



بنیاد فیریه فواجه نصیر طوسی

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص صدور مجوز افزایش تراکم

ساختمانی در سطح شهر تهران

مصوب ۱۳۷۹/۱۲/۴

جناب آقای مهندس الویری

شهردار مقتره تهران

پیرو نامه شماره ۴۲۵۹/۳۰۰ مورخ ۷۹/۱۱/۱۸ دبیر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص صورت جلسه شماره ۳۲۹ مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۱۵ کمیسیون ماده ۵ شهر تهران ((موضوع ضوابط موقت ساخت و ساز و ساختمانهای ۵ طبقه و کمتر در شهر تهران تا تهیه و ابلاغ طرحهای تفصیلی مناطق شهر تهران)) سرانجام در اجرا ی ۴-۵ مصوبه مورخ ۱۱۱۳۷۷/۵ شورای عالی موضوع ضوابط فوق الذکر و تعیین تکلیف مصوبه های ۱۳۷۹/۱۱/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که با حضور وزرای محترم و روسای محترم سازمانهای عضو تشکیل گردید بررسی و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

۱- شورای عالی با توجه به ضرورت تهیه طرح تفصیلی شهر تهران و به مورد اجرا گذاشتن آن در کلیه مناطق بر تسریع تهیه آن توسط شهرداری تهران بر اساس طرح جامع مصوب تهران و ابلاغ طرحهای تفصیلی مناطق حسب مورد پس از طی مراحل قانونی تصویب و حد اکثر تا پایان برنامه سوم توسعه و طبق یک برنامه زمان بندی مشخص تاکید نمود.

۲- تا تحقق بند یک در خصوص هر یک از مناطق شهر تهران جدول مذکور در مصوبه ۲۶۹ مورخ ۱۳۷۶/۷/۸ کمیسیون ماده ۵ شهر تهران به شرح زیر اصلاح می شود:

الف: صدور مجوز افزایش تراکم ساختمانی در سطح شهر تهران در معابر با عرض کمتر از شش متر ممنوع است .

ب: تعداد طبقات افزایش تراکم ساختمانی مازاد بر طبقات مجاز حداکثر سه طبقه بر اساس جدول مذکور است و بیش از آن مجاز نمی باشد.

۳- به موجب این مصوبه احداث حداکثر ۵ طبقه مسکونی روی زیر زمین پیلوت مجاز می باشد و در صورتی که پیلوت و زیر زمین تواما احداث شوند حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۴ متر خواهد بود.

۴- تراکم ساختمانی مبنا در شهر تهران ۱۲۰ درصد بوده و حداکثر سطح اشغال در هر طبقه ۶۰ درصد مساحت زمین می باشد.

۵- شرط استفاده از افزایش تراکم ساختمانی در مناطق ۱ الی ۸ تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز و در مناطق ۹ الی ۲۱ حداقل ۸۰ درصد می باشد.

۶- در مواردی که در اجرای این مصوبه ساختمان به صورت ۵ طبقه روی پیلوت و زیر زمین اجرا می شود حداقل میانگین مساحت واحدهای مسکونی در مناطق ۱ الی ۸ یکصد و بیست متر مربع و در مناطق ۹ الی ۲۱ شصت متر مربع خواهد بود.

۷- احداث مجتمع اداری یا تجاری مشروط بر رعایت مساحت قطعه و گذر بندی طبق جدول ذیل به شرط تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز و پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

مناطق	حداقل مساحت زمین به متر مربع	حداقل عرض ملاک عمل گذر به متر
۱ الی ۸	۱۰۰۰	$۱۶ \leq \text{عرض} \leq ۳۰$
۹ الی ۲۱	۵۰۰	$۱۶ \leq \text{عرض} \leq ۳۰$

تبصره - شهرداری تهران حداکثر ظرف مدت ۶ ماه ضوابط احداث ابنیه تجاری و ادارات را تهیه و به کمیسیون ماده ۵ شهر تهران ارائه خواهد نمود.

تبصره - احداث هر گونه واحد و مجتمع تجاری و اداری خارج از ضوابط این بند ممنوع می باشد.

۸- در جداول موضوع بند ۲ و ۷ این مصوبه مساحت زمین و عرض گذر پس از رعایت بر اصلاحی ملاک عمل می باشد.

۹- شهرکها و مجتمع های مسکونی دارای طرح مصوب و همچنین مناطق شهر تهران پس از ابلاغ طرح تفصیلی هر یک از آنها از شمول این مصوبه و مصوبه ۲۶۹ مستثنی می باشند.

۱۰- شهرداری تهران مسئول اجرای این مصوبه بوده و موظف است از هر گونه تخلف در این زمینه جلوگیری نماید. در مواردی که قبل از ابلاغ این مصوبه در هر یک از شهرداری های مناطق به طور رسمی پرونده تشکیل داده و کل یا حداقل ۳۰ درصد از عوارض طبق فیش بانکی و بقیه به صورت چک پرداخت شده باشد در چاقوب ضوابط مصوبه ۲۶۹ تا حداکثر بایستی ظرف ۳ ماه پروانه آنها صادر شود.

((در مواردی که بعد از تاریخ ۱۳۷۷/۱۱/۵ (تاریخ ابلاغ ضوابط بلند مرتبه سازی به شهرداری تهران) تا تاریخ ۱۳۷۸/۸/۳۰ (تاریخ ابلاغ ضوابط بلند مرتبه سازی از شهرداری تهران به شهرداری های مناطق) مشروط بر اینکه احداث طبقات مسکونی از ۷ طبقه بیشتر

نباشد پروانه های صادره در حد مفاد مندرج در پروانه ساختمانی مورد تایید می باشد. پس از این تاریخ هیچ پرونده ای قابل طرح نخواهد بود))

۱۱- در تجدید یا تمدید پروانه ساختمانی جهت پلاکهایی که در مدت اعتبار پروانه عملیات ساختمانی در آنها شروع نشده باشد صرفاً ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

خواهشمند است در جهت ابلاغ فوری مصوبه مذکور به شهرداری های مناطق اقدامات لازم معمول فرمایند. رجاء واثق دارد که با کنترل مراقبت و دقت نظر جنابعالی و همکاران محترمان در اجرای دقیق ضوابط جدید و تاکید بر اجرای ضوابط مصوب ساختمانیهای ۶ طبقه و بیشتر همه شاهد انضباط هر چه بیشتر در کلیه ساخت و سازهای تهران مطابق ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری خواهیم بود.