



مشخصات لایحه

عنوان:

لایحه «دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس

پاکت حجمی»

(مشمول بر مقدمه، ۷ ماده و ۳ تبصره)



اسناد پیوست لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

- ۱- عنوان لایحه: دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پکت حجمی
- ۲- حوزه پیشنهاد دهنده: معاونت شهرسازی و معماری موضوع نامه شماره ۲۳۴۶۳۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۰
- ۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۸۲۲۲۸۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۲: ☒ دارد ☐ ندارد
- ۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:
 - مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پکت حجمی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۸/۳۳۲۲۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳
- ۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: ☐ مغایرت دارد ☒ مغایرت ندارد
- ۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:
موضوع در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۰ کارگروه بررسی و مورد تایید قرار گرفت.



اسناد پیوست لایحه

متن لایحه:

دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی

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 توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۸/۳۳۲۲۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ شورای اسلامی شهر تهران، این دستورالعمل حاوی پیشنهادات مربوط به استفاده از ظرفیت‌های موجود در طرح جامع و تفصیلی ملاک عمل برای توسعه امکانات طراحانه در زمینه پاکت حجمی ابنیه واقع در پهنه سکونتی عام R^۱ به شرح ذیل تصویب می‌گردد.

ماده یکم (۱): اصطلاحات به کار رفته در این دستورالعمل عبارتست از :

- ۱,۱. بسته (پاکت) حجمی بنا: حجم ساده شده‌ای است که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می‌گردد.
- ۱,۲. پیش آمدگی: قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به بر 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 از آن تأمین می‌شود. نسبت سطح حیاط و سطح زیربنای همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.



اسناد پیوست لایحه

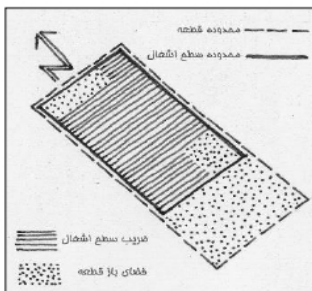
- ۱,۶. حیاط پشتی: فضای باز واقع در طرف غیر مجاور گذر که ساختمان میان آن و گذر حائل است.
- ۱,۷. حیاط جلویی: فضای باز حائل میان ساختمان و گذر که جزو حدود ملکی زمین محسوب می شود ولی حصار و دیوار صلب آن را از گذر جدا نمی کند. این فضای باز غیر از حیاط بیرونی است.
- ۱,۸. خط آسمان: محل تلاقی بصری بین حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.
- ۱,۹. خط ساختمان: خط فرضی به ارتفاع مشخص از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است.
- ۱,۱۰. سطح اشغال ساختمان: نسبتی از سطح پلاک که احداث بنا فقط در داخل آن مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هر نوع پیش آمدگی 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. عقب نشینی: بخشی از ساختمان که عقب تر از خط اصلی بنا، ساخته می شود. میزان عقب نشینی در طبقه همکف و سایر طبقات بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، مجاز است.
- ۱,۱۳. فضای نیمه باز: به فضایی اطلاق می شود که امکان دسترسی از داخل ساختمان داشته و در عین حال در ارتباط با هوای آزاد قرار دارد به گونه ای 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 ساختمان های 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 توده ساختمانی، اصلاح مناسبات توده و فضا، منظر شهری و معماری، طراحی شهری و شهرسازی براساس پاکت حجمی شامل پلاک های واقع در پهنه سکونت عام R۱ در چارچوب بند ۲-۳-۶ طرح راهبردی-ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع) مصوب ۱۳۸۶ می شود.



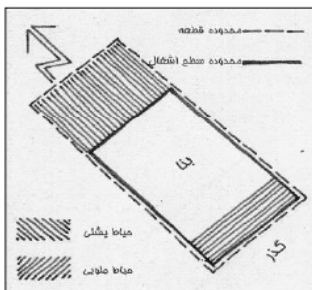
اسناد پیوست لایحه

تبصره: کلیه پلاک‌های واقع در پهنه سکونت عام R^1 در صورت استفاده از این دستورالعمل مشمول تبصره ذیل بند ۲-۸ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران نمی‌گردند.

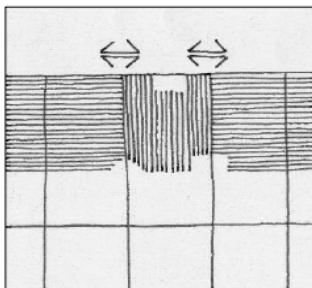
ماده سوم (۳): ضوابط پاکت حجمی عبارتست از:



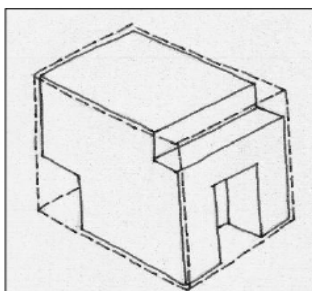
۱. استقرار ساختمان حداکثر در (۷۰) درصد مساحت قطعه طبق سند در بخش شمالی پلاک مجاز است مشروط بر آن که ضمن رعایت حقوق همسایگی بر اساس ضوابط ملاک عمل، حداقل (۴۰) درصد مساحت قطعه پس از اصلاحی به فضای باز اختصاص یابد. املاک برخوردار از ضوابط پاکت حجمی نمی‌توانند از ضابطه (۶۰٪ + ۲ متر) پیشروی استفاده نمایند.



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 متصل گردد.

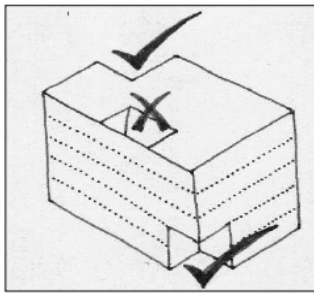


۴. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی وفق پهنه‌بندی قطعه، در پاکت حجمی حاصل از ترفیع محدوده مجاز سطح اشغال به تعداد طبقات مجاز، محاط می‌شود، مشروط بر آنکه مقدار کمی سطح اشغال طبقه همکف و اول طبق بند (۵)، مغایر با باز بودن (۴۰) درصد مساحت قطعه نباشد.

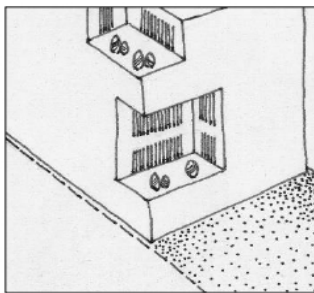


اسناد پیوست لایحه

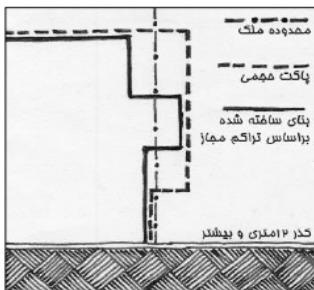
۵. صرفاً بخشی از قطعه به عنوان فضای باز مشمول (۴۰) درصد مندرج در این مصوبه محاسبه



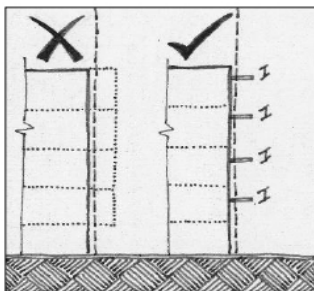
می‌گردد که خارج از حجم یا محیط پیرامونی بنا و مجاور حیات‌های جلویی و پشتی بوده، در ضمن فاقد سقف باشد و یا کف آن با اولین سقف فوقانی اش بیش از دو طبقه (حداقل ۶ متر) فاصله داشته باشد. در این حالت نورگیر با حداقل ابعاد و مساحت مورد نیاز مطابق ضوابط ملاک عمل قابل طراحی است و بخشی از فضای باز مندرج در این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



۶. فضاهای نیم 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 درون پاکت حجمی) دسترسی ترجیحاً مشاع و یا دید مستقیم داشته باشند، در محاسبه تراکم کلی بنا و سطح اشغال طبقات مربوطه لحاظ نمی‌شوند.



۷. احداث پیش آمدگی (کنسول) روی گذر مطابق ضوابط طرح تفصیلی در شرایطی مجاز است که حجم آن به پاکت حجمی اضافه شود.

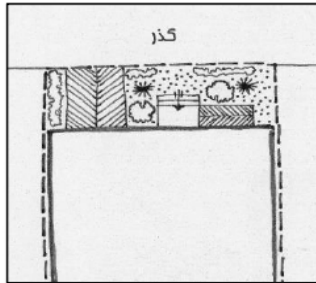


۸. هر نوع پیش آمدگی در حجم بنا صرفاً در پاکت حجمی (محدوده مجاز سطح اشغال ملک (۷۰) درصد شمال) قطعه مجاز است و فقط در صورتی که سایبان پنجره‌ها بر اساس محاسبات فنی نقاب سایه طراحی گردد و ارتفاع پایین‌ترین بخش سایبان تحتانی از کف گذر بیشتر از (۳,۵) متر باشد، پیش آمدگی سایبان پنجره مزاد بر پاکت حجمی بلامانع است، مشروط بر آن که سطح تمام شده روی سایبان

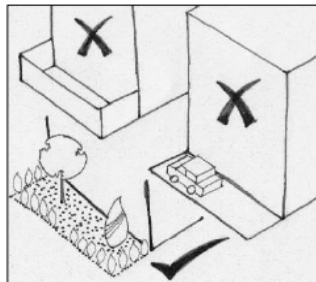


اسناد پیوست لایحه

با کف طبقه فوقانی و پایین‌ترین نقطه آن با کف همان طبقه، حداقل (۲۰) سانتیمتر فاصله داشته باشد.

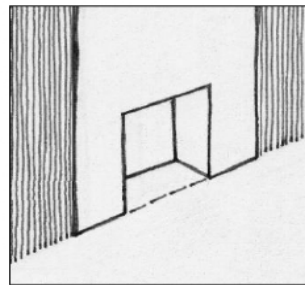
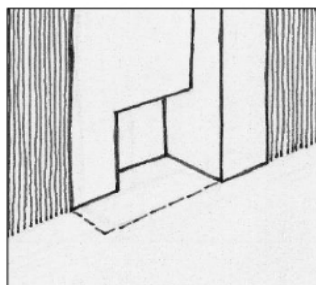


۹. تمامی الزامات دسترسی به ساختمان شامل پلکان ورودی پیاده و تجهیزات دسترسی معلول و شیب راهه پارکینگ صرفاً در محدوده ملکی قطعه قابل تأمین هستند ولی در صورتی که دارای سقف ثابت با مصالح بنایی نباشند، مشمول محاسبه تراکم و ضریب سطح اشغال نمی‌شوند.



۱۰. در صوت پیش‌بینی حیاط جلویی، استفاده از دیوار صلب برای تعیین محدوده آن با ارتفاع بیش از (۸۰) سانتیمتر و 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 و پرهیز از ایجاد بدنه‌های جانبی در ساختمان‌های همسایه الزامی است.

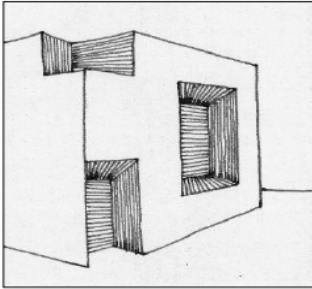


۱۲. تمامی سطوح ایجاد شده در پوسته بیرونی بنا ناشی از ایجاد تخلخل در پاکت حجمی، باید سازگار با مصالح و طرح نما، نماسازی شوند. نمای مشرف به حیاط پشتی (نمای روبه همسایه) نیز مشمول این بند می‌گردد.

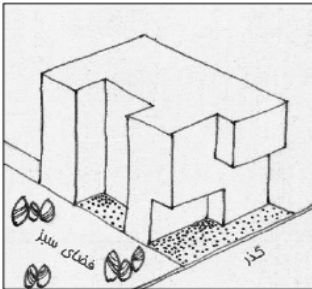


اسناد پیوست لایحه

۱۳. چنانچه ملکی مجاور 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 ملحوظ داشتن (۱۰) درصد رواداری مطابق با مبحث (۴) مقررات ملی ساختمان است، مشروط بر اینکه حداقل ارتفاع طبقات مندرج در ضوابط ملاک عمل و مبحث (۴)، هماهنگی و همردیفی با خط بام بناهای هم جوار و ضوابط ارتفاعی آتش‌نشانی رعایت شده باشد.



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 بوده و رفع تخلف صرفاً با برداشتن انسداد امکان پذیر است.

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

ماده چهارم (۴): رویه‌های 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.



اسناد پیوست لایحه

۲. در تمامی بناهای شمول پهنه سکونتی عام، 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. الزامی است که به پیوست نقشه‌های معماری، جزئیات مربوط به آبچکان‌ها و باران‌گیرهای مورد نیاز برای جلوگیری از فرسایش و کثیفی نما در محل پیش‌آمدگی‌ها و عقب‌نشینی‌های پاکت حجمی و چگونگی اتصال مصالح به سطوح معکوس (زیر سطوح) ارائه شده و در تهیه پیوست مبحث نوزده و محاسبه سطوح در تماس با فضای کنترل شده و نشده دقت کافی مبذول گردد.

۴. موارد مربوط به تخلف از تأمین (۴۰) درصد فضای باز قطعه موضوع بند های ۱ و ۲ و ضریب سطح اشغال در طبقات، مشمول رواداری مندرج در تبصره یکم (۱) ماده سوم (۳) مصوبه «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۷۷۰/۲۴۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۳ و تبصره (۲) الحاقی، موضوع مصوبه الحاق یک تبصره به ذیل بند ۳-۱ ماده (۳) مصوبه «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق...» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۸۸۱/۱۶۳۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۴ نمی‌شود و شهرداری تهران می‌بایست از طریق ارسال فرم تخلف به کمیسیون‌های ماده صد قانون شهرداری، درخواست اتخاذ تصمیم مقتضی قانونی نماید و پس از اجرای حکم صادره مجاز به صدور پایان کار 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.



اسناد پیوست لایحه

ماده پنجم (۵): فرآیند اجرا شامل چهار مرحله به شرح زیر می‌باشد:

۱. **مرحله اجرای آزمایشی (پایلوت):** ضوابط و رویه‌های پیشنهادی به صورت آزمایشی به سه منطقه توسعه جدید، توسعه میانی و بافت قدیمی که ظرف مدت ۳ ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این مصوبه توسط شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) تعیین می‌گردند، ابلاغ و در آنها اجرا می‌شوند. این مناطق ترجیحاً از میان مناطقی انتخاب می‌گردند که قطعات واقع در پهنه سکونت عام آنها از نظر شکل و مساحت از تنوع بیشتری برخوردار باشند. با توجه به مدت زمان لازم از آغاز تشکیل پرونده تا صدور پایان کار آپارتمانی، پیش‌بینی می‌شود کاربست کامل این مرحله تا حصول نتیجه قابل ارزیابی محتوایی و رویه‌ای، دست کم به یک بازه زمانی دوساله نیاز داشته باشد. در مرحله اجرای آزمایش (پایلوت) در صورتیکه ارباب رجوع متقاضی استفاده از ضوابط محتوایی و دستورالعمل‌های رویه‌ای مندرج در این مصوبه باشد، می‌بایست ضوابط و دستورالعمل‌های مذکور ذیل دستور نقشه متقاضی درج و لازم‌الاجرا گردد و کنترل نقشه‌ها وفق این مصوبه به کمیته معماری منطقه ارجاع می‌شود. در این شرایط هر جا که میان ضوابط ملاک عمل و مدارک درخواستی برای کنترل نقشه و صدور پروانه با این مصوبه اختلاف وجود داشته باشد، ضوابط و دستورالعمل‌های حاضر ملاک عمل کمیته معماری منطقه قرار می‌گیرند.

۲. **مرحله پایش و ارزیابی:**

این مرحله شش ماه پس از شروع مرحله قبلی آغاز می‌شود و ابتدا با دریافت بازخوردهای محتوایی و رویه‌ای از کاربست ضوابط و دستورالعمل‌های پیشنهادی از مراجع ذیربط شامل کمیسیون ماده پنج، معاونت معماری و شهرسازی، دفاتر خدمات الکترونیک و کمیته‌های معماری مناطق منتخب، در زمینه صدور دستور نقشه و پروانه ساختمانی فعالیت خود را شروع می‌کند و تا شش ماه پس از مرحله اجرای آزمایشی ادامه می‌یابد. در انتهای این مرحله گزارش جامع پایش و ارزیابی طرح همراه با ارائه پیشنهادات اصلاحی تهیه و برای بررسی و تصویب تقدیم شهرداری و شورای اسلامی شهر تهران می‌گردد.



اسناد پیوست لایحه

۳. **مرحله تعمیم پذیری و همه شمولی:** این مرحله پس از اتمام مرحله قبلی و بر مبنای اصلاحات اعمال شده در ضوابط و دستورالعمل‌های مرتبط با پاکت حجمی شروع می‌شود و ویرایش روزآمد ضوابط و دستورالعمل‌ها برای عملیاتی شدن به تمامی مناطق شهرداری تهران ابلاغ می‌گردد. این مرحله نیز به صورت همپوشان در شش ماهه آخر مرحله قبل می‌تواند اجرا شود و در صورت نیاز تا شش ماه پس از اتمام آن مرحله می‌تواند ادامه یابد تا در تمام مناطق اجرایی و عملیاتی شود.

۴. **مرحله ایجاد ظرفیت‌های جدید:** این مرحله به موازات مراحل پیش گفته و دو سال و نیم پس از شروع اجرای آزمایشی طرح، همزمان با تدوین برنامه چهارم شهرداری تهران و آغاز ریزنی‌ها برای بازنگری طرح جامع در انتهای افق ۲۰ ساله آن شروع می‌شود. در این مرحله بررسی موارد زیرساختی‌تر و امکان ایجاد تغییر در آنها و بسط پیشنهادات این طرح به سایر پهنه‌های شهر تهران، از طریق هم‌اندیشی با مجامع و تشکل‌های حرفه‌ای و نهادهای بالادستی دنبال می‌شود. ایجاد ظرفیت‌های جدید برای طراحی پاکت حجمی ابنیه به عنوان راهکار برون رفت از رکود ساخت و ساز احتمالی اولویت می‌یابد. از سوی دیگر پهنه‌های غیر مسکونی نیز ظرفیت جدی و جدیدی برای تغییر دارند که در این مرحله باید لحاظ گردد.

بازوهای زمانی	مراحل عملیاتی						
	شش ماه اول	شش ماه دوم	شش ماه سوم	شش ماه چهارم	شش ماه پنجم	شش ماه ششم	شش ماه هفتم
مرحله اجرای آزمایشی (پایلوت)							
مرحله پایش و ارزیابی							
مرحله تعمیم پذیری و همه شمولی							
مرحله ایجاد ظرفیت‌های جدید							

ماده ششم (۶): در این گام ایجاد تغییرات مزاد بر ظرفیت‌های محتوایی و رویه‌ای کنونی مد نظر نیست، لذا نهادهای جداگانه یا تغییر در ساختارها و نظامات اداری موجود ضرورتی نمی‌یابد و در عین حال با تقسیم روشن و واضح وظایف از موازی‌کاری، شکاف‌های احتمالی منجر به تخلف و اقدامات همپوشان مزاحم جلوگیری می‌شود. به طور عمومی وظیفه هدایت و کنترل اجرای این طرح به عهده شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) می‌باشد.



اسناد پیوست لایحه

ماده هفتم (۷): شهرداری تهران موظف به پایش، بازنگری و تصویب ضوابط موضوع این مصوبه به شرح ذیل می‌باشد :

۱. مرحله اول پایش موضعی در مناطق پایلوت در خلال اجرای آزمایشی است که باید نتایج محتوایی و رویه ای اجرای طرح در دوره های زمانی شش ماهه به صورت مشروح و مکتوب از سوی معاونت معماری و شهرسازی مناطق پایلوت در اختیار اداره کل معماری و ساختمان شهرداری تهران قرار گیرند. این اداره کل موظف است ضمن بررسی بازخوردها در مدت کمتر از یک ماه نسبت به برگزاری نشست مشترک میان ارکان ذیربط در مناطق سه گانه پایلوت اقدام و در صورت امکان با استفاده از ظرفیت های موجود گردهمایی هایی را برای هم اندیشی با تشکل ها و فعالان حرفه ای در این حوزه برپا نماید.

۲. مرحله دوم پایش موضوعی و با هدف جمع بندی اقدامات دو و نیم ساله آغازین طرح و تدوین راهکارهای تعمیم پذیری آن در تمام مناطق، به کمک ارکان درگیر طرح در مناطق پایلوت بر اساس چهار گزارش ادواری پیشین صورت می گیرد. از آنجایی که این مرحله پایش به لحاظ زمانی به تدوین برنامه چهارم شهرداری تهران نزدیک می شود، ظرفیت سازی برای تزریق طرح در این برنامه به منظور اعمال آن در طرح های فرادست آتی که قاعدتاً در بازه زمانی برنامه چهارم کلید می خورند، از اقدامات الویت دار این مرحله پایش است که باید به بسترسازی برای برداشتن گام های بعدی در زمینه طراحی پاکت حجمی کمک کند.

۳. مرحله سوم بازنگری و تصویب ضوابط ذیل این مصوبه در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران می باشد. شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) موظف است پس از اجرای آن به صورت آزمایشی در مناطق پایلوت و پایش و بازنگری آن، صرفاً مواردیکه نیازمند به تصمیم گیری می باشد احصاء و جهت تصویب به کمیسیون ماده (۵) شهر تهران ارائه نماید.

تبصره- شهرداری تهران مکلف است با همکاری سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، ضمن اطلاع رسانی مفاد این دستورالعمل به ذینفعان و بهره برداران، آموزش های لازم را به کارکنان شهرداری و مهندسان طراح و ناظر ساختمانی ارائه نماید.



اسناد پیوست لایحه

گزارش توجیهی

۱- حقوقی و قانونی:

در راستای اجرای مصوبه الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه «دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۸/۳۳۲۲۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ شورای اسلامی شهر تهران، به استناد ماده واحده مصوبه موصوف که مقرر می‌دارد؛ به منظور ارتقای کیفیت معماری و سیما و منظر شهر تهران، فراهم‌آوری بستر الزام برای بهره‌مندی از خلاقیت معماران و ایجاد آسایش اقلیمی، شهرداری تهران ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه نسبت به تدوین دستورالعمل اجرایی برای بند ۲-۳-۶ طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) و بندهای ۲-۶، ۲-۸ و ۱۹-۱۶ طرح تفصیلی شهر تهران (۱۳۹۱) اقدام نماید، این لایحه در قالب «دستورالعمل توده‌گذاری ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» جهت سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران ارائه می‌گردد.

۲- فنی (تخصصی):

رابطه ۶۰ درصد اشغال در شمال قطعه با اعمال ضوابط تراکمی که تعداد طبقات را نیز تعیین می‌کند، به ساخت مکعب‌های مشابه و در عین حال متفاوت در شهر تهران منجر شده و به دلیل سهولت و سادگی کار و کنترل و فراگیری زیرساخت‌های لازم برای تحقق آن کاربر عام و متخصص، ضابطه مذکور شیوع پیدا نموده که موضوع ناکارآمدی و اصلاح این امر از دغدغه‌های اساسی جامعه حرفه‌ای و تخصصی معماری و شهرسازی می‌باشد.

با عنایت به اینکه میان محدوده اشغال زمین و ضریب اشغال آن به استناد ظرفیت‌های موجود در طرح جامع و طرح تفصیلی ۱۰ درصد شناوری وجود دارد، (موضوع بندهای ۱-۳-۶ و ۲-۳-۶ طرح جامع و ۲-۶ و ۲-۸ طرح تفصیلی شهر تهران)، لذا این طرح در راستای بهره‌گیری طراحانه و معمارانه از امکان مذکور به ارائه دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی به منظور ارتقای کیفیت سیما و منظر شهر تهران، فراهم‌آوری بستر لازم برای بهره‌مندی از خلاقیت معماران و ایجاد آسایش اقلیمی، شهرداری تهران می‌پردازد و خواستار اجرای دستورالعمل به شکل آزمایشی در تعدادی از مناطق شهر تهران شده است.



اسناد پیوست لایحه

شایان ذکر است این لایحه صرفاً معطوف به وظایف محوله به شهرداری تهران در مصوبه مورد اشاره بوده و در مواردی که سکوت کرده، ضوابط ملاک عمل کنونی و یا مقررات و آیین نامه‌ها و بخشنامه‌های ابلاغی موردی و در رأس آنها ضوابط مربوط به نورگیری و حقوق همسایگی به قوت خود باقی هستند. در ضمن محتوای این لایحه به هیچ وجه و با هیچ تفسیری متناظر با افزایش ضریب اشغال زمین نیست و منحصرأ در راستای بهره‌گیری از امکانات طراحانه و معمارانه، میان محدوده اشغال زمین و ضریب اشغال زمین ۱۰ درصد شناوری ایجاد می‌نماید. این مقدار کمی نیز به استناد ظرفیت‌های موجود در طرح جامع و تفصیلی کارپردازی شده است.

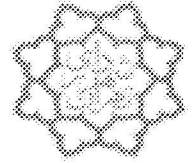
مستندات

- مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۸/۳۳۲۲۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ ماده واحده

به منظور ارتقای کیفیت معماری و سیما و منظر شهر تهران، فراهم آوری بستر لازم برای بهره‌مندی از خلاقیت معماران و ایجاد آسایش اقلیمی، شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت سه (۳) ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه نسبت به تدوین دستورالعمل اجرایی برای بند ۲-۳-۶ طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) و بندهای ۲-۶، ۲-۸ و ۱۶-۱۹ طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران (۱۳۹۱)، در قالب «دستورالعمل توده گذاری ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» اقدام و آن را جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

- طرح جامع شهر تهران مصوب ۱۳۸۶

۲-۳-۶: محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های سکونت، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در سطح ۷۰ درصد مساحت قطعه با پیشروی از شمال (در طول قطعه)، مجاز می‌باشد. موارد استثناء و از جمله در زیرپهنه‌های بلندمرتبه‌سازی به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۴/۲۵

شماره: ۳۷۸۲۹۲/۱۰

پیوست: ۲

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی

سلام علیکم

با احترام، در اجرای الزام مقرر در ماده واحده مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارایه لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۸/۳۳۲۲۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ به پیوست لایحه «دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» منضم به گزارش توجیهی مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

علیرضا آکافی
مسئول

رونوشت: جناب آقای فروزنده، معاون محترم برنامه‌ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا

جناب آقای صارمی، معاون محترم شهرسازی و معماری



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۵/۰۳

شماره: ۸۲۱۴/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی عباسی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۳۷۸۲۹۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۵ جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص « دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی » را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور 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 شورا (دوره ششم) منعقد در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۸ اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استان‌ها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/۶/۲۷

تایید رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی .

- روسای محترم کمیسیون‌های برنامه و بودجه؛ عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات .

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات .

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (۶/۲۷).

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس چمران - رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: در جواب ارجاع بررسی دستورالعمل طراحی محدوده حجمی ساختمان در پهنه سکونت بر اساس پکت حجمی

سلام علیکم

با احترام، بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۸۲۱۴ مورخ ۱۴۰۱/۵/۳ در خصوص «دستورالعمل طراحی محدوده حجمی ساختمان در پهنه سکونت بر اساس پکت حجمی»، بدینوسیله آخرین نسخه اصلاحیه دستورالعمل مذکور به شرح پیوست جهت استحضار و دستور قرارگیری و بررسی در صحن شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.


مهدی عباسی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: جناب آقای مهندس بندی شریانی، عضو و نایب رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
سایر اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.

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

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 پیشنهادات 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 بر 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.

مصوبه

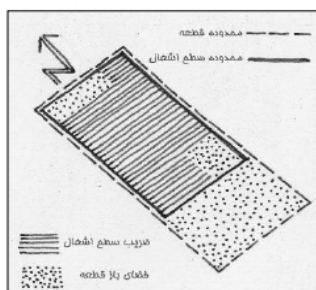
- ۱،۶. حیاط پشتی: فضای باز واقع در طرف غیر مجاور گذر که ساختمان میان آن و گذر حائل است.
- ۱،۷. حیاط جلویی: فضای باز حائل میان ساختمان و گذر که جزو حدود ملکی زمین محسوب می‌شود ولی حصار و دیوار صلب، موجب جدا شدن آن از گذر نمی‌شود.
- ۱،۸. خط آسمان: محل تلاقی بصری بین حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.
- ۱،۹. 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.
- ۱،۱۰. سطح اشغال ساختمان: نسبتی از سطح پلاک که احداث بنا فقط در داخل آن مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات و 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 شهر تهران نمی‌گردند.

مصوبه

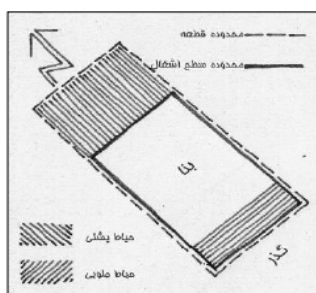
تبصره دوم: با هدف فراهم‌سازی امکان بهره‌برداری ساختمان‌های موضوع این مصوبه از مفاد بند ۳-۸ طرح تفصیلی شهر تهران (فصل دوم - بخش هشتم: سطح اشغال و مکان استقرار بنا)، شهرداری تهران مکلف است دستورالعمل مرتبط درخصوص چگونگی اجرای بند ۶ صورتجلسه ۶۱۴ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۹/۱۰/۰۸، را بازنگری نموده و با لحاظ مفاد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

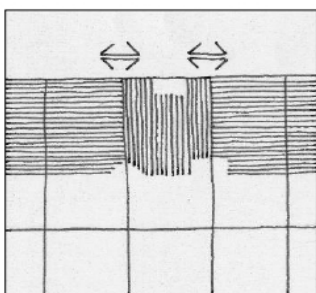
ماده سوم (۳): ضوابط پاکت حجمی به شرح ذیل تعیین می‌گردد:



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.

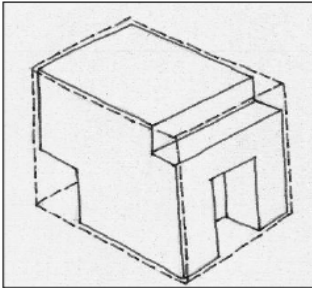


۲. فضای باز قطعه به صورت حیاط‌های پشتی و جلویی قابل طراحی است که مجموع آن‌ها (۴۰) درصد مندرج در بند (۱) را تأمین می‌کند و نورگیری از آن‌ها تابع ضوابط ملاک عمل موجود است.

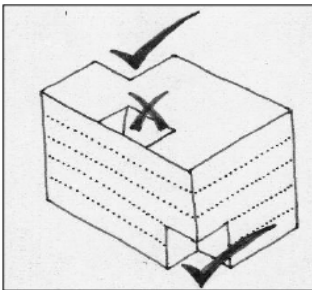


۳. به استثنای موارد خاص که مشمول ضوابط ویژه می‌شوند، در پهنه و زیر پهنه موضوع و تابع این ضوابط، ساختمان باید با رعایت درز انقطاع به بر ملک مجاور بچسبد.

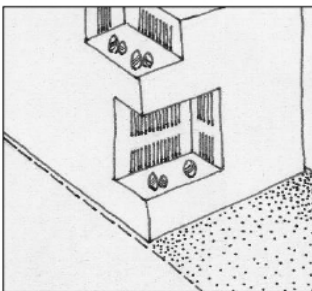
مصوبه



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 کمی سطح اشغال طبقه همکف و اول طبق بند (۵)، مغایر با باز بودن (۴۰) درصد مساحت قطعه نباشد.



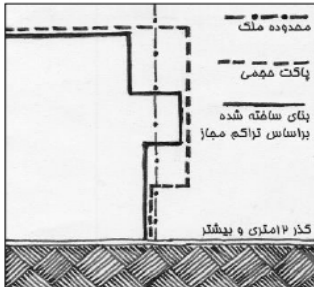
۵. صرفاً بخشی از قطعه به عنوان فضای باز مشمول (۴۰) درصد مندرج در این مصوبه محاسبه می‌گردد که خارج از حجم یا محیط پیرامونی بنا و مجاور حیات‌های جلویی و پشتی بوده، در ضمن فاقد سقف باشد و یا کف آن با اولین سقف فوقانی‌اش بیش از دو طبقه (حداقل ۶ متر) فاصله داشته باشد. در این حالت نورگیر با حداقل ابعاد و مساحت 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.



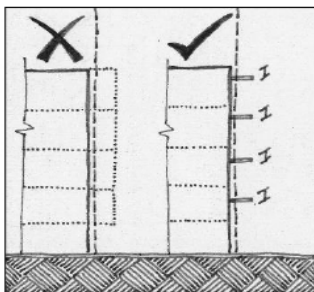
۶. فضاهای نیمه باز واقع در پوسته بیرونی بنا که دست کم از یک طرف مجاور فضای باز و در محدوده ملکی قطعه هستند، چنانچه ارتفاع بیش از دو طبقه (حداقل ۶ متر) داشته باشند و توسط تأسیسات مکانیکی اشغال نگردند و از تمام طبقات مشرف به آن‌ها (واقع در پاکت حجمی) دسترسی ترجیحاً مشاع و یا دید مستقیم داشته باشند، در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

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

مصوبه

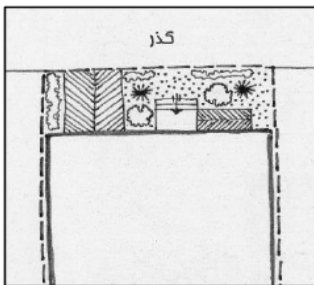


۷. احداث پیش آمدگی (کنسول) روی گذر مطابق ضوابط طرح تفصیلی در شرایطی مجاز است که حجم آن به پاکت حجمی اضافه شود. تراکم ناشی از پیش آمدگی مطابق ضوابط طرح تفصیلی که توسط طراح در پاکت حجمی اعمال نمی گردد قابل جا به جایی در محدوده قانونی ملک می باشد.

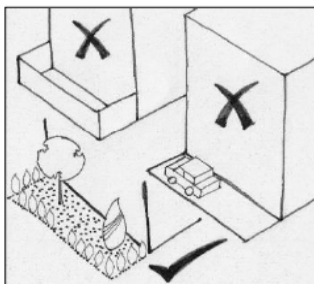


۸. هر نوع پیش آمدگی در حجم بنا صرفاً در پاکت حجمی قطعه مجاز است و فقط در صورتی که سایبان پنجره ها بر اساس محاسبات فنی نقاب سایه طراحی گردد و ارتفاع پایین ترین بخش سایبان تحتانی از کف گذر بیشتر از (۳.۵) متر باشد، پیش آمدگی سایبان پنجره مزاد بر پاکت حجمی بلامانع است، مشروط بر آن که سطح تمام شده روی سایبان با

کف طبقه فوقانی و پایین ترین نقطه آن با کف همان طبقه، حداقل (۲۰) سانتی متر فاصله داشته باشد و از لحاظ فناوری اجرا و نوع مصالح مورد استفاده به گونه ای باشد که در هر زمان قابلیت جمع آوری بدون آسیب به سازه و بدنه نما را داشته باشد.

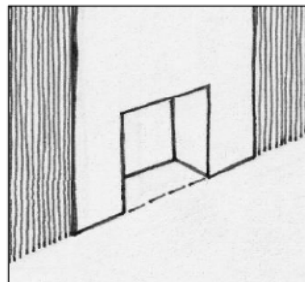
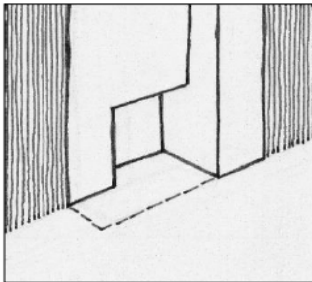


۹. تمامی الزامات دسترسی به ساختمان شامل پلکان ورودی پیاده و تجهیزات دسترسی معلول و شیب راهه پارکینگ صرفاً در محدوده ملکی قطعه قابل تأمین هستند ولی در صورتی که دارای سقف ثابت با مصالح بنایی نباشند، مشمول محاسبه تراکم و ضریب سطح اشغال نمی شوند.

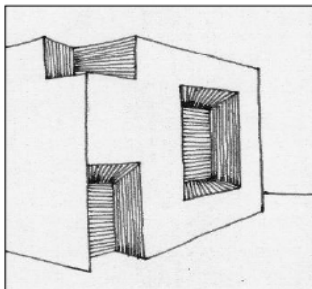


۱۰. در صوت پیش بینی حیاط جلویی، استفاده از دیوار صلب برای تعیین محدوده آن با ارتفاع بیش از (۸۰) سانتی متر و یا اختصاص حیاط جلویی به پارکینگ خودرو ممنوع است.

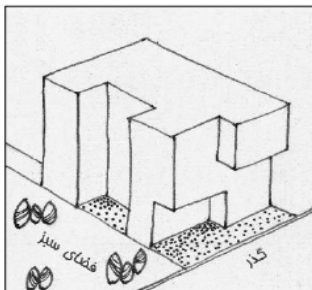
مصوبه



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.



۱۳. چنانچه ملکی مجاور 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 ساختمان‌های تماماً مسکونی غیر بلندمرتبه موضوع نامه شماره ۸۰/۱۰۷۶۰۱۰ مورخ ۱۴۰۱/۲/۷ و مشروط بر ضوابط ارتفاعی آتش نشانی تعیین می‌گردد.

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

مصوبه

مطلقاً ممنوع است و هرگونه انسداد با درخواست قلع توسط شهرداری منطقه، به کمیسیون های ماده صد، ارسال گردد.

ماده چهارم (۴): رویه های کنترلی و اجرایی ضوابط پاکت حجمی به شرح ذیل می باشند:

۱. در نقشه نماهای بر گذرهای ساختمان مسکونی، علاوه بر ترسیمات سه بعدی مونتاژ شده در عکس واقعی همجواری ها، ارائه نقشه نمای پلاک های 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 همجواری ها 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 دستگاه ها و تجهیزات اصلی سرمایشی و گرمایشی با رعایت عدم رؤیت پذیری از عرصه همگانی در همه نقشه های معماری اعم از پلان ها و نماها و مقاطع باید مشخص شده باشد و دفترچه محاسبات مکانیکی نشانگر کفایت ظرفیت سرمایشی و گرمایشی دستگاه های پیش بینی شده و فضاهای تخصیص یافته به تأسیسات مذکور ارائه گردد.

۳. برای جلوگیری از فرسایش و کثیفی نما در محل پیش آمدگی ها و عقب نشینی های پاکت حجمی و چگونگی اتصال مصالح به سطوح معکوس (زیر سطوح) الزامی است که به پیوست نقشه های معماری، جزئیات مربوط به آب چکان ها و باران گیرهای 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.

۴. موارد مربوط به تخلف از تأمین (۴۰) درصد فضای باز قطعه موضوع بندهای ۱ و ۲ و ضریب سطح اشغال در طبقات، مشمول رواداری مندرج در تبصره یکم (۱) ماده سوم (۳) مصوبه «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۷۷۰/۲۴۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۳ و تبصره (۲) الحاقی، موضوع مصوبه الحاق یک تبصره به ذیل بند ۳-۱ ماده (۳) مصوبه «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق...» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۸۸۱/۱۶۳۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۴ نمی شود و شهرداری تهران می بایست از طریق ارسال فرم

مصوبه

تخلف نسبت به درخواست حکم قلع از کمیسیون‌های ماده صد، اقدام نماید و پس از اجرای حکم صادره مجاز به صدور پایان کار 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 ارتقای کیفی معماری و پاکت حجمی مصوب و با هدف جمع‌بندی اقدامات و تدوین راهکارهای ظرفیت‌سازی به منظور اعمال آن در طرح‌های فرادست آتی (بازنگری طرح‌های جامع و تفصیلی) می‌بایست نسبت به تهیه گزارش کیفی از اجرای مصوبه و گونه‌بندی 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 مواردیکه نیازمند به تصمیم‌گیری می‌باشد احصاء و جهت تصویب به شورای شهر تهران و کمیسیون ماده (۵) شهر تهران ارائه نماید.