



## فهرست مطالب

- 1 - **سطح اشغال و تراکم:** ..... 11
- 1-1) سطح اشغال املاک: ..... 11
- 1-2) سطح اشغال املاک: ..... 11
- 1-3) املاکی که در مسیر خیابان واقع شده اند: ..... 12
- 1-4) کسر 12 متر مربع از مازاد تراکم بعنوان سرویس پله: ..... 12
- 1-5) درخواست کاربری تجاری کلیه طبقات: ..... 12
- 1-6) ورودی سقف گاراژها: ..... 12
- 1-7) صورتجلسه مجوز تراکم زیر حیاط 7/5940 به مورخه 81/7/4 بند 4: ..... 12
- 1-8) حداکثر میزان تاسیسات و انباری زیر حیاط ساختمانهای ویلایی: ..... 13
- 1-9) مجوز زیر زمین در املاک ویلایی: ..... 13
- 1-10) سطح اشغال طبقه فوقانی: ..... 13
- 1-11) احداث طبقه فوقانی: ..... 13
- 1-12) احداث نیم طبقه صورتجلسه 80/7/24 به شماره 7/6528 - 80/8/3: ..... 13
- 2 - **تجاری:** ..... 14
- 2-1) احداث تجاری در زمینهای با بر کم: ..... 14
- 2-2) انباری تجاری در زیرزمین: ..... 14
- 2-3) درخواست تجاری جهت املاک واقع در طرح تعریض: ..... 14



- 3 - **صنعتی**: ..... 15
- 3-1) عدم صدور مجوز به طرحهای صنعتی: ..... 15
- 4 - **ضوابط عمومی**: ..... 16
- 4-1) اهمیت نصب صندوقهای پستی درب منازل و اماکن عمومی: ..... 16
- 4-2) تهیه و نصب صندوق پستی : ..... 16
- 4-3) استعلام از شرکت مخابرات استان قم: ..... 16
- 4-4) رعایت حریم راهها و استعلام از اداره کل راه و ترابری: ..... 16
- 4-5) اجرای ماده 181 قانون کار: ..... 16
- 4-6) نحوه محاسبه میزان سهم العرصه واحدهای آپارتمانی: ..... 17
- 4-7) در خصوص صدور مجوز املاکی که از پرداخت عوارضات شهرداری معاف می باشند: ..... 17
- 4-8) کسر مساحت درز انقطاع: ..... 18
- 4-9) درمورد اختلاف اعیانی ساختمانهای متحدالشکل: ..... 18
- 4-10) در خصوص حذف بند (2) برگ آخر شناسنامه ساختمانی: ..... 18
- 4-11) خودداری از گرفتن گزارش ناقص مهندس ناظر: ..... 18
- 4-12) انطباق ساختمان اجرا شده با نقشه های مصوب: ..... 18
- 4-13) احداث هر گونه پله در پیاده رو خلاف می باشد: ..... 19
- 4-14) راه دسترسی واحداث سرویس پله ساختمانها در پیاده رو و معابر: ..... 19
- 4-15) نحوه برخورد با تخلف ساختمانهای آپارتمانی : ..... 19
- 4-16) مواردی که موجب درخواست قلع بنا از ماده صد میشود: ..... 19



- 19..... (4-17) اعمال تبصره (7) ماده صد: .....
- 20..... (4-18) عدم نیاز به اخذ تعهد ماده واحده املاک واگذاری شده از طرف شهرداری: .....
- 20..... (4-19) مدت زمان تعهد ماده واحده: .....
- 20..... (4-20) جهت استفاده از تسهیلات بانکی نسبت به املاکی که دارای تعهد ماده واحده می باشند: .....
- 20..... (4-21) منقضی شدن مدت اعتبار پروانه های مسکونی تجاری: .....
- 21 ..... **5 - بالکن در شوارع:** .....
- 21..... (5-1) ضوابط بالکن در شوارع: .....
- 21..... (5-2) بالکن در معبر جزو تراکم: .....
- 21..... (5-3) بالکن در شوارع و میدان: .....
- 21..... (5-4) طول پیش آمدگی در شوارع مجاز: .....
- 22 ..... **6 - ضوابط زیرزمین:** .....
- 22..... (6-1) احداث زیر زمین بعنوان تاسیسات و پارکینگ: .....
- 22..... (6-2) کاربری مجاز پیلوت و زیرزمین در ساختمانهای آپارتمانی: .....
- 23 ..... **7 - ضوابط پارکینگ:** .....
- 23..... (7-1) ضوابط اعلام شده از سوی وزارت محترم کشور به شماره 2331/1/3/34 - 71/2/7: .....
- 23..... (7-2) صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی و معماری به شماره 7/6528 مورخ 80/8/3 بند 1: .....
- 23..... (7-3) خود داری از درج مساحت پارکینگ: .....
- 23..... (7-4) پارکینگ مورد نیاز ساختمانهای ویلایی (تک واحدی): .....



- 24.....(7-5) نحوه محاسبه پارکینگ ساختمانهای مسکونی تک واحد(ویلايي):
- 24.....(7-6) ابلاغیه از طرف مدیر شهرسازی به شماره 7/9212 مورخ 81/10/10:
- 24.....(7-7) ابلاغیه از طرف معاونت شهرسازی به شماره 7/2171 مورخ 77/6/7:
- 24.....(7-8) صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی و معماری به شماره 7/12499 مورخ 82/12/9 بند 6:
- 25.....(7-9) محاسبه پارکینگ املاکی که در گذشته پروانه آپارتمانی گرفته اند:
- 25.....(7-10) تعیین میزان پارکینگ املاک تجاری:
- 25.....(7-11) پارکینگ مورد نیاز املاک مجتمع تجاری و پاساژها: \*\*
- 25.....(7-12) صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی به شماره 7/1737 مورخ 81/2/31 بند 1:
- 26.....(7-13) صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی و معماری به شماره 7/4576 مورخ 78/5/17 بند 5: \*\*
- 27 ..... 8 - **پست برق** :
- 27.....(8-1) عدم نیاز نقشه جهت پست برق تا مساحت 40 مترمربع:
- 27.....(8-2) احداث پست برق:
- 28 ..... 9 - **مجوز حفاری** :
- 28.....(9-1) جهت مجوز حفاری در سطح شهر:
- 29 ..... 10 - **خدمات رفاهی** :
- 29.....(10-1) مجوز احداث مجتمع خدمات رفاهی:
- 30 ..... 11 - **مهدکودک** :
- 30.....(11-1) تاسیس مهدکودک:



12 - **مدارس علمیه** : 31.....

31..... (12-1) صدور مجوز ساخت مدارس علمیه:

13 - **مذهبی** : 32.....

32..... (13-1) استفاده از کاربری های مذهبی و تراکم مجاز:

14 - **مبحث سوم** : 33.....

33..... (14-1) ضوابط فرار از حریق:

33..... (14-2) کنترل دقیق فرار از حریق، محل آسانسور، دسترسی معلولین و...:

33..... (14-3) رعایت مبحث سوم:

15 - **مبحث پانزدهم** : 34.....

34..... (15-1) اهمیت و حساسیت آسانسورهای تعبیه شده در ساختمانها: \*\*

34..... (15-2) تایید کیفیت و ایمنی آسانسور از طرف اداره کل استاندارد و تحقیقات صنعتی: \*\*

16 - **تفکیک عرصه** : 35.....

35..... (16-1) در خصوص تفکیک عرصه املاک:

35..... (16-2) تفکیک اراضی سطح شهر ممهور به مهر نظام مهندسی:

35..... (16-3) نقشه های تفکیکی تائید شده توسط حوزه معاونت شهرسازی:

17 - **تفکیک طبقاتی** : 36.....

36..... (17-1) صدور مجوز هتل، آپارتمان و... ممهور به مهر غیر قابل تفکیک باشد:

36..... (17-2) صورتجلسه تفکیک طبقاتی:



- 37..... (17-3) تفکیک واحدهای تجاری در پاساژها و مجتمع های تجاری :
- 38 ..... **18 - ضوابط ممانعت از اشراف:**
- 38..... (18-1) ضوابط اشرافیت:
- 38..... (18-2) عدم رعایت حداکثر ارتفاع کرسی :
- 38..... (18-3) ضوابط مشرفیت ساختمانهای آپارتمانی:
- 39..... **19 - فرم دستور تهیه نقشه و پیش نویس پروانه ساختمانی:**
- 39..... (19-1) فرم دستور تهیه نقشه ساختمان:
- 39..... (19-2) جدول تعداد طبقات مجاز ساختمانهای مسکونی:
- 39..... (19-3) فرمهای دستور تهیه نقشه ممهور به مهر شهرسازی گردد:
- 40..... (19-4) حدود و اندازه دقیق املاک:
- 40..... (19-5) به سازمان نظام مهندسی در خصوص فرمهای دستور تهیه نقشه و ممهور بودن به مهر شهرسازی:
- 40..... (19-6) خطاب به نظام مهندسی در خصوص ضمیمه نقشه های ساختمانی به همراه فرم دستور تهیه نقشه:
- 41..... (19-7) امضاء پیش نویس پروانه ساختمانی توسط رئیس شهرسازی:
- 41..... (19-8) امضاء پیش نویس پروانه ساختمانی توسط رئیس شهرسازی:
- 41..... (19-9) در خصوص تقسیم غیر مجاز املاک:
- 41..... (19-10) مجوز تعمیرات و فوقانی با رعایت عقب نشینی در صورت داشتن تعریض:
- 42..... (19-11) مجوز تعمیرات اساسی :
- 42..... (19-12) تغییرات غیر اساسی :



20 - **صدور پروانه:** ..... 43

20-1) برگ آخر شناسنامه ساختمان به امضاء مهندس ناظر و مالک برسد: ..... 43

20-2) امضاء مهندس ناظر جهت پروانه ساختمان: ..... 43

20-3) امضاء مهندسین ناظر تاسیسات و برق مکانیک: ..... 43

20-4) مهر غیر قابل تفکیک: ..... 43

21 - **تمدید پروانه:** ..... 44

21-1) می بایست مطابق مصوبه شورای محترم اسلامی شهر عمل گردد: ..... 44

21-2) عدم تمدید پروانه نسبت به احداث بنا جهت املاک فاقد استحکام طبقات زیرین: ..... 44

22 - **افزایش بنا:** ..... 45

22-1) افزایش بنا جهت املاکی که دارای پروانه ساختمانی می باشند: ..... 45

23 - **اصلاح نقشه:** ..... 46

23-1) درخواست اصلاح نقشه های مصوب: ..... 46

24 - **شروع عملیات ساختمانی:** ..... 47

24-1) کنترل پروانه ساختمان و برگه شروع به کار توسط پلیس ساختمان در محل احداث: ..... 47

24-2) پوشش نمای ساختمان و نصب تابلوی مشخصات ملک: ..... 47

24-3) نصب تابلو مشخصات ملک برای احداث ساختمانهای آپارتمانی: ..... 48

25 - **پایانکار:** ..... 49

25-1) فرم کنترل صدور پایانکار ساختمانهای آپارتمانی: ..... 49



- 
- 25-2) صدور پایانکار برای امکلاکی که توسط کلیه مهندسین ناظر مهر و تایید شده باشد: .....49
- 25-3) اجرای اندود سیمان سفید: .....49
- 25-4) عدم صدور پایانکار جهت ساختمانهایی که مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت نشده باشد: .....49



**مقدمه:**

شهر چیزی بیش از ساختمانها، خیابانها، تأسیسات شهری و خلاصه بتن و آهن و شیشه و مانند آن است. این عناصر صرفاً ساختار کالبدی شهر را شکل می دهند که به علت خواص فیزیکی و شیمیایی خاص خود، تقریباً ثابت هستند و در مقابل تغییرات، نرمش و انعطاف پذیری بسیار کمی دارند. به عبارتی دیگر، عناصر فیزیکی ساختار شهر مانند ساختمانها و اجزای آن به شبکه خیابانها و زیر ساختها تا حد زیادی ایستا و لا یتغیروند و نمی توانند در برابر شرایط جدید همانند سلول زنده انعطاف پذیر باشند.

از سوی دیگر، شهر را نمی توان به حال خود رها کرد تا به هر شکلی که می خواهد در آید، بلکه باید فضای کافی برای توسعه و گسترش شهر را در نظر داشت تا توسعه و رشد، باعث تراکم جمعیت، فعالیتها و ساختمانها در یک منطقه خاص نشود. بنابراین، انعطاف پذیری در برنامه ریزی شهری یعنی در نظر گرفتن فضای لازم برای ورود خدمات و تسهیلات جدید، به گونه ای که در شرایط جدید نیز نیازهای گوناگون جامعه شهری را برآورده سازد. در برخی شهرها، جمعیت و فضاهای خدماتی و ساختمانی به حدی متراکم شده اند که فضای دیگری برای ایجاد کاربریهای یاد شده جدید وجود ندارد. در چنین حالتی می توان گفت که شهر در این تراکم تثبیت شده است. استانداردها و ضوابط، زمان رسیدن به تراکم تثبیت شده را به تأخیر می اندازند. آنها راهنمای چگونگی تغییر و تحول در ساختار کالبدی شهر هستند و انعطاف پذیری در شهرسازی با به کار بردن استانداردها و ضوابط و مقررات مناسب، امکان پذیر است. این استانداردها نیز، بر اساس تجزیه و تحلیل وضع موجود، آینده نگری، در نظر گرفتن اهداف برنامه ریزی و خواست مردم تدوین می شوند.

روند فزاینده تغییر و تحول در شهرها و همگامی آن با پیشرفت های علمی و اجتماعی سبب افزایش نیازهای جدید شهروندان می شود که در حد خود از عوامل مهم توسعه و تداوم شهری است. این تغییرات را نباید با تغییراتی که مشوق بی نظمی و آشفتگی در شیوه استفاده از زمین و استقرار کاربریها و ساختمانهای پراکنده است، اشتباه گرفت.

بنابراین توسعه سریع شهرها و عدم وجود فضای لازم بر مبنای احتیاجات اجتماعی ساکنین شهر و پیامدهای حاصله از آن موجب گردیده که یک سلسله قوانین و مقررات جهت رفع مشکلات و به وجود آوردن یک نظام مناسب و مطلوب ناظر بر ساخت و سازهای شهری تدوین گردد.

آنچه که می تواند به زندگی جامعه شهری چهره ای معقول و اصولی ببخشد وجود قوانین و مقررات و رعایت آن از سوی شهروندان است. به نحوی که شاخص توسعه یافتگی شهرنشینی، رعایت قانون محسوب می شود و از آنجا که برای ایجاد محیطی مناسب و مطلوب برای زندگی به قوانین و ضوابط خاص و اجرای صحیح این قوانین



نیازمندیم، می بایست برای نیل به این هدف راهکارهای مناسب و قوانین و ضوابط شهرسازی متناسب با مسائل فنی شهر و نیاز شهروندان تعریف شود.

در این راستا و به منظور ارائه خدمات مطلوب به شهروندان و تکریم ارباب رجوع و جلوگیری از اتلاف وقت مراجعین، حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قم، اقدام به تدوین و گردآوری کلیه دستورالعمل ها و صورتجلسات ابلاغ شده به مناطق جهت تسهیل در امور شهرسازی نموده است تا به استناد این ضوابط پاسخگویی به مردم شفاف و در اسرع وقت با ایجاد رویه یکسان در همه مناطق انجام شود.

در خاتمه از زحمات مدیریت نظارت بر ضوابط شهرسازی به ویژه آقای بهرامی ، آقای مهندس صفوی و خانم فضلی خانی که در به ثمر رسیدن این مجموعه تلاش شایانی مبذول داشتند تشکر نموده و از خداوند متعال آرزوی توفیق برای همگان مسئلت می نمایم.

**محسن بهشتی**

**معاون شهرسازی و معماری شهرداری قم**

**1 - سطح اشغال و تراکم:****1-1) سطح اشغال املاک:**

صورتجلسه 7/4576 به مورخه 81/5/17 بند (6) در راستای اجرای دقیق ضوابط شهرسازی مسئولین و کارشناسان شهرسازی به هیچ عنوان و با دستور هیچ فردی مجاز به افزایش سطح اشغال مجاز مسکونی نمیباشد سطح اشغال مجاز جهت زمینهایی با مساحت کمتر از 200 متر مربع (10%+60%) و جهت زمینهایی با مساحت بیش از 200 متر مربع (60%+2 متر پیش روی) می باشد در خصوص میزان مازاد بر 60 درصد بررسی میزان پیشروی همسایه و در صورت نیاز رعایت پخ 45 درجه در پیشروی الزامی است.

**1-2) سطح اشغال املاک:**

برابر ابلاغیه شماره 7/12358 - 85/8/14 برابر جدول تعداد طبقات مجاز مسکونی مصوبه مورخ 84/11/8 کمیسیون ماده پنج به اطلاع می‌رساند جهت اجرای دقیق ضوابط شهرسازی، کلیه کارشناسان شهرسازی موارد ذیل را به دقت رعایت نمایند.

**در ساختمانهای ویلایی:**

1- در زمینهای با مساحت کمتر از 75 مترمربع برابر با بخشنامه 81/4/29 شورای شهرسازی با رعایت حقوق مجاورین، احداث بنا در 100% عرصه بلامانع می‌باشد و نیازی به استعلام از حوزه معاونت شهرسازی و معماری نمی‌باشد.

2- سطح اشغال مجاز زمینهای با مساحت کمتر از 200 مترمربع 70% عرصه

3- سطح اشغال مجاز زمینهای با مساحت بیش از 200 مترمربع 60%+2 m

\* در خصوص بند 2 و 3 میزان مازاد بر 60% بررسی میزان پیشروی همسایه و در صورت نیاز رعایت پخ 45 درجه در پیشروی مجاز الزامی است.

4- احداث انباری پیرو نامه شماره 7/10618 مورخ 84/9/15 برابر 5% عرصه، یا حداکثر 15 مترمربع بلامانع می‌باشد.

**در ساختمانهای آپارتمانی:**

- تعداد طبقات و سطح اشغال مطابق با جدول مصوبه کمیسیون ماده پنج می باشد.

**1-3) املاکی که در مسیر خیابان واقع شده اند:**

**اصلاحیه:** صورتجلسه 7/4576 به مورخه 81/5/17 بند 3 در خصوص باقیمانده املاکی که در مسیر خیابان واقع شده اند در صورت تنظیم صلحنامه سطح اشغال بر اساس 60% عرصه قبل از عقب نشینی محاسبه میگردد.

**1-4) کسر 12 متر مربع از مازاد تراکم بعنوان سرویس پله:**

**اصلاحیه:** صورتجلسه مورخ 80/7/24 بند (6) به شماره 7/6528 مورخ 80/8/3 در هر ساختمان مسکونی تا 12 متر مربع فضای سرویس پله در کل بنا غیر مفید تلقی میگردد، که کارشناسان شهرسازی هنگام تنظیم گزارش پیش نویس پروانه مساحت بنای مزبور را از تراکم کسر نمایند.

**1-5) درخواست کاربری تجاری کلیه طبقات:**

**اصلاحیه:** صورتجلسه 7/5940 مورخه 81/7/4 بند 5: با توجه به سطح اشغال مجاز کاربریها در طرح تفصیلی مقرر گردید چنانچه مالک جهت کلیه طبقات ساختمانی درخواست کاربری تجاری نماید پروانه ساختمانی بر مبنای 100% سطح اشغال و با رعایت ضوابط طرح تفصیلی صادر گردد. بدیهی است چنانچه کاربری مورد درخواست بصورت مختلط مسکونی تجاری باشد سطح اشغال مجاز مطابق کاربری مسکونی محاسبه خواهد گردید.

**1-6) ورودی سقف گاراژها:**

صورتجلسه 7/892 مورخه 80/10/10 بند 3 پیرامون ورودی سقف گاراژها مقرر گردید ورودی سقف بعنوان بالکن دوطرف باز محسوب و 1/2 مساحت آن در محاسبه تراکم محسوب گردد.

**1-7) صورتجلسه مجوز تراکم زیر حیاط 7/5940 به مورخه 81/7/4 بند 4:**

مقرر گردید صدور احداث بنادر زیر حیاط ساختمانهای ویلایی انجام پذیرد در ساختمانهای آپارتمانی بعلا تراکم جمعیت و نیاز به فضای سبز و ممانعت از سوء استفاده های احتمالی مجوز استفاده از زیر حیاط صادر نخواهد گردید.

**8-1) حداکثر میزان تاسیسات و انباری زیر حیاط ساختمانهای ویلایی:**

**اصلاحیه:** برابر ابلاغیه شماره 7/10618 - 84/9/15 در ساختمانهای ویلایی در صورت درخواست مالکین حداکثر میزان تاسیسات و انباری زیر حیاط (5%) مساحت عرصه یا حداکثر پانزده متر مربع تعیین میگردد بدیهی است انباری و تاسیسات در زیر حیاط (حداکثر 15 متر مربع) جزو محاسبه تراکم منظور نمی گردد. و در صورتیکه پس از صدور پروانه احداث بنا زیر حیاط به عملکرد مسکونی تخصیص یابد می بایست بعنوان مازاد تراکم محاسبه و مراتب به کمیسیون ماده صد ارجاع گردد.

**9-1) مجوز زیر زمین در املاک ویلایی:**

صورتجلسه 80/6/26 بند 3 در صورتیکه مالک در هنگام درخواست پروانه ساختمان تقاضای کاربری مسکونی برای زیرزمین داشته باشد براساس ضوابط طرح تفصیلی زیرزمین مربوطه در محاسبه تراکم ساختمانی محسوب می گردد.

**10-1) سطح اشغال طبقه فوقانی:**

صورتجلسه 80/6/26 بند 8: درخصوص صدور پروانه جهت طبقه فوقانی پیشروی طبقه فوقانی تا میزان مجاز طبقه همکف بلامانع و در این زمینه نیازی به اخذ رضایت از همسایه نمی باشد.

**11-1) احداث طبقه فوقانی:**

صورتجلسه 7/1737 به مورخه 81/2/31 بند 5: درخصوص محاسبه اعیانی طبقه فوقانی بعنوان مازاد تراکم در صورتیکه زیرزمین بعنوان مسکونی مورد استفاده باشد.

**12-1) احداث نیم طبقه صورتجلسه 80/7/24 به شماره 7/6528 - 80/8/3:**

صورتجلسه 80/7/24 بند (7) بخش نیم طبقه در ساختمانهای مسکونی سبک دوبلکس بعنوان طبقه فوقانی محسوب و تراکم مربوطه همانند تراکم طبقه فوقانی محاسبه گردد.



## 2- تجاری:

### 2-1) احداث تجاری در زمینهای با بر کم:

**اصلاحیه:** برابر ابلاغیه شماره 7/10587 - 85/9/7 در خصوص احداث تجاری در زمینهای با بر کم به اطلاع می رساند که حداقل بر تجاری برابر ضوابط (3) متر و حداقل عرض مورد نیاز جهت تامین پارکینگ جنب آن (3/5) متر می باشد.

### 2-2) انباری تجاری در زیرزمین:

برابر ابلاغیه شماره 7/14037 - 85/10/9 در خصوص انباری تجاری در زیرزمین، به اطلاع میرساند چنانچه راه دسترسی انباری زیرزمین از داخل تجاری طبقه همکف و کلاً به صورت انباری کالا مورد استفاده قرار گیرد انباری تجاری زیرزمین نیازی به محاسبه پارکینگ ندارد. در غیر اینصورت چنانچه به عنوان (کارگاه، شیرینی پزی، آشپزخانه رستورانها، فروشگاه کالا و...) مورد استفاده و یا دسترسی آن غیر از تجاری طبقه همکف باشد برابر نوع کاربری نیاز به محاسبه پارکینگ دارد.

### 2-3) درخواست تجاری جهت املاک واقع در طرح تعریض:

برابر ابلاغیه شماره 7/7898 - 83/7/8 در خصوص املاک تجاری که بدون مجوز در سطح شهر احداث شده و دارای رای تبدیل از کمیسیون ماده صد می باشند و بر اساس طرح های شهرسازی در مسیر تعریض شوارع قرار دارند به اطلاع میرساند در صورت درخواست ابقاء تجاری از سوی مالک چنانچه تعریض شارع منجر به باقیماندن بخشی از پلاک که قابلیت صدور پروانه را دارد میگردد ابقاء تجاری با پرداخت عوارض مربوطه و رعایت سایر مقررات شهرسازی بلامانع است. بدیهی است در مواردی که تعریض شارع مربوطه در حد می باشد که زمان اجرای طرح تملک کل پلاک ضرورت داشته باشد ابقاء تجاری مجاز نخواهد بود.



### 3 - صنعتی :

#### 3-1) عدم صدور مجوز به طرحهای صنعتی :

برابر ابلاغیه شماره 7/3987 - 1386/4/9 با توجه به نامه شماره 11281/4103 مورخه 1386/4/5 معاونت محترم مدیر کل دفتر فنی استانداری و سازمان حمل و نقل و پایانه های استان در خصوص عدم صدور مجوز به طرحهای صنعتی در کنار مجتمع های خدماتی و رفاهی حاشیه راه ها جهت اطلاع و بهره برداری ارسال میگردد.



#### 4 - ضوابط عمومی:

##### 4-1) اهمیت نصب صندوقهای پستی درب منازل و اماکن عمومی:

برابر ابلاغیه شماره 7/12075 - 85/1/21 و عطف به نامه شماره 25/7/25479 - 84/10/12 به پیوست تصویر نامه اداره کل پست استان قم در خصوص اهمیت نصب صندوقهای درب منازل و اماکن عمومی جهت اقدام مقتضی ارسال میگردد.

##### 4-2) تهیه و نصب صندوق پستی:

صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/892 به مورخه 80/10/10 بند 5: مقرر گردید توسط هر یک از مناطق نسبت به تهیه مهر با متن زیر اقدام و در پروانه ساختمانهای آپارتمانی درج گردد.  
(تهیه و نصب صندوق پستی به تعداد واحدهای ساختمانی در محلی قابل دسترسی الزامی بوده و بدون نصب صندوق پستی تا پایانکار صادر نخواهد شد.)

##### 4-3) استعلام از شرکت مخابرات استان قم:

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/9456 مورخه 82/2/22: ضروری است از تاریخ مذکور پس از صدور پروانه مجتمع های مسکونی بیش از 8 واحد مورد را جهت هماهنگی به شرکت مخابرات استان قم اعلام نمایید.

##### 4-4) رعایت حریم راهها و استعلام از اداره کل راه و ترابری:

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی به شماره 7/1029 به مورخه 81/2/14 درخصوص رعایت حریم راهها در هنگام صدور پروانه ساختمانی به اطلاع می رساند احداث بنا در داخل محدوده خدماتی و داخل حریم شهر و محدوده استحقاقی ضروری است تا عمق 100 متر مربع بعد از حریم قانونی راه از اداره کل راه و ترابری استعلام و با رعایت طرحهای اجرایی شهرداری و سایر ضوابط اقدام گردد.

##### 4-5) اجرای ماده 181 قانون کار:

برابر ابلاغیه شماره 7/9930 - 1386/2/1 و نامه شماره 2981/42 مورخه 1386/1/22 و 860117 - 1386/1/20 مدیر کل دفتر امور شهری و روستایی و دفتر اتباع و مهاجرین خارجی در خصوص اجرای ماده 181 قانون کار ارسال میگردد مقتضی است ضمن رعایت موضوع، جهت اطلاع رسانی مالکین در هنگام صدور پروانه ساختمانی اقدام لازم معمول گردد.



**6-4) نحوه محاسبه میزان سهم العرصه واحدهای آپارتمانی:**

برابر ابلاغیه شماره 7/10157 - 85/7/16 در خصوص محاسبه میزان سهم العرصه واحدهای آپارتمانی به استحضار میرساند چنانچه در سندهای شش دانگ تفکیک شده آپارتمانی مساحت عرصه سند ذکر شده است، می بایست برابر آن در گزارشات شهرسازی اعلام در غیر اینصورت میزان سندا اعیانی در استعلامات ذکر گردد و چنانچه واحد نوسازی نیاز به اعلام قدرالسهم عرصه هر واحد دارد از رابطه ذیل محاسبه می شود.

مساحت زیر بنای مفید هر واحد

$$\text{مساحت کل عرصه X} = \text{قدرالسهم عرصه هر واحد}$$

مساحت کل زیر بنای مفید واحدها

جهت کنترل می بایست مجموع عرصه های محاسبه شده برای هر واحد برابر با مساحت کل عرصه ملک باشد و در زمینهایی که چندین بلوک با اعیانی متفاوت در یک سایت (مانند بلوک A و B و...) بر روی کل عرصه پلاک احداث میگردد جهت محاسبه قدرالسهم عرصه هر بلوک می بایست.

X1 مساحت کل پلاک

$$= \text{میزان عرصه بر مبنای یک متر اعیانی}$$

مساحت سطح اشغال شده تمامی بلوکها در یک طبقه

سطح اشغال شده (طبقه همکف) X میزان عرصه بدست آمده = قدرالسهم عرصه هر بلوک

هر بلوک مورد نظر بر مبنای یک متر اعیانی

جهت کنترل می بایست مجموع عرصه های محاسبه شده هر بلوک برابر با مساحت کل عرصه ملک باشد.

**7-4) در خصوص صدور مجوز املاکی که از پرداخت عوارضات شهرداری معاف می باشند:**

**اصلاحیه:** ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/2778 مورخه 81/4/17 پیرو بند 10: مصوبه کمیسیون بررسی پیشنهادات مورخ 81/3/13 درخصوص تقاضای احداث بناهایی که طبق قانون از پرداخت عوارضات شهرداری معاف می باشند با توجه به اینکه نظر قانون گذار بر احداث بنا در کاربری مربوطه درحد تراکم پایه و سطح اشغال مجاز می باشد مقتضی است دستور فرمائید پروانه بناهای فوق الذکر صرفاً در کاربری مجاز و درحد سطح اشغال و تراکم مجاز صادر گردد.



#### 8-4) کسر مساحت درز انقطاع:

برابر ابلاغیه شماره 7/8023 - 84/7/21 مبنی بر لحاظ نمودن درز انقطاع و به منظور ترغیب مالکین جهت رعایت آن ضروریست در هنگام محاسبه زیر بنا، مساحت درز انقطاع از مساحت هر طبقه کسر گردد

#### 9-4) درمورد اختلاف اعیانی ساختمانهای متحدالشکل:

**اصلاحیه:** صورتجلسه 7/1737 مورخه 81/2/31 بند 4: در مورد بناهایی که دارای سابقه اخذ پاسخ از شهرداری می باشند. و در بازدید مجدد اضافه بنایی گزارش شود در صورتیکه ساختمان متحدالشکل باشد و هیچگونه بنایی به آن اضافه نشده باشد. در صورت تائید مسئول شهرسازی، نیازی به ارجاع به کمیسیون ماده صد نیست و صرفاً جهت پرداخت عوارض متعلقه برابر گزارش مربوط به درآمد معرفی گردد.

#### 10-4) در خصوص حذف بند (2) برگ آخر شناسنامه ساختمانی:

برابر ابلاغیه شماره 7/7136 - 84/7/9 برابر نامه شماره 12155/42 - 84/6/14 مدیر کل محترم دفتر امور شهری و روستایی استانداری و نامه شماره 676/2/34 - 84/5/30 مدیر کل محترم امور شهرداریها و نامه شماره 55438/61 - 84/5/10 مدیر کل محترم دفتر امور حقوقی و دادنامه شماره 71 - 84/2/18 هیات عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر ابطال بند 2 شناسنامه ساختمانی جهت اطلاع و بهره برداری ارسال میگردد.

#### 11-4) خودداری از گرفتن گزارش ناقص مهندس ناظر:

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی 7/2106 مورخه 1382: با توجه به اهمیت مطالب مندرج در گزارشهای مهندسين ناظر ضروری است از قبول گزارشهای ناقص (فاقد تاریخ مشخصات پروانه مترائ) اکیدا خودداری نمائید و در صورت مشاهده مورد را جهت رسیدگی به سازمان نظام مهندسی منعکس نمائید.

#### 12-4) انطباق ساختمان اجرا شده با نقشه های مصوب:

ابلاغیه حوزه معاونت معماری و شهرسازی بشماره 7/9456 مورخ 82/9/15: بر اساس بررسی های بعمل آمده متأسفانه در هنگام بازدید کارشناسان شهرسازی از ساختمانهای مهم توجه کافی به انطباق ساختمان اجرا شده با نقشه های مصوب از جهت رعایت ضوابط فرار از حریق - محل آسانسور - رعایت دسترسی معلولین و... نمی گردد. لذا با عنایت به حساسیت موضوع ضروری است اجرای نقشه های مصوب از جهت موارد فوق الذکر دقیقاً کنترل و تخلفات احتمالی به موقع گزارش شود.



**13-4) احداث هر گونه پله در پیاده رو خلاف می باشد:**

ابلاغیه حوزه معاونت معماری و شهرسازی بشماره 7/8838 مورخ 80/10/17: درخصوص صدور وپایانکار تجاری به شهرسازی مناطق ابلاغ نمایند احداث هر گونه پله در پیاده رو خلاف بوده و می بایست در خود ملک احداث نمایند لذا بصورت جدی جلوگیری و رفع تخلف گردد.

**14-4) راه دسترسی واحداث سرویس پله ساختمانها در پیاده رو و معابر:**

ابلاغیه حوزه معاونت معماری و شهرسازی بشماره 7/82 مورخ 1381/1/10: درخصوص راه دسترسی واحداث سرویس پله ساختمانها در پیاده رو و معابر سطح شهر تخلف بوده و می بایست سریعاً رفع گردد. لذا دستور فرمایید به صورت جدی از صدور هر گونه مجوز پایان کار خودداری نموده در غیر اینصورت عواقب احتمالی به عهده مسئولین شهرسازی و خدمات شهری خواهد بود.

**15-4) نحوه برخورد با تخلف ساختمانهای آپارتمانی:**

برابر ابلاغیه شماره 7/4804 – 81/5/26 در خصوص نحوه برخورد با تخلف ساختمانهای آپارتمانی ضروری است در موارد زیر پس از توقف کار مورد با درخواست تخریب به کمیسیون ماده صد ارجاع گردد. بدیهی است در سایر موارد اقدام بر اساس رویه جاری خواهد بود 1- کلیه موارد افزایش در تعداد طبقات.  
2- کلیه مواردی که پارکینگ به کاربری های دیگر تبدیل شده باشد.  
3- کلیه مواردی که همسایه نسبت به پیشروی غیر مجاز ساختمان متخلف معترض باشد.  
4- در کلیه مواردی که شهرداری قبل از تکمیل سقف ها از وقوع تخلف مطلع گردد (گزارش ناظر، گزارش مردمی، بازدید پلس ساختمان و سایر عوامل شهرداری).  
5- در مواردی که استحکام ساختمان در هر مرحله ای از اجرا باشد پس از اخذ نظریه مهندس ناظر مبنی بر عدم استحکام بنا.

**16-4) مواردی که موجب درخواست قلع بنا از ماده صد میشود:**

برابر ابلاغیه شماره 7/5898 – 82/6/22 به اطلاع میرساند در مواردی که ساختمان احداثی فاقد چاه فاضلاب یا سیستم دفع بهداشتی فاضلاب یا در مواردی که کاربری ساختمان به نحوی موجب آلودگی محیط زیست یا ایجاد آلودگی صوتی گردد مورد با در خواست قلع بنا به کمیسیون ماده صد ارسال گردد.

**17-4) اعمال تبصره (7) ماده صد:**

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی 7/4118 مورخه 80/5/22: با عنایت به مشکلات بوجود آمده در تخلفات ساختمانی و کوتاهی مهندسین ناظر در امر گزارش به موقع لذا جهت برخورد قانونی و اعمال تبصره 7 از ماده صد شهرداری کلیه ساختمانهایی که تخلف داشته و ناظرین گزارش ننموده اند به این حوزه اعلام تا اقدام لازم معمول گردد.



**18-4) عدم نیاز به اخذ تعهد ماده واحده املاک واگذاری شده از طرف شهرداری:**

ابلاغیه شماره 24/2283 به مورخه 81/10/81 - صورتجلسه کمیسیون بررسی پیشنهادات مورخه 81/10/23: در خصوص اخذ تعهد ماده واحده از اراضی مفروض شهرداری مطرح و مقرر شد با توجه به اینکه از طرف شهرداری بعنوان معوض واگذار میگردد از گرفتن تعهدنامه واحده خودداری شود.

**19-4) مدت زمان تعهد ماده واحده:**

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی 7/6476 به مورخه 80/8/3: با عنایت به قانون اصلاح تبصره یک ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 80/1/22 مقتضی است دستور فرمایید زمان مندرج در متن تعهد ماده واحده قانون مصوب 1/1367/8/26 از ده سال به 5 سال اصلاح و ملاک عمل قرار دهند.

**20-4) جهت استفاده از تسهیلات بانکی نسبت به املاکی که دارای تعهد ماده واحده می باشند:**

ابلاغیه شماره 7/293 به مورخه 79/1/30: از طرف حوزه معاونت معماری و شهرسازی نظر به اینکه مالکین دارای پروانه ساختمانی تعهدنامه ماده واحد جهت استفاده از تسهیلات بانکی نیاز به اعلام شهرداری مبنی بر نبودن طرح در این املاک را دارند لذا به منظور مساعدت و کمک به شهروندان محترم دستور فرمائید در پاسخ نامه های وام این نوع املاک با اعلام اینکه تا 15 سال آینده طرح اجرا نمی گردد اقدام تا مشکل این نوع اراضی حل شود.

**21-4) منقضی شدن مدت اعتبار پروانه های مسکونی تجاری:**

صورتجلسه 7/1737 مورخه 81/2/31 بند 5 در خصوص پروانه هایی که بصورت مسکونی تجاری و... صادر و مدت آن منقضی شده است در صورتیکه مالک اقدام به احداث بنا ننموده باشد تمدید پروانه تابع ضوابط و مقررات روز جاری) می باشد.

(این بند شامل پروانه های فوقانی هم می شود) ضمناً چنانچه ساختمان بدون مجوز و بعد از آن ابلاغ طرح جامع 70/3/1 احداث گردیده باشد تابع ضوابط مقررات جاری خواهد بود.

**(( می بایست مطابق مصوب شورای محترم اسلامی شهر عمل گردد ))**

**5 - بالکن در شوارع:****5-1) ضوابط بالکن در شوارع:**

برابر ابلاغیه شماره 7/9188 - 85/6/17 و نامه شماره 24208 - 85/5/19 صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی ماده پنج شهر قم (به پیوست) پرو نامه شماره 7/13404 - 84/11/18 معاونت شهرسازی و معماری در خصوص بهینه نمودن ضوابط پیش آمدگی بالکن در ساختمانهای مشرف به معابر عمومی 12 متر و بیشتر ضوابط بالکن به شرح ذیل از این تاریخ قابل اجراء می باشد.

1- احداث پیش آمدگی و بالکن در ساختمانهای مشرف به معابر عمومی 12 متر و عریض تر از آن که دارای پیاده رو می باشند با ارتفاع 2/60 متر از کف پیاده رو تا زیر بالکن بلامانع بوده و در شوارع مذکور که فاقد پیاده رو می باشند برابر ضوابط گذشته (3/50 متر) اعمال گردد.

2- احداث بالکن منوط به بلامانع بودن از نظر تجهیزات شهری (خطوط برق و...) و هماهنگی با شیب معبر با حداقل ارتفاع 2/60 متر امکان پذیر خواهد بود.

مقتضی است کارشناسان محترم در هنگام صدور فرم دستور نقشه نسبت به بند 2 دقت کامل را داشته و بلامانع بودن پیش آمدگی را قید نمایند.

**5-2) بالکن در معبر جزو تراکم:**

صورتجلسه 81/7/4 بند (2) در خصوص احداث بالکن در معابر مقرر گردید بر اساس ضوابط موجود مساحت بالکن در محاسبه تراکم ساختمانی محاسبه گردد.

**5-3) بالکن در شوارع و میدان:**

برابر ابلاغیه شماره 7/8126 - 1386/5/18 در خصوص بالکن املاکی که در بر میدان واقع می شوند به اطلاع می رساند احداث هر گونه بالکن در شارع و میدان می بایست بر اساس ضوابط و متناسب با عرض شارعی که تعداد طبقات و عوارض بر حسب آن محاسبه میگردد منظور شود.

**5-4) طول پیش آمدگی در شوارع مجاز:**

1. احداث پیش آمدگی و بالکن در ساختمان های مشرف به معابر عمومی کمتر از 12 متری مجاز نمی باشد. 2. میزان مجاز پیش آمدگی در معابر 12 تا 20 متری 80 سانتی متر، در معابر 20 تا 45 متری 100 سانتی متر و در معابر 45 متری و بیشتر 120 سانتی متر می باشد. 3. احداث پیش آمدگی و بالکن در ساختمان های مشرف به معابر عمومی 12 متر و عریض تر از آن که دارای پیاده رو می باشند با ارتفاع 2/60 متر از کف پیاده رو تا زیر بالکن بلامانع بوده و در شوارع



مذکور که فاقد پیاده رو می باشند حداقل از سطح زمین تا زیر سقف 3/50 متر باشد . 4. پیش آمدگی روی پخ در محل تقاطع دو معبر در امتداد محدوده مالکیت به میزان حداکثر 1/5 متر عمود بر پخ مجاز است .

## 6 - ضوابط زیرزمین :

### 6-1) احداث زیر زمین بعنوان تاسیسات و پارکینگ :

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/10010 مورخه 82/9/30: در خصوص صدور مجوز ساختمانی برابر جدول مصوب تراکم چنانچه متقاضیان درخواست احداث زیرزمین جهت کاربری تاسیسات یا پارکینگ داشته باشند اقدام بلامانع است.

### 6-2) کاربری مجاز پیلوت وزیرزمین در ساختمانهای آپارتمانی:

صورتجلسه حوزه معاونت شهر سازی به شماره 7/12499 مورخه 82/12/9 بند (1) مقرر گردید کاربری مجاز پیلوت وزیرزمین در ساختمانهای آپارتمانی شامل پارکینگ-لابی-انباری- تاسیسات- سرایداری (40متر مربع) به دقت رعایت و غیر از موارد فوق الذکر مجوزی صادر نگردد.



## 7 - ضوابط پارکینگ:

7-1) ضوابط اعلام شده از سوی وزارت محترم کشور به شماره 2331/1/3/34 - 71/2/7:

در خصوص املاکی که مجاز به حذف پارکینگ می باشد به شرح ذیل اعلام میگردد.

1 - ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد

2 - ساختمان در فاصله 100 متری تقاطع خیابانهای به عرض 20 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

3 - ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

4 - ساختمان در برکوچه هائی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.

5 - ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

6 - در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود امکان تامین پارکینگ در ساختمانها (اعم از مسکونی - تجاری - اداری - صنعتی) وجود نداشته باشد.

7-2) صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی و معماری به شماره 7/6528 مورخ 80/8/3 بند 1:

مقرر شد کارشناسان شهرسازی صرفاً با رعایت 6 مورد ضابطه اعلام شده از سوی وزارت محترم کشور مجاز به اعلام حذف پارکینگ باشند و در صورت عدم امکان اجرا پارکینگ در گزارش به ضابطه مربوطه اشاره گردد.

7-3) خود داری از درج مساحت پارکینگ:

برابر ابلاغیه شماره 7/19915 - 85/12/28 به اطلاع میرساند برابر مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخه مورخه 82/12/18 و ابلاغیه شماره 7/480 - 1383/1/20 و صورتجلسه شماره 7/892 - 1380/10/10 بند یک در زمان صدور پیش نویس پروانه ساختمانی و یا گزارش شهرسازی در محل مربوط به احداث یا کسر پارکینگ از درج مساحت خودداری و صرفاً "تعداد پارکینگ بر حسب واحد ذکر گردد و میزان محاسبه مترآز و عوارض پارکینگ مربوط به واحدهای کمیسیون ماده صد و درآمد برابر ضوابط مصوب می باشد.

7-4) پارکینگ مورد نیاز ساختمانهای ویلایی (تک واحدی):

پیرو بند 4 صورتجلسه مورخ 79/6/6 شورای درآمد و شهرسازی مناطق مقرر گردید جهت کلیه ساختمانهای مسکونی تک واحدی حداکثر تا سه طبقه با احتساب زیرزمین تا مساحت 250 مترمربع در جمع کل سه طبقه یک واحد به



مساحت 25 مترمربع طبق مصوبه کمیسیون ماده 5 و بیش از آن 2 واحد پارکینگ محاسبه می گردد. همچنین در مورد ساختمانهای شمالی ساز که نیاز به حداکثر 2 واحد پارکینگ دارند تعبیه یک واحد پارکینگ در فضای حیاط بلامانع می باشد مشروط به آنکه طول حیاط باقیمانده کمتر از 5 متر نباشد.

#### 5-7) نحوه محاسبه پارکینگ ساختمانهای مسکونی تک واحد (ویلایی):

برابر ابلاغیه شماره 7/6974 - 85/5/18 با توجه به بند (2) صورتجلسه مورخه 80/3/28 به اطلاع میرساند جهت کلیه ساختمانهای مسکونی تک واحدی (ویلایی) حداکثر تا سه طبقه با احتساب (زیرزمین، همکف و فوقانی اول) تا مساحت 250 متر مربع در جمع کل سه طبقه یک واحد طبق مصوبه کمیسیون ماده پنج و بیش از آن دو واحد پارکینگ محاسبه گردد. لازم بذکر است ساختمانهای با حداکثر سه سقف (زیرزمین به صورت انباری و تاسیسات، همکف و فوقانی اول) جمعاً به صورت دو واحد مسکونی شامل املاک تک واحدی (ویلایی) می شوند و با توجه به موقعیت جغرافیایی شهر قم و واقع شدن در منطقه کویری چنانچه زیرزمین تنها به صورت یک واحد مسکونی مورد استفاده قرار گیرد با در نظر گرفتن شرایط فوق الذکر شامل ویلایی میگردد. در خصوص ساختمانهای سه طبقه به بالا (دارای طبقه دوم فوقانی) و یا بیش از دو واحد مسکونی (به غیر از زیرزمین) جهت محاسبه پارکینگ می بایست برابر ضوابط آپارتمانی (چند واحدی) عمل گردد.

#### 6-7) ابلاغیه از طرف مدیر شهرسازی به شماره 7/9212 مورخ 81/10/10:

چنانچه فضای خالص باقیمانده پس از فضای اشغال شده توسط سرویس پله دارای ابعاد حداقل  $5 \times 2/5$  متر باشد پارکینگ تأمین و در غیر این صورت پارکینگ تأمین نمی باشد.

#### 7-7) ابلاغیه از طرف معاونت شهرسازی به شماره 7/2171 مورخ 77/6/7:

در خصوص ساختمانهایی که دارای پایان کار می باشند و درخواست فوقانی دارند باتوجه به اینکه امکان احداث پارکینگ نمی باشد. لذا می بایست طبق ضوابط و مقررات نسبت به خرید پارکینگ مورد نیاز اقدام نمایند.

#### 8-7) صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی و معماری به شماره 7/12499 مورخ 82/12/9 بند 6:

تمام واحدهای درخواستی با هر مترژی نیاز به احداث یک واحد پارکینگ دارند.  
- نامه شماره 7/480 مورخ 83/1/20 معاونت شهرسازی و معماری به استناد مصوبه مورخ 82/12/18 کمیسیون ماده 5 استان قم پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از 75 مترمربع به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ می باشد.



**9-7) محاسبه پارکینگ املاکی که در گذشته پروانه آپارتمانی گرفته اند:**

برابر ابلاغیه شماره 7/7787 - 85/5/21 در خصوص محاسبه پارکینگ املاکی که در گذشته مجوز آپارتمانی دریافت نموده اند به اطلاع می‌رساند با عنایت به اینکه جهت محاسبه پارکینگ بر اساس ضوابط قبل از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخه 82/12/18 عمل گردیده است، لذا در صورتیکه واحدی اضافه شده باشد جهت محاسبه پارکینگ مطابق ضوابط جاری اقدام گردد و چنانچه فقط افزایش مساحت واحدها انجام گرفته باشد افزایش میزان مساحت واحدها تا سقف 75 مترمربع مطابق سابق و برابر نیم واحد پارکینگ و در صورتیکه از مساحت 75 متر مربع بالا رفته باشد یک واحد پارکینگ محاسبه گردد.

**10-7) تعیین میزان پارکینگ املاک تجاری:**

**اصلاحیه:** بند 3 در خصوص تعیین میزان پارکینگ املاک تجاری به استناد ضوابط طرح تفصیلی به ازاء هر 50 مترمربع تجاری یک واحد پارکینگ 25 مترمربع محاسبه می‌گردد. (از یک متر تا 50 متر یک واحد)

**11-7) پارکینگ مورد نیاز املاک مجتمع تجاری و پاساژها: \*\***

برابر ابلاغیه شماره 7/6546 - 82/6/24 در خصوص نحوه محاسبه پارکینگ واحدهای تجاری به اطلاع می‌رساند در مواردی که دسترسی هر یک از واحدهای تجاری مستقلاً از شارع می‌باشد برای هر باب مغازه تا سقف 50 متر مربع یک واحد پارکینگ مورد نیاز می‌باشد. و در مواردی که ساختمان بصورت مجتمع و پاساژ تجاری با دسترسی مشترک باشد جهت هر 50 مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ محاسبه می‌گردد.

**12-7) صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی به شماره 7/1737 مورخ 81/2/31 بند 1:**

در خصوص بالکن (نیم طبقه) داخل طبقه همکف، مغازه‌ها، بانکها، شرکتها و... که کاربری تجاری دارند مقرر گردید که در مورد تا حداکثر 50 مترمربع بنای تجاری به میزان 1/2 مساحت تجاری بالکن مجاز محسوب و جزو تراکم محاسبه نگردد و نیاز به اعلام کسر پارکینگ نیز نمی‌باشد.

- مقرر گردید در بناهای با مساحت بیش از 50 مترمربع بالکن احدائی تا مقدار 25 مترمربع برابر بند یک و مابقی آن جزو مازاد تراکم محسوب شده و کسری پارکینگ نیز به آن تعلق می‌گیرد. ضمناً چنانچه نیم طبقه (بالکن) دارای سرویس پله مجزا باشد به عنوان بالکن با نیم طبقه محسوب نمی‌گردد. (یک طبقه است).

\*تبصره: جهت محاسبه پارکینگ بالکن هر باب تجاری، می‌بایست 25 مترمربع از اعیانی بالکن کسر و مابقی به ازای هر 50 مترمربع یک واحد پارکینگ (25 مترمربع) به صورت مجزا از طبقه همکف محاسبه گردد.



13-7) صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی و معماری به شماره 7/4576 مورخ 78/5/17 بند 5: \*\* \*

در خصوص مساحت مبنای محاسبه پارکینگ جهت مجتمع های تجاری و پاساژها مقرر گردید مساحت کل زیربنا ملاک محاسبه پارکینگ قرار گیرد. بدیهی است در صورتیکه مالک تقاضای تفکیک تک تک واحدهای تجاری را نماید پارکینگ هر یک از واحدهای تجاری به صورت مستقل بر مبنای ضوابط جاری محاسبه خواهد شد. تبصره: در گزارشات و سوابق می بایست ذکر شود نحوه محاسبه پارکینگ چگونه بوده است (براساس مساحت کل زیربنا و یا هر واحد پارکینگ محاسبه شده است)



## 8 - پست برق :

### 8-1) عدم نیاز نقشه جهت پست برق تا مساحت 40 مترمربع:

ابلاغیه حوزه معاونت معماری و شهرسازی 7/10905 به مورخه 81/12/14: به اطلاع می رساند با عنایت به وجود نقشه های همسان جهت احداث پستهای برق از این تاریخ در هنگام صدور پروانه جهت احداث پست برق تا مساحت حداکثر 40مترمربع نیازی به اخذ نقشه و تأیید حوزه نمی باشد.

### 8-2) احداث پست برق:

برابر ابلاغیه شماره 7/6966 - 85/5/5 جهت احداث پستهای برق تا مساحت حداکثر 40 مترمربع نیازی به محاسبه پارکینگ نمی باشد.



## 9 - مجوز حفاری:

### 9-1 جهت مجوز حفاری در سطح شهر:

نامه استانداری به شماره 7539/1 به مورخه 77/5/4: با عنایت به بند 6 مصوبه 5/1655 ش مورخ 71/8/19 شورایعالی اداری کشور که صدور شناسنامه ساختمان را سند رسمی تلقی نموده لذا بمنظور رعایت مصوبه مذکور و همانگی لازم در سطح استان شایسته است در موقع واگذاری انشعاب - امتیاز از متقاضیان ساختمان - برگ پایانکار - تسویه حساب شهرداری اخذ و سپس اقدامات بعدی بعمل آید.

نامه مدیرکل امور شوراهاى اسلامى شهر و شهرداری بشماره 20197/34/2594 مورخه 77/2/14:

نامه مدیرکل دفتر امور شهری و روستایی به شماره 2567/22 مورخه 77/2/27: به شهر داری قم در خصوص ضرورت مطالبه گواهی پایانکار ساختمان در رابطه به حفاری معابر.



## 10 - خدمات رفاهی :

### 10-1 مجوز احداث مجتمع خدمات رفاهی:

برابر ابلاغیه شماره 7/8598 - 85/6/20 و نامه شماره 14/3085 - 85/6/1 و 22322/40 - 85/6/2 در خصوص مجوز احداث مجتمع خدمات رفاهی و... نیاز به موافقت سازمان حمل و نقل پایانه های استان می باشد.



## 11 - مهدکودک :

### 11-1) تاسیس مهدکودک :

برابر ابلاغیه شماره 7/8817 - 85/6/20 و باتوجه به نامه شماره 4203 - 85/6/1 سازمان بهزیستی در خصوص مجوز تاسیس مهدکودک نیاز به موافقت سازمان بهزیستی می باشد.



## 12 - مدارس علمیه :

### 12-1) صدور مجوز ساخت مدارس علمیه :

برابر ابلاغیه شماره 7/18724 - 1385/12/26 و برابر نامه شماره 47686/42 مورخه 1385/11/29 مدیر کل محترم دفتر امور شهری و روستایی استانداری به انضمام نامه شماره 49689/44 - 1385/11/18 و 5837 - 1385/11/3 اداره کل امور شهرداریها و دبیر محترم شورای عالی حوزه علمیه در ارتباط با الزام استعلام از شورای مذکور جهت صدور مجوز ساخت مدارس علمیه جهت اطلاع و اقدام مقتضی ارسال میگردد.



### 13 - مذهبی:

#### 13-1) استفاده از کاربری های مذهبی و تراکم مجاز:

برابر ابلاغیه شماره 19950 - 1385/12/2 در خصوص بناهای مذهبی (مسجد، حسینیه و تکایا) به اطلاع می رساند در صورت موافقت اداره کل اوقاف و امور خیریه و شورای مرکزی ائمه جماعات جهت استفاده از کاربری فوق الذکر، تراکم مجاز باید بر مبنای 120% با سطح اشغال 60% در دو طبقه و مازاد بر آن جزو تراکم منظور میگردد لازم به ذکر است جهت محاسبه پارکینگ می بایست با توجه به کاربری مورد استفاده مطابق طرح تفصیلی اعلام گردد.





#### 14 - مبحث سوم:

##### 14-1) ضوابط فرار از حریق:

برابر ابلاغیه شماره 7/14641 - 84/12/14 در خصوص مبحث سوم مقررات ملی (ضوابط فرار از حریق) اعلام می‌دارد که:

- 1- کلیه ساختمانهای آپارتمانی مسکونی چهار طبقه روی پیلوت و به بالا
  - 2- کلیه مجتمع های تجاری (غیر مسکونی ، عمومی )
- نیاز مند رعایت مبحث سوم مقررات ملی می باشند و کلیه پروانه هایی که در گذشته در فرم دستور تهیه نقشه و نقشه های تایید شده توسط این حوزه درب ضد حریق وجود ندارد نیاز به رعایت مبحث سوم نمی باشد.

##### 14-2) کنترل دقیق فرار از حریق، محل آسانسور، دسترسی معلولین و...

ابلاغیه حوزه معاونت و شهرسازی بشماره 7/9456 مورخه 82/9/15: بر اساس بررسی های بعمل آمده متأسفانه در هنگام بازدید کارشناسان شهرسازی از ساختمانهای مهم توجه کافی به انطباق ساختمان اجرا شده با نقشه های مصوب از جهت رعایت ضوابط فرار از حریق محل آسانسور رعایت دسترسی معلولین و... نمی گردد. لذا با عنایت به حساسیت موضوع ضروری است اجرای نقشه های مصوب از جهت موارد فوق الذکر دقیقاً کنترل و تخلفات احتمالی به موقع گزارش شود.

##### 14-3) رعایت مبحث سوم:

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/5007 به مورخه 84/5/8: پیوست تصویر مصوبات 440 نشست کمیته حفظ و بررسی صحنه جرم ارسال می گردد لذا مقتضی است پیرو مکاتبات 7/5448 مورخ 82/6/2 و 7/9456 مورخ 82/9/15 نسبت به رعایت کلیه مقررات و ضوابط مربوط به اعلام حریق (طراحی تاسیسات برق) اطفاء حریق (طراحی تاسیسات مکانیکی) و ضوابط و مقررات مربوطه راههای خروج از بنا و فرار از حریق (طراحی معماری) مطروحه در مبحث سوم مقررات ملی ساختمان دقت کافی بعمل آمده و از صدور پایانکار برای ساختمانهایی که فاقد موارد فوق می باشد ممانعت بعمل آید.



## 15 - مبحث پانزدهم:

### 15-1) اهمیت و حساسیت آسانسورهای تعبیه شده در ساختمانها: \*\*

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/5448 به مورخه 82/6/2: با عنایت به اهمیت و حساسیت آسانسورهای تعبیه شده در ساختمانها از این تاریخ صدور یا پیمانکار جهت ساختمانهایی که دارای آسانسور بوده و پروانه آنها از ابتدای سال جاری 1382 است منوط به تایید کیفیت و ایمنی آسانسور از طرف اداره کل استاندارد و تحقیقات صنعتی استان قم می باشد. حداقل طول قطعات تفکیکی برای احداث ساختمانهای چهار طبقه به بالا طبق جدول زیر می باشد.

جدول رابطه حداقل طول قطعات با تعداد طبقات ساختمانی

الف - تعداد طبقات

ب - حداقل طول قطعه

ج - تفکیکی 'متر'

- چنانچه در قطعات ده هزار مترمربعی و بیشتر احداث چند بلوک آپارتمانی مورد نظر باشد ضوابط احداث تابع ضوابط حداکثر تعداد طبقات مورد درخواست می باشد و بلوکها بایستی بگونه ای احداث شوند که از نظر سایه و اشراف برای بلوکهای مجاور ایجاد مزاحمت ننمایند.
- نقشه های مربوط به احداث چند بلوک آپارتمانی بایستی توسط کمیسیونی به تشخیص اعضای کمیسیون ماده پنج بررسی به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد.
- توصیه می شود اعضای کمیسیون بررسی نقشه ها شامل نمایندگان اداره کل مسکن و شهرسازی استان تهران دفتر فنی استانداری تهران و شهرداری قم باشد.
- کلیه ساختمانها و قطعات تفکیکی موجود در منطقه تراکم زیاد " مجتمع های آپارتمانی " که مساحت زمین آنها کمتر از 1000 مترمربع بوده و قصد احداث بنا دارند محاسبه تراکم ساختمانی، سطح اشغال و طبقات آنها بر اساس منطقه مسکونی تراکم متوسط " چند خانواری " انجام می گیرد.

### 15-2) تایید کیفیت و ایمنی آسانسور از طرف اداره کل استاندارد و تحقیقات صنعتی: \*\*

ابلاغیه حوزه معاونت معماری و شهرسازی بشماره 7/8838 مورخ 82/6/2: با عنایت به اهمیت و حساسیت ایمنی آسانسور و تعبیه شده در ساختمانها از این تاریخ صدور پیمانکار جهت ساختمانهایی که دارای آسانسور بوده و پروانه آنها از ابتدای سال جاری (1382) صادر شده است منوط به تایید کیفیت و ایمنی آسانسور از طرف اداره کل استاندارد و تحقیقات صنعتی استان قم میباشد.



## 16 - تفکیک عرصه :

### 16-1) در خصوص تفکیک عرصه املاک :

برابر ابلاغیه شماره 7/827 - 86/2/1 در خصوص تفکیک عرصه املاک به اطلاع میرساند هر گونه اقدام جهت موضوع فوق الذکر می بایست مطابق مصوبات کمیسیون ماده پنج صورت پذیرد و در خصوص عرصه های زیر حد نصاب نیاز به مکاتبه نداشته و اقدامی ندارد.

### 16-2) تفکیک اراضی سطح شهر ممهور به مهر نظام مهندسی :

برابر ابلاغیه شماره 7/5714 - 81/6/28 جهت ضابطه مند شدن تفکیک اراضی سطح شهر می بایست کلیه نقشه های تفکیکی ارائه شده از طرف مالکین اولاً: توسط نقشه بردار که دارای پروانه اشتغال و معتبر از سازمان نظام مهندسی انجام گیرد.

ثانیاً: امور تفکیک اراضی نیز توسط مهندسین شهرسازی دارای پروانه اشتغال معتبر نیز انجام گرفته که حتماً ممهور به مهر سازمان نظام مهندسی استان باشد و هرگونه اقدامی غیر از موارد فوق خلاف می باشد.

### 16-3) نقشه های تفکیکی تائید شده توسط حوزه معاونت شهرسازی :

برابر ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی و معماری به شماره 7/4567 - 83/4/21 به اطلاع میرساند نقشه های تفکیکی صرفاً پس از تائید این حوزه قابل اقدام خواهد بود و نقشه برداران مناطق مجاز به تائید نقشه تفکیکی و اظهار نظر در خصوص تطابق با طرح تفصیلی و اجرایی ذیل نقشه های تفکیکی نمی باشند با عنایت به عواقب حقوقی مندرج در نقشه های یاد شده مراتب جهت اقدام ارسال میگردد.

**17 - تفکیک طبقاتی:****17-1) صدور مجوز هتل، آپارتمان و... ممه‌ور به مهر غیر قابل تفکیک باشد:**

برابر ابلاغیه شماره 7/14222 - 84/12/6 به منظور اعمال کنترل دقیق بر ساخت فضاهای اقامتی و پذیرایی جهت صدور مجوز هتل، آپارتمان، فضاهای دارای کاربری اقامتی، پذیرایی می‌بایست در هنگام صدور مجوزهای فوق‌الذکر پروانه‌های صادره ممه‌ور به مهر (غیر قابل تفکیک) باشد.

**17-2) صورتجلسه تفکیک طبقاتی:**

برابر ابلاغیه شماره 7/20081 - 1385/12/22 برابر صورتجلسه مورخه 1385/12/10 شورای شهرسازی شهرداری در خصوص رفع مسائل و مشکلات تفکیک طبقاتی جهت اطلاع و اجرای دقیق ارسال میگردد بدیهی است هرگونه سهل‌انگار و عدم رعایت صورتجلسه مذکور به عهده شخص اقدام کننده می‌باشد. پیرو صورتجلسه معاونت شهرسازی مورخه 80/6/26 بند الف و ب و ابلاغیه شماره 7/1076 - 85/2/1 موارد ذیل جهت رعایت و اجرا به تصویب رسید.

در مورد بناهای ویلایی که بر اساس ضوابط ویلایی اقدام و در مجموع به عنوان یک واحد در نظر گرفته می‌شود از تاریخ ابلاغیه شماره 7/15789 - 1385/10/12 در خصوص تفکیک طبقاتی هیچگونه اقدامی ندارد.

- در مورد بناهای ساخته شده به صورت ویلایی در سالهای گذشته، به اطلاع می‌رساند چنانچه دارای شرایط ذیل باشند:

1- اعیانی موجود طبقات باید دارای استحکام بنا بوده و در مورد ساختمانهایی که استحکام بنای آنان نامشخص می‌باشد می‌بایست استحکام بنا توسط شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت تایید شده باشد.

2- بر اساس مفاد بند 2-1 دفترچه ضوابط طرح تفصیلی هر بخش تفکیکی می‌بایست دارای سرویس بهداشتی، آشپزخانه، اتاق و مجموعاً به عنوان یک واحد مستقل محسوب شود و تمامی واحدها شرایط قابلیت دسترسی به فضاهای عمومی و مشاع (سرویس پله عمومی، حیاط، شارح، پشت بام،...) را دارا باشند.

3- در پروانه ساختمانی صادر شده و پایانکار برای هر طبقه قبلاً واحد منظور شده باشد. در این صورت می‌توان به تعداد پارکینگهای تامین شده در ساختمان (نه حذف شده) نسبت به تفکیک طبقات اقدام گردد.

**ب) ساختمانهای آپارتمانی:**

- تفکیک طبقات املاک آپارتمانی بر اساس نقشه‌های مصوب با تعداد واحدهای تایید شده برابر مجوز ساختمانی صادره مشروط به دارا بودن استحکام بنا و عدم تخلف ساختمانی از لحاظ تعداد واحد بلامانع می‌باشد.

- در خصوص املاک آپارتمانی در صورت (افزایش تعداد واحدهای آپارتمانی، تصرف پارکینگ، تغییر کاربری پارکینگ) مورد تخلف می‌بایست در کمیسیون ماده صد مطرح و نماینده شهرداری موظف به دفاع برابر نقشه تایید شده در کمیسیون ماده صد می‌باشد در صورتیکه رای قطعی مبنی بر جریمه صادر گردد و شهرداری نتواند برابر ضوابط نسبت به رای صادره اعتراض نماید، تفکیک طبقات برابر رای کمیسیون ماده صد مشروط به داشتن استحکام بنا بلامانع می‌باشد.



3-17) تفکیک واحدهای تجاری در پاساژها و مجتمع های تجاری :

ابلاغیه شماره 7/4576 - 81/5/17 برابر صورتجلسه مورخ 81/4/29 بند (4) تفکیک واحدهای تجاری در پاساژها و مجتمع های تجاری پس از اخذ عوارض مربوطه و نیز عوارض حذف پارکینگ بلامانع می باشد .



## 18 - ضوابط ممانعت از اشراف:

### 18-1) ضوابط اشرافیت:

صورتجلسه حوزه معاونت و شهرسازی بشماره 7/892 به مورخه 80/10/10 بند 2 در خصوص ساختمانهای آپارتمانی یا مواردی که بنا به تشخیص شهرداری ساختمانی به لحاظ موقعیت بر ساختمانهای مسکونی مجاور مشرف باشد به منظور ممانعت از اشراف در مورد پنجره ها و بالکنها می بایست به یکی از سه طریق زیر عمل شود.

الف: ارتفاع دست اندازه پنجره ها یا بالکن تا میزان 175 سانتیمتر افزایش یابد.

ب: استفاده از شیشه مشجر در پنجره تا ارتفاع 175 سانتیمتر و پیش بینی بازشوبعد از این ارتفاع.

ج: رعایت حداقل ارتفاع دست انداز پنجره یا بالکن به میزان 1,20 متر و استفاده از قاب محدود کننده دید تا ارتفاع حداقل 175 سانتیمتر از کف طبقه مربوطه به نحوی که به تایید شهرداری برسد.

تبصره 1: استفاده از شیشه های موسوم به رفلکس در عوض شیشه مشجر یا نقاب به هیچ عنوان پذیرفته نمی باشد.

تبصره 2: مقرر گردید در خصوص ساختمانهای فوق قبل از رعایت ضوابط اشراف به هیچ عنوان پایانکار صادر نگردد.

### 18-2) عدم رعایت حداکثر ارتفاع کرسی:

اصلاحیه: صورتجلسه شماره 7/8920 مورخ 80/10/20 بند 6: با توجه به معضلات ناشی از عدم رعایت حداکثر ارتفاع کرسی مقرر گردید در صورت تجاوز ارتفاع کرسی طبقه همکف از 1,50 متر پنجره ها و بالکن ها طبقه همکف مشمول ضوابط مربوط به اشراف خواهند بود و در صورت شکایت همسایگان مالک ملزم به رعایت ضوابط فوق می باشد .

### 18-3) ضوابط مشرفیت ساختمانهای آپارتمانی:

ابلاغیه شماره 7/2615 مورخ 82/3/18 از سوی معاونت معماری و شهرسازی در خصوص ضوابط مشرفیت ساختمانهای آپارتمانی سطح شهر مشاهده می گردد. ضوابط اشراف مطابق بخشنامه ابلاغی رعایت نگردیده لذا پیرو تاکیدات قبلی ضروری است در خصوص پنجره ها و بالکن مشرف به بافت مسکونی ضوابط اشراف را دقیقاً رعایت و ضمن برخورد قانونی با متخلفین از صدور پایانکار و هرگونه پاسخ استعلام تا زمان رفع اشراف خودداری نمایید.

**19 - فرم دستور تهیه نقشه و پیش نویس پروانه ساختمانی:****19-1) فرم دستور تهیه نقشه ساختمان:**

**اصلاحیه:** صورتجلسه حوزه معاونت و شهرسازی به شماره 7/6528 به مورخه 80/8/2 بند (2) مقرر شد قبل از محاسبه عوارض متقاضیان پروانه های ساختمانهایی با مساحت بیش از 600 مترمربع (اعیانی) ساختمانهایی بیش از سه سقف نقشه های ساختمانی را تهیه و پس از بررسی واحدهای شهر سازی مناطق واحد درآمد بر اساس نقشه نسبت به محاسبه عوارض اقدام نماید. و کلیه املاک آپارتمانی و غیر مسکونی نیاز به فرم دستور تهیه نقشه می باشند .

**19-2) جدول تعداد طبقات مجاز ساختمانهایی مسکونی:**

برابر ابلاغیه شماره 7/20024 - 1385 /12/21 برابر بند (2) مصوب کمیسیون ماده پنج مورخه 82/11/18 در خصوص جدول تعداد طبقات مجاز ساختمانهایی مسکونی و برابر ابلاغیه شماره 7/3279 مورخه 85/2/10 مقتضی است ضمن رعایت دقیق ضوابط و مقررات ابلاغی نسبت به تکمیل کامل فرمهای دستور تهیه نقشه اقدام نمایید در این رابطه به منظور تسریع در امور صرفاً در موارد زیر جهت کنترل ساختمانهایی ویژه فرم دستور تهیه نقشه می بایست به تایید این حوزه (معاونت شهرسازی و معماری و یا مدیر نظارت بر ضوابط شهرسازی) برسد.

1- ساختمانهایی با کاربری غیر مسکونی 2- ساختمانهایی که در زمینهایی با مساحت بیش از 1000 متر مربع احداث می گردند. 3- ساختمانهایی که شامل موارد بندهای (9 و 10 و 11) در جدول مصوب مذکور میشوند 4- ساختمانهایی که شامل شش طبقه روی پیلوت و بیشتر می شوند بدیهی است با عنایت به شفافیت ضوابط فرم مذکور می بایست کاملاً تکمیل گردد و مسئولیت ناشی از هرگونه سهل انگاری و عدم رعایت ضوابط بر عهده اقدام کننده می باشد.

**19-3) فرمهای دستور تهیه نقشه ممهور به مهر شهرسازی گردد:**

برابر ابلاغیه شماره 7/5931 - 85/4/1 جهت کنترل دقیق تر و جلوگیری از بروز مشکلات آتی کلیه فرمهای دستور تهیه نقشه پس از دستور و تایید این حوزه می بایست توسط رئیس شهرسازی منطقه کنترل و ممهور به مهر شهرسازی گردد. ضمناً قبل از ارجاع به سازمان نظام مهندسی، تصویر آن در سوابق شهرسازی بایگانی گردد.

**4-19) حدود و اندازه دقیق املاک:**

برابر ابلاغیه شماره 7/11869 - 85/8/7 با عنایت به اینکه یکی از ملزومات طراحی ساختمان توسط مهندسین طراح داشتن حدود و اندازه دقیق املاک می باشد، ضروری است جهت کلیه املاک سطح شهر موارد ذیل ضمیمه فرم دستور تهیه نقشه و یا پیش نویس پروانه گردد تا مهندسان طراح جهت ترسیم و طراحی نقشه های ساختمانی از آن استفاده و سازمان نظام مهندسی در این حوزه بتواند نسبت به کنترل حدود ابعاد و اعیانی... ملک مورد نظر اقدام نمایند.

- 1- تصویر نقشه موقعیت ملک که در آن تناسبات ملک و جهت شمال مشخص باشد. (نقشه GIS)
- 2- تصویر گزارش واحد نقشه برداری و فایل آن (با اندازه گذاری که به تأیید مالک رسیده باشد).
- 3- در صورت داشتن موافقت با حذف پارکینگ، ارائه تصویر آن (موافقت حذف پارکینگ کمیته سه نفره) الزامی است.
- 4- ارائه تصویر پروانه صادره قبلی در ساختمانهایی که دارای پیش نویس افزایش بنا می باشند.

**5-19) به سازمان نظام مهندسی در خصوص فرمهای دستور تهیه نقشه و ممهور بودن به مهر شهرسازی:**

برابر ابلاغیه شماره 7/6194 - 85/4/22 کلیه فرمهای دستور تهیه نقشه می بایست ممهور به مهر شهرسازی مناطق شهرداری باشد. لذا مقتضی است از هرگونه اقدام بر روی فرمهای دستور تهیه نقشه بدون مهر شهرسازی جلوگیری نماید. ضمناً با توجه به اینکه گاهی مشاهده می شود فرم دستور تهیه نقشه توسط مهندس مربوطه مفقود میگردد پیشنهاد می شود آن سازمان قبل از ارجاع به مهندس تصویر از آن را در سوابق بایگانی نمایند.

**6-19) خطاب به نظام مهندسی در خصوص ضمیمه نقشه های ساختمانی به همراه فرم دستور تهیه نقشه:**

برابر ابلاغیه شماره 7/12375 - 85/8/14 ضروری است جهت کلیه املاک سطح شهر، موارد ذیل ضمیمه نقشه های ساختمانی به همراه فرم دستور تهیه نقشه و یا پیش نویس پروانه های ساختمانی گردد تا این حوزه بتواند نسبت به کنترل و بررسی حدود ابعاد و اعیانی... ملک مورد نظر که قبلاً توسط مهندس طراح و ناظر ترسیم و آن سازمان کنترل نموده اقدام نمایند.

- 1- تصویر نقشه موقعیت ملک که در آن تناسبات ملک و جهت شمال مشخص باشد. (نقشه GIS)
- 2- تصویر گزارش واحد نقشه برداری و فایل آن (لازم به ذکر است تمامی نقشه های ساختمانی "سازه و معماری" و اطلاعات مورد نیاز توسط مهندس طراح در CD ارائه گردد).
- 3- ارائه دفترچه اطلاعات فنی ساختمان
- 4- بن های مهندسین مربوطه به همراه برگه هماهنگی مهندسان طراح گروه و برگه های تعهد محضری
- 5- در صورت داشتن موافقت با حذف پارکینگ، ارائه تصویر آن (موافقت حذف پارکینگ کمیته سه نفره)





6- در ساختمانهایی که دارای پیش‌نویس افزایش بنا یا آشکوب می‌باشند نیاز به ارائه تصویر پروانه صادره قبلی می‌باشد.

7- در صورتیکه مالک قصد اصلاح نقشه‌های مصوب را داشته باشد نقشه‌های جدید به همراه نقشه‌های مصوب قدیمی و فرم دستور تهیه نقشه الزامی است.

در صورتیکه نقشه‌های ساختمانی دارای نواقص ساختاری و ضوابطی باشد موارد فرعی توسط واحد نظارت بر صدور پروانه این حوزه اعلام و پس از اصلاح موارد توسط مهندس طراح در نقشه‌های ساختمانی، فرم مذکور می‌بایست توسط مهندس طراح امضاء، ممهور به مهر به این حوزه ارسال گردد.

#### 7-19) امضاء پیش‌نویس پروانه ساختمانی توسط رئیس شهرسازی:

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/3022 به مورخه 81/4/3: با عنایت به وجود اشتباهات متعدد در تنظیم پیش‌نویس پروانه‌های ساختمانی مقتضی است دستور فرمائید از این تاریخ کلیه پیش‌نویس توسط رئیس شهرسازی منطقه کنترل و در آمد منطقه از محاسبه عوارض پیش‌نویس‌هایی که ممهور به مهر رئیس شهرسازی نمی‌باشد خودداری نمایند.

#### 8-19) امضاء پیش‌نویس پروانه ساختمانی توسط رئیس شهرسازی:

ابلاغیه مدیر در آمد شهرداری بشماره 1159/الف به مورخه 81/5/22: جهت هماهنگی بعمل آمده با مدیریت شهرسازی لطفاً به روی درآمد شهرسازی ابلاغ فرمایید پس از تهیه پیش‌نویس پروانه ساختمانی توسط کارشناسان محترم شهرسازی و کنترل و تایید رئیس شهرسازی واحد درآمد نسبت به محاسبه عوارض اقدام خواهد نمود و نسبت به پیش‌نویس‌هایی که فاقد تایید رئیس شهرسازی است محاسبه عوارض انجام نخواهد شد.

#### 9-19) در خصوص تقسیم غیر مجاز املاک:

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی به شماره 7/1229 به مورخه 82/2: در خصوص تقسیم غیر مجاز به اطلاع می‌رساند به جهت مساعدت و ممانعت از سرگردانی ارباب رجوع رسیدگی به تخلفات واخذ جرایم مربوطه بر حسب سهم هر یک از مالکین بلامانع می‌باشد در این رابطه چنانچه بخشی از قطعه ساخته شده باشد صدور پروانه مجزا پس از ابطال یا اصلاح پروانه مشترک مجاز می‌باشد.

#### 10-19) مجوز تعمیرات و فوقانی با رعایت عقب نشینی در صورت داشتن تعریض:

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/249 به مورخه 82/1/16: در خصوص خیابانهای اصلی که دارای عقب نشینی می‌باشد صدور مجوز تعمیرات اساسی و فوقانی ممنوع و هر گونه اقدام با رعایت عقب نشینی مربوطه و مجوز تجدید بنا بلامانع است و دستور فرمایید کارشناسان مربوطه دقت لازم داشته در غیر اینصورت مسئولیت و عواقب آن بعهده شهرسازی منطقه می‌باشد.



**11-19) مجوز تعمیرات اساسی :**

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/2082 به مورخه 82/3/3: پیرو نامه 7/249 به مورخه 82/1/16 به اطلاع میرساند مفاد نامه فوق الذکر درخصوص تعمیرات اساسی می باشد بدیهی است انجام تعمیرات غیر اساسی شامل تعمیر و یا تعویض مصالح نازک کاری اصولاً نیاز به اخذ پروانه تعمیرات ندارد.

**12-19) تغییرات غیر اساسی:**

برابر ابلاغیه شماره 7/13979 - 85/9/14 جهت تعمیرات غیر اساسی (هر نوع تغییری در وضع داخلی یا خارجی ساختمان که مشمول تغییر در پی، دیوار، ستون، تیر و سقف که موجب حذف یا افزایش یکی از اجزاء بار بر ساختمان نباشد) نیاز به پروانه ساختمانی نمی باشد.

**20 - صدور پروانه:****20-1) برگ آخر شناسنامه ساختمان به امضاء مهندس ناظر و مالک برسد:**

برابر ابلاغیه شماره 7/5748 - 85/4/1 در خصوص برگ آخر شناسنامه ساختمان (الزامات و موارد مورد اشاره) به اطلاع میرساند حتماً برگ آخر شناسنامه ساختمان به امضاء مهندس ناظر و مالک رسیده باشد، بدیهی است هرگونه سهل انگاری بعهدہ شخص مسئول خواهد بود.

**20-2) امضاء مهندس ناظر جهت پروانه ساختمان:**

ابلاغیه صورتجلسه شماره 7/892 - 80/10/20 بند (4) در خصوص پروانه های ساختمانهای بزرگ که دارای پنج مهندس (ناظر، محاسب، معمار، برق و مکانیک) می باشند مقرر گردید در زمان تحویل پروانه تنها امضاء مهندس ناظر اخذ شده و در مورد سایر مهندسين تنها درج مشخصات اکتفا گردد.

**20-3) امضاء مهندسین ناظر تاسیسات و برق مکانیک:**

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/5265 به مورخه 83/5/5 با عنایت به مواد قانون نظام مهندسی ضروری است دستور فرمایید هنگام صدور پروانه های ساختمانهای آپارتمانی پروانه مربوط توسط مهندسین ناظر تاسیسات برق مکانیک نیز امضاء و در هنگام صدور پایانکار ساختمانهای یاد شده گزارش کلیه مهندسین ناظر مطالبه گردد.

**20-4) مهر غیر قابل تفکیک:**

برابر ابلاغیه شماره 19655 - 85/12/15 پس از درخواست مالک مبنی بر تقاضای مجوز ویلایی و یا مجوز هتل آپارتمان و فضاهای دارای کاربری اقامتی و پذیرائی می بایست گزارشات شهرسازی (پیش نویس پروانه ساختمانی، فرم دستور تهیه نقشه، شناسنامه ساختمانی، تمدید پروانه، عدم خلاف و پایانکار) ممهور به مهر غیر قابل تفکیک گردد بدیهی است هرگونه سهل انگاری و عدم رعایت موارد فوق بر عهده شخص اقدام کننده می باشد.



## 21 - تمدید پروانه:

21-1) می بایست مطابق مصوبه شورای محترم اسلامی شهر عمل گردد:

21-2) عدم تمدید پروانه نسبت به احداث بنا جهت املاک فاقد استحکام طبقات زیرین: ابلاغیه شماره 7/7235 - 81/8/21 بازگشت به نامه شماره 2/1561 - 81/8/1 به اطلاع میرساند تمدید پروانه ساختمان در مواردی که قبل از احداث طبقه همکف استحکام بنای زیرزمین بر اساس گزارش ناظر مورد تأیید قرار نگرفته باشد مجاز نمی باشد. لازم به ذکر است در این رابطه موارد مندرج در آراء ماده صد صرفاً مربوط به بخش احداث شده ساختمان می باشد مجوزی جهت احداث طبقات بالاتر محسوب نمی گردد.



## 22 - افزایش بنا:

### 22-1) افزایش بنا جهت املاکی که دارای پروانه ساختمانی می باشند:

ابلاغیه حوزه معاونت شهر سازی 7/12776 مورخه 82/12/19 در مورد صدور پروانه افزایش بنا چنانچه مقدار افزایش بنا در هر طبقه بیش از 10% باشد نیاز به ارائه نقشه ساختمانی اصلاح شده (معماری وسازه) دارد و کمتر از آن در صورت عدم مغایرت با ضوابط ومقررات ورعایت حقوق شهرداری با تائید مهندسین مربوطه (ناظر محاسب وطراح) بصورت اصلاح پروانه اقدام بلامانع است. بدیهی است در کلیه موارد مدارک مربوطه (پیش نویس پروانه) می بایست ممهور به مهر اداره نظارت بر صدور پروانه باشد.



## 23 - اصلاح نقشه:

### 23-1) درخواست اصلاح نقشه های مصوب:

برابر ابلاغیه شماره 7/15559 - 85/10/9 در خصوص املاکی که دارای پروانه و نقشه های ساختمانی مصوب بوده و مالکین درخواست اصلاح نقشه های مصوب و یا هر نوع تغییر در نقشه را می نمایند، مقتضی است فرم دستور تهیه نقشه جدید به انضمام تصویر پروانه های ساختمانی و نقشه های ساختمانی مصوب پیوست فرم مذکور گردد.



## 24 - شروع عملیات ساختمانی:

### 24-1) کنترل پروانه ساختمان و برگه شروع به کار توسط پلیس ساختمان در محل احداث:

برابر ابلاغیه شماره 7/10700 - 84/10/7 به منظور اعمال کنترل دقیق بر ساخت و سازهای شهری و نیز فراهم آوردن زمینه اعمال مفاد تبصره 7 ماده صد قانون شهرداریها نسبت به اطلاع رسانی و تسریع در امور شهروندان گرامی ترتیبی اتخاذ فرماید تا مالکین علاوه بر پروانه ساختمانی معتبر برگه اعلام شروع بکار ممهور به مهر شهرداری و امضاء مهر مهندس ناظر و همچنین نقشه های ساختمانی تایید شده را در محل در اختیار داشته باشند تا ساختمانها توسط واحد پلیس ساختمان و واحد کنترل ساختمان با دقت کافی و بر اساس نقشه های تایید شده کنترل و در صورت تخلف از نقشه های ساختمانی مصوب برابر ضوابط سریعاً اقدامات لازم معمول گردد، بدیهی است با عنایت به شفافیت ضوابط مسئولیت ناشی از هرگونه سها انگاری بعهدہ شخص مسئول خواهد بود.

### 24-2) پوشش نمای ساختمان و نصب تابلوی مشخصات ملک:

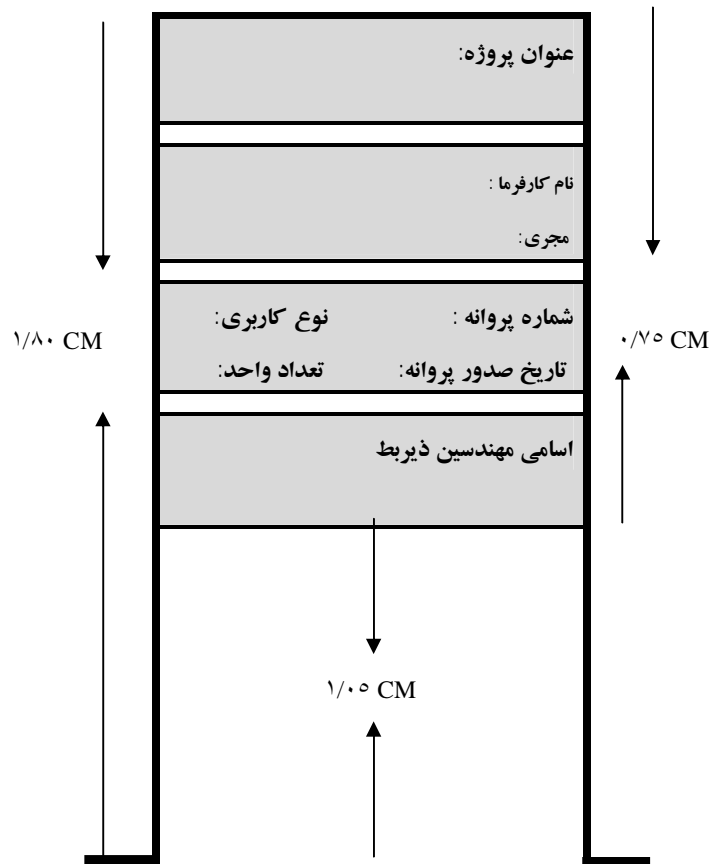
ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/10710 مورخه 82/10/20: به منظور انتظام ساخت وسازها دستیابی به سیمای شهری مطلوب و نیز ممانعت از ایجاد مزاحمت برای همسایگان ضروری است از این تاریخ موارد زیر را در هنگام صدور پروانه و درمورد ساختمانهای در دست احداث بصورت کتبی به مالک مربوطه ابلاغ نماید.

1- کلیه ساختمانهای دارای سه سقف و بیشتر از روی زمین پس از اتمام اسکلت و اجرای سقفها ملزم به پوشاندن نماهای ساختمان با پوششی مناسب (نایلون یا چتایی رنگی) تا زمان اتمام عملیات ساختمانی می باشند.

2- کلیه ساختمانهای دارای سه سقف یا بیشتر از روی زمین ملزم به نصب تابلو مشخصات ملک با مفاد زیر باشند 1- نام مالک 2- نام مجری 3- شماره و تاریخ صدور پروانه 4- نام مهندسین ناظر و طراح - بدیهی است به فاصله 20 روز پس از ابلاغ موارد فوق الذکر به مالکین پلیس ساختمان موظف به برخورد قانونی بامتخلفین خواهد بود.

**3-24) نصب تابلو مشخصات ملک برای احداث ساختمانهای آپارتمانی:**

برابر ابلاغیه شماره 7/6710 - 85/5/1 به منظور انتظام و کنترل ساخت و سازها و دستیابی به سیمای شهری مطلوب، کلیه ساختمانهای دارای سه سقف و بیشتر از روی زمین (آپارتمانی) در هنگام شروع عملیات ساختمانی ملزم به نصب تابلو مشخصات ملک با ابعاد فرم پیوست می باشند بدیهی است به فاصله 20 روز پس از ابلاغ موارد فوق الذکر به مالکین پلیس ساختمان موظف به بر خورد قانونی با متخلفین خواهد بود. 1- عنوان پروژه 2- نام کارفرما و مجری 3- شماره پروانه، تاریخ صدور پروانه، نوع کاربری و تعداد واحد 4- اسامی مهندسین ذیربط.







## 25 - پایانکار :

### 25-1) فرم کنترل صدور پایانکار ساختمانهای آپارتمانی:

ابلاغیه حوزه معاونت شهرسازی 7/2185 مورخ 83/2/26: پیوست فرم کنترل موارد نیاز در ساختمانهای آپارتمانی جهت صدور پایانکار فرم پیوست در محل مطابقت و کنترل نمایند و در پرونده مربوطه به همان پلاک ضبط گردد.

### 25-2) صدور پایانکار برای املاکی که توسط کلیه مهندسين ناظر مهر و تایید شده باشد:

برابر بخشنامه شماره 7/14189 - 83/12/27 از ابتدای سال 1384 برای پروژه های زیر صدور پایانکار بر اساس گزارش پایانکار مطابق نمونه پیوست که ممهور و امضاء شده توسط کلیه مهندسين ناظر می باشد امکانپذیر خواهد بود. ضمناً گزارش پایانکار برای شهرداری در صورتی قابل قبول می باشد که توسط سازمان نظام مهندسی ثبت، تایید، مهر و امضاء شده و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان نیز پیوست باشد.

**الف -** ساختمانهایی که بعد از ابلاغ آیین نامه اجرایی ماده 33 قانون (83/8/1) پروانه ساختمانی دریافت نموده اند.

**ب -** ساختمانهای (گروه ب) که آپارتمانی بوده و پروانه ساختمانی آنها بعد از سال 1380 صادر گردیده است.

### 25-3) اجرای اندود سیمان سفید :

صورتجلسه حوزه معاونت شهرسازی بشماره 7/5940 به مورخه 81/5/17 بند 1 با توجه به رونق ساختمانهای مرتفع به منظور زیباسازی سیمای شهر مقرر گردید پایانکار ساختمانهای بیش از سه سقف (سه طبقه) که بلندتر از ساختمانهای مجاور می باشند صرفاً پس از اجرای نماهای جانبی با اندود سیمان سفید صادر گردد.

### 25-4) عدم صدور پایانکار جهت ساختمانهایی که مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت نشده باشد:

ابلاغیه شماره 7/7778 - 85/5/21 برابر مبحث دوم (نظامات اداری) مقررات ملی ساختمان ایران بند 2-6-3 پیوست، شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه برای ساختمانهایی که طبق تشخیص ناظران و تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت نشده باشد تا زمان رفع نقص، پایانکار صادر نخواهد نمود. لذا با عنایت به حساسیت موضوع ضروری است اقدام مقتضی معمول گردد و هرگونه سهل انگاری و عدم رعایت مورد فوق بر عهده شخص اقدام کننده می باشد.