

سطح اشغال و تراکم مجاز ملک

آنچه در این مطلب می خوانید:

[تعریف سطح اشغال](#)

[آیا متراژ داکت تاسیسات جزء سطح اشغال است؟](#)

[چه متراژی از بالکن در متراژ سطح اشغال لحاظ نمی شود؟](#)

[اطلاعات سطح اشغال در دستور نقشه](#)

[اثر متراژ کنسول در سطح اشغال مجاز](#)

[سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی R122](#)

[تعریف تراکم مجاز و زیربنا](#)

[مثال تعیین سطح اشغال مجاز](#)

[تعریف سطح اشغال](#)

لغت سطح اشغال در ادبیات شهرسازی به تمامی بناهای دارای **سقف سازه ای** (سقف اساسی) اطلاق می گردد. براساس این تعریف **مساحت نورگیرها** و درز انقطاع ها جزء متراژ سطح اشغال محاسبه نمی شود. در بیانی ساده سطح اشغال مجاز یک ملک بر اساس **طرح تفصیلی شهر تهران** و بر حسب پهنه ای که ملک مورد نظر در آن واقع شده باشد، معین می شود.

[آیا متراژ داکت تاسیسات جزء سطح اشغال است؟](#)

داکت ها طبق توافق اداره ثبت املاک و شهرداری تهران جزء سطح اشغال محسوب نمی گردد اما در نقشه های فاز یک معماری چون فضای داکت ها پیش بینی نشده است عملاً در پروانه ها جزء بنا است و مشمول اخذ **عوارض** می گردد.

چه مترژی از بالکن در مترژ سطح اشغال لحاظ نمی شود؟

پیش از این شهرداری تهران برای تشویق **سازندگان** به احداث بالکن، بخشی از مترژ بالکن ها را جزء سطح اشغال محاسبه نمی کرد ولی در حال حاضر کل مترژ بالکن جزء سطح اشغال محاسبه می گردد. درعوض عوارض بخشی از آن اخذ نمی گردد.

اطلاعات سطح اشغال در دستور نقشه

مقدار سطح اشغال مجاز در شهرداری در هر طبقه به طور مجزا محاسبه و کنترل می گردد. در **دستور نقشه ها** سطح اشغال مجاز همکف، طبقات و زیر زمین ها به صورت مجزا درج شده است.

اثر مترژ کنسول در سطح اشغال مجاز

مساحت **پیش آمدگی های روی گذر** (کنسول ها) در کنترل سطح اشغال کسر می گردد. مثلاً اگر سطح اشغال مجاز یک ملک ۵۰۰ متری ۶۰ درصد باشد. مقدار آن برابر ۳۰۰ متر مربع بدون در نظر گرفتن مساحت کنسول است.

مثال سطح اشغال مجاز

در زیرپهنه های مسکونی عام (R1) سطح اشغال در کلیه قطعات، (اعم از زیر بنای مفید و غیر مفید)، حداکثر تا ۶۰ درصد مساحت ملک طبق سند مالکیت است. در کلیه قطعات زیر پهنه های مذکور، که طول آنها مساوی یا بیشتر از ۲۵ متر و یا وسعت آنها ۱۸۰ متر مربع و یا بیشتر باشد، پیشروی طولی تا ۲ متر، با حفظ سطح اشغال و رعایت همجواری ها و حقوق همسایگی، مجاز است.

اما از تاریخ ۹۸/۱۰/۲۳ سطح اشغال قابل احداث در محدوده مجاز پیشروی تا حداکثر ۷۰٪ بلامانع است.

تعریف تراکم مجاز و زیربنا

تراکم مجاز ملک به جمع سطح اشغال مجاز طبقات دارای کاربری **مسکونی، تجاری، اداری** و غیره اطلاق می گردد.

در طرح تفصیلی معمولاً براساس عرض گذر، مساحت زمین و پهنه وقوع ملک، درصد مجاز سطح اشغال در جدولی ارائه می شود. (برای مثال می توانید به **جدول پهنه مسکونی (R) مراجعه کنید**). در واقع درصد ذکر

شده در جداول در مساحت ملاک تراکم زمین مورد نظر ضرب شده و عدد حاصل همان مترآژ مجاز احداث بنا در طبقات ساختمان است.

مثال تعیین سطح اشغال مجاز

مثال: قطعه زمینی واقع در منطقه یک تهران به ابعاد ۱۲*۲۵ (مساحت ۳۰۰ متر مربع) واقع در پهنه R122 بوده و گذر اصلی آن ۱۲ متر پس از تعریض است. جدول سطح اشغال و حداکثر تراکم مجاز ملک مذکور بر اساس **دستور نقشه** صادره (**شکل ۱**) به صورت زیر می باشد. مقدار مفید کل براساس ضوابط شهرداری و شهرسازی چقدر است؟

سطح اشغال		
از طبقه	تا طبقه	سطح اشغال
۱	۴	۶۰.۰۰
۵	۵	۶۰.۰۰
۱-	۱-	۶۰.۰۰
۲-	به پایین	۸۰.۰۰

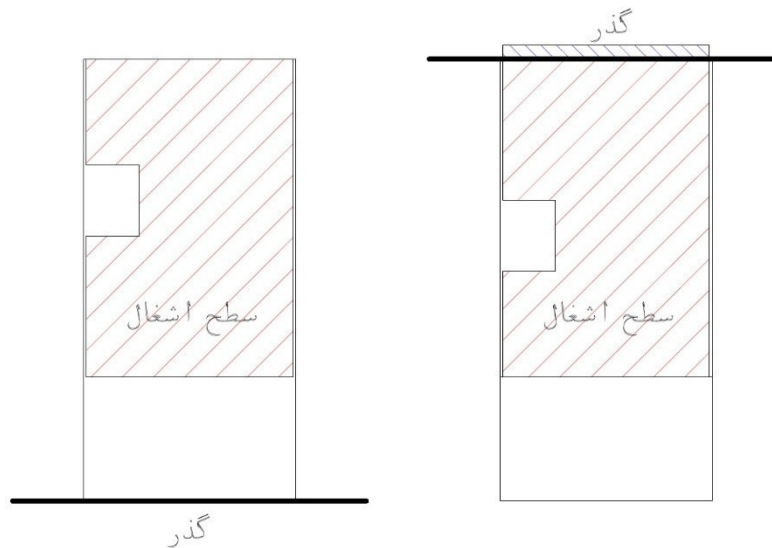
ردیف پهنه : 1 پهنه : R122
 درصد پوشش : 100.00 % محل احداث بنا : شمال
 تعداد طبقات مجاز : 5 حداکثر پیشروی : 2

حداکثر تراکم ساختمانی مجاز : 300.0 %

شکل ۱: نمونه جدول سطح اشغال مجاز در دستور نقشه

در زیرپهنه های مسکونی عام (**R1**) سطح اشغال در کلیه قطعات، (اعم از زیر بنای مفید و غیر مفید)، حداکثر تا ۶۰ درصد مساحت ملک طبق سند مالکیت است. در کلیه قطعات زیر پهنه های مذکور، که طول آنها مساوی یا بیشتر از ۲۵ متر و یا وسعت آنها ۱۸۰ متر مربع و یا بیشتر باشد، پیشروی طولی تا ۲ متر، با حفظ سطح اشغال و رعایت همجواری ها و حقوق همسایگی، مجاز است.

اما از تاریخ ۹۸/۱۰/۲۳ سطح اشغال قابل احداث در محدوده مجاز پیشروی تا حداکثر ۷۰% بلامانع است.



شکل ۲: نمونه املاک شمالی و جنوبی

بر اساس جدول سطح اشغال و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز مندرج در **دستور نقشه** موارد زیر استخراج می شود:

سطح اشغال مجاز در طبقات مسکونی ۶۰ درصد ۳۰۰ متر مربع = ۱۸۰ متر مربع

تراکم مجاز = $۵ \times ۱۸۰ = ۹۰۰$

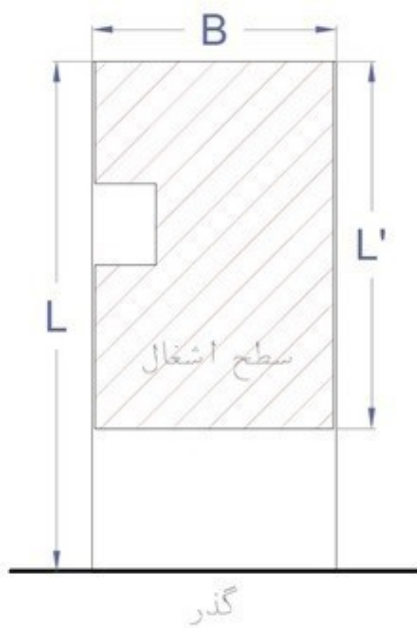
مساحت قابل ساخت (با احتساب پیشروی ۲+۶۰٪) = $۲۰۴ = ۱۲ \times ۱۷$

با فرض مساحت ۱۰ متر مربع کنسول روی گذر، ۳ متر مربع درز انقطاع، در حد ۲۵ متر مربع برای فضای راه پله و آسانسور و احتساب عدد ۱۲ متر مربع برای نورگیر مساحت مفید تقریبی ملک بصورت زیر محاسبه می شود.

متر مربع $۱۷۴ = ۱۰ + ۳ - ۲۵ - ۱۲ = ۲۰۴$ مساحت مفید هر طبقه

متر مربع $۱۸۹ = ۳ - ۱۲ - ۲۰۴$ سطح اشغال هر طبقه

در مثال فوق ۹ متر مربع مازاد بر سطح اشغال مجاز است.



$$60\% L + 2m = L'$$

$$\text{مساحت سند} = B \times L$$

$$\text{مساحت قابل ساخت} = B \times L'$$

شکل ۳: نمونه پیشروی ۶۰+۲ شرکت تکا