

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

استاندار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

شهردار اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان



۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و
مشرفیت

۵-۱- حریم سایه اندازی

۵-۱-۱- حریم سایه اندازی فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از حد مجاز ساخت قطعه مالکیت شمالی در سطح همکف که با زاویه ۴۵ درجه به سمت جنوب قرار می گیرد. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت نبایستی از ۴۰٪ طول قطعه مالکیت شمالی تجاوز کند. (تصاویر شماره ۴ الف و ب)

تبصره: در صورتی که پلاک شمالی به صورت یک قطعه مالکیت با ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد ۴۰٪ طول قطعه مالکیت شمالی براساس مساحت پلاک محاسبه می گردد. (تصویر شماره ۶)

۵-۱-۲- رعایت ضوابط مربوط به سایه اندازی در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود، به استثناء بندهای ۳-۱-۵، ۴-۱-۵، ۵-۱-۵، ۶-۱-۵، ۷-۱-۵ و تبصره های ذیل آن ها الزامی است.

۵-۱-۳- ارتفاع پایه مجاز جهت احداث بنا برای قطعات مالکیت دارای اسناد مالکیت رسمی شش دانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز، ارتفاع مجاز ساختمان و رعایت کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان به میزان دو طبقه روی پیلوت (۱۰/۵ متر) بدون الزام رعایت ۴۰٪ طول پلاک شمالی و با رعایت مفاد تبصره های ذیل بلامانع می باشد:

تبصره ۱: کلیه قطعات مالکیت واقع در حرائم محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت همجوار محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) فاقد حرائم از ضابطه مندرج در بند فوق مستثنی بوده و تابع ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی و ضوابط مندرج در همین دفترچه می باشد.

تبصره ۲: صرفاً در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) امکان افزایش ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی (ارتفاع مجاز ساختمان) مشروط به اجرای صرفاً یک شکست با زاویه ۹۰ درجه و بدون احداث پیخ و الزاماً با رعایت حداقل فاصله ۴ متری از بر قطعه مالکیت و در صورتی که عمق کل ساخت بنا از لبه عقب نشینی شده کمتر از ۳ متر نگردد مطابق تصویر شماره ۷ مجاز می باشد.

تبصره ۳: در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) استفاده از فضای عقب نشینی شده و احداث بازشو در آن مشروط به داشتن حداقل عمق ۶ متری از لبه شمالی قطعه مالکیت تا لبه عقب نشینی شده و در صورت احداث دیوار با مصالح بنایی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر مجاز است. (تصویر شماره ۸)

در این حالت احداث هرگونه سقف با مصالح بنایی، سقف سبک و سایبان به منظور پوشاندن سقف فضای مذکور ممنوع است. همچنین در صورتی که عمق فضای عقب نشینی شده (حداقل دیوار با مصالح بنایی تا لبه عقب نشینی شده کمتر از ۳ متر باشد و یا فاصله لبه شمالی قطعه مالکیت تا

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

ارتفاع، میانگین اختلاف سطح دو گذر مجاور پلاک‌های مذکور خواهد بود.
(تصویر شماره ۱۰)

۴-۱-۵- در مواردی که قطعات شمالی، تفکیک غیرمجاز خلاف ضوابط مصوب انجام داده باشد و یا تفکیک فیزیکی غیرمجاز بوده و فاقد سند مالکیت ششدانگ برای هر قطعه تفکیکی باشد و یا دارای آرای ماده صد باشند، در تعیین ارتفاع پلاک جنوبی، ۴۰٪ طول اولیه پلاک شمالی مطابق ابعاد مندرج در سند اولیه مالکیت قبل از تفکیک مشروط بر آن که از ضوابط مربوط به کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری تجاوز نکند ملاک عمل است.

۵-۱-۵- پلاک‌هایی که سمت شمال آن به صورت ۱۰۰٪ احداث بنا شده باشد و یا عمق حیاط پلاک شمالی کمتر از ۲ متر باشد و پلاک شمالی دارای قدمت ساختمان بعد از سال ۱۳۶۷ و یا دارای آراء ماده صد باشد رعایت حریم سایه‌اندازی الزامی نمی‌باشد و بایستی حریم سایه‌اندازی ۴۵ درجه نسبت به پلاک‌های ردیف دوم رعایت گردد و حداکثر ارتفاع مجاز برابر با کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری است. (با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا)

۶-۱-۵- قطعات مالکیتی که سمت شمال آن‌ها پلاک یا پلاک‌های شرقی - غربی دارای اسناد مالکیت رسمی ششدانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی باشد و ساخت آن‌ها در مجاورت با فضای مجاز قطعات مالکیت شرقی - غربی مذکور واقع شده باشد، ارتفاع

لبه عقب‌نشینی شده حداقل ۴ متر باشد احداث هرگونه بازشو به صورت درب در جداره عقب‌نشینی شده ممنوع است اما احداث سطوح نورگیری به صورت پنجره در جداره عقب‌نشینی شده مشروط به این‌که تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی رفع مشرفیت گردد و از ارتفاع ۱/۷۵ متر به بالا پنجره به صورت بازشو محدود با زاویه ۴۵ درجه به سمت بیرون با شیشه مات اجرا گردد مجاز می‌باشد. (تصویر شماره ۹)

در این حالت جهت دسترسی موقت و اضطراری به فضای مذکور استفاده از پله استخری با رعایت ضوابط ایمنی بلامانع است.

تبصره ۴: در صورت وجود گذر شرقی - غربی در حدفاصل ۲ قطعه مالکیت شمالی - جنوبی عرض گذر مذکور به ارتفاع به دست آمده برای قطعه مالکیت جنوبی اضافه می‌گردد، مشروط به آن که از کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری بیشتر نباشد. در این حالت ایجاد هرگونه شکست یا عقب‌نشینی در طبقات فوقانی قطعات مالکیت به منظور افزایش ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری و همچنین ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح بازنگری طرح تفصیلی ممنوع می‌باشد.

تبصره ۵: هنگامی که یک قطعه مالکیت جنوبی با دسترسی قطعه شمالی مربوطه دارای اختلاف ارتفاع باشد، مبنای محاسبه ارتفاع مجاز، متوسط اختلاف ارتفاع دسترسی‌های دو قطعه مالکیت مزبور خواهد بود.

تبصره ۶: چنانچه دو پلاک دارای اختلاف سطح، همجوار گذرهای شیبدار باشند و یا اینکه هر یک از پلاک‌های مورد نظر دارای دو دسترسی در گذرهایی باشند که آن دو دارای اختلاف سطح باشند مبنای محاسبه



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

۹-۱-۵- در صورتی که در مجاورت شمالی یک قطعه مالکیت چندین مالکیت و گذر با ابعاد و مشخصات متفاوت وجود داشته باشد، ارتفاع مجاز پلاک جنوبی به تفکیک در هر قسمت از همجواری‌ها مستقلاً محاسبه و اعمال می‌گردد. (تصویر شماره ۱۲)

۱۰-۱-۵- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت ۲/۴۰ و حداکثر آن ۲/۶۰ متر و ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی ۳/۲۰ متر رعایت گردد.

۱۱-۱-۵- احداث سرپله روی بام ضمن رعایت سایه اندازی روی پلاک شمالی با حداقل ۳ متر عقب نشینی نسبت به انتهای ضلع شمال و ارتفاع مطابق مقررات ملی ساختمان امکان‌پذیر است.

ساختمان دو طبقه روی پیلوت (۱۰/۵ متر) است. در صورتی که ساخت قطعات مالکیت مذکور در مجاور سطح اشغال ۶۰ درصد قطعات شرقی - غربی (ساخت مجاز) واقع شده باشد حداکثر ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه بلامانع است.

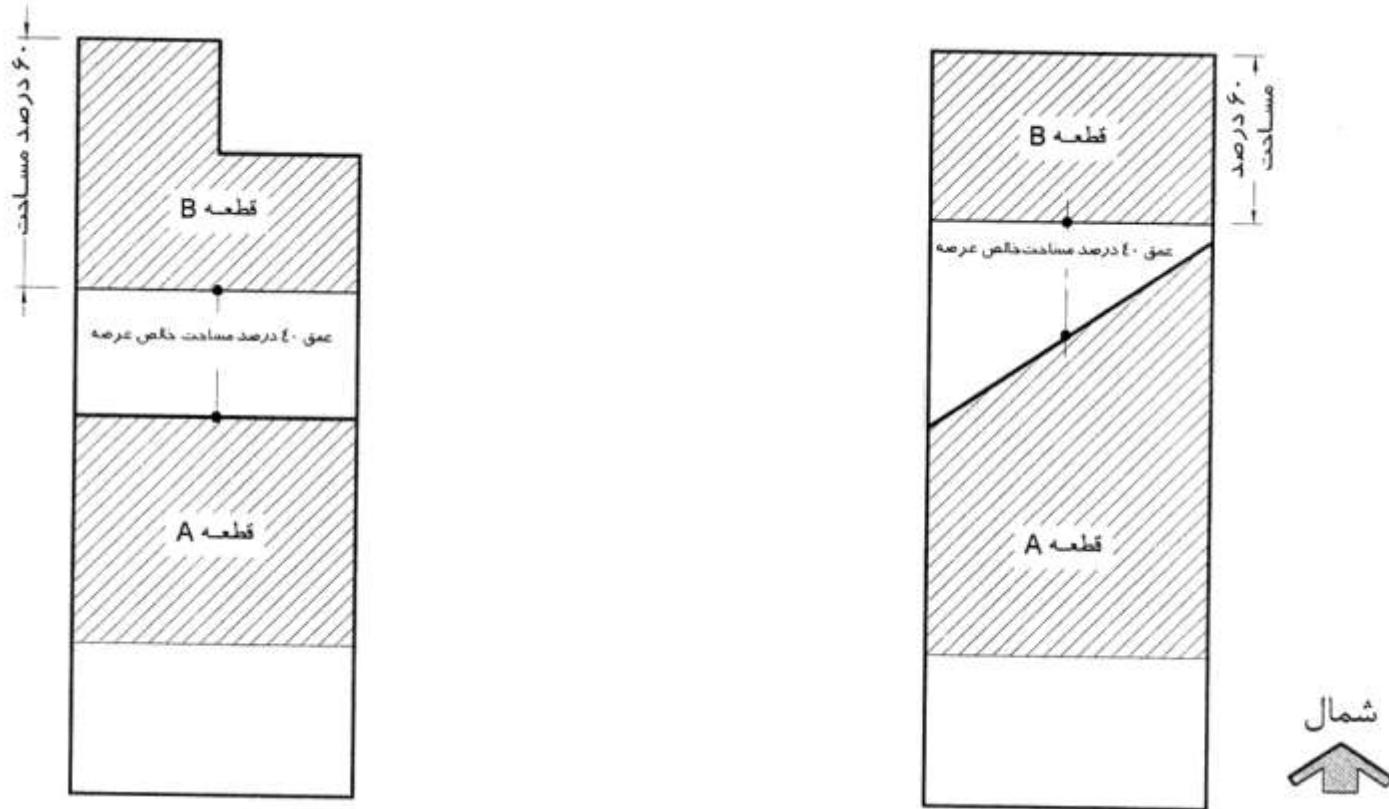
تبصره ۱: در صورتی که سطح اشغال (ساخت مجاز بنا) قطعات مذکور مجاور فضای آزاد و سطح اشغال مجاز قطعات شرقی - غربی به صورت توأم واقع شود ارتفاع هر قسمت به صورت جداگانه و مطابق با بند فوق محاسبه و اعمال می‌گردد. (تصویر شماره ۱۱)

تبصره ۲: رعایت مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ ذیل بند ۳-۱-۵ در خصوص قطعات مالکیت مشمول بند فوق‌الذکر الزامی است.

۷-۱-۵- قطعات مالکیتی که سمت شمال آن‌ها پلاک یا پلاک‌های شرقی - غربی دارای آراء ماده صد مبنی بر جریمه و تخریب و دارای تفکیک غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب باشد و یا فاقد سند رسمی مالکیت ششدانگ برای هر قطعه تفکیکی باشد ارتفاع مجاز ساختمان پلاک جنوبی مشروط به رعایت سایه‌اندازی پلاک‌های ردیف دوم و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه از جمله حدنصاب تفکیک برابر با کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی مجاز می‌باشد.

۸-۱-۵- در کلیه ساختمان‌ها جان پناه بام، دستگاه پله و تاسیسات ساختمان جز ارتفاع سایه اندازی محسوب می‌گردد.

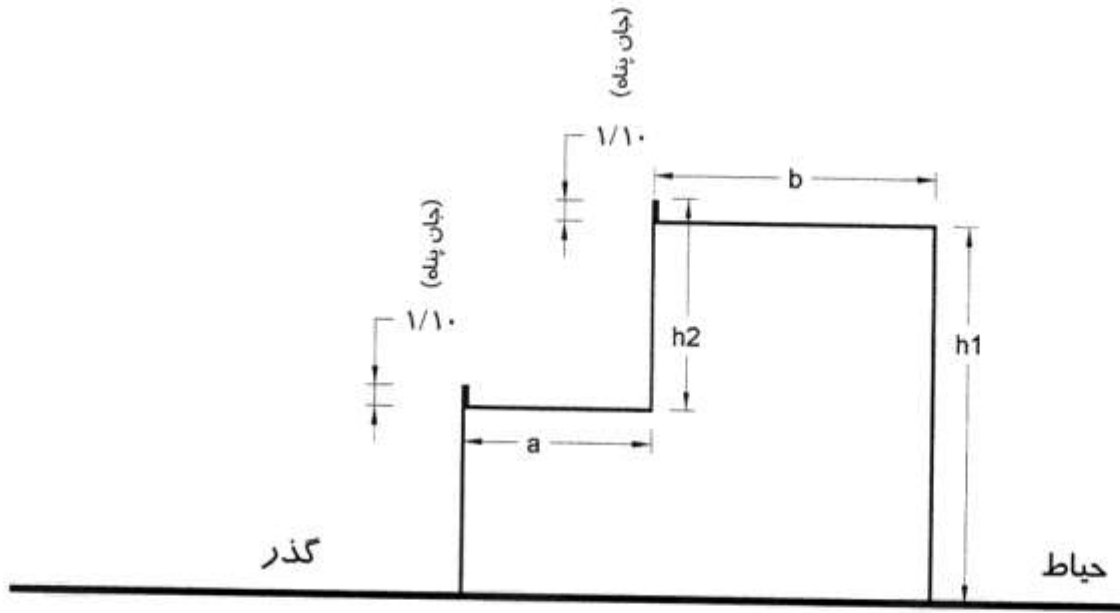




تصویر شماره ۶ - نحوه محاسبه طول پلاک شمالی در قطعات مالکیت با ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم

مقیاس ۱:۴۰۰





$$a \geq 4$$

$$b \geq 3$$

$h1$ = کد ارتفاعی مصوب طرح بسزنگری (ارتفاع مجاز ساختمان)

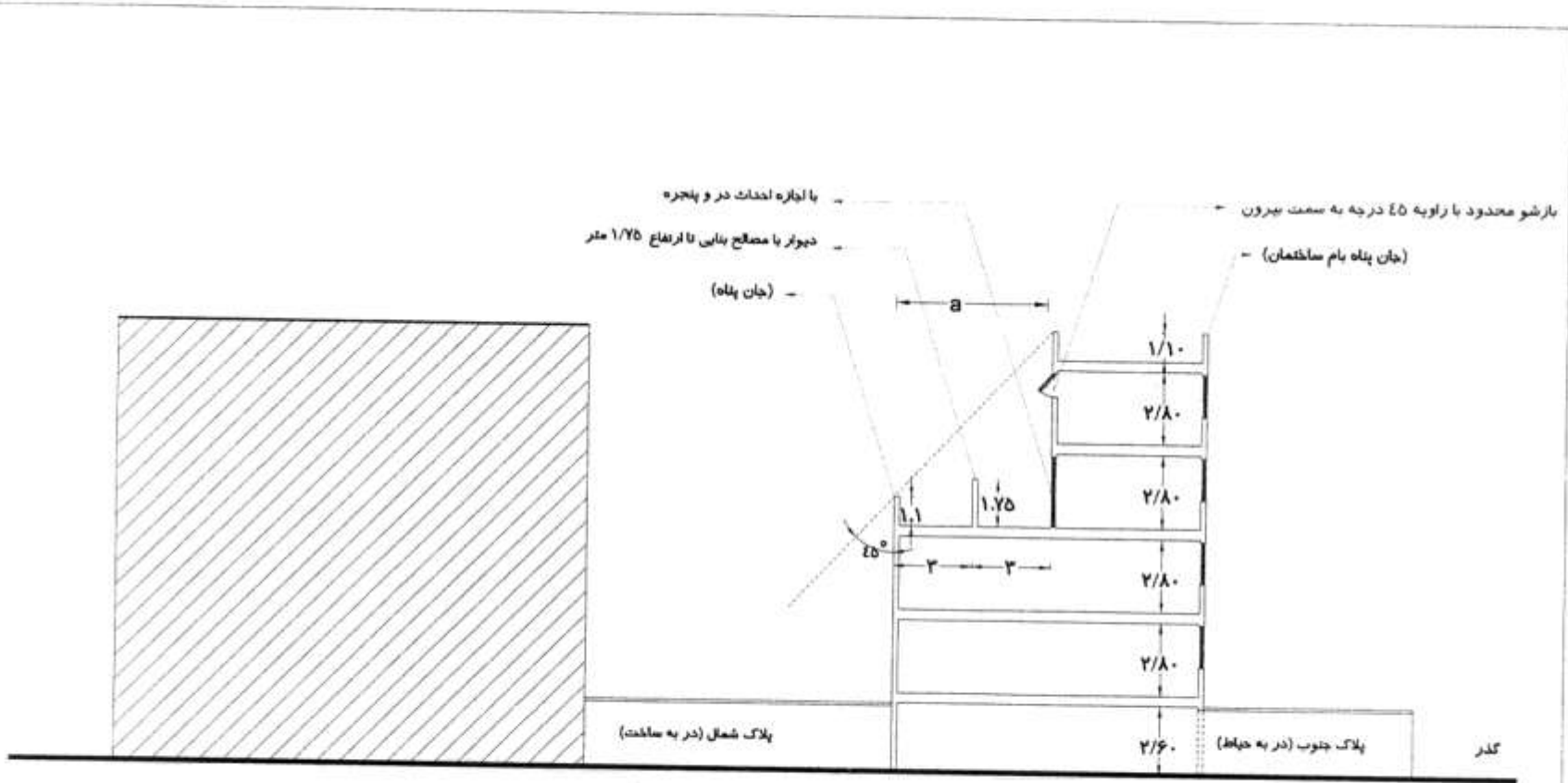
$$h2 = a + 1/10$$

مقیاس: ۱:۱۰۰

کلیه اندازه ها به متر می باشد

تصویر شماره: ۷ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی





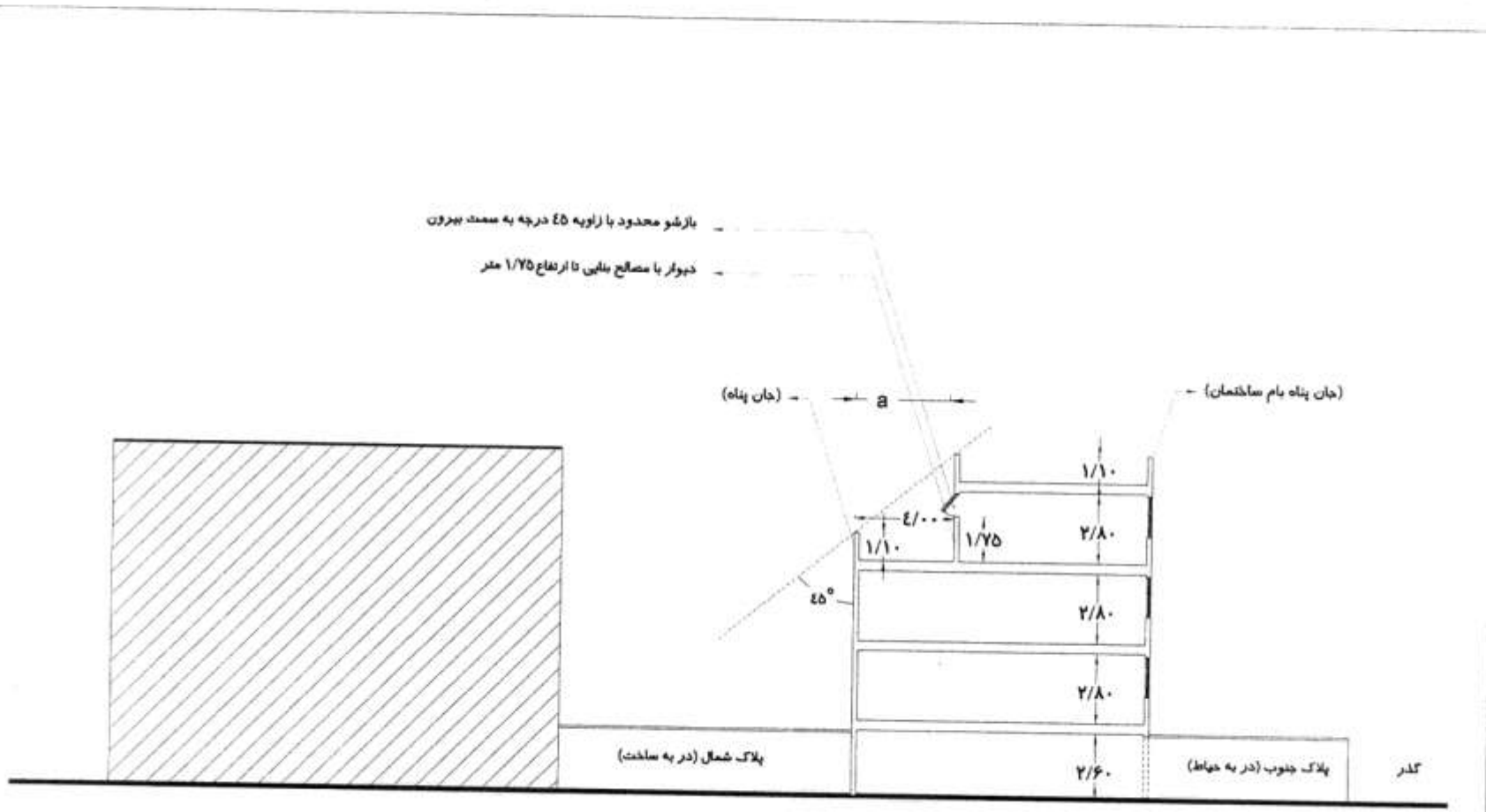
$a \geq 6$

مقیاس: ۱:۲۰۰

کلیه اندازه ها به متر می باشند

تصویر شماره ۸ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی

طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر تهران
وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی
استان اصفهان
دفتر خانه کمیسیون ماده (۵)



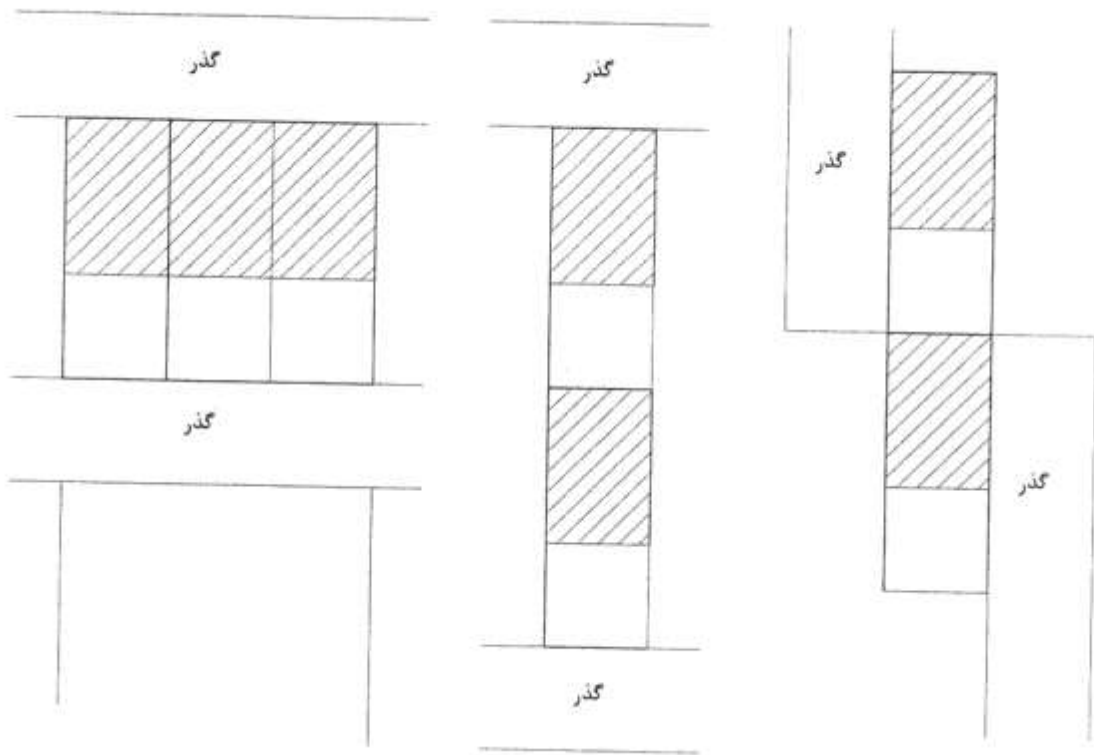
$a \geq 4$

مقیاس: ۱:۲۰۰

تصویر شماره ۹ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی

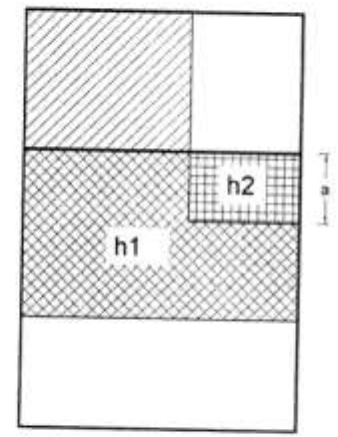
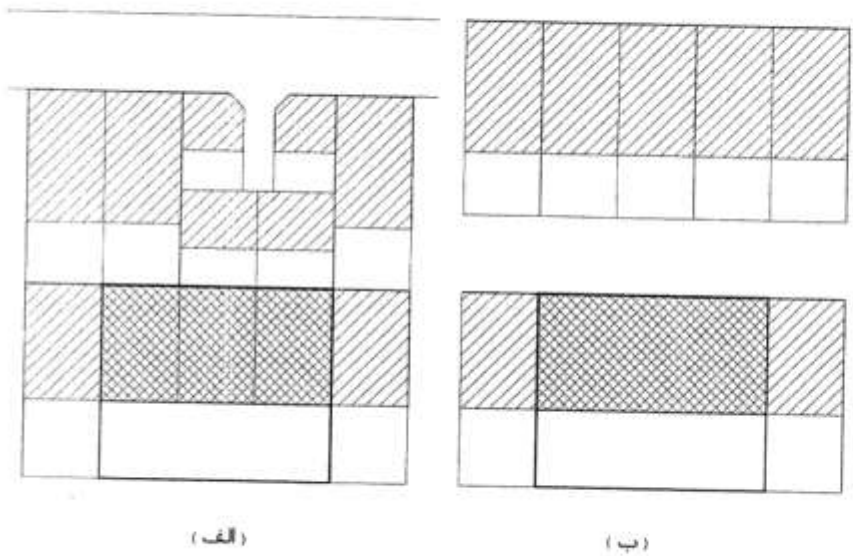
طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان





تصویر شماره ۱۰ - نحوه محاسبه اختلاف ارتفاع در گذرهای شیب دار





$$a = h1 - h2$$

$h1$ = کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری (ارتفاع مجاز ساختمان)

$h2 = 10/5$ متر

تصویر شماره ۱۲ - نحوه تعیین ارتفاع پلاک جنوبی هنگامی که به بیش از یک پلاک شمالی مشرف باشد

تصویر شماره ۱۱ - نحوه محاسبه ارتفاع قطعات مالکیت واقع در مجاور پلاک های شرقی - غربی

مقیاس: ۱/۱۰۰۰۰

طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

در طبقه همکف و مطابق ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه احداث بنا نمایند. در این حالت احداث بنا می‌بایستی در حداکثر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز عرصه و در بخش شمالی قطعه مالکیت صرفاً با یک شکست مطابق تصویر شماره ۱۳ اجرا گردد.

۵-۲-۴- تحت هر شرایطی رفع مشرفیت دید و رویت از تمامی بازشوها و گشودگی‌ها (پنجره‌ها، بالکن و غیره) نسبت به کلیه قطعات مالکیت مجاور و پیرامونی، گذرها، مادی‌ها و عرصه‌های عمومی مطابق کلیه ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه برای کلیه قطعات مالکیت و ساختمان‌های شهر الزامی است.

تبصره ۱: قطعات مالکیت شمالی - جنوبی که پنجره‌های واقع در ضلع جنوبی ساخت آن‌ها مشرف به فضای آزاد (حیاط) می‌باشد از ضابطه فوق مستثنی است. بدیهی است رفع مشرفیت در کلیه گشودگی‌ها، پنجره‌ها بالکن‌ها و کلیه بازشوهای مشرف به فضای آزاد (حیاط) مجاورین در اضلاع غربی و شرقی الزامی است. در این حالت بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی از کف تمام شده پوشیده و رفع مشرفیت گردد.

تبصره ۲: در قطعات مالکیت شمالی - جنوبی دارای واحدهای آپارتمانی در صورت استفاده از فضای آزاد (حیاط اصلی) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، رفع مشرفیت دید به جز در ضلع جنوبی مشرف به حیاط در واحدهای آپارتمانی در سایر جهات (شرقی و غربی) الزامی است.

۵-۲-۵- محل استقرار بنا در محدوده مصوب منطقه تاریخی و سایر محوطه‌های تاریخی مصوب مشمول ضوابط خاص مناطق مذکور می‌باشد.

۵-۲- استقرار بنا و مشرفیت

۵-۲-۱- رعایت ضوابط حریم اشراف بنا و مشرفیت در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شوند به استثناء موارد مطرح شده در بند ۳-۲-۵ ذیل الزامی است. (مطابق تصاویر شماره ۱-۳ و ۲-۳)

۵-۲-۲- محل استقرار بنای جدید تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و با رعایت ارتفاع مجاز ساختمان، در حداکثر ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه به اضافه ۱/۲۰ متر پیش‌آمدگی در طبقات تحت زاویه ۴۵ درجه و بدون احداث پخ با یک شکست با زاویه ۹۰ درجه مطابق تصاویر شماره ۱-۳ و ۲-۳ در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه همکف و مطابق ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه مجاز می‌باشد.

تبصره: قطعات مالکیت شرقی - غربی از مفاد بند فوق‌الذکر مستثنی بوده و تابع ضوابط مندرج در بندهای ۱۴-۲-۵ و ۱۵-۲-۵ همین دفترچه و تبصره‌های ذیل آن می‌باشند.

۵-۲-۳- قطعات مالکیت دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ و یا تفکیکی مصوب کمیسیون ماده پنجم و دارای حداقل حدنصاب مجاز تفکیک می‌توانند بدون رعایت حریم اشراف و لزوماً با رفع مشرفیت دید نسبت به مجاورین در حداکثر ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه و در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

دفترچه حداقل ۴۰٪ سطح عرصه به فضای باز (حیاط) اختصاص یابد و حداقل ۲۰ درصد مساحت خالص عرصه پلاک در قطعات مالکیت مسکونی بایستی به پوشش گیاهی ریشه دار اختصاص داده شود.

تبصره ۱: کاشت یک نهال درخت مثمر یا غیر مثمر به از هر واحد مسکونی در فضای آزاد قطعات مالکیت الزامی است و بایستی محل کاشت درخت در نقشه های معماری منعکس گردد. همچنین صدور پایان کار منوط به اجرای موارد فوق می باشد.

تبصره ۲: حداقل ۲۰٪ بارانداز و یا محوطه باز کارگاه های مجاز بایستی به فضای درختکاری و پوشش گیاهی ریشه دار اختصاص داده شود.

۵-۲-۱۱- پیش زدگی زیرزمین (سطح زیرین طبقه همکف) در فضای آزاد قطعه مالکیت و حریم معابر ممنوع است. تعبیه مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین صرفاً در حد قطعه مالکیت با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

۵-۲-۱۲- محل استقرار بنای جدید در قطعات مالکیت شرقی - غربی در حداکثر ۶۰ درصد سمت غرب پلاک می باشد.

تبصره: در موارد خاص استقرار بنای جدید در سمت شرق قطعات مالکیت شرقی - غربی با توجه به وضعیت سطح اشغال مجاز (ساخت مجاز) قطعات مالکیت پیرامونی و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه با نظر و تایید شهرداری مجاز می باشد.

۵-۲-۶- در بافت ها یا محدوده هایی که دارای طرح های مصوب آماده سازی و تفکیکی از کمیسیون ماده پنج باشند ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال براساس ضوابط مصوب طرح مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۵-۲-۷- ضروری است استقرار بنا در طبقات فوقانی و اصولاً احداث هر نوع ساختمان در ارتفاع بیش از ۳/۵ متر در محدوده حداکثر ۶۰ درصد بخش شمالی قطعه مالکیت با رعایت سطح زیر بنای مجاز صورت گیرد.

۵-۲-۸- در مواردی که قطعه مالکیت دارای ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد سطح اشغال مجاز براساس حداکثر ۶۰ درصد مساحت پلاک محاسبه می گردد.

۵-۲-۹- استقرار بنا در قسمت هایی به غیر از شمال پلاک مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز پلاک صرفاً تا ارتفاع ۳/۵ متر با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است. (به جز بند ۵-۲-۴)

تبصره ۱: در محدوده منطقه تاریخی ارتفاع ۳/۵ متر می تواند با نظر اداره کل میراث فرهنگی و در هماهنگی با بناهای همجوار ضمن رعایت ضوابط مشرفیت، سایه اندازی و همجواری حداکثر تا ۵/۷ متر افزایش یابد.

تبصره ۲: در صورت رعایت مشرفیت و سایه اندازی و رعایت سطح اشغال مجاز و سایر ضوابط و مقررات، استقرار بنا می تواند با استفاده از حیاط محصور (به صورت حیاط مرکزی و گودال باغچه) انجام پذیرد.

۵-۲-۱۰- به منظور تامین فضای باز کافی در ساختمان ها و مجتمع های مسکونی الزاماً بایستی با توجه به سایر مفاد مندرج در همین



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی مجاز است. (تصویر شماره ۱۵-۲)

تبصره ۳: در قطعات مالکیت شرقی - غربی تحت هر شرایطی رفع مشرفیت هر نوع بازشو و گشودگی (بنجره، بالکن و ..) نسبت به فضای آزاد (حیاط) قطعات مالکیت مجاور الزامی است. در این صورت رفع مشرفیت دید مطابق مفاد بند ۲۶-۲-۵ و تبصره ذیل آن الزامی است.

تبصره ۴: احداث هر نوع پیش‌زدگی مزاد بر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز قطعات مالکیت شرقی - غربی ممنوع است. احداث بالکن در حد ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز با رفع مشرفیت نسبت به فضای آزاد قطعات مالکیت مجاور الزامی است.

۱۵-۲-۵- در قطعات مالکیت شرقی - غربی دارای آرا ماده صد مبنی بر تخریب و جریمه یا تفکیکی غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب و فاقد اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ و ساخت مربوط به بعد از سال ۱۳۶۷، حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان مشروط به رعایت حدنصاب تفکیک و کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی، ارتفاع مجاز ساختمان حداکثر ۱۰/۵۰ متر (دو طبقه روی پیلوت) با رفع مشرفیت است و محل استقرار حداکثر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک می‌باشد.

تبصره ۱: کلیه قطعات مالکیت واقع در حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت همجوار محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) فاقد حرائم از ضابطه مندرج در بند فوق مستثنی بوده و تابع ضوابط

۱۳-۲-۵- در صورت قرارگیری محوطه نوساز با بافت غالب شرقی - غربی در دو طرف یک گذر شمالی - جنوبی استقرار بنا مطابق تصویر شماره ۱۴ می‌باشد.

۱۴-۲-۵- در قطعات مالکیت شرقی - غربی دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ و فاقد آراء ماده صد مبنی بر تخریب یا جریمه، یا ساختمان‌های قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی مشروط به رعایت حدنصاب تفکیک، کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی، و رعایت تبصره ۱ بند ۳-۱-۵، ارتفاع مجاز ساختمان برابر با ۱۰/۵ متر (دو طبقه روی پیلوت) است و محل استقرار بنا حداکثر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک می‌باشد.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت شرقی - غربی در صورتی که احداث بنا متصل به سطح اشغال ۶۰ درصد ساخت مجاز قطعات مجاور واقع شود و مشرف به فضای باز قطعات مالکیت مجاور نباشد حداکثر ارتفاع، معادل کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و حداکثر در امتداد ساخت پلاک مجاور مطابق تصویر شماره ۱۵-۱ بلامانع است.

تبصره ۲: در قطعات مالکیت شرقی - غربی در صورتی که ساخت (سطح اشغال) بنای شرقی - غربی در حدفاصل فضای باز قطعه مالکیت مذکور و مالکیت‌های همجوار قرار گیرد احداث بنا در امتداد سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد قطعات مجاور (ساخت مجاز مجاورین) و حداکثر تا کد ارتفاعی



۱۹-۲-۵- ایجاد راه پله و آسانسور جهت تامین دسترسی طبقات فوقانی در فضای آزاد لازم الرعایه ممنوع است.

۲۰-۲-۵- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در مجاورت محور زاینده رود بایستی حداقل ۵ متر از هر خط بدنه مصوب بصورت فضای باز در اختیار مالک عقب نشینی داشته باشند.

تبصره ۱: اختصاص سطح رها شده در هر قطعات مالکیت مذکور به آب نما و فضای سبز (در چارچوب طرح های مصوب کمیسیون ماده پنج) در اختیار مالک الزامی می باشد.

تبصره ۲: بنای قطعات مالکیت واقع در محوطه های شمال محور زاینده رود بایستی براساس ضوابط این دفترچه در قسمت حداکثر ۶۰ درصد مجاز شمال قطعه مالکیت احداث گردد.

تبصره ۳: فضای رها شده در قطعات مالکیت واقع در جنوب محور زاینده رود جزء ۴۰٪ فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می گردد.

تبصره ۴: احداث بنا در سطح زیرین فضای باز رها شده در اختیار مالک مجاز نمی باشد.

۲۱-۲-۵- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در طرفین (شمال و جنوب) خیابان عباس آباد (حداقل خیابان شهید بهشتی تا خیابان چهارباغ عباسی) بایستی حداقل ۳ متر از هر خط بدنه مصوب به صورت فضای باز در اختیار مالک عقب نشینی داشته باشند.

تبصره: فضای باز عقب نشینی شده جزء ۴۰ درصد فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می گردد و احداث بنا در سطح زیرین فضای باز رها شده در اختیار

و مقررات اداره کل میراث فرهنگی و ضوابط مندرج در همین دفترچه می باشد.

تبصره ۲: رعایت مفاد تبصره های ۳ و ۴ ذیل بند ۱۴-۲-۵ در خصوص قطعات مالکیت مشمول بند فوق الذکر الزامی است.

۱۶-۲-۵- در خصوص قطعات مالکیت با مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر از آن مشروط به دارا بودن سند مالکیت رسمی شش دانگ، ساخت قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ و ایجاد شده در اثر اجرای طرح های عمرانی مصوب احداث بنا به صورت ۱۰۰٪ سطح اشغال و حداکثر با ارتفاع ۱۰/۵۰ متر (دو طبقه روی پیلوت) مجاز است.

۱۷-۲-۵- فضای آزاد ادارات دولتی و بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور، فضاهای مزبور قابل رویت باشد. (به جز موارد خاص با نظر و تصویب کمیسیون ماده پنج)

۱۸-۲-۵- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی و تاسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۳۰۰۰ مترمربع به بالا و با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی، بایستی عقب نشینی به میزان ۳ متر از گذر اصلی صورت گیرد. این امر شامل خود بنا و یا حصار فضای آزاد آن می گردد.

تبصره: عقب نشینی فوق در مورد قطعات مالکیت واقع در جوار میادین نبایستی صورت گیرد و بدنه میادین بایستی به صورت کامل ساخته شود.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

تبصره: در صورت نیاز به نورگیری بایستی با ایجاد حیاط خلوت از حد مالکیت مجاور به میزان حداقل ۲ متر در طبقات عقب‌نشینی نمود. در این حالت پوشاندن حدفاصل نورگیر و پلاک مجاور با مصالح بنایی از کد صفر صفر قطعه مالکیت تا حدنهایی ارتفاع پلاک (جان‌پناه بام ساختمان) الزامی است. (تصویر شماره ۱۶)

۵-۲-۲۵- در صورت استفاده مشترک فضاهای اصلی واحد یا واحدهای مسکونی مستقل از یک فضای نورگیری (حیاط خلوت، پاسیو و ...) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، پنجره‌ها نبایستی روبروی یکدیگر واقع شوند و فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نبایستی کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۷۵ با مصالح بنایی و از ارتفاع ۱/۷۵ از کف، می‌توان پنجره به صورت بازشو و با استفاده از شیشه مات و مصالح غیرشفاف درون آن‌ها و غیرقابل رویت تعبیه کرد. (تصویر شماره ۱۷)

۵-۲-۲۶- الزامی است کلیه بازشوی تراس‌ها و بالکن‌های ساختمان‌های مشرف و واقع در جنوب معابر شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و کلیه قطعات مالکیت واقع در طرفین معابر شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر، کلیه سطوح نورگیری و تهویه (پنجره‌ها و ...) تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف تمام شده رفع مشرفیت گردد. در این حالت الزاماً بایستی تا ارتفاع ۱/۴۰ متر با استفاده از مصالح بنایی از کف تمام شده تا زیر قاب پنجره پوشیده شده و از ارتفاع ۱/۴۰ تا ۱/۷۵ متر به صورت پنجره ثابت و غیر بازشو با شیشه مات رفع مشرفیت گردد. در این صورت حدفاصل ارتفاع

مالکیت مجاز نمی‌باشد. فضای فوق می‌بایست به آب نما و فضای سبز اختصاص یابد.

۵-۲-۲۲- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در مجاورت محور مادی‌ها بایستی حداقل ۲ متر از هر خط بدنه مصوب به صورت فضای باز در اختیار مالک عقب‌نشینی نمایند.

تبصره: فضای باز عقب‌نشینی شده جزء ۴۰ درصد فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می‌گردد و احداث بنا در سطح زیرین فضای باز شده در اختیار مالکیت مجاز نمی‌باشد. فضای فوق می‌بایست به آب نما و فضای سبز اختصاص یابد.

۵-۲-۲۳- نورگیری بناهای مختلف از گذرهای موجود و پارک‌های موجود تملک و احداث شده (در پارک‌های محلی که دارای شرایط خاص باشند) و میادین عمومی بلامانع است. (با رعایت حقوق مالکانه)

تبصره ۱: نورگیری از پارک‌های موجود (تملک و احداث شده) در صورت عدم احداث هرگونه بالکن و عدم ایجاد هرگونه درب ورودی پیاده و سواره به پارک با نظر شهرداری امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۲: نورگیری و احداث درب و پنجره نسبت به گذرهای دسترسی و فضاهای سبز و پارک‌های پیشنهادی (غیر موجود) تا قبل از احداث و اجرای آن‌ها منوط به تایید شهرداری است.

۵-۲-۲۴- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان هیچ نوع بازشو و گشودگی و پنجره مشرف به مالکیت مجاور ایجاد و احداث نمود.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سازه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

۲۹-۲-۵- رفع مشرفیت و تفکیک در تراس‌های یک مجموعه بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر صرفاً با مصالح بنایی انجام و اجرا گردد.

۳۰-۲-۵- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه با رعایت حدنصاب بایستی مسئله مشرفیت دید و رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری در نظر گرفته شود. تفکیک و ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آن‌ها دارای مشرفیت دید به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد ممنوع است.

۳۱-۲-۵- در صورت تجمع چند پلاک جهت احداث بنا باید طراحی به صورتی انجام گیرد که مشرفیت نسبت به پلاک‌های مجاور رعایت گردد.

تبصره: رعایت ضابطه مربوط به بندهای ۳۱-۲-۵ و ۳۲-۲-۵ فوق صرفاً مشمول پلاک‌هایی است که قطعه مالکیت مجاور آن‌ها دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ، تفکیکی‌های مجاز و تفکیکی‌های قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ باشد.

۳۲-۲-۵- در قطعات مالکیت مسکونی تا چهار طبقه و بیشتر از ۱۰ واحد، استفاده از حداکثر ۳۰٪ مساحت مجاز پیلوت و حداکثر ۷۵ مترمربع (حداکثر سطح اشغال مجاز) مشروط به تامین فضای باز براساس ضوابط مربوط که حداقل ۲۰٪ آن فضای سبز باشد با تامین پارکینگ براساس ضوابط، به عنوان سراینداری (با کلیه فضاهای مورد نیاز) بلامانع است.

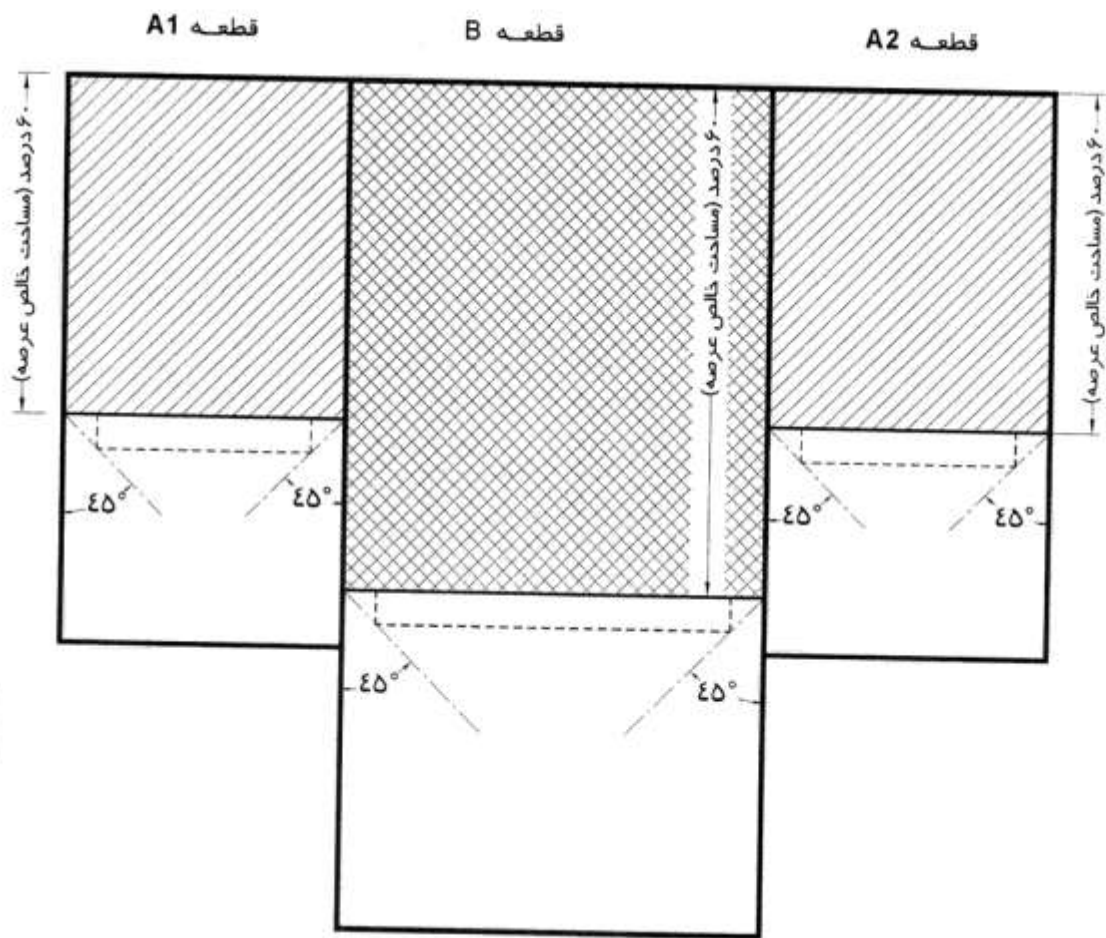
۱/۷۵ متر الزاماً بایستی در چارچوب و قاب پنجره واقع در سطح نما به صورت یکپارچه اجرا گردد و احداث و نصب هرگونه قاب شیشه‌ای به صورت مستقل و جدا از پنجره ممنوع است (مطابق تصویر شماره ۱۸).

تبصره: در تراس‌ها، بالکن‌ها و هرگونه پیش‌آمدگی مشرف به گذرها، مادی‌ها و سایر عرصه‌های عمومی، رفع مشرفیت تا ۱/۷۵ متر الزامی است. در این حالت الزاماً بایستی جان پناه بالکن تراس یا پیش‌آمدگی تا ارتفاع ۱/۴۰ با استفاده از مصالح بنایی از کف تمام شده پوشیده و رفع مشرفیت گردد و از ارتفاع ۱/۴۰ تا ۱/۷۵ متر به صورت قاب شیشه‌ای دارای چارچوب مستحکم و ایمن به صورت ثابت و متصل به مصالح بنایی با شیشه مات و با رعایت نکات فنی و ایمنی پوشیده و رفع مشرفیت گردد و به تایید شهرداری برسد. ۲۷-۲-۵- در معابر شرقی - غربی با عرض ۲۴ متر و بیشتر و معابر شمالی - جنوبی با عرض ۲۰ متر و بیشتر نصب پنجره باز شو از ارتفاع ۱/۱۰ متر به بالا (مشروط به رعایت کلیه ضوابط ایمنی) و همچنین بالکن یا تراس یا جان پناه در ارتفاع معمول بلامانع است.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت همجوار مادی‌ها در صورتی که فاصله قطعات مالکیت واقع در طرفین مادی و مقابل یکدیگر بیش از ۳۶ متر باشد رعایت محدودیت ارتفاع پنجره فوق‌الذکر الزامی نیست.

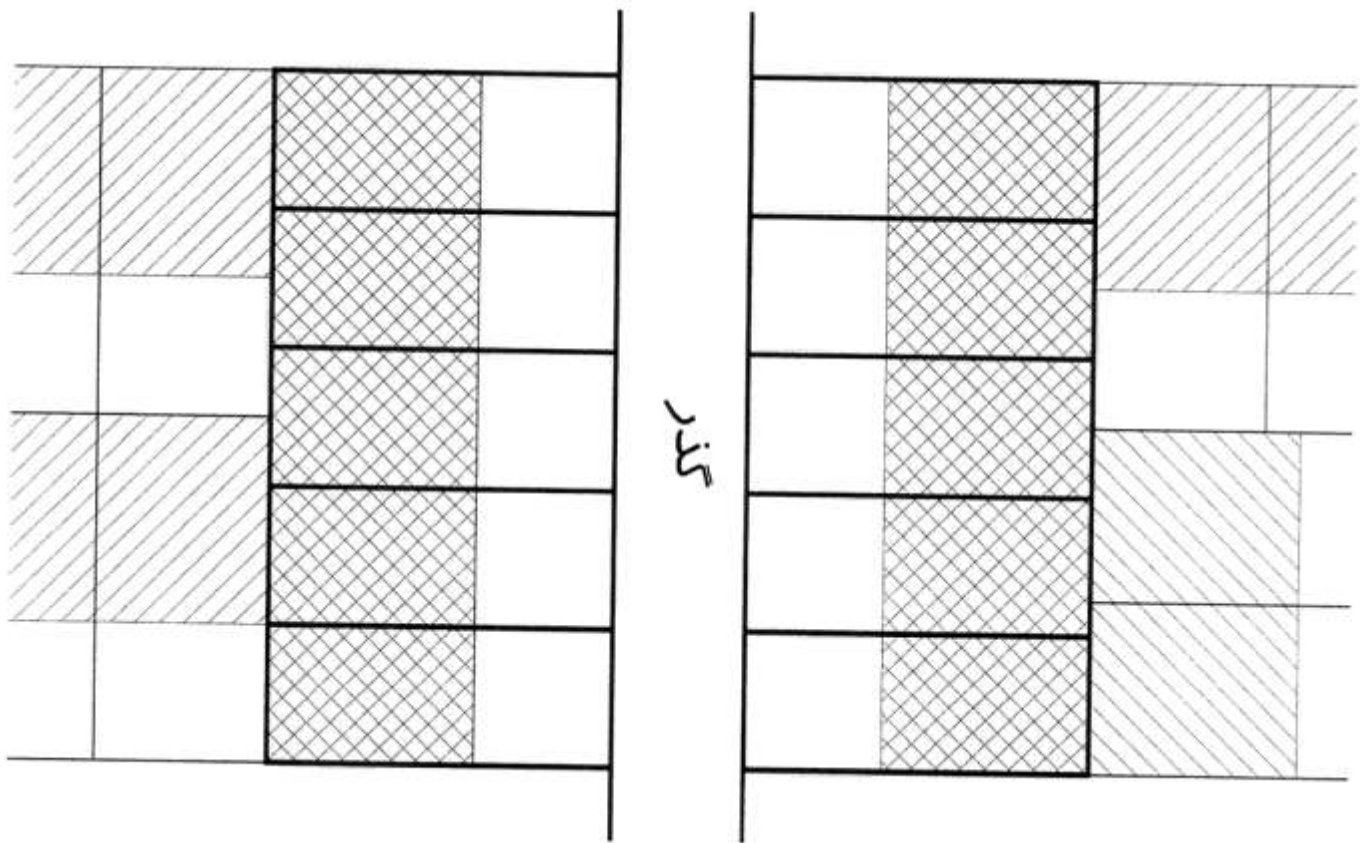
۲۸-۲-۵- در گذرهای شمالی - جنوبی اصلی مشرفیت تراس‌های واقع در گذر نسبت به پلاک‌های شمالی باید رعایت شود. (تصویر شماره ۱۹)





مقیاس: ۱:۴۰۰
 ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه قطعه مالکیت A1 و A2
 ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه قطعه مالکیت B
 بیش از ۱۲ متر مربع

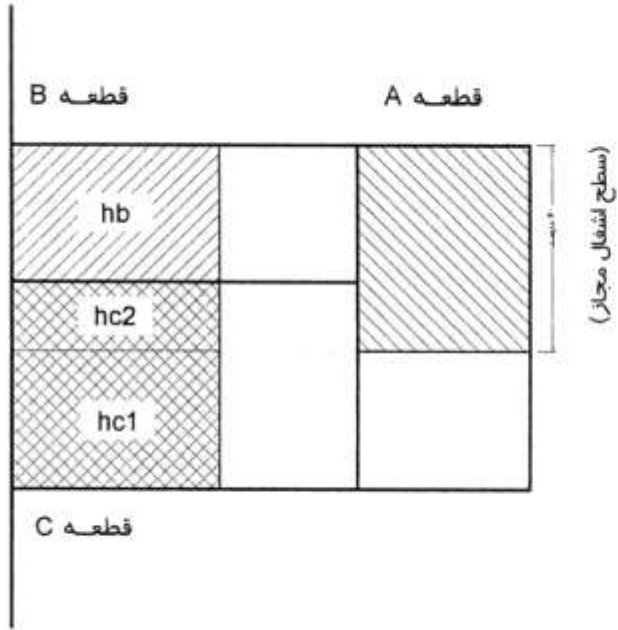
تصویر شماره: ۱۳ - نحوه استقرار سطح اشغال



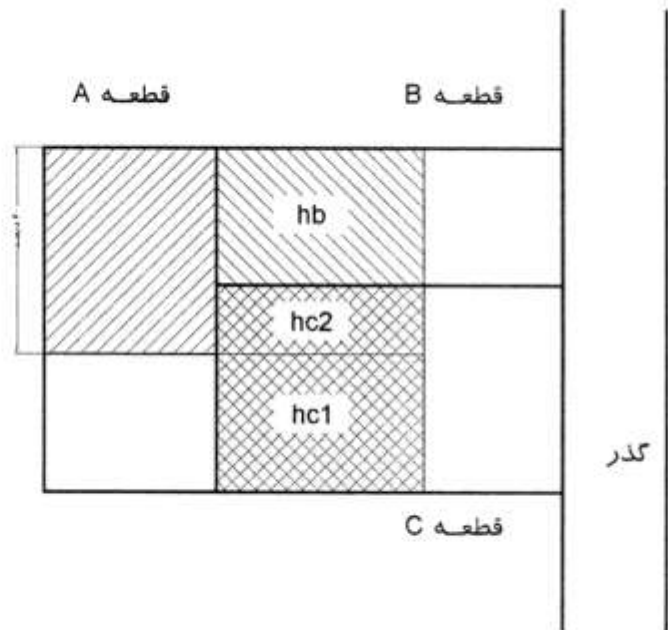
تصویر شماره ۱۴ - نحوه استقرار بناهای جدید در محوطه های نوساز با بافت غالب شرقی-غربی

مقیاس ۱/۱۰۰۰۰





(ب)



(الف)

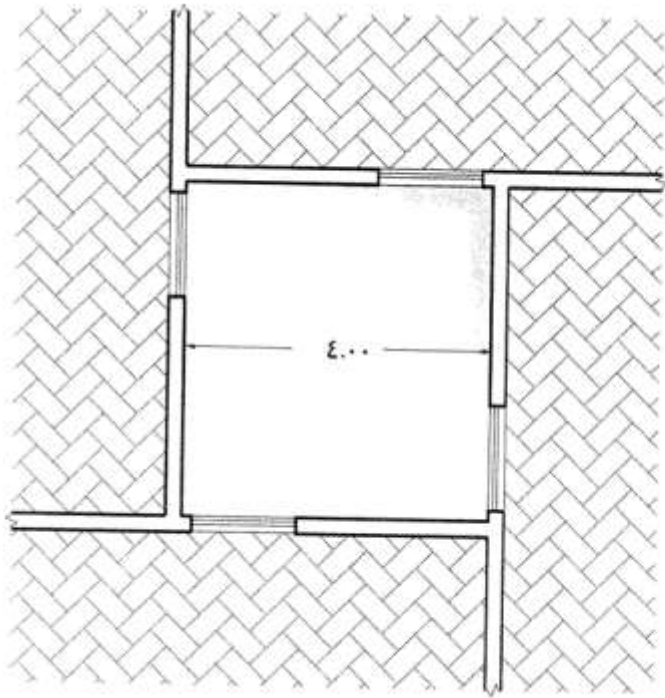
hb = کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری (ارتفاع مجاز ساختمان)

hc1 = ۱۰/۵ متر

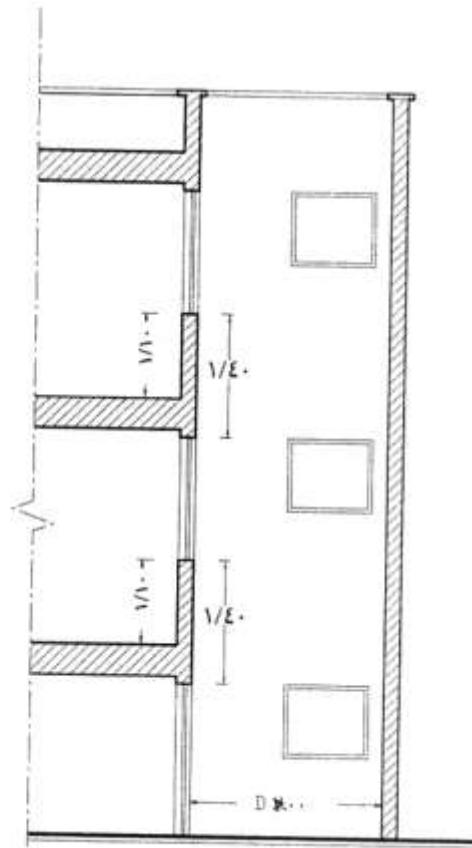
hc2 = کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری (ارتفاع مجاز ساختمان)

کلیه اندازه ها به متر می باشد

تصویر شماره: ۱۵-۱ و ۱۵-۲ نحوه استقرار بنا در قطعات مالکیت شرقی - غربی



مقیاس: ۱/۱۰۰۰

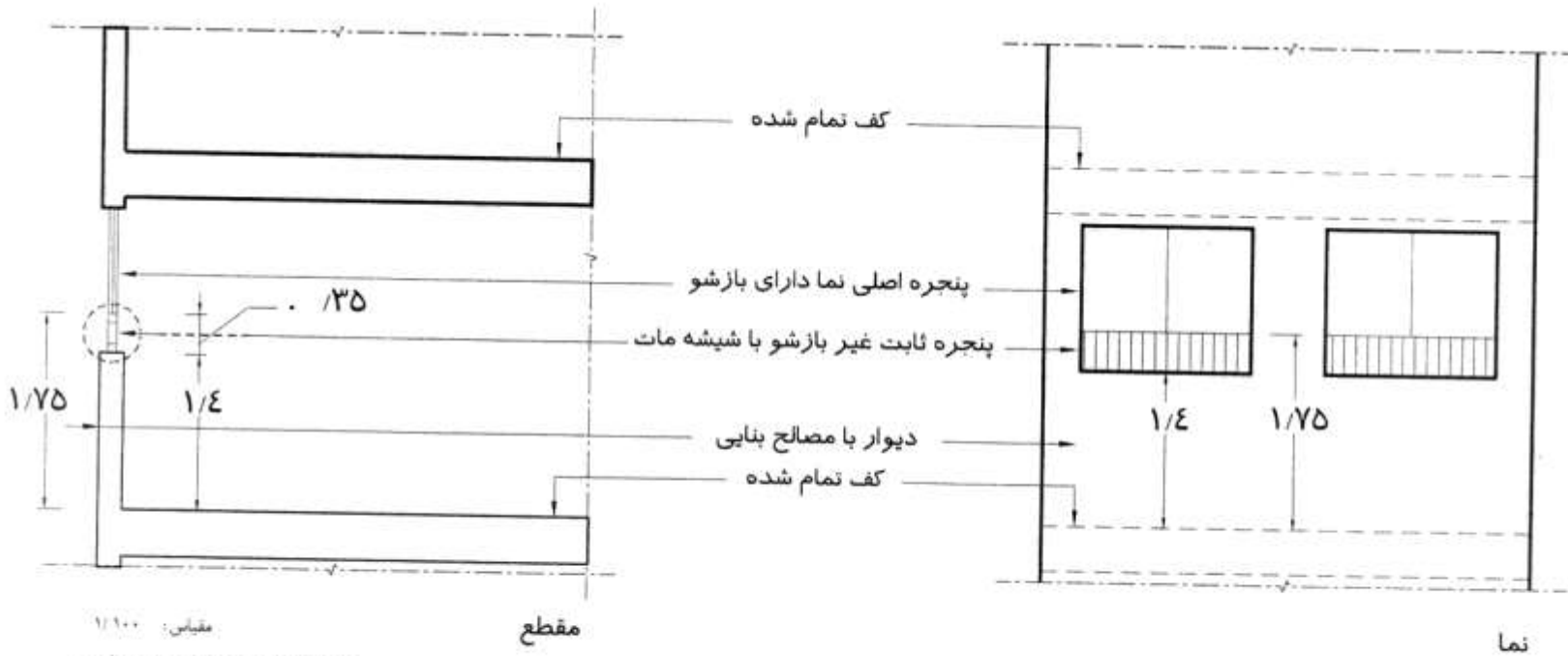


مقیاس: ۱/۱۰۰

تصویر شماره ۱۶ - ابعاد پنجره با فضای نورگیری در ضلع شمالی قطعه ملکیت

تصویر شماره ۱۷ - محل استقرار پنجره ها در نورگیر کلیه اندالره ها به متر

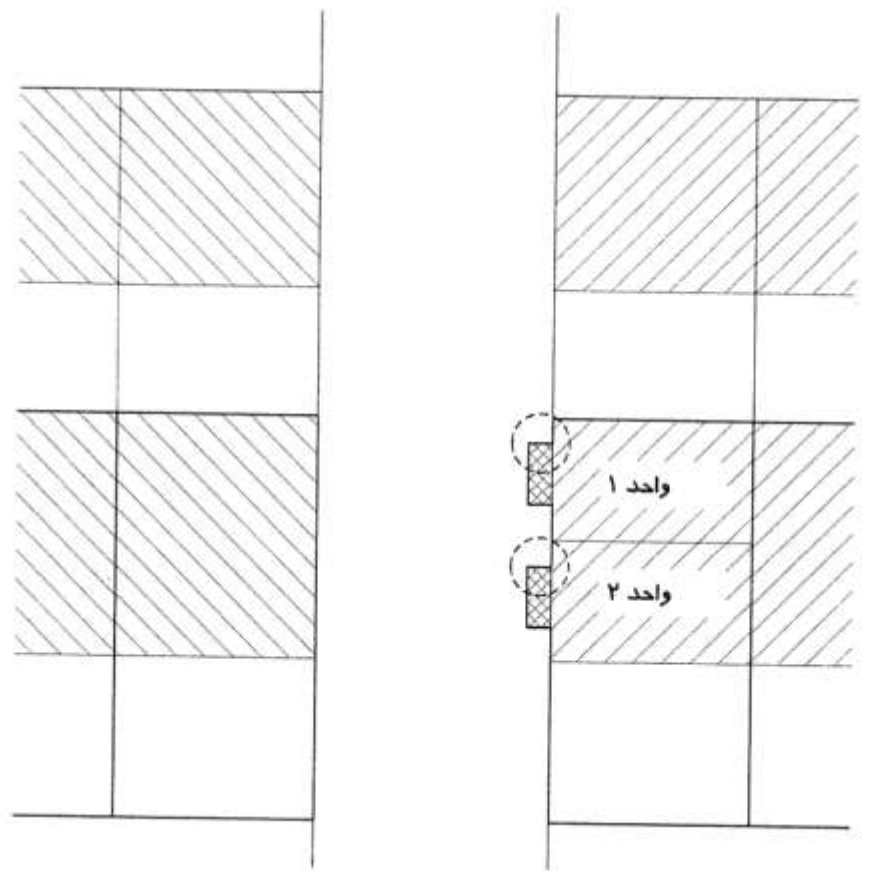




مقیاس: ۱/۱۰۰
کلیه اندازه ها به متر می باشد

تصویر شماره ۱۸ - نحوه رفع مشرفیت پنجره ها در قطعات مالکیت واقع در جنوب معابر شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و قطعات مالکیت واقع در طرفین معابر شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر





مقیاس: ۱/۱۰۰۰

تصویر شماره: ۱۹ - رفیع مشرفیت تراس در گذر نسبت به پلاک های شمالی

