

فصل دوم: ضوابط و مقررات عام

ضوابط همباد سازی و افزایش سطح اشغال در برخی از پلاک ها

موضوع بند ۱ کمیسیون ماده ۵ قزوین مورخه ۱۴۰۱/۲/۲۲ ابلاغ شده طی نامه شماره ۵۹/۴/۵۵۴۲/ص مورخ ۱۴۰۱/۴/۷ و موضوع بند ۴ کمیسیون ماده ۵ قزوین مورخه ۱۴۰۱/۹/۱۶ ابلاغ شده طی نامه شماره ۴۵۹/۱۸۸۷۳/ص مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲

احتراماً؛ در خصوص ضوابط ساخت و ساز و تعیین سطح اشغال (اعیانی) و سطح فضای باز در ساختمانهای مسکونی با توجه به ضرورت های آسایش اقلیمی و مدیریت بحران و شاخص های پدافند غیرعامل و زیست محیطی و کاهش توده و حجم پر در بافت های شهری، ۶۰ درصد سطح پلاک به اعیانی و ۴۰ درصد به صورت فضای باز در شهرهای با اقلیم معتدل و سرد توصیه شده و در سالهای متمادی در شهر قزوین نیز اجرا شده است.

با وجود ضرورت ها و الزامات حفظ فضای باز و کارکرد این فضا در توسعه فضای سبز و تامین نور بهداشتی در کاربری مسکونی میزان پیشروی طولی ساختمان، در املاک واقع در شهر قزوین، پیشروی طولی ساختمان حداکثر به میزان ۶۰ درصد طول مجاز، بلامانع است. این ضوابط با توجه به میزان پیش روی و احداث بنای مجاورین، معیارهای منظر شهری و اصول معماری و شهرسازی، در مواردی که زمین از شکل، مساحت و ابعاد منظمی برخوردار نباشد یا مساحت قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع باشد قابل تغییر بوده و مستثنی از قاعده اصلی می باشد.

با توجه به شکل، مساحت و ابعاد متفاوت قطعات و یکسان نبودن ۶۰ درصد اعیانی ساختمانهای همجوار به منظور جلوگیری از عقب ماندگی اعیانی ساختمانهای نوساز و رعایت حقوق ساکنین واحدها می بایست تمهیداتی در خصوص همبادی ساختمانها در نظر گرفته شود تا ضمن رعایت حقوق اولیه مالکین، منظر و سیمای شهری دچار اغتشاش نگردد. همچنین زمینه ایجاد تخلف یا کاهش قانونی عرصه و فضای باز و افزایش تراکم فراهم نگردد.

لازم به ذکر است در سنوات گذشته تصمیماتی در قالب مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین اخذ گردیده، که رعایت مصوبات پیشین الزامی است و در این مرقومه به عنوان اصول اولیه لازم الاجرا است و همچنین مصوبات ماده ۵ در خصوص افزایش سطح اشغال برای پلاک هایی که دارای شرایط خاص بوده و یا در بافت تاریخی مستقر می باشد، به قوت خود باقی است. (لازم به ذکر است در محدوده بافت تاریخی این مهم مطابق بند یک از صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ۱۴۰۱/۹/۱۶ اجرایی است).

بر این اساس ضروریست جهت تعیین تکلیف رعایت همبادی ساختمانها که در شکل گیری جداره و منظر و سیمای ساختمانها موثر می باشد، صورت مسئله های مختلف مورد بررسی قرار گرفته و برنامه و ضابطه مدونی در این خصوص تنظیم گردد.

بند ۱- شرط افزایش سطح اشغال در املاک با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع

سطح زیربنای ۶۰٪ در طبقات، برای کلیه پلاک های واقع در مناطق مسکونی که مساحت شش دانگ آن ها حداکثر ۱۰۰ متر مربع می باشد، در صورت عدم مزاحمت برای مجاورین، می تواند تا حداکثر تا ۷۵٪ مساحت زمین افزایش داده شود. همچنین در صورت درخواست مالک و تهیه طرح توجیهی مناسب جهت افزایش سطح اشغال تا ۱۰۰٪ مساحت زمین در صورت طرح و موافقت در کمیته فنی کمیسیون طرح

تفصیلی شهر قزوین امکان پذیر است. (به استناد مفاد بند ۱ از مصوبات کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۶ مبنی بر تفویض اختیار به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ در خصوص تصمیم گیری برای نحوه احداث بنا در پلاکهای زیر صدمترمربع)

بند ۲- محل استقرار ساختمان در زمین

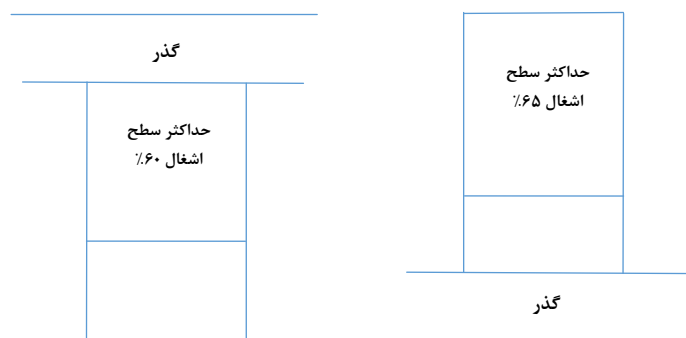
محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین و در ۶۰ درصد مجاز احداث گردد، در موارد استثنائی مانند پیش آمدگی و عقب نشینی مجاورین یا موقعیت خاص و شکل هندسی پلاک در مجاورت معابر اصلی یا وجود درختان قطور و نظایر موضوع با توجه به وضعیت استقرار ساختمان های مجاور و در صورت داشتن شرایط، محل استقرار در کمیته فنی شهرداری مطرح و تصمیم لازم اتخاذ می گردد. در کلیه پیشروی ها حد سایه اندازی و زاویه ۴۵ درجه حتی الامکان در پلان رعایت گردد.

بند ۳- ملاک محاسبه سطح و طول اشغال

سطح و طول اشغال باقیمانده پس از رعایت عقب نشینی می باشد.

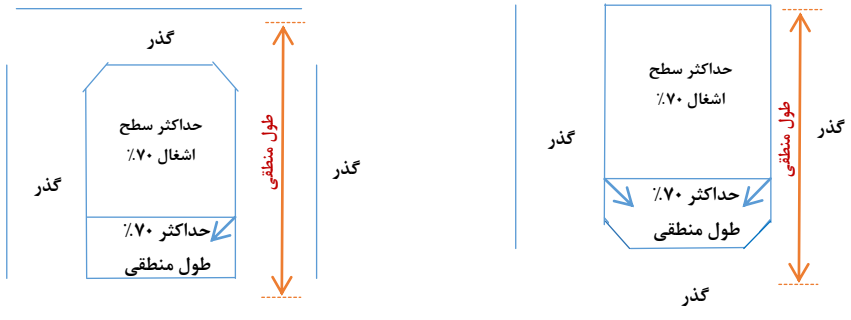
بند ۴- حالت های مختلف همباد سازی

در پلاک های جنوبی که مجاورین بر اساس ۶۰ درصد احداث بنا نموده اند و پلاک های همسایه نوساز می باشند در سایت مورد بررسی همبادی بر اساس ۶۰ درصد خواهد بود. در پلاک های شمالی که بخشی را به عنوان پاسیو و نورگیر اختصاص داده اند به منظور رعایت حقوق مالکانه امکان افزایش سطح اشغال مجاز مطابق با مصوبه پیشین ماده ۵ (بند ۱۵ صورتجلسه طرح تفصیلی مورخ ۸۷/۴/۲، احداث بنا به صورت ۶۵ درصد سطح با رفع اشرافیت) به قوت خود باقی است. در صورتی که همجوار نوساز عقب تر باشد طراحی به صورت پخی با زاویه ۴۵ درجه صورت گیرد.



بند ۵- پلاک هایی که شرق و غرب آن خیابان واقع شده:

احداث بنا به صورت حداکثر تا ۷۰٪ طول و سطح امکان پذیر است.



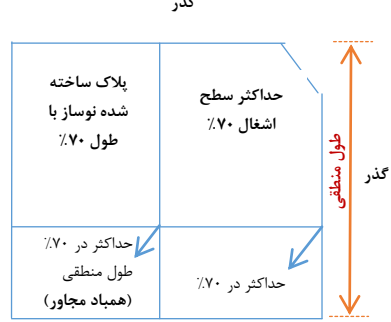
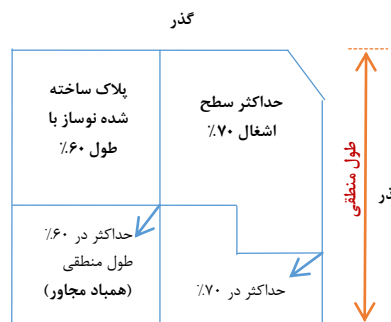
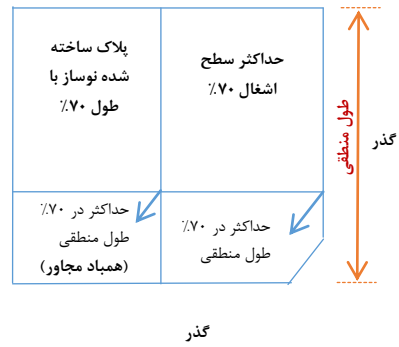
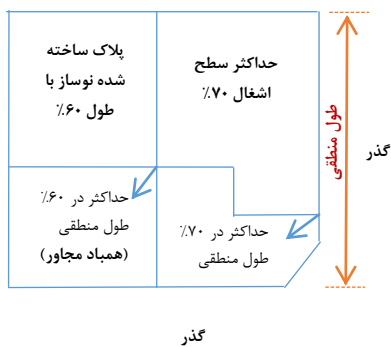
بند ۶- پلاک های گونیا که مجاور شرق یا غرب آن خیابان و مجاور دیگر آن پلاک باشد

در صورتی که پلاک همجوار (شرقی یا غربی) ساخته شده نوساز یا دارای پروانه و پایانکار بعد از تاریخ ۱۳۸۰/۱/۱ باشد طراحی به صورت زیر امکان پذیر است:

۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) در حداکثر طول اشغال ۷۰٪

۲- در سمت گذر تا حداکثر طول اشغال ۷۰٪ در نصف عرض پلاک

۳- سطح اشغال از ۷۰٪ بیشتر نشود



لازم به ذکر است که خیابان ها در تصویر فوق در ضلع شرق ترسیم گردیده، که می تواند در ضلع غرب نیز به همین منوال صورت پذیرد.

بند ۷- پلاک های ناگونیا (شبهه ذوزنقه) که مجاور شرق یا غرب آن خیابان و مجاور دیگر آن پلاک باشد
این پلاکها به دو دسته تقسیم می شوند:
الف) پلاکهایی که حجم عمده (عرصه) در شمال پلاک واقع شده است. در این پلاکها طراحی به صورت زیر امکان پذیر است:

۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) در حداکثر طول اشغال ۷۰٪

۲- در سمت گذر تا حداکثر طول اشغال ۷۰٪ در نصف عرض پلاک

۳- سطح اشغال از ۷۵٪ بیشتر نشود.

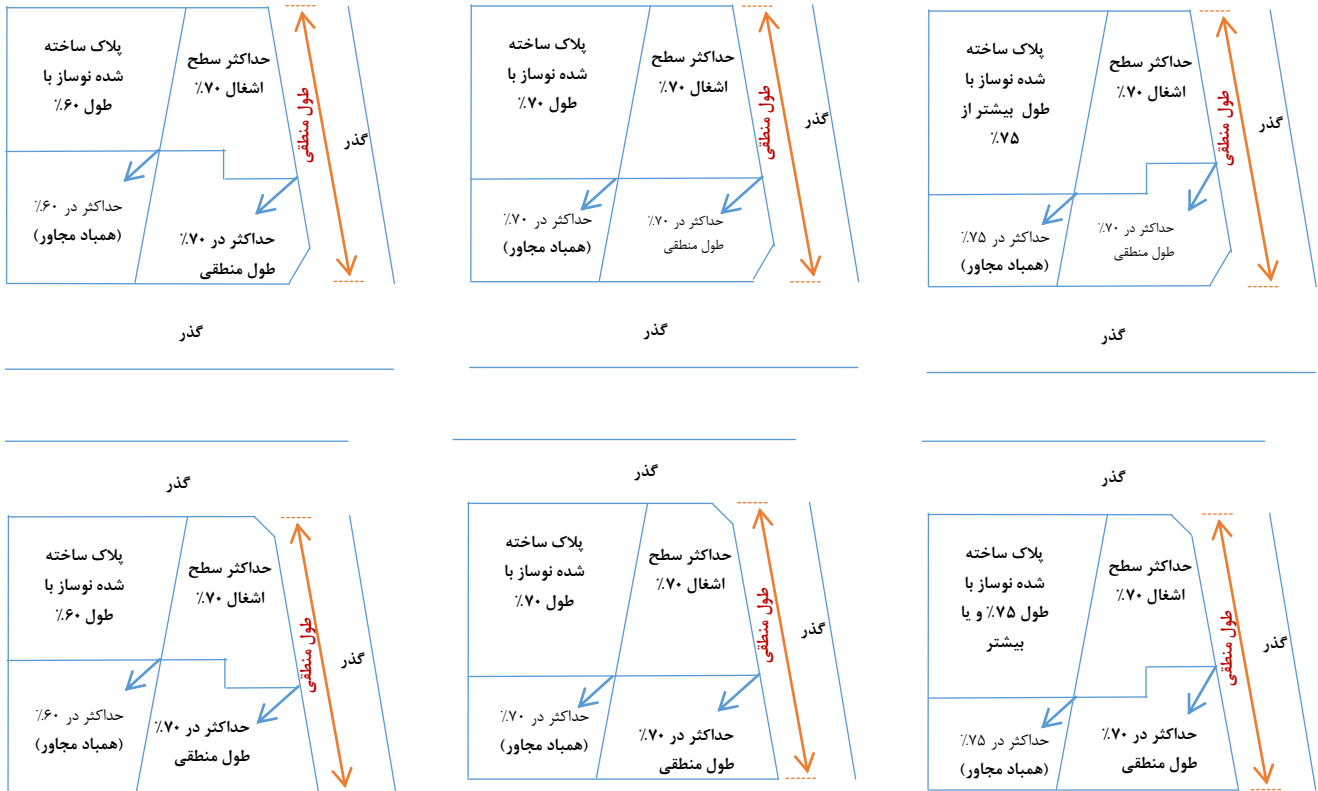


ب) پلاکهایی که حجم عمده (عرصه) در جنوب پلاک واقع شده است. در این پلاکها طراحی به صورت زیر امکانپذیر است

۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) تا حداکثر طول اشغال ۷۵٪.

۲- در سمت گذر تا طول اشغال ۷۰٪ در نصف عرض پلاک

۳- سطح اشغال از ۷۰٪ بیشتر نشود.



• سطح اشغال حداکثر تا ۷۰٪ سطح می باشد و افزایش آن به هر نحو ممنوع است.

بند ۸- ضوابط بند ۶ برای پلاک هایی که در مجاورت آنها، تفکیک به صورت نامتعارف (شرقی و غربی) می باشد، با رعایت حقوق مجاورین صدق می کند.

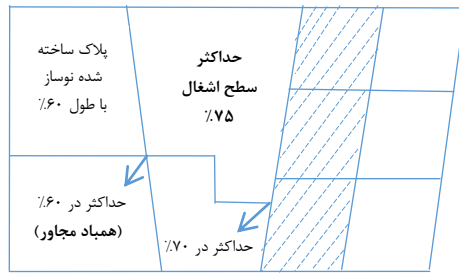
الف) پلاکهایی که حجم عمده (عرصه) در شمال پلاک واقع شده است. در این پلاکها طراحی به صورت زیر امکان پذیر است:

۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) در حداکثر طول اشغال ۷۰٪.

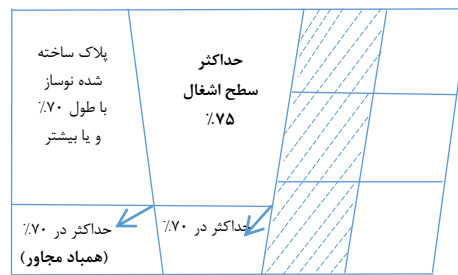
۲- در سمت دیگر که به صورت تفکیک به صورت نامتعارف است تا حداکثر طول اشغال ۷۰٪ در نصف

عرض پلاک با رعایت حقوق مجاورین

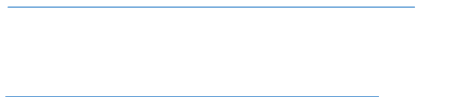
۳- سطح اشغال از ۷۵٪ سطح اشغال بیشتر نشود.



گذر



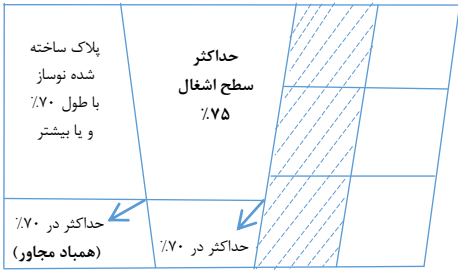
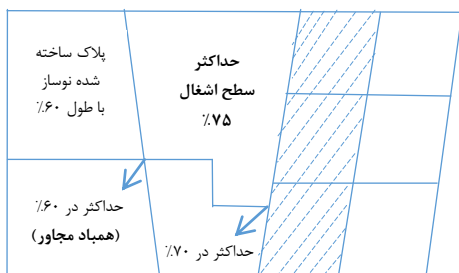
گذر



گذر

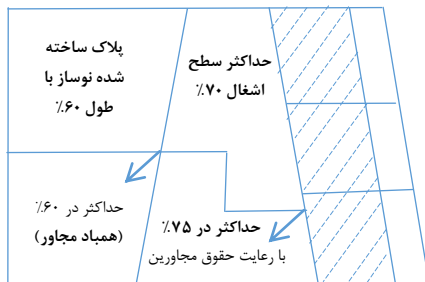


گذر

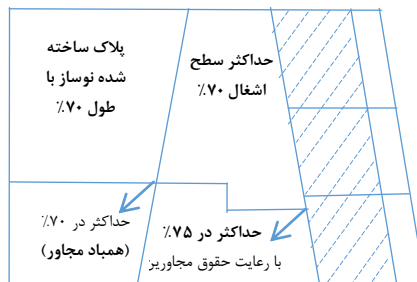


ب) در این پلاکها حجم عمده (عرصه) در جنوب پلاک واقع شده است:

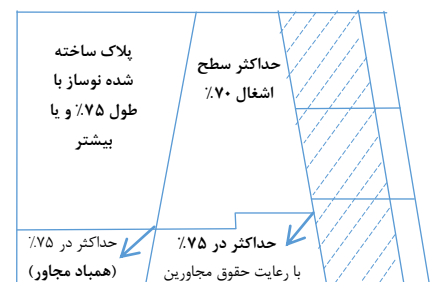
- ۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) در حداکثر طول اشغال ۷۵٪
- ۲- در سمت دیگر که به صورت تفکیک به صورت نامتعارف است تا حداکثر طول اشغال ۷۵٪ در نصف عرض پلاک با رعایت حقوق مجاورین
- ۳- سطح اشغال از ۷۰٪ بیشتر نشود.



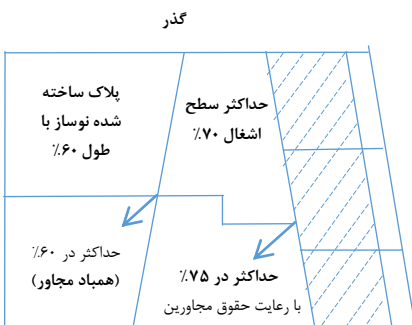
گذر



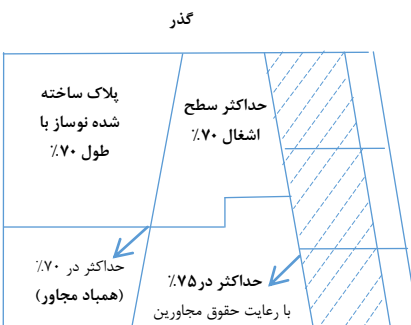
گذر



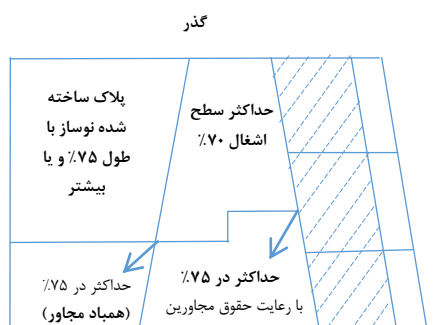
گذر



گذر

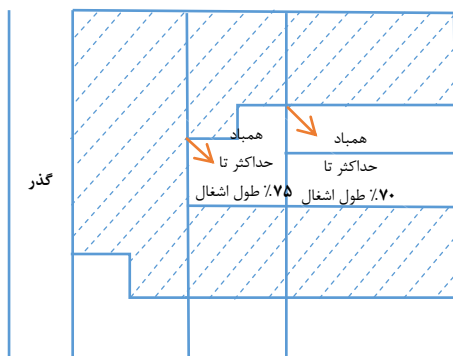


گذر



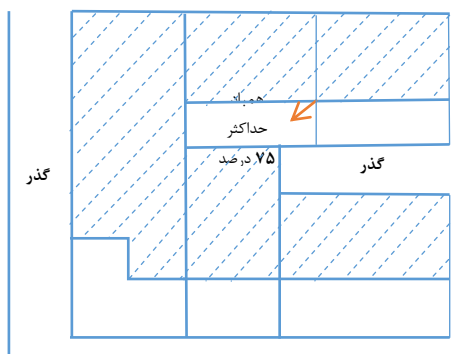
گذر

نمونه های ارائه شده برای پلاک های شرقی- غربی بوده ، مواردی نیز در بافت های قدیمی شهر دیده می شود که تفکیک به صورت شرقی - غربی است و در بعضی مواقع این همبندی ها به صورت شمالی - جنوبی اتفاق می افتد که موارد بالا ضمن تاکید بر رعایت نورگیری و اشرافیت همسایه و کنترل آن توسط شهرداری در هنگام صدور پروانه و نظارت بر ساخت و سازها قابل تعمیم در آن پلاک ها است.



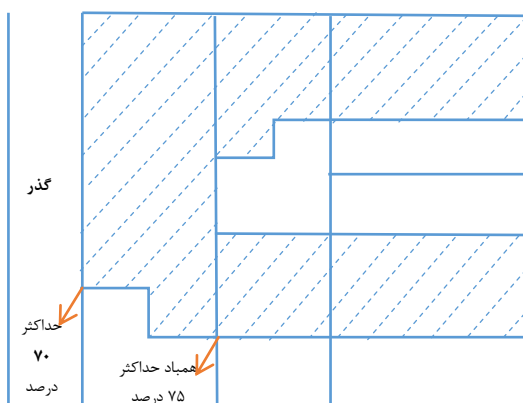
بند ۹- در کلیه پلاک هایی که در انتهای کوچه یا بن بست قرار دارند و همجوار شرق یا غرب پلاک هم مجددا پلاک بوده و طول و ابعاد پلاک ها یکسان نباشد (پلاک کوچکتر در کنار پلاک بزرگتر)

امکان طراحی جهت همبندی با پلاک های شرق یا غرب، حداکثر تا ۷۵٪ طول در سمت پلاک بزرگتر و در ضلع دیگر همباد طول مجاور دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ (حداکثر تا ۷۰٪ طول اشغال)، ضمن رعایت نورگیری و اشرافیت وجود دارد.



بند ۱۰- در کلیه پلاک هایی که در انتهای کوچه یا بن بست قرار دارند و همجوار شرق یا غرب پلاک هم قواره و مجاور دیگر مجددا پلاک بوده و طول و ابعاد پلاک ها یکسان نباشد (پلاک کوچکتر در کنار پلاک بزرگتر)

امکان طراحی جهت همبندی با پلاک های شرق یا غرب، حداکثر تا ۷۵٪ طول در سمت پلاک بزرگتر و در ضلع دیگر همباد طول مجاور دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ (حداکثر تا ۷۰٪ طول اشغال) ، ضمن رعایت نورگیری و اشرافیت وجود دارد.

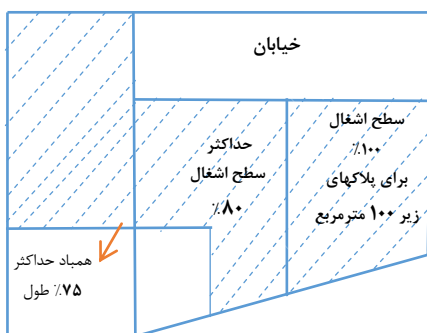


بند ۱۱- در کلیه پلاک هایی که در انتهای کوچه یا بن بست قرار داشته و همجوار شرق یا غرب آن پلاک و همجوار دیگر آن گذر بوده و طول و ابعاد پلاک ها یکسان نمی باشد (پلاک بزرگتر در کنار پلاک کوچکتر)

امکان طراحی جهت همبندی با پلاک های شرق یا غرب، حداکثر تا ۷۵٪ طول در سمت پلاک مجاور دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ و حداکثر ۷۰٪ طول در سمت گذر وجود دارد. البته این ضابطه مشمول پلاک هایی که بر اساس مصوبات کمیسیون ماده ۵ یا ضوابط طرح تفصیلی دارای طول اشغال ۱۰۰٪ از سمت معبر هستند، نمی باشد.

بند ۱۲- در پلاک های که مساحت، طول و ابعاد پلاک ها

یکسان نیست



برای پلاکهای نامنظم که مجاور ضلع شرق یا غرب آن به صورت ۱۰۰٪ طول اشغال و دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ بوده امکان طراحی تا ۱۰۰٪ طول اشغال و در ضلع دیگر همباد همسایه دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ تا ۷۵٪ طول اشغال به نحوی که سطح اشغال از ۸۰٪ فراتر نرود وجود دارد.

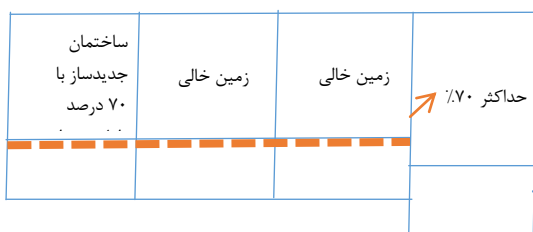
بند ۱۳- در صورتی که دو قطعه زمین خالی بین دو

واحد نوساز قرار گرفته باشد

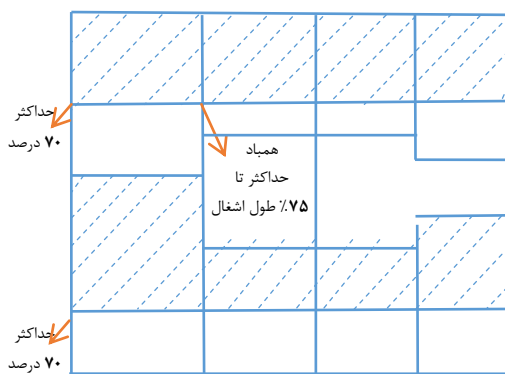


سطح اشغال زمین ها همباد با واحدهای نوساز همجوار تا حداکثر ۷۰ درصد با هرگونه پیشروی در نظر گرفته شود.

بند ۱۴- رعایت همبادی برای پلاک هایی که دو یا یک پلاک بین پلاک هایی قرار گرفته اند، اگر چه که یکی از آن پلاک ها به صورت زمین خالیست ولی با توجه به بزرگتر بودن آن قطعه ساخت و ساز آتی در آن بیش از پلاک های دیگر صورت خواهد گرفت، لذا همبادی حداکثر تا ۷۰ درصد مطابق تصویر پیوست در زمین های مابین قطعات پیشنهاد می گردد. (پلاک کوچکتر در مجاورت پلاک بزرگتر)



ساخت و ساز آتی زمین با طول بیشتر



بند ۱۵- در پلاکهای شمالی قطعات داخل دوربرگردان، امکان طراحی طول اشغال تا همباد همسایه (قطعه خارج از دوربرگردان) و تا حداکثر طول اشغال ۷۵٪ وجود دارد.

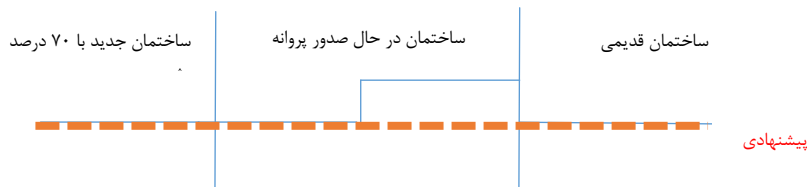
در پلاکهای جنوبی قطعات خارج از دوربرگردان، امکان طراحی طول اشغال تا همباد همسایه (قطعه داخل دوربرگردان) تا حداکثر طول اشغال ۷۵٪ وجود دارد.

لازم به ذکر است حداکثر طول اشغال در سمت گذر تا ۷۰٪ مجاز می باشد. البته این ضابطه مشمول پلاک هایی که بر اساس مصوبات کمیسیون ماده ۵ یا ضوابط طرح تفصیلی دارای طول اشغال ۱۰۰٪ از سمت معبر هستند، نمی باشد.

پلاک ساخته شده نوساز	حداکثر سطح ٪۷۵	پلاک ساخته شده نوساز با طول ٪۷۵ و بیشتر
	همپاد حداکثر ٪۷۵ طول	

بند ۱۶- مطابق فراز ۵ از بند ۴ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ ۱۴۰۱/۹/۱۶ پلاک هایی که به صورت غلاف بین دو پلاک نوساز واقع شده اند، حداکثر سطح اشغال و طول با رعایت همبادی همسایه های نوساز در نصف عرض پلاک، و حداکثر ۷۵ درصد سطح قطعه بلامانع است و افزایش سطح به هر نوع ممنوع می باشد.

بند ۱۷- مطابق فراز ۵ از بند ۴ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ ۱۴۰۱/۹/۱۶ در صورتی که پلاکی در مجاورت پلاک قدیمی قرار داشته که طول ضلع پیشروی در ساختمان قدیمی، تا ۷۰ درصد رعایت شده بود، برای پلاکی که در آن مبادرت به صدور پروانه می گردد، امکان احداث بنا تا ۷۰ درصد بود. موضوع همبادی در این مورد نیز مطابق روال گذشته قابل اعمال می باشد.



بند ۱۸- ایجاد همبادی به منظور حفظ یکپارچگی در جداره و بدنه ساختمانها و افزایش کیفی سیما و منظر شهری ضرورتی اجتناب ناپذیر بوده و می توان حالت های مختلفی در این خصوص متصور شد با توجه به این که کلیه حالت ها قابل طراحی و پیش بینی نمی باشد؛ در صورتی که پلاک هایی شرایط و الزامات همبادی موارد فوق را رعایت کنند؛ افزایش سطح اشغال و همبادی با مجاورین بلامانع است.

بند ۱۹- در صورت ارائه مدارک توجیهی برای پلاک هایی که شرایط همبادی مطابق ضوابط مذکور را دارند ولی سطح اشغال مورد درخواست آنها به دلیل فرم زمین، شکل هندسی، دسترسی، شرایط تفکیک و ابعاد تفکیک، فراتر از حدود تعیین شده می باشد و قابلیت تسری برای پلاک های مجاور را هموار نمی نمایند، طرح آنها در دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر است.

بند ۲۰- در پلاک های تجاری - مسکونی ضوابط همبادی در طبقات مسکونی تا ٪۷۰ سطح قابل اعمال است. بند ۲۱- در محورهای با قدمت بالای ۱۰ سال که دوگانگی در تفکیک، مساحت و ابعاد پلاک وجود دارد قابلیت بررسی سطح اشغال به صورت محوری در کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر می باشد.

بند ۲۲- ضوابط سطح اشغال پلاک های واقع در محدوده میراثی و حریم بلافصل مطابق مصوبات پیشین به قوت خود باقیست.