



شهرداری کرج

مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

(ملاک عمل)

معاونت شهرسازی و معماری

اداره تدوین ضوابط و اجرای مقررات شهرسازی

۱۳۹۷

عنوان کتاب: مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی (ملاک عمل)
مؤلف: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کرج
گردآورندگان:

احداله احمدی پرگو معاون شهرسازی و معماری
رضا بیات مدیر تدوین ضوابط و اجرای مقررات شهرسازی
علی خدابنده‌لو مدیر کل امور شهرسازی و معماری
ناظر علمی: احمدی پرگو، احداله

This book is a collection of regulations and urban planning guidelines
عنوان انگلیسی: معاونت شهرسازی و معماری کرج

ویراستار: رضا بیات
مشاور فنی: محمدرضا شمس‌الریزیدی
دبیر کارگروه: مریم شاه‌رخ
مدیر اجرایی: مرضیه ریوندی

ناشر: انتشارات هنرآرا
شابک: ۹۷۸ - ۶۰۰ - ۹۶۳۷۲ - ۲ - ۵
قطع و شمارگان: ۲۰۰۰ جلد - وزیری
نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۷
ویرایش، صفحه‌آرایی و طراحی جلد: انتشارات هنرآرا - مؤلف: اسماعیلی فر
قیمت: ۲۵۰۰۰۰ ریال

آدرس انتشارات هنرآرا: کرج/ خیابان برغان سرای طلایی پلاک ۵۹
تلفن: ۰۲۶ - ۳۲۴۰۱۳۸۱ HONARARA.PUBLICATION@gmail.com

هر گونه بهره‌برداری این کتاب منوط به دریافت مجوز کتبی از معاونت
شهرسازی و معماری شهرداری کرج است.
حق چاپ و نشر برای انتشارات محفوظ است.

سرشناسه:

احمدی پرگو، احداله، ۱۳۴۵، گردآورنده

عنوان قراردادی:

ایران، قوانین و احکام

Iran. Laws. etc

عنوان و نام پدیدآور:

مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری
(ملاک عمل) / مؤلف معاونت شهرسازی و معماری
شهرداری کرج؛ گردآورندگان احداله احمدی پرگو،
رضا بیات، علی خدابنده‌لو؛ ویراستار رضا بیات؛
[برای] معاونت شهرداری و معماری اداره تدوین
ضوابط و اجرای مقررات شهرسازی.

مشخصات نشر:

کرج: هنرآرا، ۱۳۹۷

مشخصات ظاهری:

[۱۱]، ۱۷۳ ص.: مصور (رنگی)، جدول (رنگی)، نمودار
(رنگی).

شابک:

۹۷۸-۶۰۰-۹۶۳۷۲-۲-۵ ۲۵۰۰۰ ریال

وضعیت فهرست نویسی:

ف

موضوع:

کاربری زمین‌های شهری - قوانین و مقررات - ایران

موضوع:

City planning and redevelopment - Iran

موضوع:

ساخت‌وساز - قوانین و مقررات - ایران

موضوع:

Building laws - Iran

شناسه افزوده:

بیات، رضا، ۱۲۴۹ - گردآورنده

شناسه افزوده:

خدابنده‌لو، علی، ۱۳۵۳ - گردآورنده

شناسه افزوده:

شهرداری کرج - معاونت شهرسازی و معماری

شناسه افزوده:

شهرداری کرج - اداره تدوین ضوابط و مقررات

شهرسازی

رده‌بندی کنگره:

۱۳۹۷ م ۳ الف / ۳۰۶۲ KMH

رده‌بندی دیویی:

۳۴۶/۵۵۰۴۵

شماره کتابشناسی ملی:

۵۱۸۰۲۱۴

نشانی: کرج - میدان توحید - بلوار بلال - شهرداری کرج طبقه ۵

حوزه معاونت شهرسازی شهرداری کرج

آدرس الکترونیکی: shahrsazi@karaj.ir

فصل اول اصول کلی ضوابط شهرسازی ۱۷

۱-۱- طرح تفصیلی ۳

۱-۱-۱- تعریف طرح تفصیلی ۳

۱-۱-۲- ضوابط مربوط به کمیسیون ماده پنج ۳

۱-۲-۱- مدارک مورد نیاز جهت ارسال پرونده‌ها به کمیسیون ماده پنج ۴

۱-۳- ضوابط مربوط به معابر و انهار متروکه و نحوه واگذاری معابر مذکور از سوی شهر ری براساس اصلاحیه ماده نوزده قانون نوسازی و عمران شهری ۵

۱-۱-۱- ضوابط مقررات مربوط به حرائم مختلف ۶

۱-۴-۱- ضوابط مقررات حریم رودخانه، نهرها و برکه‌ها ۶

۱-۴-۲- ضوابط حریم خطوط انتقال برق ۶

۱-۴-۳- ضوابط حریم منیتهای اماکن نظامی و انتظامی ۷

۱-۴-۴- ضوابط مربوط به قانون ایمنی راهها و راه آهن ۷

۱-۴-۵- ضوابط و امرک و م در حریم لوله‌های گاز، نفت و دکل‌های برق ۷

۱-۴-۶- حریم صنایع و آگاه صنعت ۸

۱-۴-۷- حریم معابر شهری ۸

۱-۴-۹- حریم آثار تاریخی ۹

۲-۱- تراکم و سطح اشغال ۱۰

۲-۱-۱- ضوابط استقرار بافت مسکونی متداول شهری ۱۰

۲-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین در پهنه ممنوعیت تفکیک ۱۲

۲-۱-۳- قطعه زمین‌های واقع در بیرون از پهنه ممنوعیت تفکیک ۱۲

۲-۱-۳- شرایط خرید تراکم مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲

۲-۲-۱- ضوابط متراژ و معیار محاسبه تراکم در بافت فرسوده شهری ۱۳

۲-۲-۲- ضوابط استقرار بافت فرسوده ۱۳

۲-۲-۳- پروژه‌های پیشگام و محرک نوسازی ۱۵

۳-۲-۱- کاربری مختلط درون بافتی ۱۵

۳-۲-۲- ضوابط احداث تجاری در کاربری مختلط درون بافتی ۱۵

۳-۲-۳- انباری تجاری در کاربری مختلط درون بافتی ۱۷

۳-۳-۱- کاربری مختلط درون بافت در بافت‌های فرسوده شهری ۱۷

- ۱۷-۴-۲-۱- کاربری تجاری (مصوب).....
- ۱۸-۴-۲-۱- کارکردهای مجاز.....
- ۱۸-۴-۲-۱- حداکثر ارتفاع مجاز.....
- ۱۸-۴-۲-۱- حداکثر ضریب اشغال مجاز.....
- ۱۸-۴-۲-۱- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز.....
- ۱۸-۴-۲-۱- ضوابط و مقررات عمومی.....
- ۱۸-۴-۲-۱- وضعیت کاربری تجاری در طرح‌های مصوب.....
- ۱۹-۵-۲-۱- کاربری مسکونی باغ- شهری.....
- ۱۹-۵-۲-۱- ضریب اشغال ساختمان.....
- ۱۹-۵-۲-۱- نحوه استقرار ساختمان.....
- ۲۰-۵-۲-۱- تراکم ساختمانی (تراکم بسیار کم، کم مسکونی و باغ- شهری).....
- ۲۰-۶-۲-۱- کاربری مختلط شهری.....
- ۲۰-۶-۲-۱- انحصار بهم خدماتی در کاربری مختلط شهری.....
- ۲۱-۶-۲-۱- جبهه دو محور مجهز شهری.....
- ۲۱-۶-۲-۱- ضریب اشغال ضوابط استقرار.....
- ۲۲-۶-۲-۱- ضوابط ابعاد و مساحت زمین.....
- ۲۳-۶-۲-۱- کمینه مساحت مختلط شهری.....
- ۲۸-۷-۲-۱- کاربری باغ‌های تثبیت شد.....
- ۲۸-۷-۲-۱- سایر موارد.....
- ۲۸-۸-۲-۱- کاربری خدماتی.....
- ۲۸-۸-۲-۱- نحوه صدور پروانه ساخت بر روی اراضی خدماتی (گستره‌های ویژه) کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع.....
- ۲۹-۸-۲-۱- املاک دارای کاربری خدماتی داخل گستره‌های ویژه ۱۰۰۰ مساحت.....
- ۲۹-۸-۲-۱- مترمربع و بیشتر.....
- ۳۰-۸-۲-۱- نحوه صدور پروانه به روی املاک خدماتی واگذاری توسط سازمان‌های ذیصلاح.....
- ۳۰-۹-۲-۱- حقوق مکتسبه.....
- ۳۰-۹-۲-۱- توسعه بنای تجاری.....
- ۳۱-۹-۲-۱- بالکن داخل تجاری‌های موجود.....
- ۳۱-۹-۲-۱- املاک شمالی دارای تجاری ناشی از حقوق مکتسبه.....
- ۳۱-۹-۲-۱- صدور پروانه تجاری موجود بر روی املاک واقع در کاربری مسکونی.....
- ۳۲-۹-۲-۱- پارکینگ متعلقه حقوق مکتسبه تجاری.....
- ۳۲-۱۰-۲-۱- کاربری گستره‌ی طرح‌های ویژه.....

- ۳-۱-۳-۱-۳- تجاری داخل بالکن ۷۹
- ۳-۱-۳-۲- کاربری درون بافتی ۷۹
- ۳-۱-۳-۱-۲- انباری تجاری در کاربری مختلط درون بافتی و حقوق مکتسبه ۸۰
- ۳-۱-۴- حداقل ابعاد و ارتفاع الزامی در داخل بناهای مربوط به تصرفهای مسکونی ۸۰
- ۳-۱-۴-۱- تراس (بالکن مسقف) ۸۰
- ۳-۱-۴-۲- حداقل سطوح زیربنای فضاهای متصرف ۸۱
- ۳-۱-۴-۳- حداقل ارتفاع الزامی فضاها ۸۱
- ۳-۱-۵- ضوابط تکمیلی ۸۱
- ۳-۲- ضوابط مربوط به مشاعات و پارکینگ ۸۴
- ۳-۲-۱- صوت ۸۴
- ۳-۲-۲- از ارتفاع توقف درها ۸۴
- ۳-۲-۳- ارتفاع جان پناه و ارتفاع ترفه‌گاهها ۸۴
- ۳-۲-۴- حداقل ابعاد جانمایی خودرو ۸۵
- ۳-۲-۵- محاسبه تعداد پارکینگ ۸۶
- ۳-۲-۶- ضوابط تأمین پارکینگ ۸۶
- ۳-۲-۷- حداقل عرض مسیر دسترسی پارکینگ ۸۷
- ۳-۲-۷-۱- حداقل عرض مسیر حرکت چرخش ۸۷
- ۳-۲-۷-۲- حداقل عرض راهرو بدون چرخش و جانمایی خودرو ۸۷
- ۳-۲-۷-۳- حداقل عرض راهرو به انضمام جانمایی پارکینگ ۸۷
- ۳-۲-۷-۴- استقرار موقت ۸۷
- ۳-۲-۸- رمپ (شیب‌راه) ۸۸
- ۳-۲-۹- ضوابط تکمیلی پارکینگ ۸۹
- ۳-۲-۱۰- طراحی مشاعات و سالن اجتماعات ۹۶
- ۳-۲-۱۱- سראبداری ۹۶
- ۳-۲-۱۲- ضوابط مربوط به پلکان ۹۷
- ۳-۲-۱۳- پارکینگ مکانیزه ۹۷
- ۳-۲-۱۴- نمازخانه ۹۸
- ۳-۲-۱۴-۱- حداقل مساحت نمازخانه‌ها به ترتیب مندرج در جدول ذیل و بر اساس مساحت کل زیربنای ملک تعیین می‌گردد ۹۸

۹۸.....	۲-۱۴-۲-۳- ضوابط عمومی
۱۰۰.....	۳-۳- ضوابط مربوط به نورگیری
۱۰۰.....	۱-۳-۳- نورگیرها
۱۰۰.....	۲-۳-۳- حیاط خلوت
۱۰۱.....	۳-۳-۳- الزامات
۱۰۲.....	۴-۳-۳- اشرافیت
۱۰۳.....	۱-۴-۳-۳- ضوابط اجرایی اشرافیت
۱۱۱.....	۱- ضوابط مربوط به حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق
۱۱۱.....	۱-۴-۱- تعاریف
۱۱۱.....	۲-۴-۳- ضوابط ایمنی ساختمان
۱۱۱.....	۱-۲-۴-۳- رابط آتش‌نشانی
۱۱۲.....	۲-۲-۴-۳- حداقل فاصله بین پنجره‌ها در دو تصرف مجزا
۱۱۲.....	۳-۴-۳- حداقل تعداد راه‌های خروج الزامی
۱۱۲.....	۴-۴-۳- چگونگی استقرار راه‌های خروج
۱۱۳.....	۱-۴-۴-۳- رعایت نکات الزامی در کاربری مسکونی
۱۱۳.....	۵-۴-۳- راه‌پله و پلکان‌های فرار
۱۱۴.....	۶-۴-۳- ظرفیت راه خروج
۱۱۹.....	۷-۴-۳- ضوابط مربوط به فضای اداری
۱۱۹.....	۱-۷-۴-۳- موارد استثناء
۱۲۰.....	۸-۴-۳- ضوابط مربوط به فضاهای تجاری- کسبی
۱۲۱.....	۱-۸-۴-۳- موارد استثناء
۱۲۲.....	۵-۳- ضوابط مربوط به آسانسور
۱۲۲.....	۱-۵-۳- تعاریف
۱۲۲.....	۲-۵-۳- دسته‌بندی ساختمان‌ها از نظر ترافیک
۱۲۲.....	۳-۵-۳- ضوابط آسانسور
۱۲۳.....	۶-۳- ضوابط کلی مربوط به طراحی ساختمان‌های عمومی و معلولین

فصل هفتم ضوابط کنترل نماهای ساختمانی ۱۵۹

۱-۷- کنترل نماهای ساختمانی ۱۶۱

۱-۱-۷- معرفی چک لیست کنترل نماهای ساختمانی ۱۶۱

۲-۱-۷- موارد مشمول طرح در کمیته سیما و منظر استان ۱۶۲

۳-۱-۷- نکات تکمیلی ۱۶۳

۲-۷- الزامات عمومی ساختمان بر اساس مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان .. ۱۶۳

۱-۲-۷- نماها- شیشه‌ای ۱۶۳

۲-۲-۷- رعایت ضوابط سطلولین ۱۶۴

۳-۲-۷- الزامات پیش‌آمدگی ساختمانی ۱۶۴

۱-۳-۲-۷- پیش‌آمدگی‌ها در مجاز در معابر عمومی ۱۶۴

۲-۳-۲-۷- پیش‌آمدگی‌ها در مجاز ساختمانی ها در داخل محدوده مالکیت ۱۶۵

۳-۷- دسته‌بندی ساختمان‌ها از نظر تعداد طبقات و نحوه قرارگیری آن بر زمین .. ۱۶۵

۱-۳-۷- دسته‌بندی کلی ۱۶۵

۲-۳-۷- گروه‌بندی جزئی ۱۶۶



پیشگفتار

آغاز هر سخن زبانه سلسله خالق یکتاست، اوست که بر هر نقشی محاری می‌بندد و بر هر محاری زیباری.

کتاب حاضر که حاصل تلاش جمعی از افراد متخصص و مجرب شهرسازی و معماری می‌باشد، بر مبنای کتاب ملاک عمل‌های پیشین و با استفاده از منابع و مستندات چون دفترچه بازنگری شرح تفصیلی شهر کرج، صورت جلسات وحدت رویه شهرسازی، نتایج مجموعه نشست‌های مدیران، معاونین شهرسازی مناطق و کارشناسان حوزه شهرسازی و معماری شهرداری کرج (۱۳۸۲ و ۱۳۸۳) مجموعه قوانین و مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، آخرین احکامات و مقررات ملی ساختمان، بخشنامه‌های صادره از سوی حوزه معاونت شهرسازی و معماری و نیز مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر کرج، ویرایش و نگارش شده است. کتاب پیش رو شامل هفت فصل اصلی به شرح زیر است که به فراخور موضوعات مورد بحث به تناسب و تألیف موارد ضروری و اساسی می‌پردازد:

فصل اول: ضوابط طرح تفصیلی و موضوعات چون حرائم، باغات، جبران خسارت ناشی از اصلاحی و تأثیر آن در چگونگی محاسبات تراکم و سطح اشغال کاربری‌های مختلف مطرح شده است.

فصل دوم: بخشنامه‌های موردی حوزه معاونت شهرسازی و معماری بیان می‌گردد. فصل سوم: به ضوابط دفتر فنی در ارتباط با نحوه ارائه نقشه‌های فنی و نقشه‌هایی که منجر به صدور پروانه می‌شود، می‌پردازد. این ضابطه‌ها با توجه به آخرین بخشنامه مقررات ملی ساختمان (ویرایش نهایی) در مواردی چون نحوه پیشروی بنا، ضوابط مربوط به پارکینگ، مشاعات، نورگیری، آسانسور و نیز حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق می‌باشد.

فصل چهارم: اصول کلی تفکیک و ممنوعیت آن و همچنین ضوابط و شرایط مربوط به افراز و تجمیع زمین بیان شده است.

فصل پنجم: مقررات گذر بندی و طراحی شهری به تفصیل بیان گردیده است.

فصل ششم: ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر مطرح گردیده است.



فصل هفتم: در خصوص ضوابط نما سازی و توجه به مقوله سیما و منظر شهری براساس چک لیست‌های ارائه شده می‌باشد.

در تدوین و گردآوری این کتاب اهتمام بر این مهم بوده است که با جمع بندی بخشنامه‌ها و شفاف سازی آن‌ها بتوان به انجام امور اداری خصوصاً مواردی که منجر به صدور پروانه می‌شود، ضمن افزایش دقت و تسهیل امور شهروندان محترم، سرعت عمل بیشتر بخشد. امید است که کتاب «مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی» بتواند دستاوردی مؤثر و مفید در راستای تغییر و تحول مثبت برای شهرداری کرج و آگاهی بیشتر شهروندان به ارمغان آورد.

از ره تدوین ضوابط و اجرای مقررات شهرسازی