

**ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشراف) (مصوب**

**۱۳۷۱/۰۲/۱۴)**

۱- سطوح مسکونی شهرها باید در طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی به یکی از صورتهای مجتمع آپارتمانی، چندخانواری یا تک واحدی مشخص شود.

۲- در سطوحی که در هر شهر مربوط به ساخت تک واحدی است، واحدها دارای حیاط اختصاصی محصور بوده و اصولاً برای یک طبقه با زیرزمین طراحی می‌شود.

**تبصره ۱:** استفاده از یک طبقه اضافی در سطوح تک واحدی به شرطی مجاز است که واحد مستقل مسکونی و غیر آن در ساختمان بوجود نیاید و در طراحی آن حقوق همسایگان (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشراف) محفوظ و دفاع از حقوق مذکور پذیرفته می‌شود.

**تبصره ۲:** حداقل مساحت تفکیکی در مناطق تک واحدی ۱۲۰ مترمربع است، کمتر از این مقدار باید به تصویب مراجع ذیربط برسد.

۳- در سطوح چندخانواری محوطه ساختمان اختصاصی نبوده و بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد. تعداد طبقات ساختمانها در این منطقه بین ۲ تا ۴ طبقه بوده و طراحی آنها حتی المقدور با رعایت حقوق همسایگان موضوع این مصوبه انجام خواهد شد. حداقل تفکیک این گونه اراضی ۵۰۰ مترمربع است.

**تبصره:** در مورد زمینهای تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع باشد، طبق بند ۴-۲-۱ مصوبه ۷۰/۲/۱۶ شورایی عالی عمل خواهد شد.

۴- در سطوح مربوط به مجتمع‌های آپارتمانی، محوطه ساختمانها بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد. تعداد طبقات این ساختمانها با رعایت تراکم مجاز و حقوق ساختمانهای مجاور محدودیتی ندارد. طراحان این مجموعه‌ها باید گزارش امکان سنجی مربوط به تأمین نور، آفتاب و عدم اشراف را به تایید مراجع صدور پروانه ساختمان برسانند.

**تبصره ۱:** در صورت اختلاف نظر در بین طراحان و مراجع صدور پروانه، حسب مورد نظر مراجع تصویب طرح‌های تفصیلی و هادی ملاک عمل خواهد بود.

**تبصره ۲:** ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان در مجتمع‌های آپارتمانی باید طوری باشد که ضمن رعایت تراکم جمعیتی باعث تشویق کاهش سطح اشغال و استفاده از زمین‌های بزرگ‌تر و تجمیع و عدم تفکیک باشد.

**۵-** ضوابط این مصوبه باید در کلیه طرح‌های آماده سازی زمین، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها عیناً به اجرا درآید و در طرح‌های مصوب قبلی آماده سازی، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها نیز اصلاحات لازم به عمل آمده به تصویب مراجع ذیربط برسد. در مورد بافت موجود شهرها در طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی در دست تهیه در صورتی که اجرای این ضوابط در همه شهر و یا بعضی از محلات مقدور نباشد، مراتب باید توسط تهیه‌کنندگان طرح همراه با دلایل کافی به مراجع تصویب طرح‌های مذکور گزارش گردد و از طریق دبیرخانه شورایعالی به اطلاع این شورا برسد.

**۶-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۳ ماه تعاریف و جداول راهنما و دستورالعمل و الگوهای مناسب را ضمن آموزش لازم به طراحان و متصدیان اجرایی جهت اجرای این مصوبه تهیه و ابلاغ نماید. (دستورالعمل بند ۶ این مصوبه تحت عنوان «دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی» پیوست این مجموعه است)