

۴۵/۱



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز



تاریخ : ۱۳۹۸/۱۲/۱۰

شماره : ۱۳۹۸/۸۲۳۴۵

پیوست : دارد

دبیرخانه مرکز
۱۳۹۸/۱۲/۱۱
۱۶۴۶۹۲/-

جناب آقای سلمانی

مدیر کل محترم دفتر فنی، امور عمرانی، حمل و نقل ترافیک جاده ای استانداری البرز

باسلام و احترام

به پیوست صورتجلسه پنجمین جلسه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری استان البرز مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۵ جهت استحضار به حضور ارسال می گردد.

مدی منی
مدان شهرسازی و معماری

رونوشت:

- مدیر کل محترم دفتر معماری ، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش وزارت راه و شهرسازی جهت استحضار
- نماینده محترم استانداری البرز
- نمایندگان محترم شهرداری کرج
- نمایندگان محترم دانشگاه هنر
- نمایندگان محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان البرز
- نماینده محترم اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان البرز
- نماینده محترم اداره کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان البرز

((نامه های فاقد مهر برمیگردد دبیرخانه از درجه اعتبار ساقط می باشد))

نشانی : کرج - رجائی شهر (گوهردشت) - بلوار رستاخیز - خیابان سوم غربی - اداره کل راه و شهرسازی استان البرز کدپستی: ۳۱۴۸۷۱۵۶۳۴

نمابر: ۰۲۶-۳۴۴۸۰۳۰۷

تلفن: ۰۲۶-۳۵۸۳۰۰۰۰

بسمه تعالی

پنجمین صورتجلسه کمیته سیما و منظر شهری سال ۱۳۹۸

دستور کار جلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۵:

موضوع جلسه:

۱- بررسی و تصمیم گیری نهایی در خصوص ضوابط اشرافیت بنا

دبیرخانه مرکز
۱۳۹۸/۱۲/۱۱
۱۶۴۶۹۲/-

متن صورت جلسه:

۱- اجراءات صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۵ در خصوص ضوابط اشرافیت بنا در راستای دستورالعملی

که در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۵ مورخه در جلسه کمیته سیما و منظر شهری استان البرز در خصوص

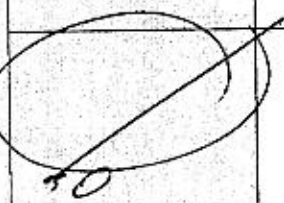
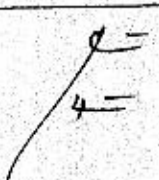
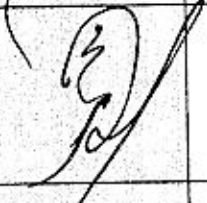
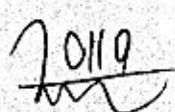

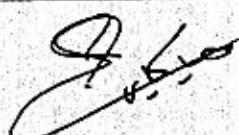
پیشنهادات مورخه ۱۳۹۸/۱۱/۱۵ مورخه در خصوص ضوابط اشرافیت بنا

"اعضا کمیته"				
سایر مدعوین	نماینده نظام مهندسی	نماینده شهرداری	نماینده استانداری	معاونتد شهر ازاد معماری (دبیرخانه کمیته)
—	نماینده شرکت مشاور	نماینده میراث فرهنگی صنایع مسکن و گردشگری	نماینده فرهنگ و ارشاد اسلامی	نمایندگان دانشکده معماری و شهرسازی
—				

تاریخ: ۱۳۹۸/۱۱/۱۵

(اسامی حاضرین در جلسه کمیته سیما و منظر)

دبیرخانه مرکز
۱۳۹۸/۱۲/۱۱
۱۶۴۶۹۲/-

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	ایمیل - شماره تماس	امضا
۱	محمد حسینی	معاونت شهرسازی و معماری	---	
۲	علیرضا آگار	کارشناس شهرسازی و معماری	۰۹۳۹-۰۹۵۰۳۵۱	
۳	زهرا محمدی	کارشناس شهرسازی و معماری	۰۹۱۲-۴۶۱۴۴۱۲	
۴	مریم عسری	کارشناس شهرسازی و معماری اداره کل شهر مشهد	۰۹۱۲-۴۶۲۰۹۱۲	
۵	محمّد نرانی	ناظر	۹۱۲ ۰-۱۲۴۹۰ M. Mehran@shahr	
۶	مهرداد کیانی	تأمین کننده	۰۹۱۲۴۹۲۷۴ Kianirwh@med.com	

۷	فرمان رازی	پس لاله دهنی آرنگ بیج	۰۹۱۲-۲۶-۴۹۱۴
۸	امیر کوشکی	پس لاله دهنی سید زین العابدین شیرازی	۰۹۱۲۷۷۷۱.۹
۹	ابوالفضل رستمی	پس لاله دهنی شیرازی	۰۹۱۲ ۵۷ ۷۷۸۵۳
۱۰			
۱۱			
۱۲			
۱۳			
۱۴			

دبیرخانه مرکز
۱۳۹۸/۱۲/۱۱
۱۶۴۶۹۲/-

صورتحلصه ضوابط اشرافیت

تعریف اشرافیت

دبیرخانه مرکز

اشرافیت در لغت نامه دهخدا به معنای از " ۱- بالا به پایین نگرستن ۲- نزدیک شدن ۳- وقوف بر امری " معنا شده است. ۱۳۹۰/۱۳۹۱

۱۶۴۶۹۲/-

هدف از رعایت اشرافیت

یکی از اصولی که در شهرسازی ایرانی مورد توجه قرار می‌گیرد حفظ حریم خصوصی است. مراد از حفظ حریم در فضای معماری و شهرسازی آن است که فضا به گونه‌ای دارای حریم طراحی شود. یکی از جنبه‌های انعکاس حفظ حریم خصوصی در قوانین کشور ما موضوع اشرافیت حریم منزل دیگری است. با توجه به آپارتمان سازی سال های اخیر، امروزه بررسی مبحث اشرافیت در آپارتمان ها به امری بدیهی و مهم تبدیل گشته است. از گذشته های دور نیز تاکنون هرگونه ورود بدون اجازه به این حریم واکنش سرسختانه صاحبخانه را در پی داشته است. هدف از رعایت اشرافیت حفظ حریم ساکنان در فضای معماری و شهرسازی است به گونه ای که با نقض حریم خصوصی، حقی از کسی ضایع نگردد.

قوانین مدنی در خصوص مبحث اشرافیت

بر اساس اصل ۴۰ قانون اساسی هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر و یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد. در واقع به بیان دیگر باید قائل به این موضوع بود که آزادی و حقوق همه ما محدود به آزادی و حفظ حقوق دیگران است. ما تا جایی آزادیم که اعمال و رفتار ما به دیگران و یا منافع عمومی آسیب وارد نکند.

ماده ۱۳۰ قانون مدنی بیان میدارد کسی حق ندارد از خانه خود به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن خروجی بدهد ملزم به رفع آن خواهد بود. که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد.

شرح ماده ۱۳۲ قانون مدنی مقرر کرده است کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود، مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد. (این ماده بیانگر قاعده لا ضرر است).

ماده ۱۳۳ قانون مدنی مقرر کرده کسی نمیتواند از دیوار خانه ی خود به خانه ی همسایه در باز کند اگر چه دیوار، ملک مختصی او باشد لیکن میتواند از دیوار مختصی خود روزنه یا شبکه باز کند و همسایه حق منع او را ندارد ولی همسایه هم میتواند جلوی روزنه و شبکه دیوار بکشد یا پرده بیاویزد که مانع رؤیت شود.

بندهای مرتبط با اشرافیت در مقررات ملی ساختمان مبحث چهارم

بند ۴-۳-۴: همجواری تصرف ها در ساختمان باید به نحوی باشد که مساله اشراف و دید از تصرف های مسکونی از طریق سطوح نورگذر و بازشوهای پنجره یا درهای ورودی با رعایت ضوابط مندرج در خصوص فضاهای باز به حداقل تقلیل یابد.

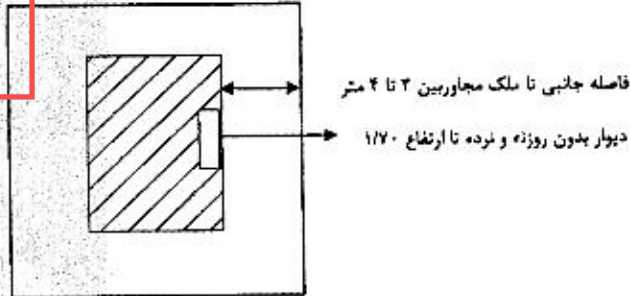
بند ۴-۹-۸-۵: تعبیه پنجره در محل هایی که خارج از حدود مجاز در این مقررات موجب اشراف به حیاط و ساختمان مجاور شود ممنوع است.

بند ۴-۹-۸-۶: در صورتیکه امکان اشراف از معبر عمومی مجاور به داخل فضاهای اقامت در ساختمان وجود داشته باشد لازم است کف پنجره فضاهای اقامت بالاتر از ارتفاع دید عابران تعبیه شود.

ج) تعبیه تراس در فواصل جانبی کاربری های باغ شهری و باغ تثبیت شده

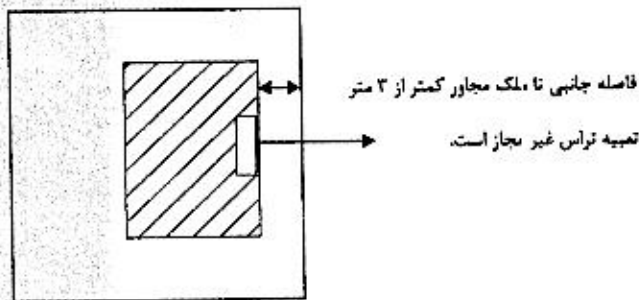
۱) تعبیه تراس در فواصل جانبی کاربری های باغ شهری و باغ تثبیت شده در صورت رعایت فاصله جانبی ۳ تا ۴ متر با در نظر گرفتن سازه بنایی به ارتفاع ۱/۷۰ متر (بدون در نظر گرفتن نرده و روزنه) پلامانع است. (شکل شماره ۳)

دبیرخانه مرکز
۱۳۹۸/۱۲/۱۱
۱۶۴۶۹۲/-



شکل شماره ۳

۲) در صورت کاهش فواصل جانبی به کمتر از ۳ متر در نظر گرفتن تراس غیر مجاز است. در این حالت تعبیه پنجره در دیوارهای جانبی با رعایت اشرافیت مجاز است. (شکل شماره ۴)

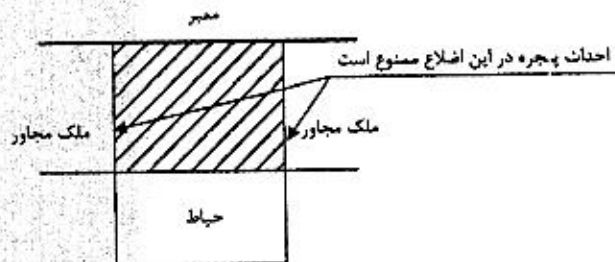


شکل شماره ۴

۳) در املاکی که بصورت بلوکی احداث بنا می شوند، در صورت رعایت ضوابط سایه اندازی نیاز به رعایت اشرافیت در تراس و پنجره نمی باشد.

د) ضوابط اشرافیت در تراس و پنجره های رو به معبر و حیاط

۱) احداث پنجره بر روی دیوار پیرامونی دو قطعه مجاور ممنوع است. (شکل شماره ۵)

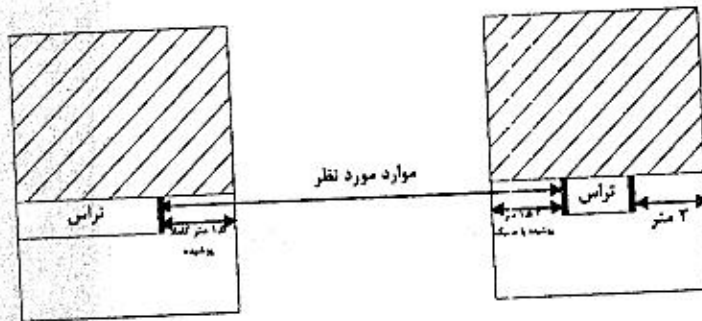


شکل شماره ۵

دبیرخانه مرکز
۱۳۹۸/۱۲/۱۱
۱۶۴۶۹۲

۲) در نظر گرفتن تراس به سمت معبر و حیاط با در نظر گرفتن جان پناه به ارتفاع حداقل ۱/۱۰ متر بلامانع است.
تبصره: در تراس های سه طرف باز یا دو طرفه در صورتیکه:
الف) حداقل فاصله تا ملک مجاور کمتر از ۱/۵ متر باشد می بایستی در قسمتهای عمود بر مجاورین کاملاً پوشیده باشد.
ب) در صورتیکه حداقل فاصله بین ۱/۵ تا ۳ متر باشد، بسته به نظر طراح و منوط به تأیید در کمیته نما می تواند بصورت کاملاً پوشیده یا مشبک باشد.

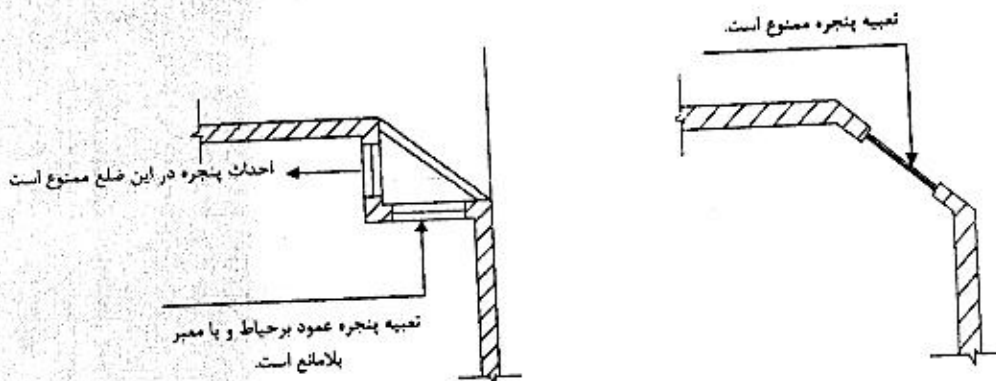
ج) در صورتیکه حداقل فاصله تا ملک مجاور بیش از ۳ متر باشد در قسمتهای عمود بر مجاورین صرفاً جان پناه به ارتفاع ۱/۱۰ متر الزامی بوده و نیاز به رفع اشرافیت نمی باشد.



شکل شماره ۷

شکل شماره ۶

۳) در نظر گرفتن پنجره در پسخ اجرا شده در املاک به دلیل رعایت حریم مجاورین غیرمجاز می باشد (شکل شماره ۸). صرفاً احداث پنجره بصورت دید مستقیم به حیاط مطابق شکل زیر بلاشکال است. (شکل شماره ۹)



شکل شماره ۹

شکل شماره ۸

۴) تراس در پخ

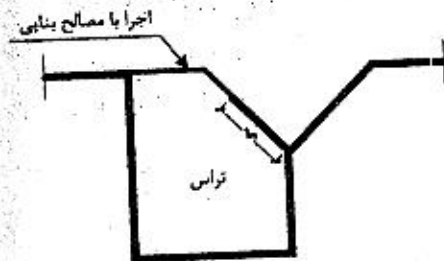
در نظر گرفتن تراس در پخ مطابق با شرایط ذیل بلامانع می باشد...

رعایت حداقل طول یک متر و به ارتفاع طبقه با مصالح بنایی الزامی است و الباقی آن با اجرای دیوار مشبک یا دبییرخانه مرکز یا سایر مصالح با حداقل ارتفاع ۱.۱ متر، مشابه منوط به تأیید در کمیته نما بلامانع است.

دبییرخانه مرکز

۱۳۹۵/۱۱/۱۳

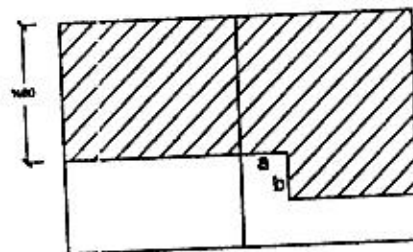
۱۶۴۶۹۲/-



شکل شماره ۱۰

ه) نحوه اجرای پخ در کاربری مسکونی (متداول شهری) و باغ شهری

- ۱) اگر طرفین به صورت زمین خالی، ویلایی (دارای پروانه و پایتکار قبل از سال ۱۳۷۲) باشند بدون اخذ هرگونه رضایت از مجاورین پیشروی در حد $۲+۶۰\%$ (املاک شمالی - شرقی و غربی) و $۵+۶۰\%$ (املاک جنوبی) و لزوماً بدون اجرای شکستگی و پخ بلامانع است.
- ۲) در صورتی که احداث بنای مجاور بعد از سال ۱۳۷۲ باشد و پیشروی مجاور مزاد بر ۶۰% به صورت پخ اجرا شده باشد املاک متقاضی ساخت لزوماً با اجرای پخ احداث بنا نمایند.
- ۳) در صورتی که احداث بنای مجاور بعد از سال ۱۳۷۲ باشد و پیشروی در حد ۶۰% اجرا شده باشد، املاک متقاضی ساخت نیز به صورت شکستگی با در نظر گرفتن $a=1$ احداث بنا نمایند.
- ۴) در صورت احداث بنای ملک مجاور بدون ایجاد شکستگی و در حد $۲+۶۰\%$ متر، املاک مجاور متقاضی پروانه ساختمانی نیز به صورت همباد و لزوماً و بدون ایجاد شکستگی و پخ می توانند احداث بنا نمایند.
- ۵) اخذ رضایت محضری از پلاک مجاور در کلیه موارد فوق منتفی بوده و باعث تغییر در موارد فوق نخواهد شد.
- ۶) احداث بنا به علت وجود فاصله جانبی در املاک باغ شهری نیاز به پخ و شکستگی ندارد.



شکل شماره ۱۱

و) بلوک های شیشه ای

اجرای بلوک های شیشه ای در دیوارهای پیرامونی به هیچ عنوان جایگزین بازشو جهت فضاهایی که مطابق بخش ۴ مقررات ملی ساختمان نیازمند نور و تهویه است نمی باشد.

دبیرخانه مرکز
۱۳۹۸/۱۲/۱۱
۱۶۴۶۹۲/-

ز) نحوه اشرافیت، ایجاد دسترسی و باز شو به فضاهای سبز

۱) املاک واقع در مجاورت فضاهای سبز احداث شده و در حال بهره برداری (در تملک شهرداری):

- دسترسی درب و ایجاد پنجره در طبقه همکف و تراس در طبقات به سمت فضاهای سبز ممنوع می باشد.
- تعبیه پنجره به سمت فضای سبز در طبقات مشروط به رعایت موارد ذیل است:
 - امکان تعبیه پنجره با جان پناه ۱۱۰ متر و به صورت سازه ای به سمت پارک در اختیار شهرداری و با هماهنگی با سازمان پارکها می باشد.
 - طرح نمای جداره مشرف به پارک متناسب با نمای اصلی نماسازی شده و به تأیید کمیته سیما و منظر شهری می باشد.
 - با توجه به ارزش افزوده بوجود آمده در خصوص نورگیری و دید مناسب برای ملک، شهرداری با ارسال لایحه به شورای اسلامی شهر نسبت به اخذ عوارض مربوطه اقدام نماید.
 - ایجاد پیش آمدگی به سمت پارک تحت هر شرایطی غیرمجاز می باشد.
- ۲) املاک واقع در مجاور کاربری های فضای سبز و باز که پارک هنوز احداث نشده است:
 - در نظر گرفتن درب، پنجره، تراس و هرگونه بازشو غیرمجاز می باشد.
- ۳) املاک واقع در مجاورت فضای سبز حاشیه
 - تعبیه پنجره و تراس پلامانع است و در صورتیکه معبر دیگری جهت ایجاد دسترسی پارکینگ وجود نداشته باشد در نظر گرفتن درب پارکینگ با تأیید و جانمایی توسط شهرداری امکان پذیر خواهد بود.

ح) نحوه دسترسی و ایجاد باز شو به حریم انهار

- ۱) انهار جاری: در این حالت تعبیه پنجره در طبقات پلامانع و تعبیه درب و پنجره در طبقه همکف و تراس در طبقات مجاز نمی باشد.
- تبصره: با توجه به ارزش افزوده بوجود آمده در خصوص نورگیری و دید مناسب برای ملک، شهرداری با ارسال لایحه به شورای اسلامی شهر نسبت به اخذ عوارض مربوطه اقدام نماید.
- ۲) انهار متروکه
 - در صورتیکه نهر متروکه تبدیل به پیاده راه شده باشد احداث درب و پنجره در طبقه همکف و تعبیه تراس در طبقات غیرمجاز و صرفاً تعبیه پنجره در طبقات پلامانع است.
 - تبصره: در صورتیکه حداقل عرض پیاده راه کمتر از ۶ متر باشد تعبیه پنجره ها با رعایت اشرافیت امکان پذیر می باشد.
 - در صورتیکه نهر متروکه به پیاده راه تبدیل نشده باشد احداث هر گونه بازشو از قبیل درب، پنجره، تراس و ... ممنوع می باشد.

این صورتجلسه در هفت صفحه تهیه گردیده است و دارای جوابیه اداره کل حقوقی شهرداری کرج به شماره ۹۳/۱۶۰۱۴۵ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۲۹ می باشد و به جهت حفظ حقوق مجاورین در صورت عدم رعایت موارد فوق الذکر صدور پایانکار مقدور نمی باشد.

دبیرخانه مرکز
۱۳۹۸/۱۲/۱۱
۱۶۴۶۹۲/-

نماینده دانشگاه هنر و معماری

نماینده اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی

نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان استان البرز

نماینده استانداری

نماینده اداره کل راه و شهرسازی

نماینده اداره کل میراث فرهنگی

نماینده شهرداری

نماینده شهرداری