

## ضوابط مربوط به فعالیتهای ساختمانی در املاک خصوصی مجتمع مسکونی خانه کرج

مصوب ۱۳۹۰/۹/۲ کمیته فنی و مهندسی

### کلیات

این دستورالعمل و کلیه مواد و ضمایم آن بمنظور حفظ بافت معماری و شهرسازی مجتمع و بهینه سازی فضاهای داخلی تهیه و تصویب گردیده و مراعات و اجرای مفاد آن توسط کلیه مالکین و مدیریت شهرک در خصوص هرگونه عملیات ساختمانی از تاریخ تصویب لازم الاجرا میباشد بمنظور تبیین وظایف متقابل هریک از دست اندرکاران و عوامل ذیربط در ساخت و سازهای داخل مجموعه دستورالعمل حاضر در سه بخش تقسیم میگردد:

بخش اول - شامل مراحل اقدام به هرگونه ساخت و ساز که عموماً توسط مالکین باید ملأک عمل قرار گیرد .

بخش دوم - ضوابط تهیه و پذیرش طرح ها که توسط مسئولین اجرایی و کنترل کنندگان ملأک عمل میباشد

بخش سوم - ضوابط کلی ساخت و سازها که مستقیماً توسط مدیریت شهرک و بمنظور حفظ امنیت و جلوگیری از صدمات به مجموعه و اطاله بیت المال در حین و پس از مراحل اجرای طرحها باید مدنظر باشد.

### بخش اول - مراحل تهیه و تصویب و اجرای طرحها

مراحلی که ذیلاً بدانها اشاره میگردد بمنظور یکسان سازی و قانونمندی و شفاف سازی مالکین و مدیریت شهرک و عوامل ذیربط در خصوص نحوه اقدام و کنترل هرگونه عملیات ساختمانی در املاک خصوصی میباشد و لازم است توسط مدیریت شهرک در این خصوص (به هر روش لازم) به مالکین برای جلوگیری از هرگونه دوباره کاری و سوء تفاهم های آتی اطلاع رسانی کافی صورت گیرد.

۱- مالکین پیش از هرگونه اقدام لازم است تصمیم خود را بصورت درخواست به همراه خلاصه ای از نیازها و اقدامات موردنظر و عوامل طراحی و اجرایی در نظر گرفته شده به دفتر مجتمع برای طرح در کمیسیون فنی و با ارائه به عوامل ذیربط که توسط کمیته و یا مدیریت شهرک تعیین میگردد ، اطلاع دهند.

۲- مدیریت شهرک براساس هرگونه روش تعیین شده مطابق بند فوق ملزم است در اسرع وقت نسبت به بررسی درخواست ها و صدور مجوز لازم جهت اقدامات بعدی مالکین (تهیه نقشه ، رجوع به شهرداری ، دستور نقشه و.....) اقدام نماید.

۳- بمنظور رعایت مسایل قانونی و ایمنی و فنی لازم چنانچه برای اقدام به عملیات ساختمانی مذکور براساس نظر کمیسیون فنی اخذ مجوزهای لازم از شهرداری و یا هر ارگان ذیربط دیگر از ملزومات باشد این مهم به مالکین اطلاع و مالکین ملزم به اخذ آنها میباشد.

۴- مالک موظف میباشد که نقشه های اصلی و نهایی اجرایی را به کمیسیون فنی ارائه و کمیسیون آنها را کنترل و در صورت انطباق با ضوابط مندرج در بخش دوم این دستورالعمل و ضوابط مربوطه تأیید و جهت اقدامات بعدی به مدیریت شهرک ارجاع نماید.

۵- چنانچه طرح مورد تصویب کمیسیون فنی نباشد ولی مالکین برای اجراء آنها اصرار داشته باشند موضوع به کمیته فنی و مهندسی ارجاع داده میشود بدینمنظور لازم است مالک و با نمایندگان وی (حداکثر ۲ نفر و دارای تخصص لازم) جهت دفاعیات در جلسه حاضر باشند هر آنچه مورد تصویب این جلسه قرار بگیرد به مدیریت شهرک جهت اقدامات بعدی ارجاع داده میشود.

۶- در پایان مراحل فوق و در صورتیکه ویژگیهای معماری طرح مورد تأیید کمیسیون فنی یا کمیته فنی قرار نگیرد مالک موظف است تا نسبت به اصلاحات و یا طرح موضوع در کمیسیون معماری و اخذ تأییدیه مربوطه اقدام نماید. بدیهی است

از پایان مراحل فوق باید حتماً دارای دو تأییدیه هم از لحاظ ضوابط وهم از لحاظ معماری باشند

<b>دفتر خدماتها</b>	
شماره	۸۶
صفحه	۳ از ۳ صفحه

۷- مالک موظف است تعهدنامه حقوقی لازم را پس از تایید نقشه ها طی مراحل فوق و با هماهنگی مدیریت شهرک به انجمن مالکین مجتمع جهت رعایت اجرای طرح مطابق با نقشه های تایید شده فوق الذکر تنظیم و ارائه دهد بدیهی است ملاک هرگونه اقدامات بعدی ارائه این تعهد نامه خواهد بود.

۸- مالک باید مشخصات لازم از عوامل اجرایی و پیمانکاران مربوطه و عوامل اجرایی را به دفتر مجتمع اطلاع دهد و مجوز موقت فعالیت ایشان در محل ساختمان مربوطه را دریافت نماید.

۹- پس از انجام مراحل شش گانه فوق دفتر مجتمع میتواند نسبت به صدور مجوزهای لازم جهت شروع عملیات ساختمانی و ورود عوامل و مصالح و با هرگونه مجوزهای دیگر مورد نظر اقدام نماید.

۱۰- در طول مراحل ساخت و اجرای طرح بشرح ذیل باید گزارش های لازم توسط مالک یا نماینده نام الاختیار وی (که توسط مالک کتبا معرفی میگردد) به دفتر مجتمع ارائه و تایید آن مرحله را برای شروع مرحله بعد دریافت نماید بدیهی است هرگونه قصور از این مهم منجر به توقف کار و لغو مجوزهای مربوطه میگردد. روشهای اجرایی و افراد مورد نظر جهت رسیدگی به گزارشات و ارائه تاییدیه ها توسط مدیریت شهرک و با تصویب کمیته فنی تعیین میگردد.

الف - پایان مرحله خاکبرداری و پی کتی

ب- بعد از قالب بندی و قبل از بتن ریزی فونداسیون

ج- در زمان اجرای اسکلت و پیش از بتن ریزی سقفها

د- پایان عملیات سفت کاری

ه - در حین عملیات محوطه سازی (پیاده رو سازی ، خیابان بندی و ...) در محدوده فضای سبز

توضیح آنکه : در کلیه مواد دستورالعمل حاضر فضای سبز به هر آنچه که در داخل ملک و خارج از محدوده زیربنای اشغال شده توسط همکف ساختمان قرار میگیرد، اطلاق میگردد.

### بخش دوم - ضوابط کنترل نقشه ها و مراحل اجرایی ساخت و سازها

مبنای این قسمت از ضوابط مصوبه ۱۲ بندی کمیسیون ماده ۵ تحت عنوان ضوابط ساختمانی در مجتمع مسکونی خانه کرج میباشد که ملاک اصلی عمل کمیته فنی مهندسی در رابطه با هرگونه ساخت و ساز داخل این باغشهر میباشد لیکن با توجه به لزوم رعایت هماهنگی در نمای شهری و سایر خصوصیات ویژه معماری مجتمع و بمنظور شفافیت بیشتر و عدم تصمیم گیری های سلیقه ای و شخصی و امکان کنترل ساخت و سازهای خصوصی در مرحله تهیه و اجراء لازم است که ضوابط ذیل بعنوان ملاک پذیرش طرحها و نقشه های اجرایی و تایید مراحل اجرایی مورد عمل قرار گیرد.

الف- در ساختمانهای دوبلکس مالک میتواند با صلاحدید کمیته متناسب مساحت قطعه اضافه بنایی بین ۵ ال ۱۰ درصد تراکم مجاز را بنحوی که تراکم جمعا از ۲۳ درصد تجاوز ننماید بپذیرد مشروط بر اینکه سطح اشغال طبقه همکف مطابق بر ضوابط شهرداری و از ۲۰ درصد تجاوز ننماید.

ب- طرح اجرایی بهیچ عنوان نباید اسکانات اجراء ۲ واحد و یا بیشتر را در یک پلاک فراهم آورد.

ب- بصره : در صورتیکه در جواز صادره از طرف شهرداری مساحت زیرزمین معادل طبقه همکف باشد کمیته کاربری آنرا فقط بعنوان تاسیساتی ، پارکینگ و فضاهای تفریحی و ورزشی تایید مینماید و در صورتیکه در هر زمان امکان ایجاد یک واحد مستقل در هر یک از طبقات بنا برای کمیسیون فنی محرز گردد مدیریت شهرک نسبت به توقف عملیات اجرایی و تعلیق مجوزهای مربوطه تا رفع ابهام میاندازد خواهد نمود.

ج- رعایت حریم از پلاک مجاور بمیزان حداقل ۱.۵ متر از شرق و غرب و ۵ متر از شمال و پیشروی ساختمان بمیزان حداکثر ۵۰ درصد در ملک لازم الاجراء میباشد.

<b>دفتر خدمات</b>	
شماره	۸۷
صفحه	۲ از ۲ صفحه

د- طرح اجرایی فضای سبز و حیاط سازی باید منطبق با اشجار موجود در حریم و داخل ملک بوده و قطع اشجار بدون مجوز مدیریت شهرک ممنوع میباشد.

ه- مالکین مجاز نیستند بیش از ۲۰٪ فضای سبز را با مصالح بنایی بپوشانند ( راهرو، استخر، سکو، آلاچیق و ... ) اشغال نمایند.

و- ضوابط ارتفاع مجاز سقف بر اساس ضوابط مندرج در مصوبه کمیسیون ماده ۵ و حداکثر ارتفاع جانپناه از کف آخرین سقف بمرزبان ۵۰ سانتیمتر مورد پذیرش میباشد.

ز- حصار (فنس) حریم ملک با خیابانها ترکیبی از پاشنه بنتی به ارتفاع و مدولهای ساخته شده از توری فلزی قاب دار مطابق مدولهای موجود ساخته شده در طرح اولیه مجتمع باید باشد مضاف بر اینکه مالک میتواند بمنظور ایجاد حریم های خصوصی لازم با استفاده از پوشش نباتی مستقر بر عمودهای نگهدارنده با مصالح فلزی یا چوبی باریک حداکثر به ابعاد ۴۰ میلیمتر و حداکثر تا ارتفاع یک متر و هشتاد سانتیمتر از کف خیابان پوشانیده شود بدیهی است استفاده از هر گونه مصالح فلزی و بنایی دیگر بعنوان حصار ملک با خیابان اکیدا ممنوع میباشد.

ح- ابعاد اجرایی سردرهای ورودی نمیتواند از ۲/۴۰ متر در ارتفاع و ۳/۴۰ متر عرض و ۲ متر عمق بیشتر بوده و فرم سقف آن باید حتی الامکان بصورت تخت (FLAT) باشد و استفاده از هرگونه عناوین و نوشته و مجسمه و نقوش هندسی در نمای آن ممنوع میباشد ضمن آنکه در نمای سردرهای ورودی لازم است محل مناسبی جهت اطلاعات پلاک ملک (ویلاپی و شهرداری) و صندوق دریافت نامه پیش بینی شده باشد. ساخت درهای ورودی یا پوشش ورقهای یکدست فلزی اکیدا ممنوع میباشد و در نهایت مصالح و طرح و رنگ مورد استفاده باید به تایید کمیسیون معماری رسیده باشد.

ط- پوشش دیوارهای بیرونی ساختمانها ۹۰٪ از جنس سیمان باریک های روشن از زمینه سفید (OFF WHITE) باید باشد و استفاده از هر گونه پوشش های دیگر در نما در محل هایی غیر از ازاره ساختمان بدون تصویب کمیسیون معماری اکیدا ممنوع میباشد.

ی- استفاده از هرگونه ورقهای دارای آزیست در پوشش سقفها ممنوع میباشد.

ک- استفاده از هر گونه اشکال هندسی و مجسمه و ... بزرگتر از ابعاد ۵۰ سانتیمتر در نما و جان پناه ها و سردر و ورودی و حصار مجاور خیابان غیر مجاز میباشد.

ل- هر گونه دخل و تصرف در محل و طرح اولیه پل های ارتباطی بین املاک و خیابان بدون تاییدیه کمیته فنی ممنوع میباشد.

#### بخش سوم - ضوابط کلی مربوط به ساخت و سازها

۱- کلیه سازندگان و پیمانکاران و صنعتگران باید مجوزهای سالانه لازم را برای فعالیت در داخل شهرک و یا تایید کمیته فنی مهندسی دریافت نمایند و در موارد خاص و براساس درخواست مالک می توان نسبت به صدور مجوز موقت با تعهدات لازم در خصوص ساختمان مذکور اقدام نمود.

۲- به جهت رعایت حقوق شهروندی و عدم تحمیل هزینه های مالی به سایر ساکنین پس از کلیه ساخت و سازها و هرگونه فعالیت ساختمانی محدوده تخریبی و صدمات وارده به مشاعات مجتمع باید توسط و به هزینه سازندگان و تحت نظارت کمیسیون فنی ترمیم و گواهی مربوط تهیه و ارائه گردد. در این زمینه لازم است از مالکین تعهد یا ضمانتهای لازم در مراحل اولیه اقدامات ساختمانی توسط مدیریت شهرک اخذ گردد.

۳- پس از پایان عملیات ساختمانی و طی همه مراحل و حسن انجام تعهدات مالکین میتوانند نسبت به اخذ پایان کار اختصاصی مجتمع از کمیسیون فنی و دریافت مجوزهای لازم جهت هرگونه اقدامات بعدی ( ورود اثاثیه، فروش و ... ) اقدام نمایند.

تصویر منطبقاً با صورتی که در بالا درج شده است، پس از پایان کار کلیه تعهدات مالک، قبلی به مالک جدید منتقل میگردد.

