جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره :
تاریخ : ۱۶۰/۳۰۱۳/۱۸۲۵۶
پیوست : ۱۴۰۱/۰۹/۰۹
۲

جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی
شهردار محترم تهران

سلام علیکم؛

لایحه شماره ۱۰/۳۷۸۲۹۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۵ جنابعالی در خصوص « دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی » در صد و نهمین جلسه رسمی ششمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقده در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مطرح و پس از بررسی و مذاکرات انجام شده، مفاد لایحه مذکور با عنوان «دستورالعمل طراحی محدوده حجمی ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی » و با لحاظ اصلاحات بعمل آمده مشتمل برمقدمه، پنج (۵) ماده و چهار(۴) تبصره با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (هفده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می‌شود.

وفق ماده نودم (۹۰) قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دوهفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم‌الاجرا خواهد بود. /م۳۰۱۳

مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

نشانی : ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت، ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن : ۵۱۰۴۰۰۰۰ نمابر : ۹۶۰۶۰۴۰۹ صندوق پستی ۴۳۸۹ - ۱۱۱۵۵ www.shoratehran.ir

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره : .....
تاریخ : .....
پیوست : .....

مشخصات مصوبه

عنوان:

« دستورالعمل طراحی محدوده حجمی ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی»

(مشتمل بر مقدمه ، پنج (۵) ماده و چهار (۴) تبصره)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۳۰۱۳

رده‌بندی مصوبه :(۶/۴۰۱/۱۰۹/۲)

مصوب صد و نهمین جلسه رسمی
دوره ششم شورای اسلامی شهر تهران
به تاریخ ششم آذر ماه ۱۴۰۱

این مصوبه در سامانه جامع مصوبات شورای اسلامی شهر تهران به نشانی http://laws.tehran.ir قابل دسترسی است.

شناسه مصوبه: ۳۰۱۳ **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۰۹/۲**

مقدمه :

به منظور ارتقاء سیما و منظر شهری و اعتلای کیفی معماری و شهرسازی تهران و ایجاد زمینه مساعد برای طراحی خلاقانه معماری در راستای بهبود کیفیت فضاهای زندگی اعم از بیرون و درون واحد مسکونی و تأمین آسایش اقلیمی متناسب با خرد اقلیم‌های متنوع کلانشهر تهران و به استناد ماده واحده مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه دستورالعمل طراحی محدوده حجمی ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۸/۳۳۲۲۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ شورای اسلامی شهر تهران، این دستورالعمل شامل پیشنهادهای مربوط به استفاده از ظرفیت‌های موجود در طرح جامع و تفصیلی ملاک عمل با هدف توسعه امکانات طراحانه در زمینه پاکت حجمی ابنیه واقع در پهنه سکونتی (R) به شرح ذیل تصویب می‌گردد.

ماده یکم (۱):

اصطلاحات به کار رفته در این دستورالعمل عبارتست از :

۱,۱. **پاکت حجمی بنا:** **محدوده حجمی ساختمان یا به عبارتی حجم ساده شده‌ای است که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می‌گردد. قاعده این پاکت، محدوده مجاز محل استقرار بنا و ارتفاع آن، تعداد طبقات مجاز بنا می‌باشد. محتویات این پاکت صرفاً تراکم مجاز قطعه است، هرچند مقدار تراکم از گنجایش پاکت حجمی کمتر باشد.**

۱,۲. **پیش آمدگی:** **قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به برِ نهایی قطعه زمین (پلاک) بعد از رعایت بر اصلاحی دارای بیرون زدگی است.**

۱,۳. **توده:** **شکل و ترکیب کلی یک ساختمان که نشانگر ابعاد، حجم و فرم ساختمان است.**

۱,۴. **توده گذاری:** **ترکیبی از ارتفاع و حجم یک ساختمان یا گروهی از ساختمان‌ها در یک قطعه زمین یا یک گستره شهری است.**

۱,۵. **حیاط بیرونی:** **فضای باز و بیرون سطح زیربنا است که قسمت اعظم نورگیری ساختمان در داخل ملک از آن تأمین می‌شود. نسبت سطح حیاط و سطح زیربنای همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.**

۱,۶. **حیاط پشتی:** **فضای باز واقع در طرف غیر مجاور گذر که ساختمان میان آن و گذر حائل است.**

۱,۷. **حیاط جلویی:** **فضای باز حائل میان ساختمان و گذر که جزو حدود ملکی زمین محسوب می‌شود ولی حصار و دیوار صلب، موجب جدا شدن آن از گذر نمی‌شود.**

۱,۸. **خط آسمان:** **محل تلاقی بصری بین حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.**

۱,۹. **خط ساختمان:** **خط فرضی به ارتفاع مشخص از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین‌کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است.**

شناسه مصوبه: ۳۰۱۳ **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۰۹/۲**

۱,۱۰. **سطح اشغال ساختمان:** نسبتی از سطح پلاک که احداث بنا فقط در داخل آن مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات یا هر نوع پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

۱,۱۱. **ضریب اشغال:** نسبت سطح احداث شده در طبقه همکف به کل مساحت زمین.

۱,۱۲. **عقب‌نشینی:** بخشی از ساختمان که عقب‌تر از خط اصلی بنا، ساخته می‌شود.

۱,۱۳. **فضای نیمه‌باز:** به فضایی اطلاق می‌شود که امکان دسترسی از داخل ساختمان داشته و در عین حال در ارتباط با هوای آزاد قرار دارد به گونه‌ای که حداقل یک وجه آن باز است.

۱,۱۴. **محل استقرار بنا:** آن قسمت از محدوده قطعه زمین (پلاک) که بر اساس ضوابط و مقررات ملاک عمل، احداث ساختمان در آن مجاز است.

۱,۱۵. **نماهای شهری:** سطوح نمایان ساختمان‌های شهری (اعم از نماهای اصلی یا نماهای جانبی) که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است.

ماده دوم (۲):

این مصوبه به عنوان گام مقدماتی در راستای طراحی محدوده حجمی ساختمان، اصلاح مناسبات توده و فضا، منظر شهری و معماری، طراحی شهری و شهرسازی براساس پاکت حجمی شامل پلاک‌های واقع در پهنه سکونت (R) در چارچوب بند ۲-۳-۶ طرح راهبردی-ساختاری توسعه و عمران شهر تهران ۱۳۸۶ (طرح جامع) مصوب می‌شود.

تبصره یکم :

کلیه پلاک‌های واقع در پهنه سکونت (R) مشروط به استفاده از این دستورالعمل، مشمول تبصره ذیل بند ۲-۸ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و ۳-۶-۸ طرح جامع شهرتهران نمی‌گردند.

تبصره دوم:

با هدف فراهم‌سازی امکان بهره‌برداری ساختمان‌های موضوع این مصوبه از مفاد بند ۳-۸ طرح تفصیلی شهر تهران (فصل دوم – بخش هشتم: سطح اشغال و مکان استقرار بنا)، شهرداری تهران مکلف است دستورالعمل مرتبط درخصوص چگونگی اجرای بند ۶ صورتجلسه ۶۱۴ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۹/۱۰/۰۸ را بازنگری نموده و با لحاظ مفاد این مصوبه، دستورالعمل جامع محدوده حجمی ساختمان را به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.

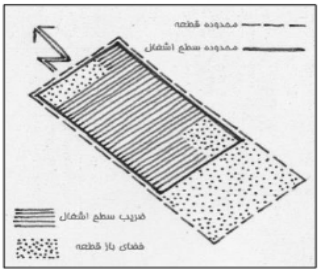
تبصره سوم:

رعایت حقوق مجاورین و حفظ حریم مشرفیت در راستای استفاده از ضوابط مندرج در این مصوبه الزامی می‌باشد.

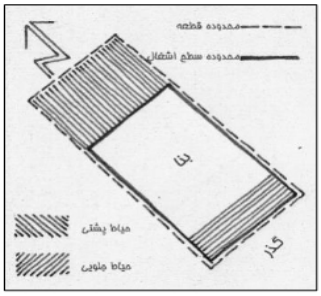
شناسه مصوبه: ۳۰۱۳ **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۰۹/۲**

ماده سوم (۳):

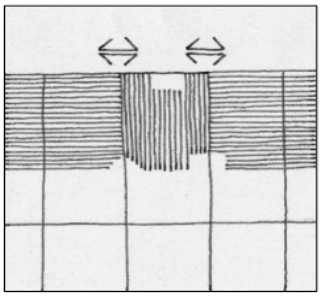
ضوابط پاکت حجمی به شرح ذیل تعیین می گردد:



۱. **استقرار ساختمان حداکثر در (۷۰) درصد مساحت قطعه طبق سند در بخش شمالی پلاک مجاز است مشروط بر آن که ضمن رعایت حقوق همسایگی بر اساس ضوابط ملاک عمل، حداقل (۴۰) درصد مساحت قطعه پس از اصلاحی به فضای باز اختصاص یابد. املاک برخوردار از ضوابط پاکت حجمی نمی‌توانند از ضابطه (۶۰٪ +۲ متر) پیشروی استفاده نمایند.**

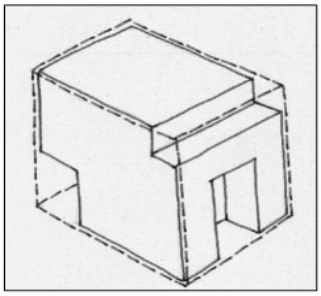


۲. **فضای باز قطعه به صورت حیاط‌های پشتی و جلویی قابل طراحی است که مجموع آن‌ها (۴۰) درصد مندرج در بند (۱) را تأمین می‌کند و نورگیری از آن‌ها تابع ضوابط ملاک عمل موجود است.**



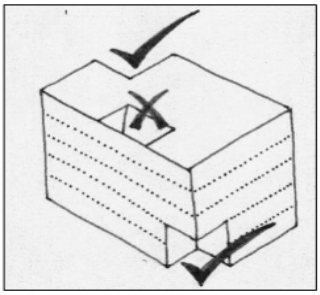
۳. **به استثنای موارد خاص که مشمول ضوابط ویژه می‌شوند، در پهنه و زیر پهنه موضوع و تابع این ضوابط، ساختمان باید با رعایت درز انقطاع به بر ملک مجاور بچسبد.**

۴. **حداکثر تراکم مجاز ساختمانی وفق پهنه‌بندی قطعه، در پاکت حجمی حاصل از ترفیع محدوده مجاز سطح اشغال به تعداد طبقات مجاز، محاط می‌شود، مشروط بر آنکه مقدار کمّی سطح اشغال طبقه همکف و اول طبق بند (۵)، مغایر با باز بودن (۴۰) درصد مساحت قطعه نباشد.**

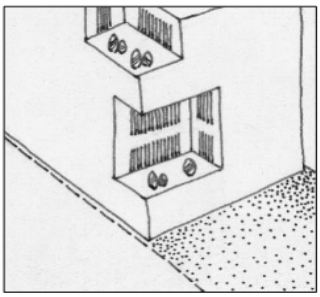


شناسه مصوبه: ۳۰۱۳ **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۰۹/۲**

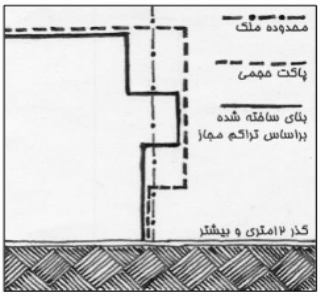
۵. صرفاً بخشی از قطعه به عنوان فضای باز مشمول (۴۰) درصد مندرج در این مصوبه محاسبه می‌گردد که خارج از حجم یا محیط پیرامونی بنا و مجاور حیاط‌های جلویی و پشتی بوده، در ضمن فاقد سقف باشد یا کف آن با اولین سقف فوقانی‌اش بیش از دو طبقه (حداقل ۶ متر) فاصله داشته باشد. در این حالت نورگیر با حداقل ابعاد و مساحت مورد نیاز مطابق ضوابط ملاک عمل قابل طراحی است و بخشی از فضای باز مندرج در این مصوبه نمی‌باشد، مگر آنکه وفق بند (۱۳) مشرف به فضای سبز عمومی باشد.



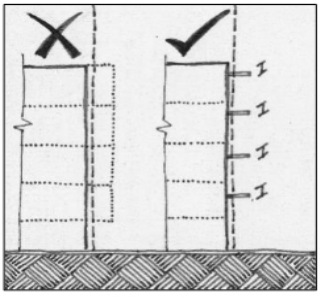
۶. فضاهای نیمه باز واقع در پوسته بیرونی بنا که دست کم از یک طرف مجاور فضای باز و در محدوده ملکی قطعه هستند، چنانچه ارتفاع بیش از دو طبقه (حداقل ۶ متر) داشته باشند و توسط تأسیسات مکانیکی اشغال نگردند و از تمام طبقات مشرف به آن‌ها (واقع در پاکت حجمی) دسترسی ترجیحاً مشاع یا دید مستقیم داشته باشند، در محاسبه تراکم کلی بنا و سطح اشغال طبقات مربوطه لحاظ نمی‌شوند.



تبصره : رعایت حقوق مجاورین و حفظ حریم مشرفیت در راستای استفاده از ضوابط مندرج در این ماده الزامی می‌باشد.



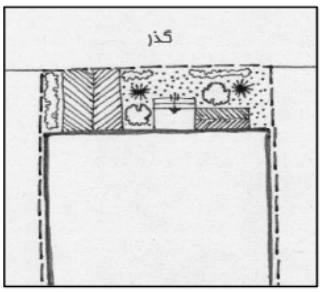
۷. احداث پیش آمدگی (کنسول) روی گذر مطابق ضوابط طرح تفصیلی در شرایطی مجاز است که حجم آن به پاکت حجمی اضافه شود .تراکم ناشی از پیش آمدگی مطابق ضوابط طرح تفصیلی که توسط طراح در پاکت حجمی اعمال نمی گردد قابل جا به جایی در محدوده قانونی ملک می باشد.



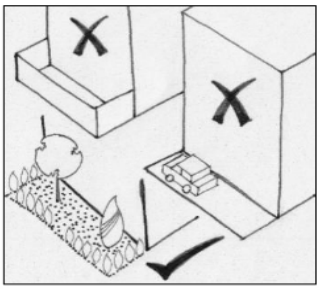
۸. هر نوع پیش آمدگی در حجم بنا صرفاً در پاکت حجمی قطعه مجاز است و فقط در صورتی که سایبان پنجره‌ها بر اساس محاسبات فنی نقاب سایه طراحی گردد و ارتفاع پایین‌ترین بخش سایبان تحتانی از کف گذر بیشتر از (۳,۵) متر باشد، پیش‌آمدگی سایبان پنجره مازاد بر پاکت حجمی بلامانع است، مشروط بر آن که سطح تمام شده روی سایبان با کف طبقه فوقانی و پایین‌ترین نقطه آن با کف همان طبقه، حداقل (۲۰) سانتی‌متر فاصله داشته باشد و

شناسه مصوبه: ۳۰۱۳ **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۰۹/۲**

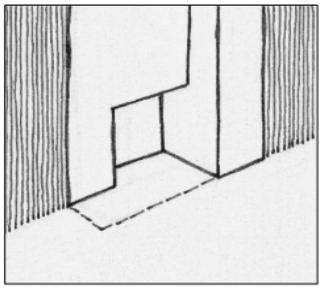
از لحاظ فناوری اجرا و نوع مصالح مورد استفاده به گونه‌ای باشد که در هر زمان قابلیت جمع‌آوری بدون آسیب به سازه و بدنه نما را داشته باشد.

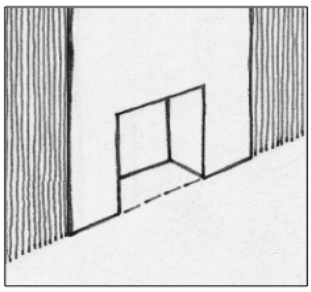


۹. تمامی الزامات دسترسی به ساختمان شامل پلکان ورودی پیاده و تجهیزات دسترسی معلول و شیب راهه پارکینگ صرفاً در محدوده ملکی قطعه قابل تأمین هستند ولی در صورتی که دارای سقف ثابت با مصالح بنایی نباشند، مشمول محاسبه تراکم و ضریب سطح اشغال نمی‌شوند.

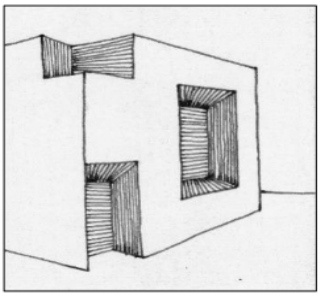


۱۰. در صوت پیش‌بینی حیاط جلویی، استفاده از دیوار صلب برای تعیین محدوده آن با ارتفاع بیش از (۸۰) سانتیمتر یا اختصاص حیاط جلویی به پارکینگ خودرو ممنوع است.





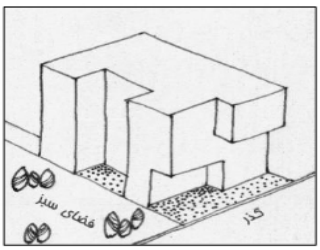
۱۱. در ایجاد عقب‌نشینی یا حیاط جلویی در بدنه مجاور گذر قطعه مسکونی، حفظ تداوم خط ساختمان بناهای همجوار در بدنه گذر، از طریق همباد بودن دو بنا در محل همجواری و پرهیز از ایجاد بدنه‌های جانبی در ساختمان‌های همسایه الزامی است.



۱۲. تمامی سطوح ایجاد شده در پوسته بیرونی بنا ناشی از ایجاد تخلخل در پاکت حجمی، باید سازگار با مصالح و طرح نما، نماسازی شوند. نمای مشرف به حیاط پشتی (نمای روبه همسایه) نیز مشمول این بند می‌گردد.

شناسه مصوبه: ۳۰۱۳ **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۰۹/۲**

۱۳. چنانچه ملکی مجاورِ فضای سبز همگانی باشد، ایجاد عقب‌نشینی در بدنه مشرف به فضای سبز نیز مانند بدنه‌های مشرف به حیاط‌های جلویی و پشتی مجاز است.



۱۴. حداکثر ارتفاع مجاز پاکت حجمی با رعایت مباحث مقررات ملی ساختمان و هماهنگی خط آسمان و دستورالعمل معاونت شهرسازی در خصوص حداکثر ارتفاع مجاز طبقات ساختمان های تماماً مسکونی غیر بلندمرتبه موضوع نامه شماره ۸۰/۱۰۷۶۰۱۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۷ و مشروط بر رعایت ضوابط ارتفاعی آتش‌نشانی تعیین می گردد .

۱۵. مسدود نمودن فضاهای باز و نیم باز واقع در پوسته بیرونی بنا که مطابق با بند (۶) مشمول تراکم ساختمانی و سطح اشغال طبقه نبوده‌اند یا مطابق بند (۸) جزئی از حیاط جلویی هستند به هر صورت مطلقاً ممنوع است و هرگونه انسداد با درخواست قلع توسط شهرداری منطقه به کمیسیون ماده صد ارسال گردد.

ماده چهارم (٤):

رویه‌های کنترلی و اجرایی ضوابط پاکت حجمی به شرح ذیل می‌باشند:

۱. **در نقشه نماهای بر گذرهای ساختمان مسکونی، علاوه بر ترسیمات سه بعدی مونتاژ شده در عکس واقعی همجواری‌ها، ارائه نقشه نمای پلاک‌های همجوار به صورت ترسیم فنی و هم مقیاس با نقشه نمای ساختمان و پلان پوسته ساختمان در تراز هر طبقه همراه با پلان پوسته بناهای مجاور در همان تراز، برای کنترل خط ساختمان و سازگاری با همجواری‌ها وفق مصوبه «طراحی، پایش و اجراء نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۹۲۹/۲۶۵۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۸ در فرآیند کنترل نقشه الزامی است.**

۲. **در تمامی بناهای شمول پهنه سکونت ، محل استقرار دستگاه‌ها و تجهیزات اصلی سرمایشی و گرمایشی با رعایت عدم رؤیت‌پذیری از عرصه همگانی در همه نقشه‌های معماری اعم از پلان‌ها و نماها و مقاطع باید مشخص شده باشد و دفترچه محاسبات مکانیکی نشانگر کفایت ظرفیت سرمایشی و گرمایشی دستگاه‌های پیش‌بینی شده و فضاهای تخصیص یافته به تأسیسات مذکور ارائه گردد.**

۳. **برای جلوگیری از فرسایش و کثیفی نما در محل پیش آمدگی‌ها و عقب نشینی‌های پاکت حجمی و چگونگی اتصال مصالح به سطوح معکوس (زیر سطوح) الزامی است که به پیوست نقشه های معماری، جزئیات مربوط به آب‌چکان‌ها و باران‌گیرهای مورد نیاز ارائه شده و در تهیه پیوست مبحث نوزده و محاسبه سطوح در تماس با فضای کنترل شده و نشده دقت کافی مبذول گردد.**

شناسه مصوبه: ۳۰۱۳ **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۰۹/۲**

۴. شهرداری تهران می‌بایست موارد تخلف از تأمین (۴۰) درصد فضای باز قطعه، موضوع بندهای ۱ و ۲ این ماده و ضریب سطح اشغال در طبقات را از طریق ارسال فرم تخلف و درخواست حکم قلع به کمیسیون ماده صد (۱۰۰)منعکس نماید و پس از اجرای حکم صادره مجاز به صدور پایان‌کار می‌باشد.

۵. چک لیست مربوط به ارزیابی کیفی طراحی پاکت حجمی بنا، جهت افزودن به مدارک شناسنامه فنی و ملکی حداکثر ظرف مدت ۳ ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این مصوبه توسط شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) تهیه و مطابق قوانین و مقررات فرادست به وزارت راه و شهرسازی ارائه گردد. بدیهی است که استفاده از امکانات پیش‌بینی شده در این طرح در چک لیست مزبور دارای امتیاز ویژه خواهد بود.

۶. شهرداری تهران مکلف است با همکاری سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، ضمن اطلاع‌رسانی مفاد این دستورالعمل به ذینفعان و بهره‌برداران، آموزشهای لازم را به کارکنان شهرداری و مهندسان طراح و ناظر ساختمانی ارائه نماید.

ماده پنجم (۵):

شهرداری تهران موظف است این مصوبه را به مدت یکسال اجرایی نموده و نسبت به پایش ضوابط موضوع این مصوبه به شرح ذیل اقدام نماید.

۱. **مرحله اول :** نتایج کمی و محتوایی و رویه‌ای اجرای طرح در دوره‌های زمانی سه ماهه به صورت مشروح و مکتوب از سوی مناطق ۲۲ گانه در اختیار معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران (اداره کل معماری و ساختمان) قرار گیرد. این معاونت موظف است ضمن بررسی بازخوردها در مدت کمتر از یک ماه نسبت به برگزاری نشست مشترک میان ارکان ذیربط در مناطق اقدام نموده و نتایج آن را مستند و در اختیار شورای اسلامی شهر تهران قرار دهد.

۲. **مرحله دوم:** در راستای ارتقاء کیفی معماری و پاکت حجمی مصوب و با هدف جمع‌بندی اقدامات و تدوین راهکارهای ظرفیت‌سازی به منظور اعمال آن در طرح های فرادست آتی (بازنگری طرح های جامع و تفصیلی) می بایست نسبت به تهیه گزارش کیفی از اجرای مصوبه و گونه بندی انواع استفاده از مفاد این مصوبه اقدام نماید.

۳. **مرحله سوم:** شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) موظف است پس از اجرای مصوبه در مناطق نسبت به پایش و بازنگری آن اقدام نموده و مواردی که نیازمند به تصمیم‌گیری می‌باشد احصاء و جهت تصویب به شورای شهر تهران و کمیسیون ماده (۵) شهر تهران ارائه نماید. ۶/۴۰۱ م ۲۷/۳۰۱۳ل/۶

شناسه مصوبه: ۳۰۱۳ **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۰۹/۲**

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۳۷۸۲۹۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۵ جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه « دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی » به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۷۴۹۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۵ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در هفتاد و نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۸ اعلام وصول شد. لایحه مذکور طی نامه شماره ۱۶۰/۸۲۱۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۳ جهت بررسی به کمیسیون شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش کمیسیون مذکور به شماره ۱۶۰/۱۷۱۷۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۵ بررسی آن در دستور جلسه صد و نهم شورا قرار گرفت . در جلسه مزبور که در روز یکشنبه ششم آذرماه سال ۱۴۰۱ به صورت رسمی منعقد گردید گزارش مذکور قرائت و پس از بررسی و مذاکرات انجام شده، در خصوص مفاد آن با عنوان « دستورالعمل طراحی محدوده حجمی ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی » مشتمل بر مقدمه، پنج (۵) ماده و چهار (۴) تبصره رأی‌گیری به عمل آمد که با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (هفده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. /م ۲۷/۳۰۱۳ل/۶

معاونت شهرسازی و معماری

تاریخ:۱۴۰۱/۰۲/۰۷
شماره:۱۰۷۶۱۰/۸۰
پیوست:۱

بسم الله الرحمن الرحیم

شهرداران محترم مناطق ۱ الی ۲۲

موضوع:دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های تماماً مسکونی غیربلندمرتبه (موضوع بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورخ ۱۴۰۰۰۲۲۷)

باسلام واحترام؛

در راستای اجرای مفاد **بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورخ ۱۴۰۰۰۲۲۷** (موضوع ابلاغیه شماره ۱۱۴/۲۵۳۱۳۴ مورخ ۱۴۰۰۰۳۲۳ دبیرخانه کمیسیون مذکور) مبنی بر **"لزوم تعیین و تبیین حداکثر ارتفاع مجاز طبقات جهت فعالیت ها و کاربریهای مختلف"**، به پیوست **دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز طبقات ساختمان های تماماً مسکونی غیربلندمرتبه** جهت آگاهی و اقدام لازم ارسال می گردد.

شایان ذکر است پاسخ گویی به هرگونه ابهام و یا سوال در خصوص نحوه اجرای این دستورالعمل بر عهده اداره کل معماری و ساختمان این معاونت می باشد؛ همچنین دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های غیرمسکونی و یا مختلط مسکونی با سایر کاربردها، متعاقباً ارسال خواهد گردید.

بدیهی است حسن اجرای این بخشنامه بر عهده شهرداران محترم مناطق می باشد.

حمیدرضا صارمی
معاون شهرسازی و معماری

رونوشت: جناب آقای دکتر زاکانی شهردار محترم تهران جهت استحضار

جناب آقای دکترمحمدعلی نژاد مشاور و مدیر کل محترم حوزه شهردار تهران جهت استحضار

جناب آقای مهندس نظری معاون محترم هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران، بازگشت به ابلاغیه شماره ۵۰/۱۲۱۹۹۶۱ مورخ ۱۴۰۰۱۲۰۸جهت استحضار

جناب آقای مهندس غفوری روزبهانی مشاور محترم معاونت شهرسازی و معماری جهت آگاهی

مدیران کل محترم حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران جهت آگاهی

جناب آقای مقدم ریاست محترم سازمان حراست شهرداری تهران جهت استحضار

جناب آقای گودرزی ریاست محترم سازمان بازرسی شهرداری تهران جهت استحضار

جناب آقای محضرنیا سرپرست محترم سازمان فناوری ارتباطات و اطلاعات شهرداری تهران جهت آگاهی

جناب آقای کرمی ریاست محترم مرکز حقوقی شهرداری تهران جهت آگاهی

جناب آقای جالینوس سرپرست محترم موسسه فناوران شهر جهت آگاهی و ابلاغ به دفاتر خدمات الکترونیک تحت پوشش

جناب آقای دکتر فاطمی عقدا سرپرست محترم دبیرخانه کمیسیون ماده پنج جهت آگاهی

جناب آقای یزدانی معاون محترم شهرسازی و معماری سازمان بازرسی جهت آگاهی

جناب آقای کریمی ثبره مشاور و مدیر محترم دفتر مرکزی حراست معاونت شهرسازی و معماری جهت آگاهی

بسمه تعالی

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان‌های تماماً مسکونی غیربلندمرتبه

معاونت شهرسازی و معماری

اداره کل معماری و ساختمان

بهار ۱۴۰۱

مقدمه

با عنایت به تأثیر ارتفاع و ابعاد ساختمان ها در کیفیت معماری و منظر شهری و همچنین در راستای تحقق مفاد بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مبنی بر لزوم **" تعیین و تبیین حداکثر ارتفاع مجاز طبقات جهت فعالیت ها و کاربری های مختلف"** موضوع نامه شماره ۱۱۴/۲۵۳۱۳۴ مورخ ۱۴۰۰/۳/۲۳ دبیرخانه کمیسیون مذکور، حداکثر ارتفاع مجاز طبقات و همچنین طبقه همکف با کاربرد پارکینگ و سایر فضاهای مجاز به استقرار در مشاعات (مطابق جدول شماره ۵ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران) در ساختمان های تماماً مسکونی غیربلندمرتبه با رعایت سایرحداقل استانداردهای مباحث مقررات ملی ساختمان (به ویژه مباحث ۳ و ۴ و ۱۵) به شرح ذیل تعیین میگردد:

۱- دامنه شمول

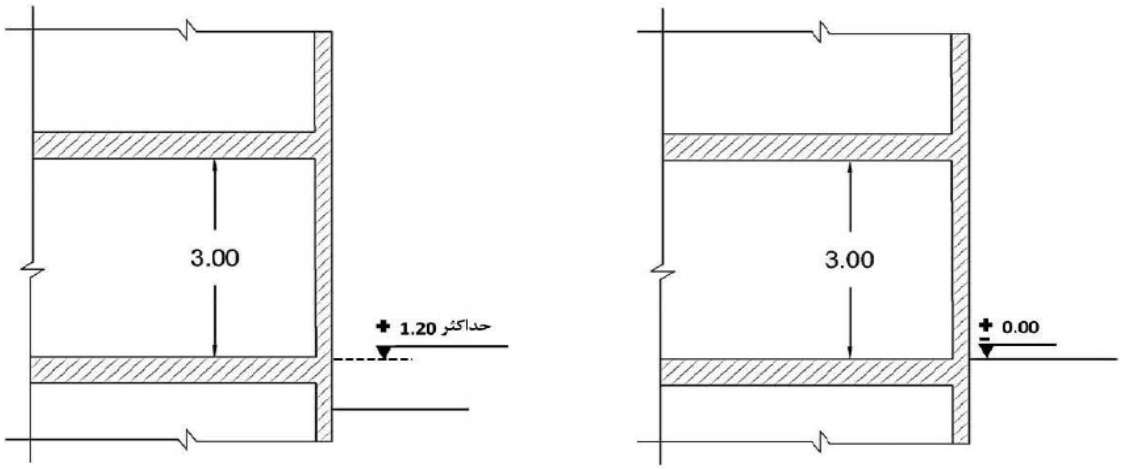
دامنه شمول این دستورالعمل، ساختمان های تماماً مسکونی غیربلندمرتبه با توجه به تعیین آستانه ۵۰ متر در مبانی ضوابط و مقررات ساختمان های بلندمرتبه شهر تهران، به استثنای موارد ذیل تعیین می گردد:

۱. اراضی و املاک مشمول دستورالعمل اصلاحی ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی طی نامه شماره ۸۰/۳۹۶۹۹۰ مورخ ۱۴۰۰/۵/۱ این معاونت.
۲. املاک واقع در محدوده های دارای طرح موضعی مصوب.
۳. مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران که متضمن تعیین سقف ارتفاعی مشخص جهت املاک می باشند.

تبصره: در ساختمان های واقع در محدوده های مسکونی با محدودیت های ارتفاعی (حرایم امنیتی و یا حرایم مربوط به میراث فرهنگی، تاریخی و ...)، رعایت حداکثر ارتفاع مجاز مطابق ضوابط محدوده مذکور الزامیست.

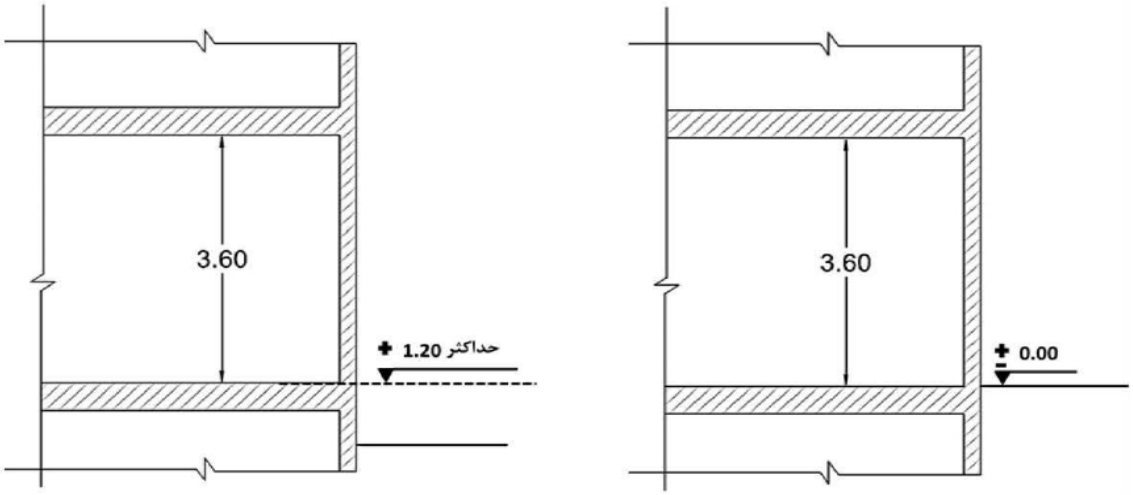
۲- ارتفاع طبقه همکف

۱-۲- جهت کلیه املاک و اراضی واقع در معابر با عرض ۸ متر و کمتر، در صورت استفاده طبقه همکف با کاربرد پارکینگ، لابی و سایر مشاعات مجاز به استقرار طبق جدول شماره ۵ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، حداکثر ارتفاع تمام شده ۳ متر، تعیین می گردد. (تصویر ۱)



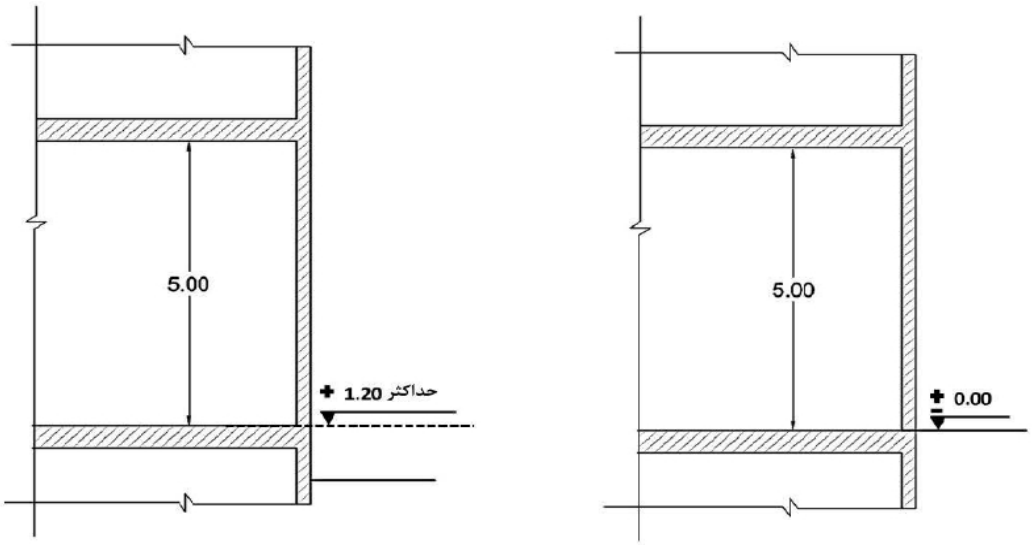
تصویر ۱

جهت کلیه املاک و اراضی واقع در بر معابر با عرض بیشتر از ۸ متر، در صورت استفاده طبقه همکف با کاربرد پارکینگ، لابی و سایر مشاعات مجاز به استقرار طبق جدول شماره ۵ ضو ابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران حداکثر ارتفاع تمام شده ۳/۶۰ متر، تعیین می گردد. (تصویر ۲)



تصویر ۲

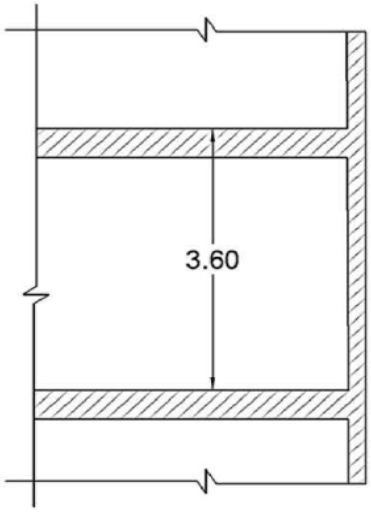
تبصره: جهت املاک و اراضی با مساحت عرصه ۳۰۰ متر مربع و بیشتر و واقع در بر معابر با عرض بیش از ۸ متر ، در صورت استفاده طبقه همکف صرفاً لابی، حداکثر ارتفاع تمام شده مطابق توضیحات ذیل جدول شماره ۵ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، ۵ متر تعیین می گردد. (تصویر ۳)



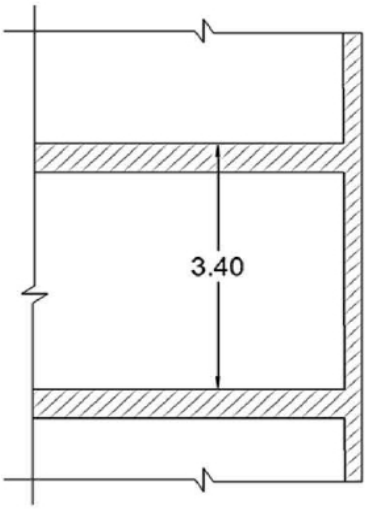
تصویر ۳

۳-ارتفاع طبقات مسکونی

حداکثر ارتفاع طبقات مسکونی در کلیه املاک و اراضی واقع در معابر با عرض بیش از ۸ متر، به میزان ۳/۶۰ متر و در معابر با عرض ۸ متر و کمتر به میزان ۳/۴۰ متر (با احتساب ضخامت سقف)، ضمن تأکید بر رعایت سایر مفاد مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (مرتبط با موضوع ایمنی و آتش نشانی) و هچنین رعایت مفاد بند ۴-۵-۱-۷ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در خصوص ارتفاع، عرض و سایر الزامات مربوط به پلکان، تعیین می گردد.



تصویر ۴



تصویر ۵

تبصره: رعایت مفاد دستورالعمل شماره ۸۰/۸۴۲۹۰۵ مورخ ۱۴۰۰/۹/۶ این معاونت با موضوع بند ۳ از قسمت "الف" ابلاغیه شماره ۸۱۳/۱۰۴۸۳۶۸ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۱ - (نردبان فلزی بر روی نما) الزامی می‌باشد.

تذکر(۱): ضخامت سقف در این دستورالعمل ۴۰ سانتی متر لحاظ گردیده است، لذا در صورت افزایش ضخامت سقف، می بایست میزان افزوده شده از ارتفاع مفید آن طبقه کسر گردد.

تذکر(۲): ارتفاعات تعیین شده در این دستورالعمل جایگزین بند ۱۰-۱۲ و موارد مرتبط با توضیحات ذیل جدول شماره ۵ در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران می گردد.

تذکر(۳): تقلیل ارتفاع در طبقه همکف و یا طبقات فوقانی آن و انتقال مابه التفاوت آنها با حد مجاز اعلامی مطابق این دستورالعمل، به سایر طبقات مجاز نمی باشد.

معاونت شهرسازی و معماری

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۵/۰۱
شماره: ۴۰۸۵۱۵/۸۰
پیوست: ۱

بسم الله الرحمن الرحیم

شهرداران محترم مناطق ۱ الی ۲۲

موضوع: دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های تماماً غیرمسکونی غیربلندمرتبه (موضوع بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورخ ۱۴۰۰۰۲۲۷)

باسلام واحترام؛

پیرو دستورالعمل ابلاغی از سوی این معاونت با موضوع "حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های تماماً مسکونی غیربلندمرتبه" به شماره ۸۰/۱۰۷۶۱۰ مورخ ۱۴۰۱۰۲۰۷ و در راستای اجرای مفاد **بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورخ ۱۴۰۰۰۲۲۷** (موضوع ابلاغیه شماره ۱۱۴/۲۵۳۱۳۴ مورخ ۱۴۰۰۰۳۲۳ دبیرخانه کمیسیون مذکور) مبنی بر **"لزوم تعیین و تبیین حداکثر ارتفاع مجاز طبقات جهت فعالیت ها و کاربریهای مختلف"**، به پیوست **"دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز طبقات ساختمان های تماماً غیرمسکونی غیربلندمرتبه"** جهت آگاهی و اقدام لازم ارسال می گردد.

شایان ذکر است پاسخ گویی به هرگونه ابهام و یا سوال در خصوص نحوه اجرای این دستورالعمل بر عهده اداره کل معماری و ساختمان این معاونت می باشد؛ همچنین دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های مختلط مسکونی یا سایر کاربردها، متعاقباً ارسال خواهد گردید.

بدیهی است حسن اجرای این دستورالعمل بر عهده شهرداران محترم مناطق می باشد.

حمیدرضا صادقی
معاون شهرسازی و معماری

رونوشت: جناب آقای دکتر زاکانی شهردار محترم تهران جهت استحضار

جناب آقای دکترمحمدعلی نژاد مشاور و مدیر کل محترم حوزه شهردار تهران جهت استحضار

جناب آقای مهندس نظری معاون محترم هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران، بازگشت به ابلاغیه شماره ۵۰/۱۲۱۹۹۶۱ مورخ ۱۴۰۰۱۲۰۸جهت استحضار

جناب آقای مهندس غفوری روزبهانی مشاور محترم معاونت شهرسازی و معماری جهت آگاهی

مدیران کل محترم حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران جهت آگاهی

جناب آقای مقدم ریاست محترم سازمان حراست شهرداری تهران جهت استحضار

جناب آقای گودرزی ریاست محترم سازمان بازرسی شهرداری تهران جهت استحضار

جناب آقای محضرنیا سرپرست محترم سازمان فناوری ارتباطات و اطلاعات شهرداری تهران جهت آگاهی

جناب آقای کرمی ریاست محترم مرکز حقوقی شهرداری تهران جهت آگاهی

جناب آقای جالینوس سرپرست محترم موسسه فناوران شهر جهت آگاهی و ابلاغ به دفاتر خدمات الکترونیک تحت پوشش

جناب آقای دکتر فاطمی عقدا ریاست محترم دبیرخانه کمیسیون ماده پنج جهت آگاهی

جناب آقای یزدانی معاون محترم شهرسازی و معماری سازمان بازرسی جهت آگاهی

جناب آقای کریمی تیره مشاور و مدیر محترم دفتر مرکزی حراست معاونت شهرسازی و معماری جهت آگاهی

بسمه تعالی

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان‌های تماماً غیرمسکونی غیربلندمرتبه

معاونت شهرسازی و معماری

اداره کل معماری و ساختمان

تابستان ۱۴۰۱

مقدمه

با عنایت به تأثیر ارتفاع و ابعاد ساختمان ها در کیفیت معماری ومنظر شهری و همچنین در راستای تحقق مفاد بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مبنی بر لزوم **" تعیین و تبیین حداکثر ارتفاع مجاز طبقات جهت فعالیت ها و کاربری های مختلف"**موضوع نامه شماره ۱۱۴/۲۵۳۱۳۴ مورخ ۱۴۰۰/۳/۲۳ دبیرخانه کمیسیون مذکور، حداکثر ارتفاع مجاز طبقات در ساختمان هایغیرمسکونی (تجاری، اداری، خدماتی، صنعتی) غیربلندمرتبه با رعایت سایر حداقل استانداردهای مباحث مقررات ملی ساختمان (به ویژه مباحث ۳و ۴ و ۱۵) به شرح ذیل تعیین میگردد:

۱- دامنه شمول

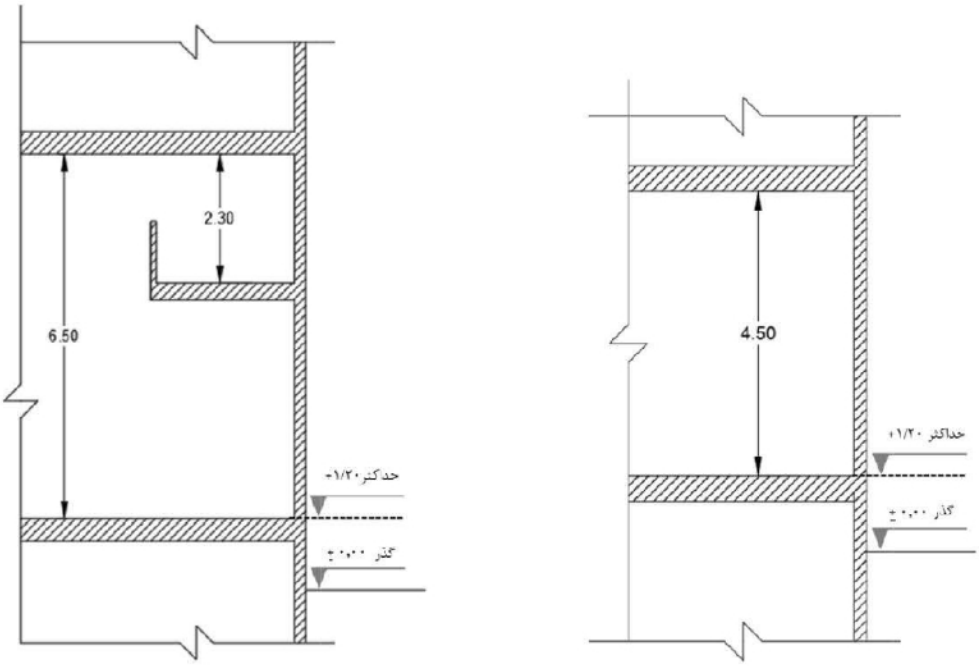
دامنه شمول این دستورالعمل،ساختمان های تماماً غیرمسکونی غیربلندمرتبه با توجه به تعیین آستانه ۵۰ متر در مبانی ضوابط و مقررات ساختمان های بلندمرتبه شهر تهران، به استثنای موارد ذیل تعیین می گردد:

۱. اراضی و املاک مشمول دستورالعمل اصلاحی ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی طی نامه شماره ۸۰/۳۹۶۹۹۰ مورخ ۱۴۰۰/۵/۱ این معاونت.
۲. املاک واقع در محدوده های دارای طرح موضعی مصوب.
۳. مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران که متضمن تعیین سقف ارتفاعی مشخص جهت املاک می باشند.

تبصره: در ساختمان های واقع در محدوده های با محدودیت های ارتفاعی (حرایم امنیتی و یا حرایم مربوط به میراث فرهنگی، تاریخی و ...)، رعایت حداکثر ارتفاع مجاز مطابق ضوابط محدوده مذکور الزامیست.

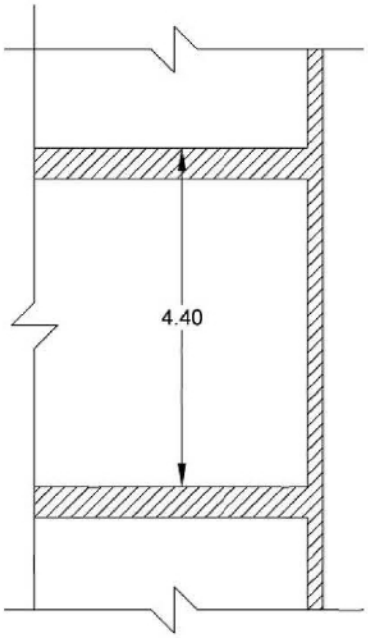
۲- ارتفاع طبقات با تصرف تجاری

۲-۱-طبقات همکف و اول: مطابق بند ۶-۴ ضوابط و مقررات یکپارچه طرح تفصیلی شهر تهران، حداکثر ارتفاع مفید در طبقات همکف و اول با تصرف تجاری ۴/۵ متر و در صورت احداث با نیم طبقه حداکثر ۶/۵ متر (با تخصیص حداکثر ۲/۳۰ متر برای نیم طبقه) تعیین می گردد.(تصاویر ۱و ۲)



تصویر۱ تصویر ۲

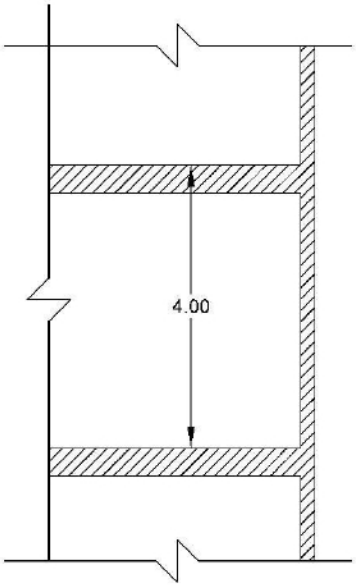
۲-۲-طبقات دوم و بالاتر: حداکثر ارتفاع مجاز جهت تصرف تجاری واقع در طبقات دوم و بالاتر (با احتساب ضخامت سقف) ۴/۴۰ متر تعیین می گردد. (تصویر ۳)



تصویر ۳

۳- ارتفاع طبقات با تصرف اداری

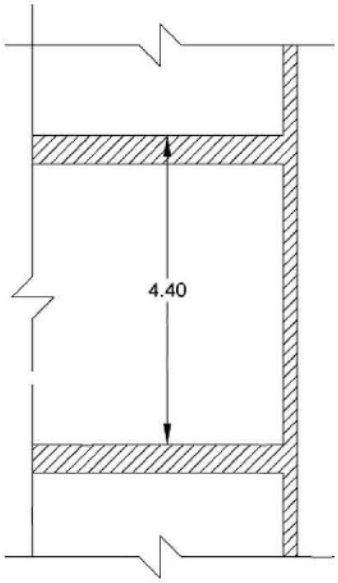
حداکثر ارتفاع مجاز جهت تصرف اداری واقع در کلیه طبقات (با احتساب ضخامت سقف) ۴ متر تعیین می گردد. (تصویر ۴)



تصویر ۴

۴- ارتفاع طبقات با تصرف خدماتی (ورزشی، درمانی، آموزشی، فرهنگی- مذهبی)

حداکثر ارتفاع مجاز جهت تصرف خدماتی در کلیه طبقات (با احتساب ضخامت سقف) ۴/۴۰ متر تعیین می گردد. (تصویر ۵)



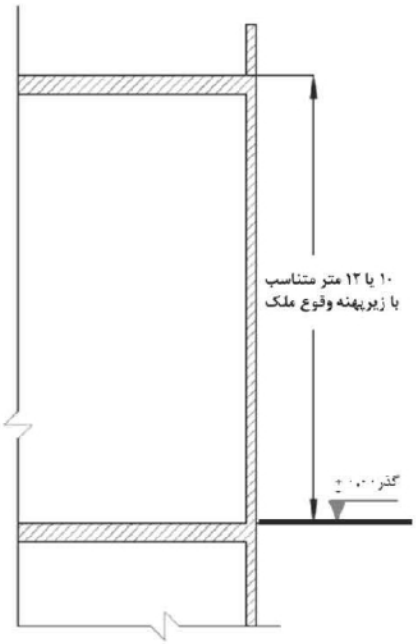
تصویر ۵

تبصره: در خصوص ارتفاع مساجد مطابق دستورالعمل ابلاغی به شماره۸۰/۶۵۸۶۲۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۴ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با موضوع "ضوابط و راهنمای طراحی مساجد در شهر تهران" اقدام گردد.

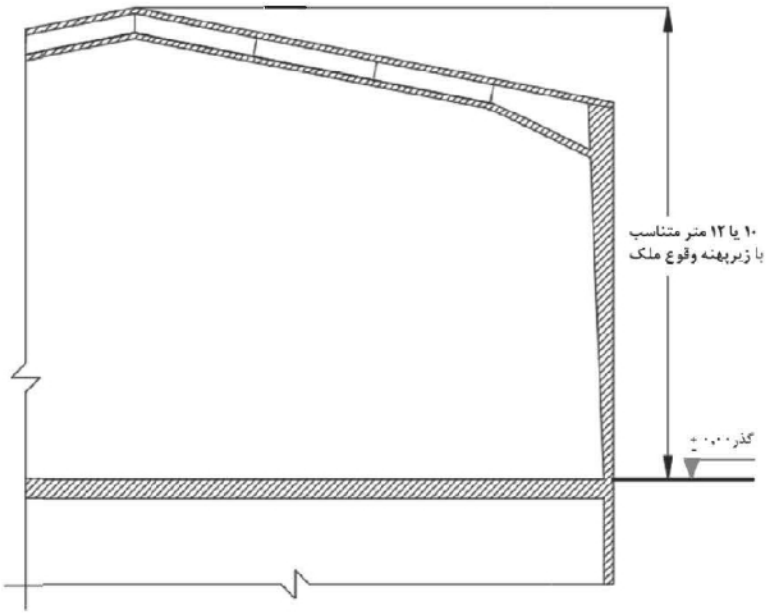
۵- ارتفاع طبقات با تصرف صنعتی

مطابق بند ۱۲-۳ ضوابط و مقررات یکپارچه طرح تفصیلی شهر تهران ارتفاع مجاز ساخت و ساز در زیرپهنه های S۳۱۲ ، S۳۲۲ ، S۳۳۲ حداکثر ۱۰متر و در زیرپهنه های S۳۲۱ و S۳۳۱ ، حداکثر ۱۲متر می باشد.(تصاویر ۶ و۷)

تبصره: در صورت لزوم با توجه به نوع فعالیت مستقر در واحد مربوطه، افزایش رقوم ارتفاعی با تائید شورای معماری منطقه و با رعایت حقوق مجاورین، پس از اخذ موافقت های اصولی مربوطه از دستگاه های ذیربط (از جمله: وزارت صنایع و سازمان حفاظت از محیط زیست)، امکان پذیر می باشد.



تصویر۷



تصویر ۶

تذکر (۱) : ضخامت سقف در این دستورالعمل ۴۰ سانتی متر لحاظ گردیده است، لذا در صورت افزایش ضخامت سقف، می بایست میزان افزوده شده از ارتفاع مفید آن طبقه کسر گردد.

تذکر (۲) :در مواردی که امکان احداث پیلوت به صورت پارکینگ، لابی و ... طبق ضوابط ملاک عمل میسر باشد، در خصوص میزان ارتفاع مجاز همکف مطابق بند ۱-۲ دستورالعمل"حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های /تماماً مسکونی غیر بلندمرتبه"، ابلاغی طی نامه شماره ۸۰/۱۰۷۶۱۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۷ اقدام گردد.

تذکر (۳): تقلیل ارتفاع طبقه همکف و یا طبقات فوقانی آن و انتقال مابه التفاوت آنها با حد مجاز اعلامی (مطابق این دستورالعمل)، به سایر طبقات مجاز نمی باشد.

تذکر (۴):بدیهی است در صورت احداث بنا با لحاظ رقوم ارتفاعی مجاز(طبق مفاد این دستورالعمل)،اخذ عوارض پذیره مطابق با مصوبه شورای اسلامی شهر تهران تحت عنوان**"نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران"** به تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۳، ابلاغی طی نامه شماره ۸۰/۱۶۰۱۴۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۳۱ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، الزامی می باشد.