۲۰٪ تا ۱۸۰٪	A
۱۸۰٪ تا ۲۴۰٪	۱/۵ A
۲۴۰٪ تا ۳۰۰٪	۲ A
۳۰۰٪ تا ۳۶۰٪	۲/۵ A
۳۶۰٪ تا ۴۲۰٪	۳ A

\* از ۳۰۰٪ به بالا به ازای هر ۶۰٪، ضریب A به میزان ۰/۵ افزایش پیدا می کند.

## عوارض تغییر کاربرد:

جدول فرمول عوارض تغییر کاربرد:

کاربرد	فرمول تغییر کاربرد	فرمول تعدد و آمد	فرمول مجموع تغییر کاربرد و تعدد کاربرد
تجاری	$S(KA)$	$S[A(1 + \frac{n}{i})]$	$S[KA + A(1 + \frac{n}{i})]$
اداری	$S(KA)$	$S[\frac{A}{r}(1 + \frac{n}{i})]$	$S[KA + \frac{A}{r}(1 + \frac{n}{i})]$
صنعتی	$S(KA)$	$S[\frac{A}{r}(1 + \frac{n}{i})]$	$S[KA + \frac{A}{r}(1 + \frac{n}{i})]$

### توضیحات:

۱. در صورت داشتن حقوق مکتسبه بر اساس مصوبه فوق الذکر شامل ۱۰٪ عوارض تغییر کاربرد می گردد مگر اینکه از نظر تعداد و یا مترآژ یا وضع موجود که دارای حقوق مکتسبه می باشند متفاوت باشد که جهت مترآژ افزوده شده و یا تغییر تعدد و آمد عوارض افز گردد.

عوارض قابل پرداخت = مناسبه عوارض شکل قدیم به قیمت روز - مناسبه عوارض شکل جدید به قیمت روز

۲. در صورت جابجایی حقوق مکتسبه در طبقات از نظر مسامت معادل سازی می گردد.

جدول شماره (۱)

تعیین ضرایب تغییر کاربری ها از مسکونی به غیر مسکونی

ردیف	موضوع	تعداد ضریب (A)
۱	اداری	$\frac{1}{2} (A)$
۲	انبار اداری	$\frac{1}{4} (A)$
۳	تجاری (همکف)	منطقه ۱۲ = ۱۲A مناطق ۱۸، ۱۶ و ۱۹ = ۵A دیگر مناطق = ۷A
۴	تجاری زیرزمین اول	۸۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۵	تجاری طبقه اول	۷۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۶	تجاری زیرزمین دوم و طبقه دوم	۵۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۷	مابقی طبقات و انبار تجاری در زیرزمین و طبقات و نیم طبقه دافل و امد تجاری	۴۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۸	انبار تجاری در همکف	۶۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۹	تولیدی	۷۰٪ تجاری
۱۰	صنعتی (همکف)	(A)
۱۱	صنعتی (سایر طبقات)	$\frac{1}{2} (A)$

توضیح اینکه علاوه بر عوارض تغییر کاربری باید عوارض پذیره نیز اخذ گردد.

از جهت تغییر هر کاربرد به کاربرد مرغوبتر ما به التفاوت ضرایب فوق الذکر اخذ گردد.

چنانچه تغییر کاربری همراه با تعدد وامدها باشد عوارضی به شرح ذیل به عوارض مناسبه شده طبق جدول شماره ۱ اضافه گردد.

۱. (n) ما به التفاوت تعداد مغازه ها یا وامدهای مجاز با مورد تقاضاست.

۲. از جهت تبدیل یک وامد اداری به چند وامد هر متر مربع بر اساس  $(1 + \frac{n}{1}) \frac{A}{3}$  مناسبه فواید شد.

۳. از جهت تبدیل یک وامد تجاری به چند وامد هر متر مربع بر اساس  $(1 + \frac{n}{1}) A$  مناسبه فواید شد.

۴. از جهت تبدیل وامدهای اداری به تجاری با به التفاوت ضرایب فوق افذ فواید شد.

۵. از جهت تبدیل یک وامد صنعتی به چند وامد هر متر مربع بر اساس  $(1 + \frac{n}{1}) \frac{A}{4}$  مناسبه فواید شد.

جدول راسته های تجاری- اداری طبق مصوبه جلسه پنجاه و یکم شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)

منطقه	موقعیت
۱	فیابان شهرداری مد فاصل میدان تمریش و میدان قدس، باهنر
	فیابان ولیعصر
	بازار تمریش
	فیابان های یاسداران - دربند
	بر میدان های قدس و تمریش
۲	فیابان شریعتی
	فیابان ستارخان
	فیابان صادقیه از ۲۴ متری فسرو تا فلکه دوم صادقیه
	بر فیابان آزادی، بر میدان تومید
	بر میدان صادقیه، بر گیشا از ملال آل امدت تا فیابان پیروزی
۳	بر فیابان شریعتی، یاسداران، ولیعصر
	بر فیابان میرداماد
	بر فیابان گرمسار، سامان، شیراز
	بر فیابان آفریقا، گلشهر، گل آذین، ناهد
	بر فیابان شیخ بهایی، ملاصدرا، دولت
۴	میدان مادر
	بلوار دلاوران، شمیران نو ادامه جدول ۵
	فیابان تهران یارس، فیابان فرخی یزدی
	فیابان بنی هاشم، فیابان یرتوی
	یاسداران، استاد مسن بنا
۵	آیت اله کاشانی - بلوار فردوس
	میرزا بابایی از میدان یونک تا سردار منگل
	شهران از زیر گذر تا فلکه
	فیابان اکباتان بلوار اصلی
	فیابان ۲۰ متری گلستان
۶	فیابان ولیعصر مد فاصل چهار راه ولیعصر تا تقاطع دکتر فاطمی
	فیابان کربفان زند، کارگر از انقلاب تا شهید گمنام
	انقلاب، آزادی، ولیعصر
	طالقانی، سیهید قرنی، قائم مقام فراهانی، خالد اسلامیلی، گاندی
	سمیه، وصال شیرازی، شهید بهشتی، مطهری، میرزای شیرازی
۷	فلسطین، فاطمی، اسد آبادی
	ویلا، ایرانشهر، ممالزاده، اسکندری شمالی
	فیابان شهید بهشتی - مطهری
	انقلاب، شریعتی، فیابان طالقانی، بهار، سیاه
	بر فیابان مفتاح تا میدان هفت تیر
۸	سلیمان فاطر، سمیه، بهار شیراز، هویزه
	استاد مسن بنا، سهروردی، فرمشهر، شهید مدنی، فلیل مسینی
	بر فیابان آیت
	میدان هفت موز
	فیابان آیت اله مدنی
۹	ماشیه فلکه اول تهران یارس
	زند، دستغیب، شمشیری
	بر فیابان آزادی، دامپزشکی، قزوین
	فیابان رودکی (مد فاصل آذربایجان تا کمیل)
	کارون، قصر الدشت، کمیل
۱۰	دامپزشکی، امام خمینی، هاشمی، آذر بایمان، بریانک
	قزوین
	بر فیابان جمهوری
۱۱	

	بر فیایان مولوی و ومدت اسلامی
	بر فیایان انقلاب دامه جدول ۵
	بر فیایان ولیعصر مد فاصل فیایان جمهوری تا مهار راه ولیعصر
۱۲	بر فیایان های جمهوری- فردوسی- لاله زار- منومهری- اکباتان- بر میدان و فیایان امام خمینی
	بر فیایان های دماوند، بیروزی، هفده شهروبر
	بر فیایان انقلاب از بل موی تا میدان امام مسین
۱۳	بر فیایان شهرستانی از میدان امام مسین تا فیایان ایران مهر
	بر فیایان ایران از سه راه امین مضور تا مهادین
	بر فیایان بیست و یک متری دهقان ( کوکا کولا ) از فیایان
	بر فیایان ۵ نیروی هوایی از فیایان بیروزی تا فیایان ۵/۳۷
۱۴	آهنگ، مملاتی، پرستار، ۱۳ آن، فیایان نبرد، شکوفه بر فیایانهای فاواران، بیروزی، ۱۷ شهروبر
	فیایان ۱۷ شهروبر مد فاصل تیر دو قلو تا میدان فراسان
۱۵	فیایان فاواران مد فاصل میدان فراسان و اتاک فیایان بیست متری افسریه
	فیایان مدائن از ف شهید رمایی تا میدان بازار دوم
۱۶	بازار دوم نازی آباد - بازارمه موادیه و بیست متری موادیه بر فیایانهای یارس، فزانه بوعلی منوبی، دستواره
	فیایان صابونیان از میدان شوش تا بزرگراه بعثت، بر فیایان
	بر فیایان امین الملک از تقاطع فیایان قزوین تا بل یافت آباد
۱۷	بر کومه سید موادی از فیایان امین الملک تا فط آهن تبریز بر فیایان یافت آباد از بل یافت آباد تا ماده ساوه (بازار میل)
	بر فیایان یافت آباد از میدان معلم تا ماده ساوه
۱۸	بر فیایان یاران از ماده ساوه تا شهرک ولیعصر ۱۷ شهروبر مابین ۱۵ متری اول و سوم ممدوده بازار آهن، بر ماده ساوه
	شهرک شکوفه ۳۵ متری شکوفه
	شهرک شکوفه ۱۲ متری شهید امسانی
	شهرک شکوفه ۱۹ متری بدر
	فیایان شهید لطیفی
	میعاد از تقاطع شهید لطیفی تا فلک اول
۱۹	میعاد از بزرگراه تند گویان تا انتهای فیایان میعاد فیایان درفتی از تقاطع شقایق تا انتهای درفتی
	فیایان مهران صمدی، نیکو بین
	ماده ساوه
	۲۰ متری طالقانی، فیایان زمزم
	شهرک شکوفه ۱۰ متری امد
	فیایان ۲۴ متری تا تقاطع فیایان شهید ممتدی (ناتک)
۲۰	فیایان مرج از میدان شهر ری تادرب شمالی مرج مطهر و فیایان بر میدان شهر ری و فیایان سیاهیان انقلاب تا انتهای زکریای بر ماده قدیم قم و فدائیان اسلام از میدان شهر ری به عمق بر فیایان بازار نو مرج و فیایان مضرتی
	فیایان تهرانسر اصلی مد فاصل ماده مقصود کرج تا کارراه
	بلوار لاله مد فاصل بلوار گلها و فیایان اصلی تهرانسر
۲۱	فیایان امام مسین واقع در وردآورد
	فیایان ۱۴ تهرانسر مد فاصل بلوار اصلی تهرانسر تا فیایان نفت
۲۲	بلوار کام
	بلوارهاشم زاده، بلوار امیر کبیر
	بلوار دهکده ( معابر کند رو)

تغریف و آگاهی آمیاز تراکم مازاد

## عوارض پیش آمدگی:

از ابتدای سال ۱۳۷۳ از متقاضیان امداد پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی در وامدهای تجاری، اداری، صنعتی و مسکونی که مطابق مقررات و ضوابط طرح تفصیلی ایجاد و امداد شود؛ عوارض بر اساس آفرین مصوبه مربوطه (پهل و سومین جلسه رسمی و علنی به شماره ۱۶۵۹۵/۱۴۴۱/۱۶۰ مورخ ۸/۱۱/۸۲) محاسبه می گردد.

### ۱. پیش آمدگی به صورت بسته

$$۳ \times P \times S$$

S = مسامت پیش آمدگی

P = قیمت منطقه ای

توجه: در صورتیکه از پنجاه درصد قیمت روز زمین تجاوز ننماید.

### ۲. پیش آمدگی به صورت تراس یا باز

$$۱.۵ \times P \times S$$

S = مسامت پیش آمدگی

P = قیمت منطقه ای

تبصره ۱: چنانچه پیش آمدگی سقف آفرین طبقه بنا صرفاً به صورت سایه بان استفاده گردد، مشمول عوارض پیش آمدگی نمی گردد.

تبصره ۲: پیش آمدگی های فاقد سقف مشمول عوارض پیش آمدگی نمی گردند.

## عوارض بیمه کارگران:

$S =$  سطح ناخالص کل زیر بنا

الف)  $S$  کمتر از ۱۰۰ متر مربع باشد:  $S \times ۱۰۶۶ =$  عوارض متعلقه

الف)  $S$  بیشتر از ۱۰۰ متر مربع باشد:  $S \times ۱۱۴۲۱ =$  عوارض متعلقه

## عوارض ایمنی ساختمانها در شهر تهران:

ردیف	نوع ساختمان	مساحت (هر پروانه)	میزان عوارض (مترمربع- ریال)
۱	مسکونی اداری	تا ۲۰۰ مترمربع	۱۵۰۰ (هزار و پانصد)
		تا ۵۰۰ مترمربع	۳۰۰۰ (سه هزار)
		تا ۱۰۰۰ مترمربع	۴۵۰۰ (چهار هزار و پانصد)
		تا ۲۰۰۰ مترمربع	۶۰۰۰ (شش هزار)
		تا ۳۰۰۰ مترمربع	۷۵۰۰ (هفت هزار و پانصد)
		تا ۴۰۰۰ مترمربع	۹۰۰۰ (نه هزار)
		تا ۵۰۰۰ مترمربع	۱۰۵۰۰ (ده هزار و پانصد)
		از ۵۰۰۰ و بیشتر	۱۵۰۰۰ (پانزده هزار)
۲	تجاری	هر مترمربع	۱۵۰۰۰ (پانزده هزار)
۳	صنعتی	هر مترمربع	۷۵۰۰ (هفت هزار و پانصد)
۴	ورزشی، عمومی با مالکیت فصولی	هر مترمربع	۵۰۰۰ (پنج هزار)
۵	آموزشی، ورزشی، عمومی با مالکیت دولتی و سایر	هر مترمربع	۲۵۰۰ (دو هزار و پانصد)

## عوارض حجمی استخر:

طبق مصوبه چهل و چهارمین جلسه رسمی- علنی شورای محترم اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۴۵۳/۱۶۶۰۹ مورخ ۸۲/۱۱/۸ ، شهرداری تهران مجاز است نسبت به اخذ عوارض استخرهای اختصاصی در منازل و مجتمع های مسکونی در هنگام صدور پروانه ساختمان یا پایانکار و بازدید های دوره ای سالانه برای یک بار طبق جدول پیوست اقدام نماید.

تذکر ۱: حجم استخر تا ۳۰ متر مکعب شامل عوارض نمی باشد

تذکر ۲: از ۳۰ متر مکعب و بالاتر مطابق فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$\text{عوارض استخر} = V \times ۵۰۰۰۰۰ = \text{حجم استخر} = V$$

جدول محاسبه عوارض استخرهای اختصاصی در منازل و مجتمع های مسکونی

ردیف	مشخصات استخر	حجم استخر (مترمکعب)	عوارض هر متر مکعب
۱	رو باز و در فاصله مناسب از بنای مسکونی	از ۳۰ متر مکعب به بالا	پانصد هزار ( ۵۰۰۰۰۰ ) ریال
۲	در فضای بسته و با رعایت کلیه مقررات ایمنی ساختمان مسکونی	از ۳۰ متر مکعب به بالا	پانصد هزار ( ۵۰۰۰۰۰ ) ریال



## معافیت از تجمیع در کاربرهای مسکونی و مختلط:

شرط استفاده از معافیت از تجمیع:

متر مربع  $\geq 120$  کل مجموع قطعات تجمیعی قبل از اصلاحی

توضیحات:

K ضریب تعریف شده در جدول (درصد عوارض متعلقه)

N: تعداد قطعات تجمیع شده

S: کل مسامت تجمیع پس از اصلاحی

$$1. \text{ اگر: } \frac{S}{N} \leq 200 \text{ m}^2$$

الف:  $300 \leq S_1, S_2, S_3, \dots$  عوارض متعلقه بر اساس جدول مصوبه دویست و شصت و پنجمین جلسه شورای

مترم اسلامی شهر تهران، مناسبه خواهد شد.

ب:  $300 > S_1$  یا  $S_2$  یا  $S_3$  یا  $\dots$

$N_1$ : تعداد قطعات ب امسامت بیش از 300 متر مربع

$N_2$ : تعداد قطعات با مسامت کمتر از 300 متر مربع

$S_{(N_2)}$ : مجموع مسامت قطعات زیر 300 متر مربع

$$S' = N_1 \times 300 + S_{(N_2)}$$

$$\text{عوارض متعلقه} = \text{عوارض کل} \times \left(1 - \frac{S'}{S} (1-K)\right)$$

$$\text{عوارض متعلقه} = \text{عوارض کل} \times \left(1 - \frac{S''}{S} (1-K)\right)$$

$$2. \text{ اگر: } \frac{S}{N} > 200 \text{ m}^2 \leftarrow S'' = N \times 200$$

## فرهنگ داده ها جهت عوارض پذیره:

$S =$  مسامت تجاری مورد تقاضا

$S' =$  مسامت مجاز

$K =$  ضریب طبقه مطابق جداول (ضریب تجاری)، جدول ۲ (ضریب اداری) و جدول ۳ (ضریب صنعتی)

$N =$  ما به التفاوت تعداد واحد مورد تقاضا با تعداد واحد مجاز

$N =$  تعداد واحد مجاز

$L =$  دهنه مورد تقاضا

$L_0 = 3 \times (N + N')$

$H =$  ارتفاع مورد تقاضا

$H_0 =$  ارتفاع مجاز بدون نیم طبقه ۴.۵ متر جهت تجاری و با نیم طبقه ۶ متر جهت تجاری (در املاک غیر تجاری در ۴۰٪)

جنوبی ۳ متر)

تبصره: ارتفاع و دهنه فقط در عوارض تجاری موثر است

تعریف قیمت منطقه ای: بالاترین ارزش جبهه گرانتر ملاک عمل است. در صورتیکه ملک بیش از یک بر داشته باشد

ارزش جبهه های بعدی به ترتیب بالاترین ارزش محاسبه می شود.

تعریف عمق جبهه: براساس بند ۲ صفحه ۲ کتاب ارزش معاملاتی دارای برای مغازه ها، پاساژها، سراها، تیمچه ها،

تعمیرگاهها، مراکز تجاری و خدماتی، اماکن عمومی و عام المنفعه و ... بیست متر محاسبه می شود.

$P =$  قیمت منطقه ای بر جبهه اول ( بیست متر از گذر)

$P_1 = 80 \% P \Leftarrow$  قیمت منطقه ای بر جبهه دوم ( بیست متر دوم از گذر)

$P_2 = 60 \% P \Leftarrow$  قیمت منطقه ای پشت جبهه

تعریف دهنه: فاصله بیرون به بیرون یا آکس به آکس دو تیغه دیوار رو به گذر را دهنه گویند. دهنه مجاز برابر ۳ متر می

باشد. قابل ذکر است که در پاساژها فقط مجموع دهنه های رو به گذر ملاک عمل است و جهت محاسبه دهنه، تعداد

مغازه های بر گذر ملاک قرار می دهیم.

## عوارض پذیره تجاری:

عوارض پذیره تجاری به تفکیک طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$\left[ KPS \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$$

ضریب K بر اساس جدول شماره یک عمل می گردد.

طبقه	K
همکف	۵
زیر زمین	۳
اول	۲.۵
دوم	۲.۲۵
سوم به بالا	۱.۷۵
انباری	۱
نیم طبقه	۰.۵
انباری در همکف	$\frac{5}{3}$

جدول شماره (۱)

تبصره ۱: در تمامی حالات ذکر شده در جدول شماره یک اگر عوارض محاسبه شده بر اساس فرمول از سقف عوارض بیشتر شود ملاک عمل سقف عوارض است.

تبصره ۲: اگر تجاری موجود دارای سوابق کسبی باشد عوارض پذیره در تفریب و نوسای براساس فرمول زیر محاسبه می گردد.

$$Y = \left[ KPS \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right] \times 20\%$$

تبصره ۳: جهت تبدیل یک واحد تجاری موجود به چند واحد از فرمول ذیل استفاده می گردد:

$$\frac{N}{10} KPS$$

تبصره ۴: اگر مسامت نافالص تجاری با زیرزمین و نیم طبقه و غیره تا ۳۰ متر باشد ضریب K در همکف از ۵ به ۳ تقلیل می یابد.

تبصره ۵: عوارض پذیره در بازار تهران براساس فرمولهای عوارض پذیره به صورت سه برابر محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۶: ارتفاع مجاز در تجاری در محدوده ۶۰٪ شمال ملک ۴۰.۵ متر بدون نیم طبقه و در جنوب ملک در میاط ۳ متر می باشد.

تبصره ۷: در بازرسی فنی

عوارض قابل پرداخت = (عوارض پذیره شکل قدیم به قیمت روز) + عوارض پذیره شکل جدید به قیمت (روز)

فرمول سقف یک متر مربع عوارض پذیره تجاری به شرح ذیل است:

عوارض پذیره تجاری جهت یک متر مربع		
طبقه	سقف عوارض	فرمول
همکف	20P	$\left[ 5P \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$
زیر زمین	12P	$\left[ 3P \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$
اول	10P	$\left[ 2.5P \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$
دوم	9P	$\left[ 2.25P \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$
سوم به بالا	7P	$\left[ 1.75P \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$
نیم طبقه	2P	$\left[ 0.5P \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$
انباری زیرزمین	4P	$\left[ P \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$
انباری همکف	2P	$\left[ \frac{5}{3}P \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right]$

در پاساژها دهنه مغازه های بر راهروهای داخلی محسوب نمی گردد.

- چنانچه مغازه ها دارای چند بر باشند فقط بزرگترین دهنه را ملاک عمل قرار می دهیم.
- همواره عوارض پذیره بر مبنای مسامتت نافالص مناسبه می گردد.

## عوارض پذیره اداری:

عوارض پذیره اداری به تفکیک طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$KPS(1 + \frac{N}{10})$$

ضریب K جهت اداری بر اساس جدول شماره ۲ می باشد:

طبقه	K
همکف	۳
زیر زمین	۲.۵
اول	۲
دوم	۱.۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	۰.۵
انباری	

جدول شماره ۲

### عوارض پذیره اداری جهت یک متر مربع

طبقه	$KP(1 + \frac{N}{10})$	سقف عوارض
همکف	$3P(1 + \frac{N}{10})$	$12P$
زیر زمین	$2.5P(1 + \frac{N}{10})$	$10P$
اول	$2P(1 + \frac{N}{10})$	$8P$
دوم	$1.5P(1 + \frac{N}{10})$	$6P$
سوم به بالا	$1P(1 + \frac{N}{10})$	$4P$
نیم طبقه	$0.5P(1 + \frac{N}{10})$	$2P$

تبصره ۱: در تمامی حالات ذکر شده در جدول شماره ۲ اگر عوارض مناسبه شده بر اساس فرمول از سقف عوارض بیشتر شود ملاک عمل سقف عوارض می باشد

تبصره ۲: در مناسبه عوارض پذیره اداری دهنه و ارتفاع موثر نمی باشد.

تبصره ۳: عوارض عوارض پذیره اداری مجاز (طبق پایان کار و مدارک کسبی) در تخریب و نوسازی به شکل زیر مناسبه می گردد:

$$20 \% KPS \left( 1 + \frac{N}{10} \right)$$

تبصره ۴: در بازرسی فنی عوارض به شکل زیر می باشد:

عوارض قابل پرداخت = (عوارض پذیره شکل قدیم به قیمت روز) - (عوارض پذیره شکل جدید به قیمت روز)

تبصره ۵: در صورتیکه از اداری به تجاری تبدیل گردد عوارض مابه التفاوت به صورت زیر مناسبه گردد.

( توضیح اینکه محاسبات براساس قیمت روز انجام می گیرد )

$$\left[ \left( KPS \left( 1 + \frac{N}{10} + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} \right) \right) \right] - K'PS' \left( 1 + \frac{N}{10} \right)$$

S = مسامت تجاری ناخالص

S' = مسامت اداری ناخالص

عوارض قابل پرداخت = عوارض پذیره مجاز به قیمت روز - عوارض پذیره تبدیل شده به قیمت روز

## عوارض پذیره صنعتی:

قیمت یک متر مربع عوارض صنعتی براساس فرمول ذیل محاسبه می شود:

$$\text{فضای باز} \times \frac{1}{4} P + KPS$$

ضریب K براساس جدول شماره ۳ محاسبه می گردد:

۱	همگف
۰.۵	زیر زمین
۰.۳۵	سایر طبقات
۰.۲۵	محوطه

جدول شماره ۳

- تعریف فضای باز ملک در عوارض پذیره صنعتی:

فضای باز ملک = بنای همگف - مسامت ملک پس از اصلاحی

تبصره ۱: عوارض متعلقه به فضای باز ملک به ازای هر متر مربع برابر  $\frac{1}{4} P$  می باشد و فقط یک بار اخذ میگردد.

تبصره ۲: در محاسبه عوارض پذیره صنعتی دهانه و ارتفاع موثر نمی باشد.

تبصره ۳: در تفریب و نوسازی بناهای مجاز صنعتی عوارض پذیره مطابق فرمول زیر محاسبه می گردد.

$$20\% \times \left[ \text{فضای باز ملک} \times \frac{1}{4} P + KPS \right]$$

تبصره ۴: در هنگامی که تلفی صورت گرفته باشد و ای به جریمه و ابقا باشد عوارض پذیره به شکل زیر محاسبه

میگردد.

عوارض پذیره جدید = عوارض شکل قدیم به قیمت روز - عوارض شکل جدید به قیمت روز

## عوارض پذیره وامدهای کلفانه ای و کشاورزی:

در مواردیکه وامدهای کلفانه ای و کشاورزی دارای موافقت اصولی از وزارت کشاورزی بوده و از نظر مقررات شهرسازی نیز امدات آن مجاز باشد عوارض مربوطه مستند به تعاریف مندرج در دستورالعمل نحوه محاسبه و وصول عوارض پذیره مطابق تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می شود.

کاربری صنعتی	
طبقه	فرمول
همکف	ps
زیرزمین	۰.۵ps
کلیه طبقات	۰.۳۵ps
فضای باز	۱/۴ ps

بدیهی است امدات اماکن موقت در مزارع کشاورزی جهت نگهداری محصولات که غیر اساسی بوده و یا مصالح غیر بنایی و استفاده از پلاستیک و نایلون صورت می گیرد و نیازی به اخذ موافقت اصولی از وزارت کشاورزی نداشته باشد با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.



## عوارض پذیره جهت شرکت‌های مشاور:

به منظور ایجاد تسهیلات جهت مهندسين مشاور تحت پوشش سازمان مدیریت و برنامه ریزی و وزارت مسکن و شهرسازی و دارای رتبه بندی از آن مراجع که دفتر کار آنها در ساختمان های مسکونی ملکی یا استیجاری به نام شرکت و یا یکی از اعضا (سهامداران) باشد تا زمان تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی مناطق با پرافت کامل عوارض پذیره ساختمان اداری (مندرج در دستورالعمل نحوه محاسبه پذیره موضوع بخشنامه شماره ۸۱۱/۳۹۶/۶۶۴ مورخ ۷۰/۱/۱۹ می توانند گواهی موقت یا بلا مانع جهت اداره فعالیت دریافت دارند. بدیهی است که این گواهی هیچگونه حقوق اداری و یا تجاری برای ملک و مالک و یا مستاجرین ایجاد نمی کند و در صورت انملال مشاور و تفریه ملک عوارض اخذ شده مسترد نمی گردد.

تبصره ۱) چنانچه مهندسين مشاور فوق الذکر از مملی به محل دیگر منتقل شوند ما به التفاوت عوارض پذیره نسبت به زیربنای ساختمان محل قبلی و جدید و یا تغییر قیمت منطقه ای ایجاد شود، محاسبه و اخذ گردد (در صورت مثبت بودن شایان ذکر ایت که تسهیلات مذکور شامل شرکت‌های کامپیوتری تحت پوشش و رتبه بندی شده توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی و همچنین شرتهای طراحی مهندسی و طراحی متناژ تحت پوشش وزارت صنایع و شرتهای ساختمانی و تاسیساتی می گردد، در هر صورت رعایت مفاد بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداریها نیز الزامی می باشد.

## عوارض ورزشی:

بر اساس دویست و چهارمین و دویست و یکمین و یکصد و هجدهمین مصوبه شورای اسلامی شهر تهران عوارض به

شرح ذیل می باشد :

$M =$  عوارض مزاد تراکم

عوارض مزاد تراکم تا سقف ۱۸۰٪ مزاد بر ۱۲۰٪ =  $M \times 20\%$

عوارض زیر بنا = (پنج درصد) ۵٪ × عوارض پذیره اداری

در شرایطی که فضا صرفاً مورد استفاده بانوان قرار گیرد:

$M =$  عوارض مزاد تراکم

عوارض مزاد تراکم تا سقف ۱۸۰٪ مزاد بر ۱۲۰٪ =  $M \times 10\%$

عوارض زیر بنا = (دو و نیم درصد) ۲.۵٪ × عوارض پذیره اداری

توضیحات :

۱. در صورتیکه متراژ مزاد تراکم بیش از سقف تعریف شده باشد بر اساس جدول ذیل محاسبه می گردد.

	توزیع پلگانی تراکم مزاد
۲/۲	۳۶۰٪ تا ۳۰۰٪
۲/۴	۴۲۰٪ تا ۳۶۰٪
۲/۶	۴۸۰٪ تا ۴۲۰٪
....	.....

و فرمول کلی آن :

$$\text{عوارض مزاد تراکم} = [(S * A + 1.5 * S * A + 2 * S * A) * 20\%] + 40\% * 2.2 * A + 60\% * 2.4 * A + 80\% * 2.6 * A + \dots$$

## امتیازات تشویقی ویژه ورزشی

۱. این دستورالعمل صرفاً شامل اماکنی می‌گردد که به طور کامل ( کلیه فضاهای اعیانی ) جهت بهره برداری رشته های ورزشی ایجاد و مورد استفاده قرار گیرد.

۲. امتیازات ویژه اختصاصی فضاهای جانبی تشویقی شامل ( تجاری، خدماتی و اداری ) حداکثر معادل ده درصد (۱۰٪) جهت فضاهای ورزشی سرپوشیده و حداکثر معادل پنج درصد ( ۵٪) در فضاهای ورزشی رو باز متناسب با سطح و نوع فعالیت های ورزشی در فضاها اماکن ورزشی فوق الذکر پس از کسب مجوز از مراجع ذیصلاح اقدام نماید.

۳. فضاهای اختصاصی ورزش های بانوان، میزان افذ عوارض از اعطای امتیاز تشویقی ویژه فوق الذکر که در قالب فضاهای تجاری، اداری و خدماتی باشند معادل یک دوم ( ۱/۲) مافذ فعلی خواهد بود.

رشته های مشمول امتیاز ویژه عبارتند از:

بسکتبال، بدمینتون، پینگ پنگ، تکواندو، تیراندازی، جودو، دومیدانی، ژیمناستیک، کاراته، فوتسال، فوتبال، کشتی، وزنه برداری، ورزش باستانی (زورخانه)، والیبال، هندبال، تیرو کمان و کلیه رشته های رزمی که تمت پوشش

فدراسیون رسمی مربوط می باشند، ثنا (استفرهای عمومی)

## عوارض هتل ها:

بر اساس مصوبه بیست و سومین جلسه رسمی علنی شورای محترم اسلامی مورخ ۸۶/۴/۲۶ به شرح زیر می باشد:

۱. تراکم پایه مالی ملاک عمل ۲۰۰٪ می باشد.

۲. کل فضای هتل را بصورت یک مجموعه منظور می نماییم و عوارض کلیه کاربردهای متفاوت موجود در آن بر

اساس تعرفه صنعتی مناسبه می گردد.

۳. عوارض پذیره صنعتی بر اساس آفرین مصوبه ملاک عمل.

۴. عوارض تغییر کاربرد صنعتی بر اساس آفرین مصوبه ملاک عمل.

۵. عوارض مازاد تراکم بر اساس جدول زیر

ضریب A	توزیع پلکانی مازاد تراکم
A	۲۶۰٪ تا ۲۰۰٪
۱.۵A	۳۲۰٪ تا ۲۶۰٪
۲A	۳۸۰٪ تا ۳۲۰٪
۲.۲A	۴۴۰٪ تا ۳۸۰٪
۲.۴A	۵۰۰٪ تا ۴۴۰٪

۶. عوارض ایمنی بر اساس آفرین مصوبه ملاک عمل.

توضیح: از کل عوارض های فوق ۴۰٪ بر اساس مصوبه افذ می گردد.

توجه: جهت تفریب و نوسازی هتل های دارای مقوق مكتسب ۲۰ درصد از عوارض مافذ مصوبه افذ می گردد ( فقط جهت

مترازی که دارای مقوق مكتسب می باشد ).

عوارض زیر بنا جهت صدور پروانه ساختمان های غیر (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، ورزشی):

ردیف	سطح بنا	ضریب K	مداقل عوارض (بر مسب متر مربع) (ریال)
۱	تا ۶۰ متر مربع	۵٪	۲۰۰۰
۲	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪	۳۰۰۰
۳	تا ۱۵۰ متر مربع	۲۰٪	۵۰۰۰
۴	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪	۸۰۰۰
۵	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۲۰۰۰
۶	تا ۴۰۰ متر مربع	۶۵٪	۱۶۰۰۰
۷	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪	۲۰۰۰۰
۸	از ۵۰۱ متر مربع به بالا	۱۲۰٪	۲۵۰۰۰

$$K \times P \times S$$

K = ضریب طبق جدول

P = قیمت منطقه ای

S = مسامت ناخالص

N = تعداد پارکینگ تامین شده

## عوارض تفکیک اراضی:

ردیف	نوع کاربری	ضریب K	توضیحات
۱	مسکونی	۱۰٪	در فصول سایر کاربری های طرح های توسعه شهری، چنانچه اراضی مذکور به موسسات
۲	تجاری و صنعتی	۱۰۰٪	موضوع بند «ب» ماده نهم قانون زمین شهری برای ارائه خدمات عمومی واگذار گردد (اختصاص
۳	سایر طرح های توسعه شهری	۱۰٪	یابد)، مشابه بند یک (معادل ۱۰٪) قیمت منطقه ای عوارض اخذ می گردد.

$$S \times P \times K$$

S: مسامت زمین

K: ضریب طبق جدول

P: قیمت منطقه ای

## ۱. بخش‌ودگی‌ها (جهت بافت فرسوده):

کل عوارض مازاد تراکم مناسبه و به میزان  $0.5A \times$  بیشترین مسامت طبقه از دوه به بالا از آن کسر می گردد.

$$M = M_A - (S_T \times 0.5A)$$

$M$  = عوارض متعلقه مازاد تراکم

$M_A$  = کل عوارض مازاد تراکم

$S_T$  = مسامت بزرگترین طبقه مازاد تراکم

## ۲. بخش‌ودگی‌ها:

۱. بر اساس جزء ۵-۱ بند د تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ عوارض صدور پروانه، خانواده های معظم شهدا، آزادگان و جانبازان ۲۰٪ به بالا برای یک بار تا صد متر مربع بنای مفید از پرداخت عوارض شهرداری معاف می باشند و نوع مناسبه عوارض به شرح ذیل می باشد:

$$\frac{100 \text{ m}^2}{S} = Z \text{ درصد قابل تخفیف}$$

S= کل زیربنای مفید مسکونی

Z= درصد قابل تخفیف

K= سال (رزمندگی) (تعداد سالهای مضور در جبهه)

۲. جهت جانبازان زیر ۲۰٪ مناسبه عوارض به شرح ذیل می باشد:

$$\frac{100 \text{ m}^2}{S} \times 50\% = Z \text{ درصد قابل تخفیف}$$

۳. برای رزمندگان به ازای هر سال خدمت ۱۰٪ به شرح ذیل مناسبه گردد:

$$\frac{100 \text{ m}^2}{S} \times 10\% K = Z \text{ درصد قابل تخفیف}$$

۴. بر اساس جزء ۵-۳ بند د تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ جهت مددجویان تمت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن، از پرداخت عوارض شهرداری برای صدور پروانه سافت برای یکبار معاف می باشند.

$$\frac{70 \text{ m}^2}{S} = Z \text{ درصد قابل تخفیف}$$



## عوارض آموزشی دولتی:

بر اساس قانون مجلس شورای اسلامی ایران در صورتیکه ملک متعلق به آموزش و پرورش و موزه های علمی باشد شامل هیچگونه عوارضی نمی گردد.

## عوارض زیربنای فضاهای آموزشی غیر دولتی:

ضریب	سطح نافالص بنا (مترمربع)
۵٪	۶۰
۱۰٪	۱۰۰
۲۰٪	۱۵۰
۳۰٪	۲۰۰
۴۵٪	۳۰۰
۶۵٪	۴۰۰
۹۰٪	۵۰۰
۱۲۰٪	۵۰۱ و بالاتر

$$K \times P \times (S - P_0 \times N)$$

K = ضریب طبق جدول

P = قیمت منطقه ای

S = مسامت نافالص

N = تعداد پارکینگ تامین شده

## عوارض مزاد بر تراکم فضاهای آموزشی:

بر اساس تراکم پایه مالی ۲۰۰٪ و متناسبه به ازا هر ۵۰٪ مزاد بر تراکم ۲۰۰٪ ملاک عمل می باشد.

A	۲۵۰٪ تا ۲۰۰٪
۱/۵ (A)	۳۰۰٪ تا ۲۵۰٪
۲ (A)	۳۵۰٪ تا ۳۰۰٪
۲/۲ (A)	۴۰۰٪ تا ۳۵۰٪
۲/۴ (A)	۴۵۰٪ تا ۴۰۰٪
.....	.....

## عوارض پارکینگ های طبقاتی:

بر اساس صورتجلسه شماره ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۶/۲/۲۶ به شرح ذیل می باشد:

۱. تراکم پایه مالی ۱۲۰٪

۲. هشت طبقه روی همکف و زیرزمین متناسب با پهنه بندی محل قرارگیر ملک

۳. زیرزمین با ۹۰٪ سطح اشغال

۴. طبقه همکف تا هفتم با ۸۰٪ سطح اشغال

۵. طبقه هشتم با ۶۰٪ سطح اشغال

۶. طبقه همکف و اول تجاری و اداری

۷. طبقه هشتم تالار پذیرایی

الف. عوارض پذیره و تغییر کاربرد بر اساس مصوبات ملاک عمل

ب. عوارض پارکینگ عمومی

عوارض زیرینا =  $P * K * \text{مساحت طبقات پارکینگ عمومی}$

ردیف	سطح بنا	ضریب K	مداقل عوارض (بر مسب متر مربع) (ریال)
۱	تا ۶۰ متر مربع	۵٪	۲۰۰۰
۲	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪	۳۰۰۰
۳	تا ۱۵۰ متر مربع	۲۰٪	۵۰۰۰
۴	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪	۸۰۰۰
۵	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۲۰۰۰
۶	تا ۴۰۰ متر مربع	۶۵٪	۱۶۰۰۰
۷	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪	۲۰۰۰۰
۸	از ۵۰۱ متر مربع به بالا	۱۲۰٪	۲۵۰۰۰

توضیح: کلیه عوارض مربوط به کاربرد هر طبقه بر اساس ضوابط ملاک عمل محاسبه و عوارض مربوط به طبقات فقط با

کاربری پارکینگ عمومی بر اساس مصوبه یکصد و چهل و سومین جلسه شورای اسلامی شهر تهران و جدول فوق محاسبه

و اخذ گردد.

## نمونه مناسبه عوارض پمپ بنزین و جایگاه های چند منظوره:

عوارض پمپ های بنزین و گاز که شامل فضاهای پمپ، اتاق استراحت کارگران، اتاق مدیریت و سرویس های بهداشتی می باشد و براساس بند ۲۶ صورتجلسه ۱۸۲ کمیسیون ماده ۵ خدماتی منظور گردیده و بر اساس مصوبه چهل و سومه امین جلسه رسمی شورای محترم اسلامی شهر تهران جدول زیر مناسبه می گردد. در خصوص جایگاه های چند منظوره بجز فضاهای تعریف شده فوق، عوارض سایر فضاهای جانبی بر اساس ضوابط و مقررات مربوط به هر کاربری مناسبه می گردد.

ردیف	سطح بنا	ضریب K	مداقل عوارض (بر مسب متر مربع) (ریال)
۱	تا ۶۰ متر مربع	۵٪	۲۰۰۰
۲	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪	۳۰۰۰
۳	تا ۱۵۰ متر مربع	۲۰٪	۵۰۰۰
۴	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪	۸۰۰۰
۵	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۲۰۰۰
۶	تا ۴۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۶۰۰۰
۷	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪	۲۰۰۰۰
۸	از ۵۰۱ متر مربع به بالا	۱۲۰٪	۲۵۰۰۰

$$K \times P \times S = \text{کل عوارض}$$

K = ضریب طبق جدول

P = قیمت منطقه ای

S = مسامت نافالص زیربنا

## نمونه محاسبه عوارض فانه های فدا (مسجد، کلیسا، کنیسه، کنشنت) :

بر اساس مصوبه ۱۱۶ امین جلسه شورای ممتزم اسلامی شهر تهران (ردیف یک بند د تبصره دوم ماده اول) جهت امدات، نوسازی و توسعه فانه فدا (مسجد، کلیسا، کنیسه، کنشنت) و نمازخانه های عمومی فضاهای جنبی مربوطه از جمله فانه فادم، آشپزخانه، شبستان (زنانه و مردانه)، دفتر مسجد، سرویس بهداشتی، وضوفانه، فضای مطالعه و . . . عوارض سافتمانی تعلق نمی گیرد.

### تذکرات:

الف: به منظور فودکفایی مسجد امدات تجاری به میزان ۷٪ مسامت زمین مداکتر ۱۵۰ مترمربع و برای زمینهای تا ۷۰۰ متر مربع مسامت مداکتر ۵۰ متر مربع با رعایت ضوابط و مقررات جاری بلامانع است.

ب: مستغلات داخل مریم مساجد تا ۱۰٪ مسامت زیربنا مداکتر تا ۲۰۰ مترمربع (تجاری فوق الذکر جز این مسامت منظور می گردد) و مستغلات موقوفه وابسته به مساجد واقع در فارچ از مریم آنها جمعاً تا ۲۰۰ متر مربع از پردافت عوارض سافتمانی معاف می باشند.

ج: در مساجد عوارض پارکینگ فقط در مورد سطوح تجاری طبق ضوابط و مقررات افذ می گردد.

د: پارکینگ مستغلات داخل و فارچ مسجد مدالامکان تامین شود در غیر این صورت طبق ضوابط و مقررات عوارض افذ گردد.

$$(M_d = M_f + M_t) \leq 10\% S \leq 200$$

$$M_k \leq 200$$

عوارض بر اساس مواد ۱۶ و ۱۷ مصوبه بودجه ۱۳۸۳  $(M_f + M_k) K \times P = 1383$

$$M_f = M_d - M_t$$

S = مسامت نافالص زیربنا

$M_d$  = مسامت مستغلات داخل

$M_k$  = مسامت مستغلات فارچ

$M_t$  = مسامت تجاری مسجد

K = ضریب جدول براساس زیربنای کل

## عوارض اماکن موقوفه مذهبی :

۱. عوارض بر اساس چهل و سومین جلسه شورای محترم اسلامی شهر تهران طبق جدول مصوبه فوق به شرح زیر

مماسبه و طبق فراز پایانی ماده و امده نود و نهمین جلسه شورای محترم اسلامی شهر تهران در ردیف مواد ۱۶ و

۱۷ مصوبه بودجه سال ۱۳۸۳ شهرداری تهران منظور نماید.

۲. اماکن موقوفه مذهبی از قبیل مسینیه، مهدیه، فاطمیه، رضویه، اماکن موقوفه مذهبی اسلامی، مدارس

علوم دینی، بقاع متبرکه و مستغلات داخل اینگونه اماکن تا ۱۰٪ مسامت زیربنا و تا حداکثر ۲۰۰ مترمربع و

همچنین املاک و مستغلات موقوفه خارج آنها تا ۲۰۰ مترمربع از پرداخت عوارض سافتمانی معاف می

باشند.

ردیف	سطح بنا	ضریب K	مداقل عوارض (بر مسب متر مربع) (ریال)
۱	تا ۶۰ متر مربع	۵٪	۲۰۰۰
۲	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪	۳۰۰۰
۳	تا ۱۵۰ متر مربع	۲۰٪	۵۰۰۰
۴	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪	۸۰۰۰
۵	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۲۰۰۰
۶	تا ۴۰۰ متر مربع	۶۵٪	۱۶۰۰۰
۷	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪	۲۰۰۰۰
۸	از ۵۰۰ متر مربع به بالا	۱۲۰٪	۲۵۰۰۰

$$M_d \leq 10\% S \leq 200$$

$$M_k \leq 200$$

$$K \times P \times S = \text{کل عوارض}$$

$$(M_d + M_k) \times K \times P = \text{عوارض بفضودگی}$$

$$[S - (M_d + M_k)] K \times P = \text{عوارض متعلقه}$$

K = ضریب طبق جدول

P = قیمت منطقه ای

S = مسامت ناخالص زیربنا

$M_d$  = مسامت مستغلات داخل

## عوارض جهت تغییر کاربری املاک واقع در طرح های دولتی:

بر اساس مصوبه دویست و هفتاد و نهمین جلسه رسمی - علنی شورای محترم اسلامی شهر تهران مورخ ۸۵/۸/۳۰ و

مفاد ابلاغیه شماره ۸۰/۸۵/۳۳۱۴۶ مورخ ۸۵/۱۰/۶ که جهت اصلاح مصوبات یکصد و بیست و چهارمین و

دویست و هفتاد و یکمین جلسه رسمی-علنی شورای محترم اسلامی شهر تهران در فصول تعیین عوارض جهت تغییر

کاربری املاک واقع در طرح های دولتی به تصویب رسیده است، عوارض تغییر کاربری این گونه املاک بعد از تاریخ

۸۳/۱۱/۷ به شرح ذیل محاسبه و دریافت می گردد:

۱- املاکی که بر اساس طرح جامع مصوب سال ۱۳۴۹ دارای کاربری غیر مسکونی بوده اند.

اگر  $S \leq 500 m^2$  باشد  $S \times A =$  عوارض متعلقه

اگر  $S > 500 m^2$  باشد  $[S \times 1/5A - 250 \cdot A] =$  عوارض متعلقه

S مسامت زمین

A قیمت یک مترمربع مازاد تراکم

تراکم پایه مالی یکصد و بیست درصد

۲- املاکی که بر اساس طرح جامع مصوب سال ۱۳۴۹ دارای کاربری مسکونی و بر اساس طرح ساماندهی سال ۱۳۷۱

با مصوبات شورای طرح و بررسی و یا کمیسیون ماده پنج کاربری آنها به غیر مسکونی تغییر یافته باشد.

اگر  $S \leq 500 m^2$  باشد  $S \times 0/5A =$  عوارض متعلقه

اگر  $S > 500 m^2$  باشد  $[S \times 0/5A - 250 \cdot A] =$  عوارض متعلقه

S مسامت زمین

A قیمت یک مترمربع مازاد تراکم

تراکم پایه مالی = ۱۲۰٪

## نمونه مناسبه عوارض وامدهای تولیدی نان سنتی:

بر اساس ماده اول از مصوبه ۱۴۱ شورای محترم اسلامی شهر تهران جهت وامدهای تولیدی نان سنتی از مطالبه عوارض پذیره، تغییر کاربری، پارکینگ و جرائم ماده صد تا مادامی که به تولید نان سنتی اشتغال دارند فودداری گردد.

## نمونه مناسبه عوارض وامدهای تولیدی نان غیرسنتی:

بر اساس ماده دوم از مصوبه ۱۴۱ شورای محترم اسلامی شهر تهران جهت وامدهای تولیدی نان غیر سنتی (مجیم و نیمه مجیم) از مطالبه عوارض پذیره و پارکینگ تا مادامی که به تولید نان سنتی اشتغال دارند فودداری گردد. بقیه عوارض براساس تجاری اخذ می گردد.

## تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک

(سال ۱۳۸۱)

### تذکرات

به منظور تعیین ارزش معاملاتی املاک رعایت دقیق کلیه نکات ذیل ضروری است :  
قسمت اول (عرصه) :

- ۱- عمق جبهه برای املاک پنجاه متر محاسبه شود.
- ۲- عمق جبهه برای مغازه‌ها، پاساژها، سراها، تیمچه‌ها، تعمیرگاه‌ها، مراکز تجاری و خدماتی، اماکن عمومی و عام‌المنفعه از قبیل انبار، سینما، هتل، درمانگاه و بیمارستان بیست متر محاسبه شود.
- ۳- ارزش پشت جبهه عرصه املاک، برابر پنجاه درصد ارزش جبهه مربوط محاسبه شود. (به استثنای املاکی که بیش از یک بردارد)
- ۴- ارزش عرصه املاکی که دارای دو بر یا بیشتر باشد ابتدا ارزش جبهه گرانتر و سپس باقیمانده عرصه با ارزش جبهه ارزاتر محاسبه می‌شود بطوریکه ارزش جبهه‌های دوم و بعد از شصت درصد ارزش جبهه اول ارزاتر نباشد در این صورت شصت درصد ارزش جبهه گرانتر محاسبه شود.
- ۵- سراها، پاساژها و کاروانسراهای منشعب از هر خیابان یا بازار که در بلوکهای مربوط برای آن ارزش خاص تعیین نشده‌برابر با دوسوم ارزش همان خیابان یا بازار منظور شود.
- ۶- عرصه املاک واقع در میدانی که در بلوک مربوط برای آن ارزش خاص تعیین نشده با افزایش ده درصد به ارزش گرانترین جبهه خیابانیکه از میدان منشعب می‌شود محاسبه گردد.
- ۷- ارزش عرصه املاکی که حدی از آن به نهر عمومی، رودخانه، کانال، مسیل محدود شده باشد تا زمانیکه سند مالکیت آن به هر علت اصلاح نشده، ارزش جبهه حد مورد بحث در صورتیکه در بلوک مربوط ردیف خاصی برای آن تعیین نشده باشد مطابق عرض معبر مورد استفاده موجود محاسبه گردد.
- ۸- ارزش عرصه املاکی که حدی از آن به خیابان و کوچه با ذکر عرض مشخص محدود ولی در اثر طرح شهرداری معبر مربوط تعریض شده یا بشود تا زمانیکه سند مالکیت املاک مذکور اصلاح نشده تعیین ارزش معاملاتی آن تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می‌باشد.
- ۹- املاکی که دارای راه عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند. ارزش عرصه آنها کلاً برابر ارزش، پشت جبهه ملک مجاور محاسبه گردد.



۱۰- املاکی که بر بزرگراهها و اتوبانها قرار دارند تا زمانی که از معابر مذکور نظیر خیابانهای داخلی شهر از نظر عبور و مرور استفاده نمی شود و رفت و آمد از خیابانهای دیگر صورت می پذیرد ارزش جبهه آنها برابر خیابان مورد استفاده محاسبه شود.

۱۱- املاک مشاعی در صورتی که جمع سهام مشاع مورد انتقال و مورد محاسبه کمتر از شش دانگ باشد با کسر ده درصد نسبت به عرصه و اعیان (کل ارزش) محاسبه شود.

۱۲- ارزش املاک مزروعی آبی که بوسیله قنات، چاه، رودخانه و یا سایر روشها آبیاری می شوند در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۵۰۰۰ متر مربع پنجاه درصد و مازاد بر ۵۰۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰۰ متر مربع چهل درصد و مازاد بر ۱۰۰۰۰ متر مربع بیست درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۱۳- ارزش املاک مزروعی دیمزار در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۵۰۰۰ متر مربع چهل درصد و مازاد بر ۵۰۰۰ متر مربع براساس حد نصایبهای املاک مزروعی آبی به ترتیب سی و ده درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۱۴- اراضی بایر در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۳۰۰۰ متر مربع بر اساس هشتاد درصد و مازاد بر ۳۰۰۰ متر مربع تا ۶۰۰۰ متر مربع پنجاه درصد و مازاد بر ۶۰۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰۰ متر مربع سی درصد و مازاد بر ۱۰۰۰۰ متر مربع بیست درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۱۵- آن دسته از املاک مزروعی و بایر که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند با کسر بیست درصد ارزش عرصه محاسبه شود.

قسمت دوم (اعیانی) :

۱- بیست درصد قیمت هر متر مربع عرصه (بر جبهه) به قیمت هر متر مربع ساختمان تا بند ۱۳ مندرج در جدول (ارزش معاملاتی اعیانی) اضافه و ماخذ محاسبه ارزش هر متر مربع ساختمان قرار گیرد.

۲- در ساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا به ازای هر طبقه دو درصد ارزش اعیانی هر متر مربع بر اساس ارزشهای مندرج در جدول به آن اضافه شود.

۳- در ساختمانهای تجاری و صنعتی بیست و پنج درصد ارزش معاملاتی اعیانی به ارزش معاملاتی طبقه همکف اضافه شود و برای هر طبقه بالاتر و پایین تر از همکف دودرصد از افزایش مذکور کسر گردد مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از ده درصد نگردد.

۴- در ساختمانهای اداری و خدماتی بیست درصد ارزش معاملاتی اعیانی به ارزش

معاملاتی طبقه همکف اضافه گردد و برای هر طبقه بالاتر و پایین‌تر از همکف دو درصد افزایش مذکور کسر گردد مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از ده درصد نباشد.

۵- ارزش اعیانی هر نوع ساختمان با کسر دو درصد به ازای هر سال قدمت نسبت به سال ۸۰ به ماخذ ارزشهای تعیین شده در این دفترچه محاسبه شود مشروط بر اینکه ارزش ساختمان کمتر از شصت درصد ارزش تعیین شده نگردد.

۶- ارزش هر متر مربع زیر زمین و پیلوت‌های غیر مسکونی که به عنوان انبار، محل تاسیسات، پارک اتومبیل، سرایداری و یا سایر (غیر تجاری) باشد معادل چهل درصد ارزش ساختمان مربوط محاسبه گردد.

۷- گلخانه‌های اختصاصی در منازل جزء اعیانی محسوب نمی‌شود.

۸- ارزش ساختمانهای نیمه تمام :

الف - در مرحله پی کنی و پی سازی بر اساس پنج درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

ب - در مرحله اسکلت ساختمان بر اساس بیست و پنج درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

ج - در مرحله اسکلت و سقف بر اساس سی درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

د - در مرحله اتمام دیوار کشی‌ها و سقف بر اساس چهل درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

ه - ساختمانهای موضوع بندهای فوق که دارای تاسیسات (لوله کشی آب سرد و گرم و غیره) نیز باشد براساس پنجاه درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد.

و - ساختمانهایی که در مرحله نازک کاری شامل اجرای نما، سفیدکاری، موزائیک کاری، کاشی کاری و کف سازی می‌باشد براساس هشتاد و پنج درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

۹- ارزش سالن‌ها و کارگاههای نیمه تمام :

الف - پس از پایان فونداسیون سی درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

ب - سالنها و کارگاههای نیمه تمام موضوع بند الف که کار اسکلت (سوله) و کف و سقف و دیوار کشی آنها به اتمام رسیده باشد بر اساس هشتاد درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد.

۱۰- ارزشهای تعیین شده در این مجموعه به ریال است.

## تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک

(سال ۱۳۸۴)

### تذکرات

به منظور تعیین ارزش معاملاتی املاک رعایت دقیق کلیه نکات ذیل الزامی است

#### قسمت اول (عرصه):

- ۱- عمق جبهه برای املاک به استثنای موارد مندرج در بند دو پنجاه متر محاسبه شود
- ۲- عمق جبهه برای مغازه‌ها، پاساژها، سراها، تیمچه‌ها، تعمیرگاه‌ها، مراکز تجاری و خدماتی، اماکن عمومی و عام‌المنفعه از قبیل انبار، سینما، هتل، درمانگاه و بیمارستان بیست متر محاسبه شود
- ۳- ارزش پشت جبهه عرصه املاک، برابر پنجاه درصد ارزش جبهه مربوط محاسبه شود (به استثنای املاکی که بیش از یک بردارند.)
- ۴- ارزش عرصه املاکی که دارای دو بر یا بیشتر باشد ابتدا ارزش جبهه گرانتر و سپس باقیمانده عرصه با ارزش جبهه‌های بعدی به ترتیب بالاترین ارزش محاسبه شود بطوریکه ارزش جبهه‌های دوم و بعد، از شصت درصد ارزش جبهه اول ارزانتر نباشد در غیراین صورت شصت درصد ارزش جبهه گرانتر مبنای محاسبه قرار گیرد
- ۵- سراها، پاساژها کاروانسراهای منشعب از هر خیابان یا بازار که در بلوک‌های مربوط برای آن ارزش خاص تعیین نشده برابر با دو سوم ارزش همان خیابان یا بازار منظور شود
- ۶- عرصه املاک واقع در میدانی که در بلوک مربوط برای آن ارزش خاص تعیین نشده با افزایش ده درصد به ارزش گرانترین جبهه خیابانیکه از میدان منشعب می‌شود محاسبه گردد
- ۷- ارزش عرصه املاکی که حدی از آن به نهر عمومی، رودخانه، کانال و مسیل محدود شده باشد تا زمانیکه سند مالکیت آن به هر علت اصلاح نشده، ارزش جبهه حد مورد بحث در صورتیکه در بلوک مربوط ردیف خاصی برای آن تعیین نشده باشد مطابق عرض معبر مورد استفاده موجود محاسبه گردد
- ۸- ارزش عرصه املاکی که حدی از آن به خیابان و کوچه با ذکر عرض مشخص محدود، ولی در اثر طرح شهرداری معبر مربوط تعریض شده یا بشود تا زمانیکه سند مالکیت املاک مذکور اصلاح نشده تعیین ارزش معاملاتی آن تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می‌باشد
- ۹- املاکی که دارای راه عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند ارزش عرصه آنها کلاً برابر ارزش پشت جبهه ملک مجاور محاسبه گردد



۱۰- املاکی که بر بزرگراهها و اتوبانها قرار دارند تا زمانیکه از معابر مذکور نظیر خیابانهای داخلی شهر از نظر عبور و مرور استفاده نمی شود و رفت و آمد از خیابانهای دیگر صورت می پذیرد ارزش جبهه آنها برابر خیابان مورد استفاده محاسبه شود

۱۱- املاک مشاعی در صورتی که جمع سهام مشاع مورد انتقال و مورد محاسبه کمتر از شش دانگ باشد با کسر ده درصد نسبت به عرصه و اعیان (کل ارزش) محاسبه شود

۱۲- ارزش اراضی زراعی آبی که بوسیله قنات، چاه، رودخانه و یا سایر روشها آبیاری می شوند در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۱۰۰۰۰ مترمربع با کسر سی درصد و مازاد بر ۱۰۰۰۰ مترمربع با کسر پنجاه درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود

۱۳- ارزش اراضی زراعی دیمزار در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۱۰۰۰۰ مترمربع با کسر پنجاه درصد و مازاد بر ۱۰۰۰۰ مترمربع با کسر هفتاد درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود

۱۴- اراضی بایر در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۳۰۰۰ مترمربع بر اساس ارزشهای تعیین شده و مازاد بر ۳۰۰۰ مترمربع با کسر بیست درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود

۱۵- آن دسته از املاک مزروعی و بایر که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند با کسر بیست درصد ارزش عرصه محاسبه شود

### قسمت دوم (اعیانی):

۱- بیست درصد قیمت هر مترمربع عرصه (برجبه اول) به قیمت هر مترمربع ساختمان تا بند چهارده

مندرج در جدول (ارزش معاملاتی اعیانی) اضافه و مأخذ محاسبه ارزش هر مترمربع ساختمان قرار گیرد

۲- در ساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا به ازای هر طبقه دو درصد ارزش کل اعیانی هر مترمربع ساختمان به آن اضافه شود

۳- در ساختمانهای تجاری و صنعتی بیست و پنج درصد ارزش معاملاتی اعیانی که طبق قسمت دوم دستورالعمل این دفترچه تعیین می گردد به ارزش معاملاتی طبقه همکف اضافه شود و برای هر طبقه بالاتر و پائین تر از همکف دو درصد از افزایش مذکور کسر گردد مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از ده درصد نگردد

۴- در ساختمانهای اداری و خدماتی بیست درصد ارزش معاملاتی اعیانی که طبق قسمت دوم دستورالعمل این دفترچه تعیین می گردد به ارزش معاملاتی طبقه همکف اضافه گردد و برای هر طبقه بالاتر و پائین تر از همکف دو درصد از افزایش مذکور کسر گردد مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از ده درصد نباشد

۵- ارزش اعیانی هر نوع ساختمان با کسر دو درصد به ازای هر سال قدمت نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ملک به مأخذ ارزشهای تعیین شده در این دفترچه محاسبه شود مشروط بر اینکه ارزش ساختمان کمتر از شصت درصد ارزش تعیین شده نگردد

۶- ارزش هر مترمربع زیرزمین، راه پله و پیلوتهای غیرمسکونی که به عنوان انبار، محل تأسیسات، پارک اتومبیل، سرایداری یا سایر (غیرتجاری) می باشد معادل چهل درصد ارزش ساختمان مربوط محاسبه گردد

۷- گلخانه های اختصاصی در منازل و نورگیر جزء اعیانی محسوب نمی شود

۸- ارزش اعیانی ساختمانهای نیمه تمام

الف در مرحله پی کتی و پی سازی براساس پنج درصد ارزشهای تعیین شده

ب در مرحله اسکلت ساختمان براساس بیست و پنج درصد ارزشهای تعیین شده

ج در مرحله اسکلت و سقف براساس سی درصد ارزشهای تعیین شده

د در مرحله اتمام دیوارکشی ها و سقف براساس چهل درصد ارزشهای تعیین شده

هـ ساختمانهای موضوع بندهای فوق که دارای تأسیسات (لوله کشی آب سرد و گرم و غیره) نیز باشد براساس پنجاه درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد

و ساختمانهایی که در مرحله نازک کاری شامل اجراء نما، سفید کاری، موزائیک کاری، کاشی کاری و کف سازی باشد براساس هشتاد و پنج درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود

در تمامی موارد مذکور در جزء (الف) تا (و) اگر ملکی بصورت طبقاتی باشد و هر طبقه نیز وضعیت یکی از جزءهای بالا را دارا باشد ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه براساس وضعیت موجود آن تعیین گردد

۹- ارزش سالن ها و کارگاههای نیمه تمام

الف پس از پایان فونداسیون سی درصد ارزشهای تعیین شده براساس وضعیت موجود ملک

ب سالنها و کارگاههای نیمه تمام موضوع بند الف که کار اسکلت (سوله) و کف و سقف و دیوارکشی آنها به اتمام رسیده باشد براساس هشتاد درصد کل ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد

۱۰- ارزشهای تعیین شده در این مجموعه به ریال است

۱۱- شماره هر بلوک از سه قسمت مجزا تشکیل گردیده، که به ترتیب از سمت چپ بیانگر شماره منطقه شهرداری، بخش ثبتي و شماره گردش هر بلوک در منطقه شهرداری می باشد به عنوان مثال بلوک

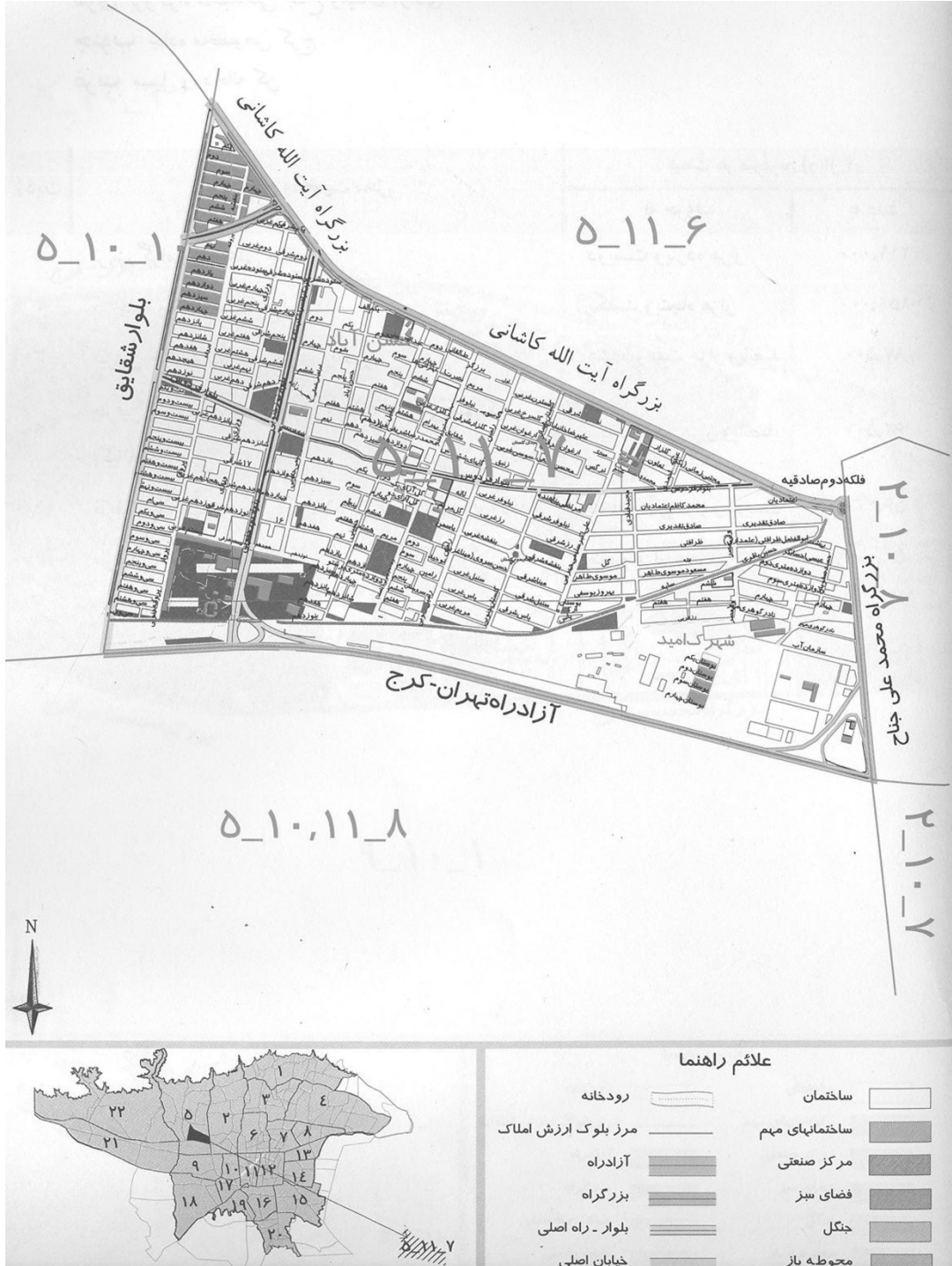
۲-۱۱-۴

۲- منطقه شهرداری و ۱۱- بخش ثبتي و ۴- شماره بلوک در منطقه دو شهرداری می باشد

بلوک ۷-۱۱-۵

شمال بزرگراه آیت الله کاشانی و فلکه دوم صادقیه  
 شرق بزرگراه محمدعلی جناح  
 جنوب آزاد راه تهران کرج  
 غرب بلوار شقایق

ردیف	شرح وموقعیت محل	قیمت هر مترمربع (ریال)	
		به حروف	به عدد
۱	بر بزرگراه آیت الله کاشانی و فلکه دوم صادقیه	دویست و سی هزار	۲۳۰,۰۰۰
۲	بر بزرگراه محمدعلی جناح و بلوار بعثت و بزرگراه ستاری	دویست و یازده هزار	۲۱۱,۰۰۰
۳	بر بلوار شقایق	یکصد و نود هزار	۱۹۰,۰۰۰
۴	طرفین بلوار فردوس	دویست هزار	۲۰۰,۰۰۰
۵	طرفین خیابانهای سی متری و بالاتر	یکصد و هفتاد و چهار هزار و پانصد	۱۷۴,۵۰۰
۶	طرفین خیابانهای بیست متری و بالاتر	یکصد و چهل و هفت هزار	۱۴۷,۰۰۰
۷	طرفین خیابانهای ده متری و بالاتر	یکصد و نه هزار	۱۰۹,۰۰۰
۸	طرفین بقیه کوچه ها	شصت و پنج هزار و پانصد	۶۵,۵۰۰



# بخش چهارم: مدارک فنی



## مدارک فنی مورد نیاز جهت صدور پروانه:

- نقشه معماری، محاسباتی، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی، آزمایش مکانیک خاک

- ارائه نقشه‌های تاسیسات ( برق و مکانیک)

مالکین ساختمان‌های امداتی با متراژ ناخالص ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر و همچنین ساختمان‌های ۶ طبقه به بالا، باید

قبل از صدور پروانه نقشه‌های تاسیساتی برقی و مکانیکی که توسط مهندسين ذیصلاح تهیه و تایید و مهر و امضاء شده

است را به شهرداری مناطق ارائه نمایند. (۷۹/۸/۲۱-۷۹۰۱۵۵۷۹)

## نقشه‌های محاسباتی سازه نگهبان و جداره گود :

- پیرو بخشنامه شماره ۸۰/۱۹۷۷ مورخ ۷۱/۳/۱۷ و به منظور پیشگیری از فطرات احتمالی ناشی از تخریب ابنیه

قدیمی و گودبرداری‌های غیر اصولی (که غالباً منجر به ایجاد حوادث و فسارات جانبی و مالی به ساکنین پلاک‌های مجاور می-

گردد).

۱- مهندسين محاسب مکلفند به همراه نقشه‌های محاسباتی طرح سازه نگهبان ساختمان‌های مجاور و جداره گود را نیز

قبل از صدور پروانه تهیه و ارائه نمایند.

بدیهی است مهندس ناظر، مسئول نظارت بر اجرای صمیح طرح مزبور خواهد بود.

۲- شروع عملیات ساختمانی پلاک‌هایی که پروانه آن‌ها قبل از ابلاغ این بخشنامه صادر گردیده باشد، منوط به ارائه

دستورالعمل تخریب بنای قدیمی و طرح سازه نگهبان ساختمان‌های مجاور و جداره گود ممهور با مهر و امضاء مهندسين

محاسب و ناظر، مربوطه می‌باشند.

۳- در مورد پلاک‌های مشرف به معابر که در شیب قرار داشته و یا نسبت به گذر دارای اختلاف ارتفاع می‌باشند، تهیه

دستورالعمل نحوه ممانعت از رانش خاک ملک و املاک مجاور توسط مهندس محاسب پروژه الزامی می‌باشد.

۴- در مورد گودبرداری‌های رها شده، مطابق بخشنامه شماره ۱۰/۷۳۵۰۴۷۷ مورخ ۲۲/۱۲/۷۲ شهردار محترم وقت تهران مراتب به سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی اعلام، تا نسبت به مورد وفق تبصره ذیل بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، اقدام لازم صورت پذیرد.

شایان ذکر است قطع ارتباط فیزیکی بین عرصه کارگاه با محیط زیست شهری (به منظور تأمین امنیت شهروندان و کاهش مزاحمت‌های سافتمانی) با توجه به مفاد بخشنامه شماره ۷۳۰۱۳۱۷۷ / ۸۱۱ - ۷۳/۶/۳۱ اداره کل شهرسازی و معماری (اداره کل معماری و سافتمان) و رعایت سایر ضوابط و مقررات جاری الزامی می‌باشد. ( ۸۱۰۰۸۵۸۴ / ۸۰ - ۸۱/۵/۲۷ )

- پیرو بخشنامه‌های شماره ۸۰/۱۹۷۷ مورخ ۷۱/۳/۱۷ و ۸۰/۸۱۰۰۸۵۸۴ مورخ ۸۱/۵/۲۷، به منظور کاهش حوادث مرتبط با گودبرداری‌های غیراصولی و جلوگیری از ورود فسارت به مالکین و ساکنین سافتمان‌های مجاور املاکی که در حال تخریب و نوسازی و امداد بنا می‌باشند مراتب ذیل جهت اجرای دقیق ابلاغ می‌گردد:

الف - ارائه طرح سازه نگهبان با امضاء مهندس مناسب پروژه وفق بخشنامه ۸۰ / ۸۱۰۰۸۵۸۴ مورخ ۸۱/۵/۲۷ قبل از صدور پروانه الزامی است و در مورد پروانه‌های صادره قبل از بخشنامه فوق منطقه موظف به دریافت طرح سازه نگهبان به هنگام شروع عملیات سافتمانی می‌باشد.

تبصره: چون مهندسین مناسب در زمان تهیه نقشه‌های محاسباتی و طرح سازه نگهبان مکلفند وضعیت خاک محل و بناهای مجاور را بررسی و در محاسبات لحاظ نمایند از این‌رو لازم است در نقشه‌های سازه نگهبان نمونه خاک‌برداری و فاصله مناسب از بناهای مجاور جهت خاک‌برداری توسط ماشین آلات سنگین نیز مشخص شود.

ب: در زمان ارائه برگ اعلام شروع عملیات سافتمانی توسط مهندس ناظر، برنامه زمان‌بندی مراحل تخریب و به همراه رونوشت دستورالعمل ایمنی کارگاه که کتباً توسط مهندسین ناظر به مالک ابلاغ گردیده، به منطقه ارائه شود.

ج: مالکین املاک با عرض کمتر از ۶ متر که محصور بین سافتمان‌های مجاور می‌باشند مکلفند جهت خاک‌برداری فقط از بیل مکانیکی استفاده نمایند و در این موارد به لحاظ رعایت موارد ایمنی استفاده از لودر مجاز نمی‌باشد.

د: شروع اجرای فونداسیون منوط به رعایت موارد ایمنی و اجرای سازه نگهبان و ارائه گزارش تاییدیه مهندس ناظر مربوطه می‌باشد.

ه: در مواردی که عملیات سافتمانی پلاکی منجر به ایجاد فسارت به سافتمان‌های مجاور شده یا می‌شود مشخصات مهندسین ناظر و مجری پروژه را همراه تصویر گزارشات مهندسین جهت بررسی و اقدامات قانونی و برخورد قاطع با مجریان و مهندسین سهل‌انگار احتمالی به امور مهندسین ناظر ارسال دارند. (۸۲/۴/۲۱ - ۸۰/۸۲۰۰۵۹۵۷)

## چک لیست زلزله

بسمه تعالی

پرسی رعایت مفاد آیین نامه طرح ساختمانها در برابر زلزله استاندارد ۲۸۰۰

الف) ساختمانها با اسکلت فلزی یا بتن آرمه

YARZANI SAZARI TRADING CONSULTANTS (Pvt) Ltd.

توجه: چنانچه ساختمانها از نوع مصالح بنایی غیر مسلح باشد فرم ب باید تکمیل گردد.

این فرم باید توسط مهندس محاسب و مهندس ناظر ساختمان پر شده و پس از امضا و تایید آن همراه با برگه نظارت ساختمان و یا برگه استحکام بنا به شهرداری ..... منطقه تحویل گردد.

شماره پرونده ساختمان: .....

شماره پلاک ثبتی: .....

آدرس: .....

### مشخصات کلی

۱- نوع مصالح بکار رفته در اسکلت ساختمان: بتن آرمه فولاد غیره نام ببرید

۲- گروه بندی ساختمان از نظر اهمیت: با اهمیت زیاد یا اهمیت متوسط یا اهمیت کم

۳- بر طبق بند ۱-۶ ساختمان در کدام گروه قرار می گیرد. منظم نامنظم

۴- تعداد طبقات ساختمان: طبقه

۵- ابعاد ساختمان: ارتفاع متر، طول متر، عرض متر

۶- درصد میزان بار زنده که در محاسبه نیروی جانبی زلزله در نظر گرفته شده است.

۷- بر آورد  $W$  مقدار وزن کل ساختمان: تن

۸- در محاسبه ساختمان در برابر زلزله کدام روش بکار رفته است

روش تحلیل استاتیکی معادل روش تحلیل دینامیکی روش تحلیل شبه دینامیکی

۹- ساختمان در کدام منطقه از نظر خطر نسبی زلزله قرار دارد

منطقه ۱- خطر نسبی خیلی بالا منطقه ۲- خطر نسبی بالا

منطقه ۳- خطر نسبی متوسط منطقه ۴- خطر نسبی پایین

۱۰- مقدار  $I$  ضریب اهمیت ساختمان مدل:  $1/2$   $1/0$   $0/8$

چنانچه در محاسبه ساختمان در برابر زلزله روش تحلیل استاتیکی معادل بکار رفته به سوالات زیر پاسخ دهید:

۱۱- مقدار  $A$  شتاب بکار رفته طرح (نسبت به شتاب ثقل زمین):  $0/35$   $0/30$   $0/25$   $0/20$

۱۲- نوع زمینی که ساختمان در آن احداث می شود.  $II$

۱۳- مقدار  $T$  به کار رفته در ساختمان:  $0/3$   $0/4$   $0/5$   $0/7$

۱۴- مقدار  $T$  محاسبه شده زمان تناوب اصلی نوسان ساختمان:

ثابت  $T_X =$  در امتداد طولی ثابت  $T_Y =$  در امتداد عرضی

۱۵- مقدار B ضریب باز تاب ساختمان که با استفاده از طیف بازتاب طرح بدست می آید.

$$By = \text{درامتداد طولی} \quad Bx = \text{درامتداد عرضی}$$

۱۶- ساختمان دارای کدام سیستم سازه ایست.

سیستم دیوار های باربر      سیستم قاب فضایی ساده

سیستم قاب فضایی خمشی      سیستم مختلط

۱۷- برای سیستم سازه ای سوال قبل کدام سیستم مقاوم در برابر نیروهای جانبی در نظر گرفته شده است.

دیوار های برشی بتن آرمه

دیوارهای برشی یا مصالح بنایی مسلح      بادبندیا

قاب فضایی خمشی فولادی      قاب فضایی خمشی بتن آرمه

قاب خمشی + باد بندیا      قاب خمشی + دیوار های برشی بتن آرمه

۱۸- مقدار C ضریب زلزله در هر یک از امتداد های ساختمان.

در امتداد طولی      درامتداد عرضی

۱۹- مقدار V حد اقل نیروی برشی پایه در هر یک از امتداد ساختمان.

تن 45.85      در امتداد طولی      تن 45.85      در امتداد عرضی

۲۰- آیا توزیع نیروی جانبی زلزله در ارتفاع ساختمان بر اساس بند ۲-۴ انجام شده است. بلی / خیر

۲۱- آیا لنگر پیچشی بر اساس بند ۲-۴-۱۰ محاسبه شده است. بلی / خیر

۲۲- چنانچه پاسخ سوال قبل مثبت است مقدار این لنگر چقدر است. تن × متر

۲۳- آیا ساختمان در برابر واژگونی مطابق بند ۲-۴-۱۱ محاسبه شده است. بلی / خیر

۲۴- چنانچه پاسخ سوال قبل مثبت است مقدار لنگر واژگونی چقدر است.

تن × متر = درامتداد طولی      تن × متر = درامتداد عرضی

۲۵- آیا در محاسبه ساختمان تغییر مکان نسبی طبقات حساب شده است. بلی / خیر

۲۶- آیا نیروی جانبی زلزله برای اجرا ساختمان و کلیه قطعات الحاقی (بر اساس بند ۲-۴-۱۲) محاسبه شده است.

بلی / خیر

۲۷- آیا برای بالکنها و پیش آمدگیهایی که بصورت طره ساخته می شوند مولفه قایم نیروی زلزله در نظر گرفته شده است.

بلی / خیر

مشخصات مهندس ناظر و مهندس محاسب

نام و نام خانوادگی - شماره پروانه اشتغال - شماره امضاء - امضاء

-۱

-۲





$\epsilon$  یا  $\epsilon_{\text{eff}}$  ضرایب انتقال حرارت در جدار و  $\epsilon_{\text{ext}}$  ضرایب انتقال حرارت در سطح بیرونی جدار  
 $e$  یا  $e_{\text{ext}}$  ضخامت جدار و  $e_{\text{int}}$  ضخامت جدار در سطح داخلی جدار  
 $\rho$  چگالی مصالح  $\rho_{\text{ext}}$  چگالی مصالح در سطح بیرونی جدار و  $\rho_{\text{int}}$  چگالی مصالح در سطح داخلی جدار

1: $\rho_{\text{ext}}$
$\rho_{\text{int}}$
$\epsilon_{\text{ext}}$
$\epsilon_{\text{int}}$
$e_{\text{ext}}$
$e_{\text{int}}$
$\rho$

$R$ ( $m^2.K/W$ )	$\rho$ kg	$D$ (m)	$\lambda$ ( $W/m.k$ )	$\rho$ Kg/ $m^3$	$\epsilon_{\text{ext}}$	$\epsilon_{\text{int}}$	$e_{\text{ext}}$	$e_{\text{int}}$

$R$ ( $m^2.K/W$ )	$\rho$	$\epsilon_{\text{ext}}$	$\epsilon_{\text{int}}$

$R_t$ ( $m^2.K/W$ )	$\rho$
------------------------	--------

$U$ ( $W/m^2.K$ )	$\rho$
----------------------	--------

6-2-  $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$  (19)  $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$

7-2-  $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$

$V =$  (m<sup>3</sup>)  $\gamma =$  (W/m<sup>3</sup> °K )

8-2-  $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$

$\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$	$\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$	$\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$	$\gamma = \frac{Q}{V \cdot \Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$

9-2-  $H = \frac{Q}{\Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $H = \frac{Q}{\Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $H = \frac{Q}{\Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$

10-2-  $H = \frac{Q}{\Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $H = \frac{Q}{\Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$   $H = \frac{Q}{\Delta T} \cdot \frac{1}{\Delta T}$

## استعلام از آتش‌نشانی در ساختمان‌های ۶ طبقه و بیشتر:

قبل از صدور پروانه ساختمان‌های ۶ طبقه روی همکف و بیشتر مراتب باید ضمن ارسال دوسری کامل از نقشه‌های معماری ساختمان مورد درفواست، همراه با کروکی و نشانی دقیق محل از «وامد طرح و بررسی پیشگیری و حفاظت از مریق» سازمان آتش‌نشانی به نشانی خیابان آزادی، خیابان میمنت کدپستی ۱۴۱۴۴ صندوق پستی ۱۳۱۸۵/۱۷۳ تلفن ۰۲۱-۹۹۶۶۰۴۱۳ استعلام و متقاضیان را جهت پیگیری‌های لازم به آن سازمان معرفی نمایند.

پروانه ساختمانی با مملو داشتن نظریه اعلامی سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی و رعایت سایر ضوابط و مقررات مربوطه مسبب مورد صادر فواید شد. (۰۲۱-۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ - ۷۴/۱۱/۲۴)

### تاکید بر اعمال بخشنامه ۰۲۱-۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ - ۷۴/۱۱/۲۴ :

به منظور مسن اجرای طرح ایمنی شهر از خطر آتش‌سوزی، ضمن تاکید بر رعایت مفاد بخشنامه شماره ۰۲۱-۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ مورخ ۷۴/۱۱/۲۴ مبنی بر استعلام از سازمان آتش‌نشانی قبل از صدور پروانه ساختمانی جهت امداد ساختمان‌های شش طبقه روی همکف و بیشتر و همچنین بخشنامه شماره ۰۲۱-۸۱۰۰۹۵۰۱ مورخ ۸۱/۶/۱۱ در خصوص مبمات سه مقررات ملی ساختمان «حفاظت ساختمان‌ها در مقابل مریق» که کماکان لازم‌الاجرا می‌باشند، از آنجایی که مشاهده شده برفی از مناطق بعضاً بدون اعمال ضوابط و مقررات فوق اقدام به صدور پروانه ساختمانی مشروط به اخذ تاییدیه گواهی ایمنی در مراحل بعدی و یا در زمان صدور گواهی پایانکار از سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی را نموده‌اند که این امر موجب معضلات عدیده‌ای گردیده، لذا شایسته است دستور فرمایید ضمن اجرای مقررات موردنظر از صدور پروانه ساختمانی مشروط اکیداً خودداری فرمایند. (۰۲۱-۸۱۱/۸۵/۲۷۳۰۹۷ - ۸۵/۵/۲۲)

## استعلام آتش‌نشانی در مورد کاربری‌های عمومی:



به منظور مسن اجرای طرح ایمنی شهر از خطر آتش‌سوزی، ضمن تاکید بر رعایت مفاد بخشنامه‌های شماره ۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ مورخ ۷۴/۱۱/۲۴ مبنی بر استعلام از سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی قبل از صدر پروانه ساختمانی جهت امداد ساختمان‌های شش طبقه روی همکف و بیشتر به اطلاع می‌رساند که از این پس استعلام از سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی در خصوص کلیه پروانه‌های غیرمسکونی که دارای یکی از کاربری‌های زیر می‌باشند، ضمن ارسال نقشه‌های تصویبی الزامی می‌باشد کاربری‌های (با بیش از یک طبقه مورد تقاضا) شامل: آموزشی، درمانی، فرهنگی (شامل سالن‌های نمایش و گردهمایی)، ورزشی، مذهبی، مجتمع‌های اداری، تجاری، پارکینگ‌های طبقاتی و سالن‌های انبار، واحدهای خدماتی شامل جایگاه‌های توزیع سوخت و میدین و ترمینال‌های مسافرتی و مجتمع‌های تعمیرگاهی (در مد یک طبقه و بالاتر) و بدیهی است مفاد بخشنامه ۸۰/۸۱۰۰۹۵۰۱ مورخ ۱۳۸۱/۶/۱۱ در خصوص رعایت مبحث سوم مقررات ملی ساختمان

«مفاظت ساختمان‌ها در مقابل مریق» کماکان لازم‌الاجرا بوده و صدور پروانه با ملاحظه داشتن نظریه اعلامی سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی و رعایت سایر ضوابط و مقررات مربوطه مسبب مورد مقدور خواهد بود. (۸۰/۸۶/۱۳۲۵۳) - ۸۶/۳/۱۹

### صلاحیت مهندسین طراح و ناظر:

در اجرای تبصره ذیل ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و دستورالعمل نحوه عمل ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مقتضی است دستور فرمایید به هنگام صدور پروانه ساختمانی صلاحیت مهندسین ارائه دهنده خدمات مهندسی با توجه به جدول ذیل توسط مسئولین شهرسازی آن منطقه امراز و کنترل گردد.

گروه ساختمانی	مداکثر مترارژ	مداکثر طبقه	صلاحیت مهندس طراحی	صلاحیت مهندس ناظر
گروه الف	۶۰۰	۲ طبقه روی یک زیرزمین	پایه ۳ یا بالاتر	پایه ۳ یا بالاتر
گروه ب	۲۰۰۰	۵ طبقه روی شالوده	پایه ۲ یا بالاتر	پایه ۳ یا بالاتر
گروه ج	۵۰۰۰	۱۰ طبقه روی شالوده	پایه ۱ یا بالاتر	پایه ۲ یا بالاتر

۱- جهت نظارت بر اجرای ساختمان‌های بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع زیربنا و همچنین ساختمان‌های بیشتر از ۱۰ طبقه افذ تاییدیه امور مهندسین ناظر الزامی است.

۲- از تاریخ ابلاغ این بخشنامه، جهت نظارت بر ساختمان‌های ده طبقه و کمتر با زیربنای حداکثر ۵۰۰۰ مترمربع نیاز به افذ تاییدیه امور مهندسين ناظر نمی‌باشد و بخشنامه‌های شماره ۸۰/۱۶۹۵۰ - ۷۲/۷/۱۳ و ۸۱۱/۷۵۰۰۵۶۶۶۳ - ۷۵/۴/۱۴ و ۸۱۱/۷۵۰۱۷۷۱۴ - ۷۵/۱۰/۳۰ موضوع تاییدیه نقشه‌های معماری ساختمان‌های بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع توسط مهندسين مشاور مقوقی در مناطق ۱ الی ۵ ملغی اعلام می‌گردد. ( ۸۰/۷۹۰۱۵۸۲۴ - ۷۹/۸/۲۴ ) (با رعایت توافقنامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی)

### ممدوده عمل و نموه اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان در سافت و ساز (توافقنامه):

در جهت تسهیل در فرآیند اجرای آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان موضوع «ممدوده عمل و نموه اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان در سافت و سازها» این توافقنامه در فصوص اجرای مرحله‌ای مبمٹ دوم مقررات ملی ساختمان به منظور بالا بردن کیفیت سافت و ساز و روان‌سازی گردش کار صدور پروانه ساختمان در تاریخ ۸۶/۷/۱۷ به شرح زیر منعقد می‌گردد.

#### الف: مراحل صدور پروانه

- ۱- مراجعه مالک به شهرداری و افذ دستور تهیه نقشه.
- ۲- انتخاب طراح توسط مالک از بین طراهان واجد شرایط (درصورت تمایل مالک به یکی بودن طراح و ناظر، طراح معرفی شده در صورت داشتن صلاحیت نظارت و ظرفیت می‌تواند به عنوان طراح و ناظر معرفی شود. درهرصورت پرداخت مق- الزمه ناظر از سوی نظام مهندسی صورت خواهد گرفت).
- ۳- ارائه نقشه‌های فاز یک معماری به شهرداری جهت کنترل، تأیید و تعیین واخذ عوارض توسط شهرداری.
- ۴- ارائه نقشه‌های مرحله دوم معماری و محاسباتی و تأسیساتی به سازمان نظام مهندسی جهت بررسی.
- ۵- معرفی لیست ناظرین واجد شرایط از سوی نظام مهندسی به شهرداری برمسب میزان نیاز.
- ۶- معرفی ناظر بر ساختمان از سوی شهرداری براساس فهرست اعلامی از سوی نظام مهندسی موضوع بند ۵ متناسب با ظرفیت و معرفی نظام مهندسی برای عقد قرارداد با نظام مهندسی.
- ۷- معرفی مجری ذیصلاح توسط مالک به شهرداری.
- ۸- واریز عوارض صدور پروانه براساس اعلام شهرداری توسط مالک به شرح زیر:

۸-۱- واریز عوارض مربوط به هزینه‌های نظارت و صدور شناسنامه فنی و ملکی به مساب نظام مهندسی.

۹- صدور پروانه سافتمان توسط شهرداری با درج مشخصات طراح، ناظر و مجری در پروانه و ارسال یک نسخه الکترونیکی از آن به سازمان نظام مهندسی سافتمان استان جهت اطلاع.

۱۰- ارائه گزارشات مرحله‌ای توسط ناظر به شهرداری و سازمان نظام مهندسی و پرداخت مرحله‌ای مق‌الزومه ناظر از سوی نظام مهندسی پس از بررسی و تأیید گزارش ناظر در هر مرحله.

۱۱- تکمیل دفترچه اطلاعات و شناسنامه فنی و ملکی و نقشه‌های چون سافت سافتمان به وسیله مجری و کنترل و تأیید و صدور آن توسط سازمان نظام مهندسی.

۱۲- صدور پایان کار توسط شهرداری پس از افذ شناسنامه فنی و ملکی سافتمان و نقشه‌های چون سافت.

#### ب: تبصره‌ها

۱- انتفاب طراهان، ناظرین و مجریان در پارچوب صلامیت‌ها و ظرفیت‌های آنان که براساس قانون نظام مهندسی مشخص شده است صورت فواهد گرفت.

۲- به منظور اجرای مطلوب آیین‌نامه فوق‌الذکر در تهران در مرحله اول این توافق‌نامه جهت سافتمان‌های با مسامت زیربنای نافالصل بیشتر از ۳۰۰۰ مترمربع از دیماه ۱۳۸۶ تا فرداد ۱۳۸۷ اجرائی گردد، و پس از آن طی ۶ مرحله در فواصل زمانی ۳ماهه و در هر مرحله به میزان ۵۰۰ مترمربع کاهش فواهد یافت، به نموی که آفر سال ۱۳۸۸ کلیه سافت و سازه‌های تهران زیر پوشش اعمال فرایند این توافق‌نامه قرار گیرند.

۳- پس از اعمال اصلاحات در آیین‌نامه و شیوه‌نامه ماده ۳۳ و استفاده از شرکت‌های کنترل و بازرسی سافتمان، بیمه مسئولیت مرفه‌ای (بیمه کیفیت سافتمان) این توافق‌نامه نیز متناسب با تغییرات مذکور انطباق فواهد یافت.

(۸۶/۸/۶ - ۸۰/۸۶/۳۹۰۶۸)

#### ارائه فدمات مهندسی برای پروژه‌های با زیربنای نافالصل بیش از ۳۰۰۰ مترمربع :

نظر به انعقاد توافق‌نامه چند جانبه مورخ ۸۶/۷/۱۷ فی‌مابین وزارت محترم مسکن و شهرسازی، سازمان محترم نظام مهندسی سافتمان و مدیریت محترم شهری (شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری تهران) جهت تسهیل در فرآیند اجرائی آیین‌نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل سافتمان و با اهداف "ارتقاء کیفیت سافت و ساز" و

"روان‌سازی گردش کار صدور پروانه سافتمان" مقتضی است دستور فرمایید از تاریخ ۸۶/۱۰/۱ ارائه خدمات مهندسی برای کلیه پروژه‌های با زیر بنای نافالص صرفاً تفریب و نوسازی یا پروانه سافتمان (زمین بایر یا باغات) بیش از ۳۰۰۰ (سه هزار) مترمربع به شرح ذیل و طبق گردش کار پیوست اقدام گردد:

#### الف) مرمرله صدور پروانه:

۱- همراه دستور نقشه‌های صادره دفترچه راهنمای متقاضیان پروانه سافتمان (پیوست ۱) را به کلیه مراجعین تمویل گردد.

۲- نقشه‌های معماری می‌بایست توسط دفاتر مهندسی طراحی یا اشخاص مقوقی که دارای پروانه اشتغال از وزارت

مسکن شهرسازی می‌باشند، تهیه شود و ذیل طرح مذکور توسط طراح مقیقی آن و مدیرعامل شفصیت مقوقی و یا مسئول دفتر مهندسی امضاء و ممهور گردد. در صورت نیاز درفصوص توضیحات نقشه، شفص طراح می‌بایستی مراجعه نماید.

۱-۲- قبل از اعلام عوارض، در صورت لزوم، استعلامات مرتبط با نقشه معماری انجام پذیرد.

۳- در فرم اعلام عوارض همزمان تعرفه مصوب هزینه‌های نظارت و صدور شناسنامه فنی و ملکی جهت واریز به مساب نظام مهندسی نیز اعلام می‌گردد و همچنین دستورالعمل نموه اقدام طرامان در جهت ارائه نقشه‌های فاز ۲ معماری، سازه، برق و مکانیک و افذ تأییدیه از سازمان نظام مهندسی تمویل مالکین گردد.

۴- پس از پرداخت عوارض متعلقه، مهندسین ناظر از طریق سیستم مکانیزه به مالکین معرفی می‌گردند، نام ناظران مقیقی یا مقوقی (رشته‌های معماری، سازه، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی وفق لیست اعلامی سازمان نظام مهندسی سافتمان می‌باشد نام ناظران تعیین شده به صورت مکانیزه، به سازمان ارسال تا از آن طریق با مهندسین منتخب ناظر انعقاد قرارداد شده و مراتب به شهرداری منعکس گردد. ضمناً ناظر هماهنگ کننده توسط سازمان نظام مهندسی سافتمان استان تهران از میان ناظر معماری و یا ناظر سازه معرفی می‌گردد.

۵- ارائه تاییدیه سازمان نظام مهندسی سافتمان استان تهران در مورد نقشه‌های فاز ۲ معماری (با تاکید بر اجرای مباحث مقررات ملی سافتمان)، سازه (منضم به گزارش ژئوتکنیک زمین محل وقوع پروژه که توسط مشاور ذیصلاح

تهیه شده باشد) تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی که صرفاً توسط اشخاص مقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی مجاز (منضم به مهر و امضاء طراح محیقی آن) تهیه شده و به همراه لوح فشرده نقشه‌های کنترل شده با فرمت DWG.

۶- معرفی مجری ساختمان توسط مالک که صلاحیت و ظرفیت آن به تایید سازمان رسیده باشد به انضمام فرم تعهد مجریان به شهرداری منطقه مربوطه (پیوست شماره ۳)

تبصره: مشخصات کلیه مجریان ذیصلاح جهت اطلاع عموم در سایت سازمان نظام مهندسی درج گردیده است.

۷- به هنگام صدور پروانه، اخذ امضاء مالک، ناظر هماهنگ کننده و مجری ساختمان در ظهر پروانه الزامی بوده و یک نسخه از نقشه‌های مصوب به هریک از نامبرندگان تمویل گردد.

تبصره ۱: برگ اعلام شروع عملیات ساختمانی نیز تمویل مجری گردد.

تبصره ۲: یک نسخه از پروانه ساختمان به صورت الکترونیکی به سازمان نظام مهندسی استان تهران ارسال می‌گردد.

#### ب) مرحله اجرای عملیات ساختمانی:

۱- قبل از شروع عملیات ساختمانی، ارائه برگ اعلام شروع عملیات ساختمان با امضاء و مهر مجری و تأیید ناظر هماهنگ کننده ساختمان به شهرداری منطقه و سازمان نظام مهندسی ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات الزامی است.

۲- گزارشات مراحل مختلف کار توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری منطقه و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ارائه خواهد شد.

۳- صدور گواهی پایان کار ساختمانی منوط به ارائه گزارش اتمام عملیات ساختمانی و تکمیل شناسنامه فنی و ملکی و نقشه‌های چون سافت بوسیله مجری که توسط ناظر هماهنگ کننده تأیید و به مهر و امضاء سازمان نظام مهندسی

ساختمان استان تهران رسیده باشد، خواهد بود.

تبصره ۱: ارائه خدمات مهندسی کلیه پروژه‌ها با زیربنای نافالص بیش از ۳۰۰۰ مترمربع که برای آنها قبل از تاریخ ۸۶/۱۰/۱ تشکیل پرونده شده است، کماکان وفق روال قبلی صورت پذیرد.

تبصره ۲: ساختمان‌های آموزشی دولتی و موزه‌های علمیه و مراکز نظامی و انتظامی مشمول مفاد بخشنامه‌های موضوعی خود بوده از شمول این بخشنامه مستثنی می‌باشند.

تبصره ۳): مجری و ناظرین تمت امر سازمان نظام مهندسی علاوه بر مالک، مسئول رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی از نظر کاربری ملک، تراکم، تعداد طبقات و زیربنای مجاز مندرج در پروانه و نیز رعایت مقررات ملی ساختمان هستند و در صورت تخلف طبق مقررات مربوطه پاسفگو خواهند بود.

تبصره ۴): در کلیه موارد مذکور کنترل صلاحیت و ظرفیت مهندسیین مشترکاً توسط شهرداری و سازمان نظام مهندسی انجام خواهد شد.

شایان ذکر است این موزه در راستای تسهیل اجرای توافقنامه چند جانبه و دستورالعمل فوق با تشکیل "شورای هماهنگی امور مهندسان ساختمان" در اداره کل معماری و ساختمان آمادگی پذیرش هرگونه پیشنهاد و رفع ابهام را

خواهد داشت. (۸۶/۱۰/۱-۸۱۱/۸۶/۴۱۵۴۶)

## روند مراحل کنترل و بررسی آیتمهای ضروری در فرآیند صدور پروانه (صرفاً در بخش کنترل فنی):

### فهرست موضوعات مرتبط:

- ۱- قوانین خاص مرتبط با صدور پروانه
- ۲- انواع درخواست ها
- ۳- مراحل کنترل
- بررسی اطلاعات پرونده و طرح ها و مقوق مکتسب
- عدم امکان صدور پروانه (اعلام دلایل)
- صدور دستور نقشه
- بررسی نقشه های معماری
- چک لیست کنترل
- ۴- اعلام عوارض
- ۵- سایر مدارک فنی و مهندسی
- ۶- استعلامات

## قوانین مرتبط با صدور پروانه

- ۱- قانون شهرداری
- ۲- قانون زمین شهری و آیین نامه اجرایی آن
- ۳- قانون تملک آپارتمان ها
- ۴- قانون اصلاح قانون ثبت اسناد - مواد ۱۴۷ و ۱۴۸
- ۵- قانون مفض باغات و اراضی کشاورزی
- ۶- قانون نحوه تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری
- ۷- قانون توزیع عادلانه آب
- ۸- قانون تشکیل شورای آموزش و پرورش
- ۹- مقررات استفاده از اراضی طرح جامع
  - الف- مقررات استفاده از اراضی محدود ۵ ساله فدرماتی
  - ب - مقررات استفاده از اراضی داخل محدوده ۲۵ ساله فدرماتی
  - ج - مقررات استفاده از اراضی واقع در مریم شهرتهران
    - ج ۱) کمربند فضای سبز
    - ج ۲) اراضی مزروعی
    - ج ۳) دهات واقع در مریم
- ۱۰- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده ۵ از قانون فوق
- ۱۱- قانون منع فروش املاک فاقد کاربری و یا کاربری غیر مسکونی برای امرمسکن و تعاونی های مسکن
- ۱۲- قوانین (مرتبط) مصوب مجلس شورای اسلامی



۱۳- قوانین بودجه سال های مختلف

۱۴- آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

۱۵- آراء قطعی شعب دیوان عدالت اداری

۱۶- مصوبات شورای اسلامی شهر تهران

۱۷- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۱۸- مصوبات کمیسیون ماده پنج

## ۲. انواع درخواست ها

تفریب و نوسازی
امدادات
اضافه اشکوب
توسعه
تعمیرات اساسی و تقویت اسکلت و پی
تعمیرات غیر اساسی
تعویض سقف
دیوارکشی
تبدیل (به تجاری و اداری و ...)
تضییع نقشه
تغییرات
تعویض ناظر- مناسب- مجری
تمدید پروانه
ابطال پروانه

## انواع کاربردهای مورد درخواست

۱- مسکونی
۲- آموزشی
۳- فرهنگی - مذهبی
۴- بهداشتی و درمانی
۵- تفریحی و ورزشی
۶- پارکینگ عمومی
۷- تجهیزات شهری
۸- هتل
۹- اداری

۱۰- تجاری
۱۱- صنعتی
۱۲- انبار
۱۳- کارگاه
۱۴- تعمیرگاه
۱۵- گلخانه
۱۶- اداری - دولتی
۱۷- انتظامی
۱۸- نظامی
۱۹- دولتی
۲۰- فرهنگی
۲۱- مذهبی
۲۲- ورزشی
۲۳- تولیدی
۲۴- کتابخانه
۲۵- ثانوی
و ....

## ۳. مراحل کنترل

## صدور دستور نقشه

کنترل سند مالکیت		
مالکین (مالک - وکیل - نماینده - ...)		
کنترل رعایت قانون زمین شهری	وجود عرصه و اعیان قبل از ۵/۴/۵۸	
	عدم وجود عرصه و اعیان املاک زیر ۱۰۰۰ مترمربع گواهی ۶ و ۸ ماده ۱۲	
	رای کمیسیون ماده ۱۲ (دایر - بایر - موات) انواع دایر(باغ مشجر-سافتمانی-تأسیساتی-مزروعی)	
	رای کمیسیون ماده ۱۴ تبدیل باغات و اراضی کشاورزی	
وضع موجود- حقوق مکتسب	تراکم بیشتر از طرح تفصیلی	
	بلامانع بودن و عدم وجودتلف	
	عدم وجود بهی	مطابقت با مصوبات افزایش تراکم مازاد (اصلاحیه ۳۲۹ کمیسیون ماده پنچ - بلندمرتبه سازی)
		مطابقت با مصوبات شورای اسلامی شهر تهران (بافت فرسوده و ...)
		تجاری

اداری	طرح تفصیلی و پروگن
صنعتی	
تراکم	
کاربری	
اصلاحی - پخ	
طرح	
عدم صدور پروانه	ذکر علت

### بررسی نقشه های معماری پک لیست کنترل نقشه

ضوابط معلولین
تراکم
کاربری زمین
سطح اشغال
طول مجاز زیر بنا
طول بنای مجاورین
تراکم مجاز
قدمت بنای موجود
لزوم یا عدم لزوم رعایت پخ
موقعیت درفتان

### آفرین ضوابط تراکم های مصوب مزاد بر تراکم مجاز

طرح تفصیلی
اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ ک. م. ۵
بلند مرتبه سازی
بافت فرسوده
مصوبات فاص ک. م. ۵.

محدودیت ارتفاعی

میراث فرهنگی
فرودگاه
اماکن تاریخی
مراکز نظامی و انتظامی و

## ضوابط باغات

تراکم
طبقات
سطح اشغال
رأی کمیسیون توسعه و عمران شهری شورای اسلامی شهرتهران
آراء دیوان عدالت بدوی و تمدید نظر
کنترل رأی کمیسیون ماده ۱۲
رأی کمیسیون ماده ۱۴
رأی کمیسیون ماده ۷

## مراجم لازم الرعایه

خطوط لوله ( نفت و گاز)
نیروگاه
خطوط فشار قوی
نهر - رودخانه - قنات - شبکه های آبرسانی
اماکن نظامی - انتظامی
خطوط راه آهن و مترو

## ضوابط کلی معلولین در ساختمان های مسکونی

عدم نیاز
----------

صرفا دسترسی در مشاعات
وامد معلول
۵ طبقه و بیشتر
۸ وامد و بیشتر
در هر طبقه ۴ وامد و بیشتر
۲۰ وامد و بیشتر - اختصاص ۵٪ کل وامدها
پارکینگ معلول - اختصاص ۵٪ وامدها

## کنترل ضوابط معلولین

عرض راه پله و راهرو برای دسترسی معلولین
تعداد وامد معلول مورد نیاز (۵٪ وامدها)
ضوابط معلولین در ساختمان های عمومی و مراکز خرید و فرهنگی و ...
پارکینگ معلولین در ساختمان های عمومی و مراکز خرید (تعداد- محل وقوع و دسترسی نسبت به پله و آسانسور)
رامپ معلولین ( شیب- عرض- پاگرد- محل توقف و انتظار - طول مداکثر)
جک معلولین
آسانسور معلولین (مبمٹ ۱۵)

## ضوابط وامد معلولین

ابعاد سرویس ها و مبلمان سرویس و حمام
جهت باز شو درب ها
عرض درب ها
ابعاد پارکینگ معلولین ( ۳/۵×۵)
ارتفاع پارکینگ معلولین (۲/۴ متر)

## مطابقت با مقررات ایمنی و آتش نشانی و فروج (مبمٹ ۳ مقررات ملی ساختمان)

۶ طبقه و بیشتر (ساختمان های مسکونی - تعداد وامد در هر طبقه - فاصله دورترین نقطه در وامد تا پله فروج)
۷ طبقه و بیشتر ( رعایت و افذ تاییدیه سازمان آتش نشانی)

محل پله های فرار - دسترسی کلیه واحد ها به پله فرار
محل پله های اصلی ( رعایت میبث ۳ و ۱۵ مقررات ملی ساختمان )
فروچی های اضطراری
محل تأسیسات (در طبقات)
(درراه پله همگف با زیرزمین) مشخص بودن طبقه همگف از سایر طبقات
جهت پله ها
دور بند بودن پله و آسانسور و جدا سازی ورودی واحدها از لابی از طریق راه پله

## کنترل نقشه

کنترل شمال جغرافیایی
کنترل کد کف و پروفیل های عرضی و طولی
کنترل ابعاد نقشه با سند
کنترل اصلاعی / پخ و طرح اجرایی (زویا و قوس)
تعداد واحد مسکونی در طبقات
مسامت واحد های مسکونی (زیر ۱۰۰ و زیر ۲۰۰ مترمربع و بالای ۲۰۰ متر مربع)
موزه پارکینگ
تعداد پارکینگ مورد نیاز
تامین صددرصد پارکینگ
تعهد واگذاری عرصه واقع در طرح و اصلاح سند
ارایه تعهد در صورت واگذاری و اعطای تسهیلات اصلاعی
ضوابط و لفاف و سطح اشغال بلند مرتبه سازی

## رعایت مقررات ملی ساختمان

مبث ۳
مبث ۱۵
مبث ۱۹ و ۱۸
مبث ۶
آیین نامه ۲۸۰۰

## کنترل فضای پارک فودرو

ابعاد محل ایست فودرو
مانور فودرو
رامپ مثبت و منفی
عرض رامپ-مداقل ۵/۳ متر برای تا ۲۵ و امد
عرض رامپ-بیشتر از ۲۵ و امد یا عرض مداقل ۵ متر و یا دو رامپ ورودی و خروجی هر کدام بعرض ۳/۵ متر
ارتفاع نورگیر زیرزمین حداکثر ۰/۹ متر
تیر برق
محل درفتان (کهن، نهال، بن) در ملک و سایت و اتمال قطع و یا امکان جابه جایی آن ها
عرض درب ورودی
کنترل مسامت فضای باز و مازاد فضای باز(تامین پارکینگ)
ارتفاع سرگیری ورودی ماشین رو و راه پله
املاک دارای و امد تجاری و اداری ارتفاع پارکینگ ۲/۲۰ متر
ارتفاع پارکینگ (در همکف ۲/۴ در زیر زمین ۲/۶ - بالای ۲۵ و امد یا ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر ارتفاع ۳ متر )

## تعداد ورودی سواره رو مجاز

ماشین رو بودن گذر-شرایط ششگانه عدم تامین پارکینگ
۱۰۰۰± کنترل شیب زمین با نقشه ارایه شده - کد
تعداد ورودی و خروجی بالای ۲۵ و امد
برهای ۲۰ متر و بیشتر
عرض رامپ ورودی و خروجی ۵ متر
شعاع رامپ ۴/۵ متر

## دسترسی ها

عدم دسترسی درب به فضای سبز - ردیف پنجره
ورودی پارکینگ - عدم قطع و جابه جایی درفت یا تیر برق
پایده
سواره- تعداد درب از یک بر- برهای مختلف
معلولین

## پاسیو

مستوفی بالای ۱۰۰۰	ابعاد پاسیو اتاق های اصلی ۲ متر مربع
	ابعاد پاسیو آشپزخانه ۶ متر مربع
	عرض میاط فلوت حداقل ۳ متر
بلند مرتبه سازی	ابعاد پاسیو و مسامت آن مطابق ضوابط فاص آن
مستوفی زیر ۱۰۰۰	ابعاد پاسیو اتاق های اصلی ۴٪ مسامت
	ابعاد پاسیو آشپزخانه ۳٪ مسامت
	عرض میاط فلوت ۲ متر
مشرفیت	فاصله مشرفیت اتاق های اصلی در واحدهای مجزا - ۶ متر
	فاصله مشرفیت آشپزخانه ها و اتاق های اصلی دو واحد مجزا - ۴ متر
تجاری	پاسیو تجاری - اداری حداقل ۲۵ متر مربع
	پاسیو در بلند مرتبه سازی با ضوابط فاص

## ارتفاع ساختمان

محدودیت ارتفاع
تعلق آسانسور (۵ طبقه یا ۱۰/۵ متر آفرین کف)
پله فرار (۶ طبقه و بیشتر از روی زمین یا ۱۵ متر آفرین کف)
ضوابط ایمنی و آتش نشانی (۷ طبقه و بیشتر از روی زمین) با رعایت مجمت ۳
محدودیت روی گسل های درجه ۱ و ۲

## کنترل نقشه

کنترل تایتل نقشه
رعایت اصلاحی در نقشه
رعایت پیچ دو گذر در نقشه
نقشه گود برداری و سازه نگهبان

## ضوابط بلند مرتبه سازی - ضوابط برج باغ

نقاط ممنوعه
طبقات
مکان یابی - ضریب آلودگی هوا و ...



ژئوتکنیک، گسلش در مریخ درجه دو
سطح اشغال
سافتمان های متصل - سافتمان های منفصل
فضای باز
کنترل لفاف فضایی - (شیب های ۲۰۰٪ در شمال و جنوب ۷۰۰٪ شرق و غرب و ۶۰ درجه)
کنسول
پارکینگ

### محدوده های باطرح خاص

منطقه ۲۲ و ۲۱
بازار تهران
بازار تجریش
شهرک قدس

### قطع و جابه جایی درفتان

برفورد با بنا
برفورد با رامپ
برفورد با ورودی ماشین رو

### ۴. اعلام عوارض

زیر بنا
پارکینگ
پذیره
پیش آمدگی
بیمه کارگران
الگوی مصرف
آموزش و پرورش
ایمنی و آتش نشانی
عرصه ( پذیره صنعتی)

تفکیک
تراکم مسکونی (مازاد بر تراکم پایه مالی)
تغییر کاربرد (تجاری- اداری- صنعتی)
تغییر کاربری املاک واقع در طرح های دولتی (مصوبات شورای اسلامی شهر تهران)
راسته بازار
قطع درفت
طرح تفصیلی - ماده ۵ (افتلاف تراکم مصوب تا تراکم پایه مالی)

## سلامیت مهندسین

پایه یک- دو- سه
ارشد
مقوقی
دفاآر مهندسی

## بررسی تاییدیه های مختلف

بررسی نظریه سازمان ترافیک
بررسی نظریه سازمان پارک ها و فضای سبز منطقه
تاییدیه آتش نشانی
تایید پیش نویس

## ۶. استعلامات

استعلامات صدور پروانه
استعلام کمیسیون ماده پنج (درخواستهای امداد مجتمعهای تجاری یا اداری)
استعلام موزه معاونت ترافیک منطقه ( طرح های تجاری - اداری ) - بلند مرتبه سازی بیشتر از ۳۰ و امده - طرح های چند منظوره*
استعلام اداره کل املاک
استعلام اداره کل مقوقی
استعلام شرکت ساماندهی مشاغل مزامم*
استعلام اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه

استعلام اداره کل معماری و سافتمان
استعلام اداره کل شهرسازی و طرحهای شهری
استعلام برق (تاریخ نصب کنتور)
استعلام مشاور معین منطقه
استعلام اداره درآمد و نوسازی (قدمت بنا) *
استعلام از سازمان نظام مهندسی
استعلام سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی (پیش‌بینی تمهیدات ایمنی) *
استعلام سازمان پارکها و فضای سبز منطقه ( قطع و جابجایی درختان) *

افذ استعلامات مورد نیاز فوق به طور همزمان امکان پذیر بوده و انتقال به مرحله بعد منوط به ارائه کلیه پاسخ استعلامات می‌باشد.

\* استعلامات جنبه کلی داشته و یک بار استعلام بر روی نقشه توسط سازمان ارائه می‌گردد و هر نوع تغییرات بعدی می‌بایست توسط سازمان

مربوطه به روز گردد.