

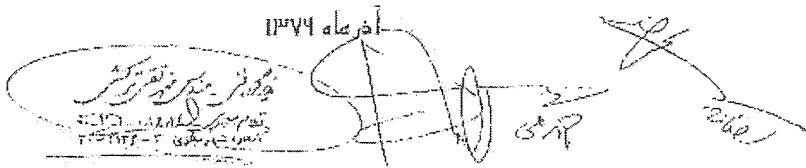
«بنام خدا»

# مؤسسه مالکان خزرشهر

مجموعه آئین نامه ، مقررات و ضوابط ساختمانی

شهرک خزرشهر

افزاعه ۱۳۷۴



The image shows several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a circular stamp with Persian text. In the center, there is a large, stylized signature. To the right, there is another signature and a stamp with the number '۵۱۲'.

# آئین نامه ، مقررات و ضوابط ساختمانی مؤسسه مالکان خزرشهر

## فهرست موضوعات

صفحه	موضوع
۱	مقدمه.....
۳	اطلاعات عمومی و مقررات کلی جهت اخذ پروانه ساختمانی.....
۵	اوراق و مدارک لازم برای اخذ پروانه ساختمانی.....
۷	آئین نامه ساختمان سازی.....

## مقدمه:

### همشهری گرامی؛

اکنون که به دنبال نیاز امروزی خود، درصدد گسترش یا تغییر و تبدیل کمی و کیفی ویلای خود بوده و یا اینکه قصد دارید با احداث بنایی نو در قطعه زمینی از شهرک خزرشهر، به جمع دیگر همشهری‌های عزیزمان بیوندید، بی شک بر این باور هستید که چنانچه نیاندیشیم، مواظبت نکنیم و رویه مناسبی برای انجام این مقاصد پیش نگیریم، لاجرم به جای رونق و شکوفایی شهرک خزرشهر، در اندک زمانی رو در روی نابسامانی‌ها و آشفته‌گی‌های فراوان آن خواهیم نشست و دست بر روی دست، تماشاگر هنجارهای ناپسند و ناخواسته جاری بر شهرهای بزرگ تر کشور خواهیم بود. بدیهی‌ست حاصل نهایی عدم توجه به این مهم، امحاء منافع و علائق شهروندان قدیم و تازه وارد را در پی داشته و آن نیز به دنبال خود، زیست نامناسب و نامعقولی را تحمیل همگان خواهد نمود.

واقعیات یاد شده حاکی از آن است که جز با خواست، علاقه، همکاری، پیگیری و چالش شهروندان در امر تسبیح امور شهرک، هیچ گلی شکفته نگردیده و هیچ دانه‌ای بارور نخواهد شد.

### همشهری گرامی؛

هیئت مدیره‌های منتخب شما با طلب کمک از تعدادی همشهریان حرفه‌ای در گرایش‌های گوناگون معماری، ساختمانی و شهرسازی و فراخوانی آنان به خدمت، نسبت به تشکیل مجمعی تخصصی و افتخاری به نام «کمیته فنی مؤسسه مالکان خزرشهر» همت گمارده و تحقق خواسته‌های عنوان شده در فوق و سامان دادن به امور ساختمانی شهرک را به مشاورت فنی آنان سپرده و با معاونت همین گروه و تدوین «آئین‌نامه، مقررات و ضوابط ساختمانی شهرک خزرشهر»، کوشش نموده‌اند تا حد ممکن و توان از بروز هرج و مرج بی امان جلوگیری بعمل آورده و در مواردی به رفع آنها نیز مبادرت ورزند.

آئین‌نامه، مقررات و ضوابط ساختمانی شهرک خزرشهر که ذیلاً تفصیل گردیده مقرر است تا راهت‌ما و هادی شهروندان عزیز در راستای چگونگی ساخت و ساز بهینه و توسعه ویلاهای آنان باشد.

این مقررات با دقت و وسواس مقدور تهیه شده و بعضاً در دوره‌های زمانی چند بر حسب نیاز و برخورد با موضوعات پیش‌بینی نشده، مورد بازبینی قرار گرفته و مفاد آن توسط نمایندگان شما یعنی اعضای هیئت مدیره ملاحظه و به تصویب رسیده است.

امید می‌رود این خدمت راه‌گشای شما در جهت ساخت و سازهای آتی باشد. پیشنهاد می‌شود با مطالعه دقیق و بکارگیری نکات مندرج در آئین‌نامه مذکور، ضمن شناخت و برخورداری از حقوق خود، سهولت انجام امور ساختمانی خویش را باعث شده و در ضمن، رعایت حقوق و خواست همشهری‌های دیگران را سهمیم باشیم. با انتخاب طرح شایسته، بنایی راحت و مناسب و در خور بهره‌وری خودتان به اجرا در آورده و با اتمام آن در عین حال ویلای زیبای دیگری به مجموعه خزرشهر بیافزائید.

**\* توصیه می‌شود:**

در برگزیدن پیمانکار و اجراکنندگان صاحب توان و تجربه کافی، دقت‌های لازم و مرسوم را بعمل آورده و با بررسی همه جانبه سوابق کارهای انجام شده آنان، مجری مناسب کار خود را انتخاب نمایید. خصوصاً و بطور جدی از ارجاع کار به مجریان متخلف خودداری بفرمائید. (سوابق این گونه مجریان از سرپرستی شهرک قابل استعلام است)

**" با آرزوی خوش، انتظار توفیق شما را داریم "**

**هیئت مدیره مؤسسه مالکان خزرشهر**

## اطلاعات عمومی و مقررات کلی جهت اخذ پروانه ساختمانی

- برای اخذ پروانه ساختمانی لازم است مالکین محترم قبل از مراجعه به شهرداری شهرستان، یک نسخه از آئین نامه و مقررات ساختمانی شهرک خزرشهر را از دفتر مؤسسه مالکان دریافت و در اختیار مهندس طراح خود قرار داده و حتماً قبل از هرگونه اقدام به طراحی بنای ویلا، از محل شهرک و زمین محل احداث بنا بازدید به عمل آورده تا با شناخت بهتر، قادر به رعایت مقررات مصوب باشند.
- ساخت ویلا و احداث بنا منحصراً با مجوز صادره از هیئت مدیره مؤسسه مالکان امکانپذیر می باشد.
- ساخت بنا می بایست مطابق پروانه صادره بوده و هرگونه تغییرات احتمالی در اجرا که مغایر با مندرجات پروانه ساختمانی باشد نیاز به تأییدیه مجدد و مکتوب مؤسسه مالکان دارد.
- شروع عملیات ساختمانی میبایستی کتباً توسط مالک به دفتر فنی مؤسسه اعلام گردد.
- مالکین موظف به معرفی فرد فنی واجد صلاحیت که ترجیحاً مهندسی دارای اجازه کار از مراجع ذیصلاح خواهد بود، میباشند. شخص مزبور رابط دفتر فنی مؤسسه و سایر کارکنان و کارگران موظف خود و مجری در کارگاه ساختمانی مالک می باشد.
- کلیه مصالح وارده به کارگاه میبایستی در محوطه داخل پلاک مالک انبار شده و از سد معابر جدا خودداری شود. همچنین میبایستی ملات سیمان-بتن و سایر مصالح ترکیبی مرتبط با اجرای بنای ویلا خارج از خیابان، کوچه و پیاده‌روهای عمومی شهرک و در داخل محوطه ویلا و کارگاه ساخته شود و نخاله ها و آخال حاصل از تخریب و ساخت ویلا بلافاصله و با هزینه مالک از محل شهرک خارج شود.
- هرگونه تخریب و خسارت که به پیاده روها، خیابان ها، جداول و آب روهای معابر، تأسیسات شهرک از هر نوع وارد شود مسئولیت آن با مالک بوده و تأمین خسارت مستقیماً با مالک می باشد و چنانچه رفع خرابی خسارت، توسط مؤسسه مالکان انجام شود هزینه آن بر اساس کارشناسی با بیست و پنج درصد اضافی بعنوان بالاسری به نفع مؤسسه مالکان از مالک اخذ خواهد شد.

در مورد خاکریزی و احیاناً خاکبرداری محوطه، مالک موظف به رعایت تناسب ارتفاعی با زمینهای مجاور و تراز طبیعی خاک میباشد. در صورت احداث تپه گل در نقاطی از محوطه، حداکثر ارتفاع آن از جداول محور ورودی نبایستی از پنجاه سانتیمتر بیشتر باشد.

\*مدت ساخت پروژه های ساختمانی با توجه به زمان مندرج در پروانه محدود میشود تمدید پروانه و اضافه شدن مدت ساخت مشمول پرداخت عوارض تطویل طبق دستورالعمل شهرک میگردد.

- در صورتی که مالک به هر دلیل قصد توقف کوتاه مدت و مجاز عملیات ساختمانی خود را داشته باشد میبایستی مراتب کتباً به دفتر فنی مؤسسه اعلام گردد و در این صورت محدوده زمین را با هزینه خود با تخته محصور نموده و رنگ آمیزی مناسب و زیبا خواهد نمود. حداکثر مدت توقف سه ماه و مازاد بر آن با کسب مجوز از دفتر فنی شهرک مستوجب پرداخت ۲۵ درصد سهم مؤسسه از عوارض اولیه متعلق به شهرداری بابت پروانه ساخت خواهد بود.

- آنچه در این توافق ذکر نشده و احتمالاً بروز نماید به صورت موردی توسط کمیته فنی بررسی، تصمیم گیری و با تأیید هیئت مدیره مؤسسه مالکان تصویب و به اجرا گذاشته میشود.

- نهایتاً مالک با امضا و اثر انگشت خود ذیل این برگه اقرار به اطلاع کامل از مفاد و رعایت آن دارد.

**امضاء و اثر انگشت مالک**

## مدارک لازم جهت اخذ پروانه ساختمانی:

- ۱ - تقاضای کتبی مالک یا وکیل رسمی مالک (با ارائه اصل و کالنامه رسمی محضری)
- ۲ - ارائه اصل سند مالکیت به همراه یک نسخه کپی برابر اصل (جهت بررسی مدارک، مبادیه نامه ملک پذیرفته نمی شود)
- ۳ - ارائه اصل و کپی برابر اصل صفحات شناسنامه و کارت ملی مالک/مالکین (در صورتی که وکیل متقاضی باشد، ارائه اصل و کپی و کالنامه رسمی - کارت ملی و شناسنامه وکیل نیز الزامی است)
- ۴ - اخذ تصفیه حساب خدمات مشترک سنوات گذشته زمین و یا ویلا از حسابداری مؤسسه مالکان خزرشهر
- ۵ - تکمیل و پذیرش تعهد نامه مالک و یا مالکین (برابر متن ضمیمه) با ثبت امضاء و اثر انگشت متقاضی مشروط به حضور در محل دفتر مؤسسه مالکان خزرشهر و یا گواهی امضاء ذیل تعهد نامه در دفترخانه اسناد رسمی
- ۶ - تعهدنامه مهندس ناظر (برابر متن ضمیمه) به همراه کپی از پروانه اشتغال بکارمهندسی از مراجع ذیصلاح (وزارت مسکن و شهرسازی و مؤسسه نظام مهندسی و ...)
- ۷ - تعهدنامه مجری (برابر متن ضمیمه) و سپردن اوراق بهادار به منظور ضمانت حسن اجرای کار و عدم تخلف از مقررات و آیین نامه و ضوابط ساختمانی
- تبصوه: چنانچه مهندس ناظر و یا مجری و یا نماینده فنی دارای سابقه تخلف در ساخت و ساز شهرک خزرشهر بوده باشند مؤسسه مالکان از مالک خواهد خواست فرد با صلاحیت دیگری را معرفی نماید.
- ۸ - امضاء ذیل دفترچه راهنمای ضوابط ساختمانی شهرک خزرشهر بعنوان دستور تهیه نقشه های اجرایی
- ۹ - ارائه نقشه های اولیه که وفق مفاد این دستورالعمل تهیه و طراحی شده باشند با مقیاس ۱/۱۰۰ (دو سری) با درج عنوان و اندازه گذاری کامل و ذکر مساحت عرصه و اعیان و ارتفاع ساختمان با رعایت استانداردهای لازم رسمی جهت بررسی ابتدایی کمیته فنی مؤسسه مالکان.
- تبصوه: پس از تأیید طرح اولیه در کمیته فنی ضرورت دارد کلیه نقشه های اجرایی با اندازه گذاری کامل و رقوم های ارتفاعی جهت تصویب نهایی به کمیته فنی ارائه شوند.
- کلیه نقشه های معماری و سازه ای به شرح ذیل در دو نسخه جهت تأیید نهایی تحویل دفتر فنی مؤسسه مالکان خواهد شد:

الف - سایت پلان زمین و موقعیت ساختمان و جانمایی پلان همسایگان و معابر به مقیاس ۱/۲۵۰ یا ۱/۲۰۰

ب - پلان طبقات ساختمان به مقیاس ۱/۱۰۰ یا ۱/۵۰ (شامل اندازه گذاری صحیح و کامل)

ج - نقشه نمای اصلی (شمالی و جنوبی) و حداقل یک نما از شرق و یا غرب ساختمان با ذکر دقیق مشخصات مصالح بکار رفته در سقف و نمای ساختمان و رنگ آن ها تعیین نوع پنجره و نرده ها و همچنین مسیرهای خروجی آب باران و ذکر کلیه ترازهای ارتفاعی و نقاط مبنایی (جدول خیابان محور ورودی ساختمان)

د - کلیه سطوح نمایان ساختمان و همچنین پوشش نمایان سقف شیب دار همگی نمای اصلی شهرک محسوب شده و بایستی هنگام ارائه نقشه ها، شکل و مصالح آنها معلوم و مشخص باشد تا پس از بررسی مورد تأیید کمیته فنی مؤسسه قرار گیرد.

ه - برش عرضی ساختمان به تعداد مورد نیاز علی الخصوص از وسط ساختمان و روی پله ها (حداقل دو برش عرضی و طولی) با مقیاس دقیق با درج رقوم ارتفاعی کف طبقات و سقف نهائی

۱۰ - نقشه های اجرایی بر اساس نقشه های مقدماتی تأیید شده:

الف - نقشه های اجرایی با مقیاس لازم با اندازه گذاری کامل و ارائه هر چهار نما الزامی است که جهت نگهداری در پرونده ویلا و ارسال به شهرداری شهرستان در سه سری تهیه و تحویل خواهد شد.

ب - نقشه های سازه ای با جزئیات لازم جهت نگهداری در پرونده فنی ویلا (سه سری)

ج - تحویل یک عدد لوح فشرده (CD) از کلیه نقشه های تحویلی مصوب (معماری - سازه - تأسیسات)

د - در جدول ذیل نقشه ها: درج نام مالک - شماره ویلا و پلاک ثبتی - مساحت - میزان تراکم - نام مهندسین طراح (معماری، سازه ای و تأسیساتی) و مهر و امضاء آنها همچنین مهر و امضاء مهندسین ناظر ضرورت دارد.

ه - ذکر کاربری فضاها روی نقشه های مقدماتی و نهایی اجرایی ضرورت دارد.

**\*توصیه:** کمیته فنی هیئت مدیره استفاده از اسکلت بتن مسلح را برای ساختمانهای نواحی ساحلی شمال توصیه مینماید.



## آئین‌نامه ساختمان سازی در شهرک خزرشهر مصوب هیئت مدیره

۱ - حریم مجاز ساختمان های جدید در حال احداث نسبت به حد شرق و غرب ملک ، حداقل دو متر (دو متر از مرز مشترک با ملک مجاور) و حداقل سه متر در جبهه شمالی یا جنوبی می باشد.

هر گونه توسعه بنا در منطقه ای که حداقل حریم فوق را نداشته باشد ، مجاز نیست.

تبصوه ۵: در قطعات ساخته شده قبلی چنانچه ضوابط سطح اشغال و حریم رعایت نشده باشد ضروری است که در هنگام توسعه و یا تجدید بنا ، کلیه ضوابط رعایت گردد.

۲ - طول ساختمان احداثی حداکثر پنجاه درصد طول زمین در امتداد از جنوب به شمال می باشد و در صورت لزوم و رعایت تراکم مجاز، پیشروی ساختمان با رعایت پخی ۴۵ درجه از طرفین حداکثر به طول ۲ متر بلامانع است.

تبصوه ۵: در محدوده زمین هایی که بعضاً عرض و طول آنها برابر یا تقریباً برابر است ، طول پیشروی با مصوبه کمیته فنی و با رعایت حقوق و رضایت کتبی همسایه مجاور، مقدار پیشرفتگی بنا قابل تجدیدنظر می باشد .

۳ - حداکثر ارتفاع هرنوع مستحذات از تراز روی جدول ورودی ( مبنای صفر ) تا خط الرأس ساختمان ۸/۵۰ متر (هشت و نیم متر) می باشد .

تبصوه ۱: در صورت ارائه توضیحات مهندس طراح دایر بر نیاز به ارتفاع بیشتر، حداکثر ارتفاع تا ۹ متر (نه متر) مشروط به بررسی و تصویب طرح در کمیته فنی و هیئت مدیره مؤسسه ، قابل پذیرش خواهد بود .

تبصوه ۲: در طراحی ساختمان تراز ارتفاعی سقف همکف و سقف طبقه اول طوری در نظر گرفته شود تا ارتفاع نهایی ساختمان ( تا خط الرأس) از ۸/۵ متر تجاوز نکند.

۴ - حداکثر تراز کف تمام شده همکف نسبت به تراز روی جدول ورودی (مبنای صفر) پنجاه و چهار (۵۴+) سانتیمتر میباشد. ( منظور از کف صفر، تراز روی جدول خیابان یا گذر ورودی ملک میباشد).

تبصوه ۵: در مورد زمینهای شیب دار ، تراز مینا (تراز جدول خیابان) از معدل رقوم شمال و جنوب زمین و تأنید آن در کمیته فنی بدست خواهد آمد بطوریکه تراز کف تمام شده همکف هیچگاه از ۵۴+ سانتیمتر بیشتر نشود.

۵ - تراکم مجاز هر ویلا برابر چهل درصد (۴۰٪) مساحت زمین (عرصه) که حداکثر ۲۵٪ این تراکم باید در همکف و حداکثر ۱۵٪ باقیمانده نیز در طبقه اول رعایت و اجرا شود.

تبصره ۱: نحوه محاسبه تراکم براساس مساحت پشت تا پشت دیوارهای ساختمان به اتمام رسیده می باشد.

تبصره ۲: مساحت زیرزمین در محاسبه تراکم به حساب نمی آید با این وجود در عوارض ساختمانی مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.

۶ - حداکثر مساحت توسعه و یا احداث بنا در مجموع معادل چهل درصد کل عرصه ویلا می باشد که تا سقف بیست و پنج درصد در همکف و پانزده درصد دیگر آن در طبقه فوقانی به صورت ویلای دوبلکس تک واحدی، قابلیت توسعه، ساخت و بهره برداری دارد. در طرح هایی که ویلا به صورت فلت بوده و فقط در همکف اجرا می شوند (بدون طبقه فوقانی) حداکثر مساحت زیربنای ساختمان برابر سی درصد مساحت عرصه ویلا می باشد. به هر حال رعایت حرائم و مفاد این آئین در طراحی و اجرا الزامی می باشد.

تبصره ۱: احداث ساختمان و همچنین توسعه ویلای های موجود به شکل بیش از یک طبقه روی همکف (بیش از دوبلکس و یا بیش از دو کف) و همچنین ایجاد دو کف بر روی هم به نحوی که باعث حذف وید گردد با هیچ شرطی و یا ارتفاعی، مجاز نمی باشد. ساختمان دارای زیر زمین از این قاعده مستثنی می باشد.

تبصره ۲: با توجه به اقلیم منطقه، احداث پوشش نهائی سقف به شکل شیب دار و یا شیروانی توصیه می گردد اما بدلیل تنوع در طراحی در صورتیکه سقف نهایی ساختمان مسطح باشد دسترسی به بام از داخل ساختمان و از طریق احداث راه پله و آسانسور مجاز نبوده و صرفاً از طریق احداث پلکان نردبانی و یا مارپیچ با عرض پله حداکثر ۶۰ سانتی متر، بدون پوشش پیرامون و با تأیید جانمایی آن توسط کمیته فنی امکان پذیر می باشد.

تبصره ۳: احداث خرپشته در بام مجاز نمی باشد.

۷ - محاسبه تراکم بالکن ها و بازشوهای داخلی (Void) به شرح ذیل می باشد:

الف - بالکن بدون سقف، تراکم برابر یک دوم مساحت بالکن

ب - بالکن سرپوشیده مسقف و سه طرف آزاد تراکم برابر دو سوم مساحت بالکن

ج - بالکن سرپوشیده مسقف و دو طرف آزاد تراکم برابر سه چهارم مساحت بالکن

د- بالکن سرپوشیده مسقف و یک طرف آزاد تراکم برابر تمام مساحت بالکن

ه- چنانچه مساحت بازشو (Void) بیش از ۱۲ مترمربع باشد تراکم آن برابر ۵۰٪ مساحت بازشو و برای مساحت بازشو (Void) کمتر از ۱۲ مترمربع تراکم کامل محاسبه می گردد.

۸- هر نوع طرح احداث و یا توسعه بنا به صورت دو و یا چند پارچه (چندتکه) که مجموع ساختمان از یک توده واحد تشکیل نشده باشد قابل قبول نخواهد بود مگر احداث پارکینگ سرپوشیده و کباب پز (باربیکیو) و آلاچیق با مشخصات و الزامات مندرج در این آئین نامه که ذیلاً خواهد آمد.

تبصوه ۱: احداث پارکینگ سرپوشیده به ارتفاع حداکثر زیر سقف ۲/۵۰ متر و ارتفاع تا خط الرأس حداکثر ۳/۵۰ متر چنانچه وصل به بنای اصلی باشند، بطور کامل جزء تراکم بنا به حساب خواهد آمد. ولی چنانچه جدا از بنا احداث شوند  $\frac{1}{2}$  مساحت محاسبه خواهد شد و مجاز به استفاده از تراکم بیش از ۲۵ درصد همکف خواهد بود. سطح زیربنای پارکینگ سرپوشیده دوم نیز مساحت  $\frac{1}{2}$  محاسبه میگردد. جانمایی پارکینگ هر واحد توسط کمیته فنی تعیین خواهد شد:

- مساحت پارکینگ تک خودرو
  - مساحت پارکینگ دو خودرو
  - حداکثر مساحت کباب پز
  - حداکثر مساحت آلاچیق (سرپوشیده)
- پانزده متر مربع مشروط به رعایت حریم ۰/۵ متر از پلاک های مجاور  
۲۷/۵ متر مربع مشروط به رعایت حریم ۰/۵ متر از پلاک های مجاور  
دو متر مربع مشروط به رعایت حریم دو متر از پلاکهای مجاور و گذر  
نه متر مربع مشروط به رعایت حریم دو متر از پلاک های مجاور و گذر

تبصوه ۲: بازشوی درب پارکینگ به داخل پلاک و یا به صورت ریلی الزامی است به هرحال باز کردن درب پارکینگ به سمت معابر مجاز نمی باشد.

تبصوه ۳: پوشش بیرامون پارکینگ، آلاچیق و باربیکیو با هرنوع مصالح و متربالی مجاز نمی باشد.

۹- نقشه توسعه یا احداث بنا باید به نحوی طراحی شود که ویلا یک واحد مسکونی تلقی شده و به هیچ عنوان قابلیت سکونت مستقل برای دو و یا تعداد بیشتر خانوار و همچنین قابلیت تفکیک ثبتي واحدها را نداشته باشد.

تبصوه ۱: احداث هرگونه راه دسترسی به طبقه اول از بیرون ساختمان مجاز نمی باشد.

تبصوه ۲: کلیه نقشه هایی که شبهه و گمان ایجاد دو یا چند واحد مسکونی مستقل از هم در آینده را داشته باشند قابلیت طرح و تأیید در کمیته فنی را ندارد.

۱۰ - احداث تأسیسات سرمایش و گرمایش (موتورخانه) در زیرزمین بلامانع است (به هر حال بررسی تأثیرات سطح آب زیرزمینی بر ساختمان و مسؤلیت ورود خسارات احتمالی آبی، بعهده متقاضی و مالک پروژه است).

۱۱ - برای احداث تراس و یا بالکن در طبقه همکف و اول رعایت حرایم این آئین نامه الزامی است. نصب نرده حفاظ در تراس های همکف با تراز ارتفاعی کمتر از ۷۰ سانتی متر نسبت به تراز محیط اطراف مجاز نمی باشد. حداکثر ارتفاع مجاز نرده در تراس و بالکن طبقه اول ۸۰ سانتی متر می باشد.

۱۲ - ایجاد بالکن در طبقه اول به هر شکل در اضلاع شرقی و غربی ساختمان (بطرف همسایگان) مجاز نیست.

۱۳ - در مواردی که در طبقه اول مساحت بنا کمتر از همکف اجرا شود و سقف همکف تماماً مسطح باشد، چون احتمال کاربری مشابه بالکن خواهد داشت لذا برای جلوگیری از اشراف بنا به سمت های شرق و غرب، الزاماً باید پوشش شیبدار روی آن ساخته و یا سقف همکف در آن قسمت ها شیبدار اجرا شود.

\***توصیه:** بهتر است بالکن ها یا تراس ها بطرف شمال (دریا) در وسط ساختمان احداث شوند.

۱۴ - تعبیه پنجره (حتی با شیشه های مشجر) در سمت های شرق و غرب (بطرف همسایه) در طبقه اول مجاز نمی باشد.

**تبصره ۱:** در صورت لزوم و یا ضرورت، نصب پنجره یا بازشو در زوایا یا پخی ساختمان مشروط بر آنکه آسایش همسایگان را برهم نزنند، مشروط به ارائه گزارش توجیهی طراح و تصویب موضوع در کمیته فنی و هیئت مدیره بلامانع می باشد.

**تبصره ۲:** تعبیه پنجره سرویس های بهداشتی در طبقه اول به شرطی مجاز است که اولاً ارتفاع کف پنجره آنها از کف داخلی سرویس (آکابه) حداقل ۱/۷۰ متر بوده و ثانیاً احداث آنها بر اساس نقشه مصوب به تأیید کمیته فنی شهرک رسیده باشد.

**تبصره ۳:** در مواردی که شرق یا غرب ویلا خیابان یا کوچه باشد ایجاد پنجره در طبقه اول و نیز احداث بالکن (با رعایت حریم) بلامانع است.

\***توصیه:** از نظر بهداشتی بهتر است کلیه سرویس ها بطور طبیعی تهویه گردد.

۱۵ - احداث حیاط خلوت ، نورگیر و پاسیو با گلکاری که مساحت زیربنای آن بیش از شش متر مربع باشد جزء تراکم محسوب نمی شود مگر آنکه با شیشه و یا با مصالح دیگر سرپوشیده شود.

۱۶ - احداث فضای ورزشی و استخر در محوطه خصوصی و فضای سبز ویلا مجاز نمی باشد ولی احداث استخر در زیرزمین ساختمان و یا استخر سرپوشیده متصل به ساختمان اصلی فقط در طبقه همکف بلا مانع است در این صورت در نظر گرفتن تمهیدات لازم برای تأمین نور کافی ، تهویه هوا و دسترسی ایمن وفق مقررات ملی ساختمان و همچنین استانداردهای لازم ضرورت دارد.

در صورتی که استخر در زیر زمین احداث شود ، تراز روی سقف زیرزمین حداکثر نود سانتی متر ( $+0/90m$ ) بالاتراز تراز جدول ورودی (مبنای صفر) می باشد و در عین حال رعایت تراز پنجاه و چهار سانتی متر ( $+0/54m$ ) کف ورودی اصلی به ساختمان نیز ضرورت دارد.

در صورتی که استخر سرپوشیده در همکف اجرا گردد ، ضمن الزام اتصال آن به ساختمان اصلی ، بایستی در ضلع شرق و غرب ( به سمت پلاک های مجاور ) حتماً با مصالح بنائی و در ضلع شمال و جنوب با توجه به جانمایی در همکف ، می توان با شیشه یا ترکیبی از دیوار و پنجره پوشیده گردد .

۱۷ - در سقف های دوپوش که پوشش نهایی بصورت شیبدار و یا شیروانی اجرا می شود ارتفاع کف مسطح تا زیر سقف و پوشش شیب دار نباید به میزانی باشد که فضای قابل سکونت ایجاد نماید .  
بدیهی است تشخیص و تفسیر موضوع در اختیار کمیته فنی میباشد.

۱۸ - ایجاد هر نوع باران گیر حداکثر به عرض یک متر در هر قسمت از ساختمان مجاز می باشد و جز تراکم بنا محسوب نمی شود ولی حریم بایستی رعایت گردد .

۱۹ - میزان حداکثر پیش آمدگی (باران گیر و یا دامنه) هر سقف منجمله سقف نهایی نباید از یک متر تجاوز نماید .

۲۰ - پوشش سقف راهروی ورودی اصلی به ساختمان (خارج از ساختمان) حداکثر تا چهار مترمربع بدون اینکه جزء زیربنا محسوب شود مجاز است و اضافه بر آن ممنوع است. ( به هر حال رعایت حریم الزامی است )

۲۱ - مجاری خروجی کلیه ناودان های سقف ها مجاز به رها شدن در پیاده روهای عمومی شهرک نمی باشد .

**\*توصیه:** در فصول غیر تابستان بیشتر ویلاها خالی از سکنه است لذا برای کنترل بهتر نگهداری شهرک در طراحی به نکات زیر توجه شود:

الف - حجم و زوایای کور و غیر قابل کنترل و دید نگهداران کمتر ایجاد شود.

ب - جنس پنجره ها از نوع مقاوم و بادوام انتخاب شود و به هر پنجره ضامن اضافه نصب شود.

پ - احداث هرگونه دیوار و یا حصار با مصالح بتابی و یا سایر مصالح در پیرامون عرصه ویلا مجاز نمی باشد، صرفاً مرز بین ویلاها و مشاعات با درختچه یا شمشاد با حداکثر ارتفاع ۲ متر بلامانع است.

**تبصره:** اضلاع مجاور خیابان از این قاعده مستثنی می باشند و در صورت لزوم میتوان دیواره کوتاه مرکب از ستونچه (پایه های ساخته شده با مصالح بتابی) به ابعاد  $40 \times 40$  و حداکثر ارتفاع ۶۰ سانتی متر و فواصل چهار متر و ترکیبی از پروفیل ساده فلزی و یا درختچه و شمشاد (مابین ستونچه ها) مشروط به ارائه طرح و تصویب آن در کمیته فنی ایجاد نمود. ارتفاع ستونچه ها (پایه نگهدار چارچوب) دو طرف درب ورودی محوطه (درب آدم رو و پارکینگ) با حداکثر ارتفاع ۱/۲۰ متر بلامانع است.

ت - شبکه آب و برق به نحوی اجرا شود که در صورت ضرورت و در زمان خالی از سکنه بودن ویلاها بتوان به آنها دسترسی داشت و آن را قطع نمود. نصب پریز برق ضد آب و استاندارد، خارج ساختمان ویلا برای دسترسی باغبان جهت تراشیدن سبزه و چمن ضرورت دارد.

۲۲ - احداث هرگونه اتاق تأسیسات یا سرویس و انبار به هر شکل و هر ابعاد جدا و منفصل از ساختمان مجاز نیست و در صورت وصل بودن به ساختمان اصلی باید به گونه ای باشد که جزئی از کل ساختمان و هماهنگ با ترکیب و شکل معماری ساختمان بوده و یکپارچه به نظر بیاید.

۲۳ - رها و آزاد بودن سیم یا کابل در نما، ورودی ساختمان و یا محوطه مجاز نیست و توصیه می شود از چراغهای مقاوم در برابر رطوبت و باران در محوطه استفاده شود و در موارد غیر ضروری برق محوطه قطع شود.

۲۴ - کابل های مدفون در محوطه باید از نوع مخصوص روکشدار درون غلاف لوله پلی اتیلن فشار قوی و در عمق مناسب قرار گیرد و علائم هشدار دهنده مورد لزوم نیز وفق مقررات ملی ساختمان در محل نصب شود. در این مورد مالک و مهندس ناظر مسئولیت خواهند داشت.

۲۵- برای حفظ بافت و زیبایی شهرک و همچنین هماهنگی ضرورت دارد تا مصالح مصرفی در نمای ساختمان با سایر ساختمان های قدیمی و اولیه شهرک هماهنگ باشد.

الف- برای پوشش سقف، انواع سفال و یا ورقهای فرم داده شده فلزی در نظر گرفته شود.

ب- نمای خارجی ساختمان اندود ماسه سیمان ساده یا شسته و یا اصطلاحاً نگرگی و چوب به رنگ طبیعی در نظر گرفته شود.

رنگ بکار رفته در نمای ساختمان سفید یا شیری نسکافه ای روشن، طوسی روشن مجاز می باشد.

ج- ابزار کاری (برش کاری سیمان) در نما خلاف معماری بافت شهرک بوده و بکارگیری آن مجاز نمی باشد.

د- پنجره ها از جنس آلومینیوم ساده یا رنگی، فلزی نوع گالوانیزه یا PVC در نظر گرفته شود.

و- استفاده از انواع سنگ لاشه و پلاک (طبیعی و مصنوعی)، کاشی و سرامیک، آجر و یا ورق کامپوزیت در نمای خارجی ساختمان با بافت و چهره معماری شهرک مغایر بوده و مجاز نمی باشد. استفاده از سنگ پلاک به رنگ روشن بمنظور ازاره (قرنیز) خارج ساختمان تا ارتفاع حداکثر پنجاه و چهار سانتیمتر بلامانع است.

ه- پیشنهادات تازه و نو که از طرف طراح اعلام و به همراه گزارش توجیهی به کمیته فنی ارسال شود پس از بررسی و اخذ تصمیم و تأیید آن در کمیته فنی و اخذ مجوز از هیئت مدیره به این دستورالعمل افزوده و یا جانشین خواهد شد.

۲۶- احداث حوض و فواره مشروط به ارائه تعهدنامه کتبی از طرف مالک مبنی بر رعایت مسائل بهداشتی به هنگام بهره برداری و حفظ عمق با اندازه حداکثر ۵۰ سانتی متر (ارتفاع از کف آبنا تا لبه آبنا) و به مساحت سه متر مربع با تصویب طرح در کمیته فنی مجاز می باشد. همچنین ایجاد هرگونه تپه و خاکریزی در محوطه سبز ویلا بیش از ارتفاع ۷۰ سانت مجاز نمی باشد.

۲۷- ساخت سردرب ورودی سرپوشیده (از خیابان به محوطه مجاز) نمی باشد.

۲۸- استفاده از فنس با مصالحی نظیر توری سیمی فلزی یا پلاستیکی مشبک بدون احداث فونداسیون و پایه با مصالح بنایی با حداکثر ارتفاع ۱/۲ متر (به غیر از اضلاع مجاور خیابان اصلی) به نحوی که از بیرون قابل رؤیت نباشد با تصویب و تأیید کمیته فنی بلامانع می باشد.

- ۲۹ - دسترسی از خیابان به ویلا بیش از یک راه عبور (یک راه عبور مخصوص اتومبیل و یک راه عبور مخصوص عابر پیاده) مجاز نمی باشد و جانمایی ورودی نیز باید به تأیید کمیته فنی برسد .
- ۳۰ - حفر چاه با رعایت فاصله حداقل دو متر از مرز مشترک با ملک مجاور بلامانع است .
- ۳۱ - برای نظارت کارگاهی ویلاهایی که قصد بازسازی و توسعه بنا بیش از ۳۵ مترمربع دارند ارائه نقشه های اجرایی مهیور به مهر مهندس طراح و همچنین معرفی مهندس ناظر ذیصلاح الزامیست.
- ۳۲ - جهت قطعات زمین واقع در تراز ۲۴ - و همچنین حریم ۶۰ متری ساحل دریا وفق مقررات و قوانین جاری پروانه ساخت (مجوز ساخت) صادر نخواهد شد.
- ۳۳ - تنظیم و امضاء تعهدنامه های مالک و مهندس طراح و مهندس ناظر و پیمانکار در محل دفتر فنی شهرک به جهت احراز هویت آنان الزامی است .
- ۳۴ - طراحی محوطه سازی ( Land Scape ) باید به تصویب و نظر کمیته فنی برسد .
- ۳۵ - احداث و استقرار هر نوع منابع ذخیره از قبیل آب ، سوخت به صورت هوایی یا قابل رؤیت در محوطه ممنوع میباشد.
- ۳۶ - دفتر فنی شهرک تحت نظر کمیته فنی مؤسسه مالکان بر هر نوع ساخت و ساز در شهرک نظارت خواهد داشت و این نظارت رافع مسئولیت های قانونی مهندسین ناظر، مجری و مالک ویلا نخواهد بود.
- ۳۷ - مالکین متقاضی احداث ، توسعه و یا بازسازی یا تعمیرات بنا متعهد می باشند به محض صدور مجوز و شروع عملیات ساختمانی و در حین انجام کار تا پایان عملیات ساخت و ساز و محوطه سازی امکان لازم برای بازدیدهای دوره ای پرسنل دفتر فنی و سازمانی شهرک را فراهم آورده و هیچ گونه محدودیت و ممانعتی برای حضور این افراد برای نظارت بر حسن اجرای مصوبات و تعهدات ایجاد نکنند.
- ۳۸ - تعیین محدوده ثبتی پلاک هر قطعه مطابق قانون بر عهده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان بوده و در این خصوص مسئولیتی متوجه مؤسسه مالکان خزرشهر و کارکنان آن نمی باشد.
- ۳۹ - تخریب بنای موجود ویلاها اعم از کلی و جزئی ، قبل از صدور پروانه تخریب و یا ساخت و ساز توسط مرجع صدور پروانه و ارائه تصویر پروانه به دفتر فنی شهرک مطلقاً ممنوع می باشد .



۴۰- در تجهیز کارگاه پروژه احداث سرویس بهداشتی و انباری موقت الزامی بوده و مالک متعهد است پس از دوره ساخت و قبل از صدور پایان کار نسبت به برچیدن آن و پاکسازی کامل محل اقدام نماید.

۴۱- کاربری عمومی و غالب بناهای شهرک ویلاهای مسکونی است. در موارد خاص و نیاز به کاربری های دیگر ضوابط احداث بنا مختص آن کاربری پس از اعلام و تصویب موضوع در هیئت مدیره مؤسسه مالکان به متقاضی اعلام می گردد.

۴۲- به طور کلی احداث ساختمان با دو یا چند کاربری متفاوت در کلیه اراضی واقع در محدوده شهرک مجاز نمی باشد.

اینجانب ..... مالک پلاک ثبتی ..... ویلا شماره .....  
با امضاء و اثر انگشت خود دریافت و مطالعه این آئین نامه را تصدیق نموده و رعایت کلیه مفاد آن را مدنظر قرار داده و قبول دارم.

امضاء و اثر انگشت  
مالک

امضاء و اثر انگشت  
طراح