

بسمه تعالی

شهرداران محترم مناطق ۱ الی ۲۲

موضوع: دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های تماماً غیرمسکونی غیربلندمرتبه (موضوع بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۷)

باسلام واحترام؛

پیرو دستورالعمل ابلاغی از سوی این معاونت با موضوع "حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های تماماً مسکونی غیربلندمرتبه" به شماره ۸۰/۱۰۷۶۱۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۷ و در راستای اجرای مفاد **بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۷** (موضوع ابلاغیه شماره ۱۱۴/۲۵۳۱۳۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۳ دبیرخانه کمیسیون مذکور) مبنی بر "**لزوم تعیین و تبیین حداکثر ارتفاع مجاز طبقات جهت فعالیت ها و کاربریهای مختلف**"، به پیوست "**دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز طبقات ساختمان های تماماً غیرمسکونی غیربلندمرتبه**" جهت آگاهی و اقدام لازم ارسال می گردد.

شایان ذکر است پاسخ گویی به هر گونه ابهام و یا سوال در خصوص نحوه اجرای این دستورالعمل بر عهده اداره کل معماری و ساختمان این معاونت می باشد؛ همچنین دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های مختلط مسکونی با سایر کاربردها، متعاقباً ارسال خواهد گردید.

بدیهی است حسن اجرای این دستورالعمل بر عهده شهرداران محترم مناطق می باشد.

محمد رضا صامی
معاون شهرسازی و معماری

رونوشت: جناب آقای دکتر زاکانی شهردار محترم تهران جهت استحضار

جناب آقای دکتر محمدعلی نژاد مشاور و مدیر کل محترم حوزه شهرداری تهران جهت استحضار

جناب آقای مهندس نظری معاون محترم هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران، بازگشت به ابلاغیه شماره ۵۰/۱۲۱۹۹۶۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۸ جهت استحضار

جناب آقای مهندس غفوری روزبهرانی مشاور محترم معاونت شهرسازی و معماری جهت آگاهی

مدیران کل محترم حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران جهت آگاهی

جناب آقای مقدم ریاست محترم سازمان حراست شهرداری تهران جهت استحضار

جناب آقای گودرزی ریاست محترم سازمان بازرسی شهرداری تهران جهت استحضار

جناب آقای محضر نیا سرپرست محترم سازمان فناوری ارتباطات و اطلاعات شهرداری تهران جهت آگاهی

۱۴۰۱/۰۵/۰۱

۸۰/۴۰۸۵۱۵

۱

جناب آقای کرمی ریاست محترم مرکز حقوقی شهرداری تهران جهت آگاهی
جناب آقای جالینوس سرپرست محترم موسسه فناوران شهر جهت آگاهی و ابلاغ به دفاتر خدمات الکترونیک تحت پوشش
جناب آقای دکتر فاطمی عقدا ریاست محترم دبیرخانه کمیسیون ماده پنج جهت آگاهی
جناب آقای یزدانی معاون محترم شهرسازی و معماری سازمان بازرسی جهت آگاهی
جناب آقای کریمی تیره مشاور و مدیر محترم دفتر مرکزی حراست معاونت شهرسازی و معماری جهت آگاهی

بسمه تعالی



معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

دستورالعمل حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان‌های

تماماً غیرمسکونی غیربلندمرتبه

معاونت شهرسازی و معماری

اداره کل معماری و ساختمان

تابستان ۱۴۰۱



مقدمه

با عنایت به تأثیر ارتفاع و ابعاد ساختمان ها در کیفیت معماری و منظر شهری و همچنین در راستای تحقق مفاد بند ۲ صورتجلسه ۶۲۳ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مبنی بر لزوم "تعیین و تبیین حداکثر ارتفاع مجاز طبقات جهت فعالیت ها و کاربری های مختلف" موضوع نامه شماره ۱۱۴/۲۵۳۱۳۴ مورخ ۱۴۰۰/۳/۲۳ دبیرخانه کمیسیون مذکور، حداکثر ارتفاع مجاز طبقات در ساختمان های غیرمسکونی (تجاری، اداری، خدماتی، صنعتی) غیربلندمرتبه با رعایت سایر حداقل استانداردهای مباحث مقررات ملی ساختمان (به ویژه مباحث ۳ و ۴ و ۱۵) به شرح ذیل تعیین میگردد:

۱- دامنه شمول

دامنه شمول این دستورالعمل، ساختمان های تماماً غیرمسکونی غیربلندمرتبه با توجه به تعیین آستانه ۵۰ متر در مبانی ضوابط و مقررات ساختمان های بلندمرتبه شهر تهران، به استثنای موارد ذیل تعیین می گردد:

۱. اراضی و املاک مشمول دستورالعمل اصلاحی ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی طی نامه شماره ۸۰/۳۹۶۹۹۰ مورخ ۱۴۰۰/۵/۱ این معاونت.

۲. املاک واقع در محدوده های دارای طرح موضعی مصوب.

۳. مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران که متضمن تعیین سقف ارتفاعی مشخص جهت املاک می باشند.

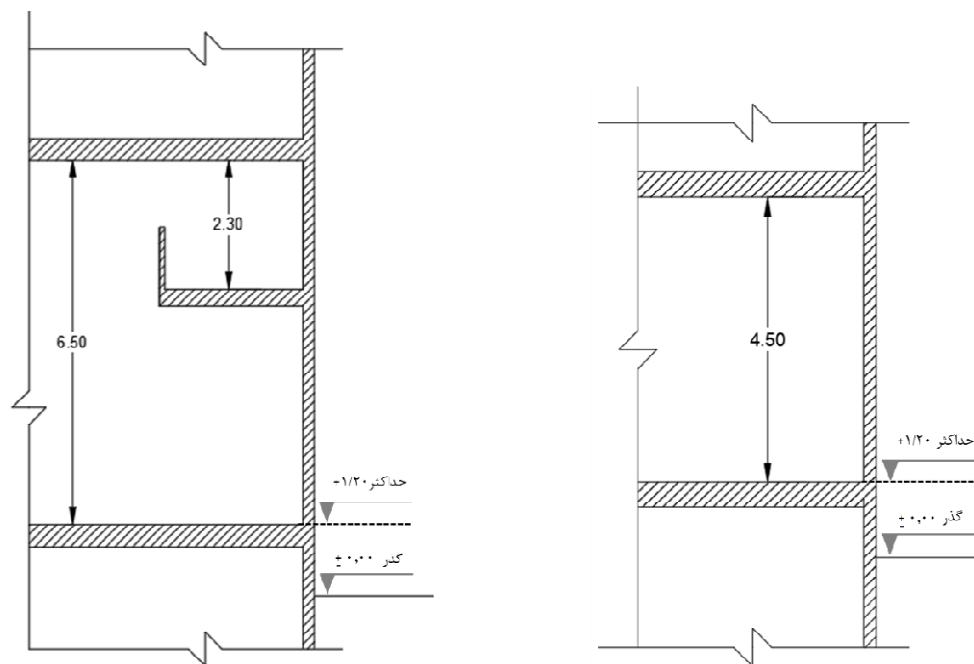
تبصره: در ساختمان های واقع در محدوده های با محدودیت های ارتفاعی (حرایم امنیتی و یا حرایم مربوط به میراث فرهنگی، تاریخی و ...)، رعایت حداکثر ارتفاع مجاز مطابق ضوابط محدوده مذکور الزامیست.

۲- ارتفاع طبقات با تصرف تجاری

۲-۱- طبقات همکف و اول: مطابق بند ۶-۴ ضوابط و مقررات یکپارچه طرح تفصیلی شهر تهران،

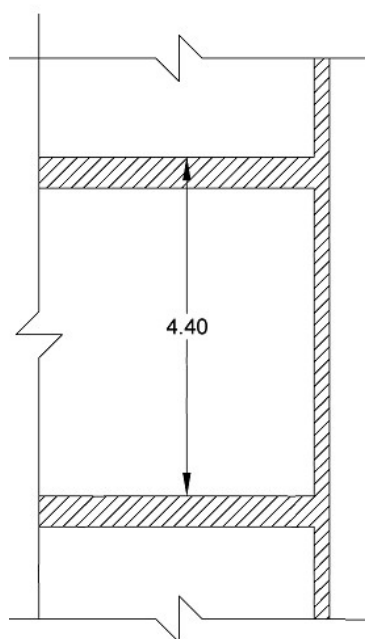
حداکثر ارتفاع مفید در طبقات همکف و اول با تصرف تجاری ۴/۵ متر و در صورت احداث با نیم طبقه

حداکثر ۶/۵ متر (با تخصیص حداکثر ۲/۳۰ متر برای نیم طبقه) تعیین می گردد. (تصاویر ۱ و ۲)



تصویر ۱ تصویر ۲

۲-۲- طبقات دوم و بالاتر: حداکثر ارتفاع مجاز جهت تصرف تجاری واقع در طبقات دوم و بالاتر (با احتساب ضخامت سقف) ۴/۴۰ متر تعیین می گردد. (تصویر ۳)

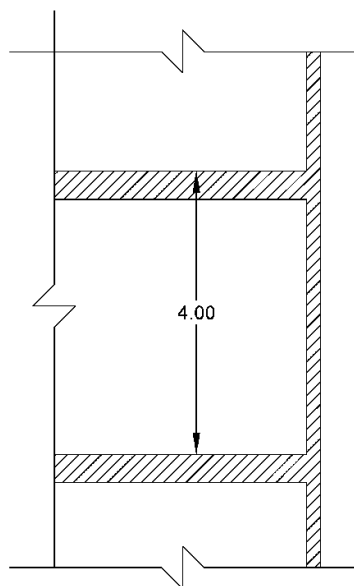


تصویر ۳



۳- ارتفاع طبقات با تصرف اداری

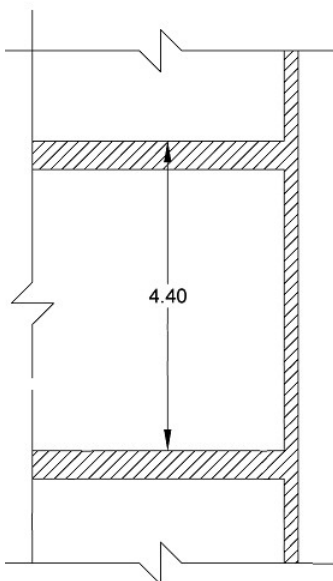
حداکثر ارتفاع مجاز جهت تصرف اداری واقع در کلیه طبقات (با احتساب ضخامت سقف) ۴ متر تعیین می گردد. (تصویر ۴)



تصویر ۴

۴- ارتفاع طبقات با تصرف خدماتی (ورزشی، درمانی، آموزشی، فرهنگی - مذهبی)

حداکثر ارتفاع مجاز جهت تصرف خدماتی در کلیه طبقات (با احتساب ضخامت سقف) ۴/۴۰ متر تعیین می گردد. (تصویر ۵)



تصویر ۵

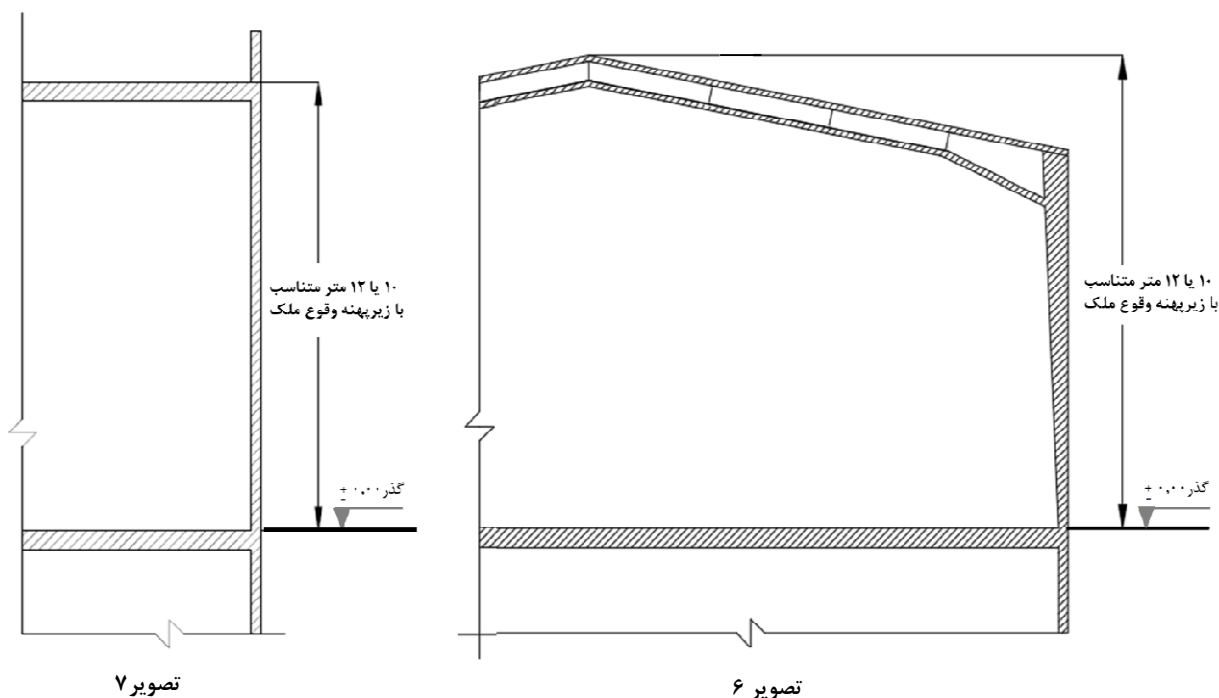


تبصره: در خصوص ارتفاع مساجد مطابق دستورالعمل ابلاغی به شماره ۸۰/۶۵۸۶۲۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۴ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با موضوع "ضوابط و راهنمای طراحی مساجد در شهر تهران" اقدام گردد.

۵- ارتفاع طبقات با تصرف صنعتی

مطابق بند ۱۲-۳ ضوابط و مقررات یکپارچه طرح تفصیلی شهر تهران ارتفاع مجاز ساخت و ساز در زیرپهنه های S۳۱۲، S۳۲۲، S۳۳۲، حداکثر ۱۰ متر و در زیرپهنه های S۳۲۱ و S۳۳۱، حداکثر ۱۲ متر می باشد. (تصاویر ۶ و ۷)

تبصره: در صورت لزوم با توجه به نوع فعالیت مستقر در واحد مربوطه، افزایش رقوم ارتفاعی با تأیید شورای معماری منطقه و با رعایت حقوق مجاورین، پس از اخذ موافقت های اصولی مربوطه از دستگاه های ذیربط (از جمله: وزارت صنایع و سازمان حفاظت از محیط زیست)، امکان پذیر می باشد.



تذکر (۱): ضخامت سقف در این دستورالعمل ۴۰ سانتی متر لحاظ گردیده است، لذا در صورت افزایش ضخامت سقف، می بایست میزان افزوده شده از ارتفاع مفید آن طبقه کسر گردد.



تذکر (۲): در مواردی که امکان احداث پیلوت به صورت پارکینگ، لابی و ... طبق ضوابط ملاک عمل میسر باشد، در خصوص میزان ارتفاع مجاز همکف مطابق بند ۱-۲ دستورالعمل "حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های / تماماً مسکونی غیر بلندمرتبه"، ابلاغی طی نامه شماره ۸۰/۱۰۷۶۱۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۷ اقدام گردد.

تذکر (۳): تقلیل ارتفاع طبقه همکف و یا طبقات فوقانی آن و انتقال مابه التفاوت آنها با حد مجاز اعلامی (مطابق این دستورالعمل)، به سایر طبقات مجاز نمی باشد.

تذکر (۴): بدیهی است در صورت احداث بنا با لحاظ رقوم ارتفاعی مجاز (طبق مفاد این دستورالعمل)، اخذ عوارض پذیره مطابق با مصوبه شورای اسلامی شهر تهران تحت عنوان "نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران" به تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۳، ابلاغی طی نامه شماره ۸۰/۱۶۰۱۴۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۳۱ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، الزامی می باشد.