

(آیین نامه ساختمان سازی در مجتمع مسکونی خانه کرج به شماره ثبت ۷۰۷)
(بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخه ۲۶/۱۱/۷۹، بخشنامه ها و مقررات داخلی)

۱- اوراق و مدارک جهت تکمیل پرونده ساخت و ساز

- ۱-۱ تقاضای کتبی مالک یا وکیل رسمی مالک (وکالت نامه رسمی)
- ۲-۱ کپی از سند قطعه زمین
- ۳-۱ کپی از شناسنامه مالک (در صورتیکه وکیل تقاضا مینماید کپی وکالتنامه رسمی و کپی شناسنامه وکیل و مالک الزامی است)
- ۴-۱ تسویه حساب شارژ خدمات سنوات گذشته
- ۵-۱ تعهد نامه رسمی مالک (بشرح برگ پیوست)
- ۶-۱ تعهد نامه مجری و سپردن ضمانت حسن اجرای کار در مورد عدم تخلف از ضوابط و مقررات
- تبصره:** چنانچه پیمانکار مالک و یا مجری دارای سابقه تخلف در ساخت و ساز داخل مجتمع بوده باشند مدیریت مجتمع از مالک خواهد خواست فرد دیگری را معرفی نماید
- ۷-۱ دریافت آیین نامه مقررات و ضوابط ساختمانی مجتمع بعنوان دستورمقدماتی تهیه نقشه (با اخذ امضاء مبنی بر دریافت آیین نامه)
- ۸-۱ ارائه نقشه مقدماتی برابر دستور العمل با مقیاس ۱/۲۰۰ (دو سری) جهت بررسی کمیته فنی تهیه و ارائه شود و پس از تایید مقدماتی آنها از طرف کمیسیون فنی نقشه های معماری بشرح زیر تهیه و جهت تایید نهایی به دفتر فنی انجمن مالکان تحویل گردد:
- تبصره:** در صورت تمایل مالک میتواند بیش از هرگونه اقدام، نقشه های مقدماتی برای بررسی توسط کمیسیون فنی ارائه نماید
- الف-** پلان زمین و موقعیت ساختمان همسایگان به مقیاس ۱/۲۰۰
- ب-** پلان های ساختمان به مقیاس ۱/۱۰۰ ضروریست
- ج-** نمای اصلی (شمالی و جنوبی) و با ذکر مشخصات دقیق شامل نوع مصالح و رنگ
- د-** برش به تعداد مورد نیاز به ویژه از وسط ساختمان و روی پله ها (حداقل دوبرش عرضی و طولی)
- ۹-۱ نقشه های اجرایی بر اساس مصوبات نقشه مقدماتی:
- الف-** نقشه های اجرایی با مقیاس لازم و اندازه گذاری شده و ارائه چهار نما در دوسری جهت نگهداری در پرونده ویلا الزامی میباشد
- ب-** نقشه سازه با تایید مهندس ناظر با جزئیات لازم جهت درج در پرونده ویلا (دوسری)
- تبصره:** در جدول ذیل نقشه ها درج نام مالک و مهندس طراح محاسب و مهندس ناظر و امضاء نامبردگان روی نقشه های چاپ شده الزامی است
- تبصره ۲:** مقدار مساحت بنا روی نقشه مقدماتی و نقشه های اجرایی معماری توسط مالک قید و امضاء شود

۲- مقررات عمومی و ضوابط ساختمانی

- ۱-۲ فاصله مجاز ساختمان های در حال احداث در کلیه طبقات نسبت به شرق و غرب حداقل ۱/۵۰ متر تا ملک مجاور و حداقل ۵/۰۰ متر در جبهه شمالی هر قطعه میباشد و در بازسازی داخلی و جزئی ویلا های موجود حداقل حریم فعلی آنان میتواند رعایت شود
- تبصره:** چنانچه در ساختمان قدیمی که قرار است قسمتی از آن تخریب و بجای آن ساختمان جدید ساخته شود حریم رعایت نشده باشد ضروریست و باید در نقشه جدید حریم کاملاً رعایت شود
- ۲-۲ احداث ساختمان حداکثر در ۶۰ درصد شمال زمین مجاز میباشد
- ۳-۲ حداکثر ارتفاع همکف ساختمان نسبت به مبنای صفر ۵۰ سانتیمتر میباشد منظور از مبنای صفر، روی جدول خیابان میباشد
- تبصره ۱:** در مورد زمین های شیب دار ارتفاع از معدل رقوم شمال و جنوب قطعه زمین بدست خواهد آمد
- ۴-۲ در ساختمانی که در طبقه با سقف مسطح حداکثر ارتفاع کف بام ۶/۶ متر و در ساختمانی که با سقف شیبدار ۸/۵ متر از همکف تا خط الراس میباشد
- ۵-۲ توسعه بنا و یا هر نوع طرح احداث بنا که بصورت قفل بنا نباشد و مجموع آن از یک توده واحد تشکیل نشده باشد قابل قبول خواهد بود مگر احداث پارکینگ سر پوشیده و آلاچیق با مشخصات مندرج در این آیین نامه که ذیلاً خواهد آمد
- ۶-۲ نقشه توسعه یا احداث بنا باید به نحوی طراحی شده باشد که ویلا به هیچ وجه قابلیت تفکیک ثبتي نداشته و برای سکونت بیش از یک خانوار قابل استفاده نباشد
- ۷-۲ احداث تاسیسات گرمایشی و سرمایشی در زیر زمین بلا مانع است
- ۸-۲ میزان مساحت توسعه و یا احداث بنا در مجموع معادل سی درصد کل عرصه میباشد
- ۹-۲ در ساختمان هایی که سقف نهایی مسطح اجرا می شود سقف کاذب شیب دار باید ارتفاع معقولی داشته باشد تا فضای بین آنها مسکونی و یا انباری تلقی نشود (تشخیص با کمیته فنی است)
- ۱۰-۲ رعایت ضوابط و مقررات اشراف در باغشهر ها ضروری میباشد
- ۱۱-۲ ایجاد هر نوع باران گیر در هر قسمت از ساختمان مجاز بوده و جزء تراکم بنا محسوب نمیشود ولی باید به نحوی اجرا گردد که آب باران به ملک مجاور ریخته نشود
- ۱۲-۲ احداث هرگونه اطاق تاسیسات یا سرویس یا انبار به هر شکل و اندازه جدا از ساختمان مجاز نیست و در صورت چسبیده به حجم بنا میبایستی جزئی از کل معماری و هماهنگ با معماری ساختمان باشد
- ۱۳-۲ استفاده از پلاک سنگی یا اجر در نماهای خارجی ساختمان مغایر بافت و چهره معماری مجتمع میباشد. استفاده از پلاک سنگ بمنظور آزاره خارجی بنا و تا ارتفاع حداکثر پنجاه سانتیمتر بلا مانع است
- ۱۴-۲ پیشنهادات تازه و نو که از طرف طراح اعلام و به همراه گزارش توجیهی به کمیته فنی ساختمان ارسال میشود صرفاً پس از بررسی و اخذ تصمیم و تایید آن در کمیته فنی قابل اجرا خواهد بود
- ۱۵-۲ ساخت آلاچیق و باربیکیو بدون دیوار و منفصل از بنا بلا اشکال بوده و احداث آن نیاز به کسب مجوز دارد (مشروط به رعایت حریم حداقل سه متر فاصله از همسایه در مورد محل احداث استخر نیز باید فاصله سه متر رعایت شود)
- ۱۶-۲ ایجاد هرگونه برجستگی و خاکریزی در محوطه سبز ویلا بیش از ارتفاع ۷۰ سانت مجاز نمیباشد
- ۱۷-۲ ساخت درب ورودی سر پوشیده به محوطه مجاز میباشد و در صورت تمایل به ایجاد فقط پایه های جانبی درب ها با مصالح ساختمانی حداکثر ارتفاع مجاز آنها ۲/۲ متر از کف پیاده رو و ورودی قابل پذیرش است

- ۱۸-۲ استفاده از فنس (توری) بدون استفاده از فونداسیون با ارتفاع حداکثر ۱/۲۰ با تصویب و تایید کمیته فنی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از محور دیوار سبز موجود بلامانع میباشد
- ۱۹-۲ هر ویلا بیش از یک ورودی به خیابان فرعی نداشته و عرفاً در جهات شمال یا جنوب قطعه قرارداد که بایستی جانمایی این ورودی به تایید کمیته فنی برسد
- ۲۰-۲ حفر چاه (فاضلاب) با رعایت حداقل دو متر فاصله با ملک مجاور مجاز و بلامانع میباشد
- ۲۱-۲ برای نظارت کارگاهی و پلاهایی که هر گونه توسعه بنا بیش از ۵۰ مترمربع داشته باشند، معرفی مهندس ناظر معتبر و ارائه نقشه به کمیسیون فنی و اخذ مجوز ساخت ضروری است کمیسیون فنی میتواند جواز شهرداری منطقه را درخواست نماید

کمیته فنی مهندسی
انجمن مالکان مجتمع مسکونی خانه کرج

گروه کارشناسان فنی مهندسی آقایان :

مهندس آرشد میرشکرایی / سرپرست گروه

مهندس حسین تهرانی / عضو گروه

مهندس قاسمی

مهندس اسبقی

مهندس بادبانچی

مهندس سبزه زار

مهندس منشی زاده

مهندس براندیش

مهندس فرورد

مهندس فخری

مهندس خشایار

مهندس بهرامی

مهندس قابوسی

مهندس فرزاد غفاری

تعهد نامه رسمی مالک/ وکیل

اینجانب..... فرزند..... به شماره شناسنامه..... و شماره ملی..... مالک (وکیل مالک) پلاک ثبتی..... به نشانی..... مطالب مشروحه زیر بانضمام مطالب مندرج در مقررات ساخت و ساز در مجتمع مسکونی خانه کرج کمیسیون ماده ۵ را به دقت مطالعه و رویت نمودم و به هیئت مدیره انجمن مالکان مجتمع مسکونی خانه کرج برای انجام مقررات ذکر شده و موارد مشروحه زیر متعهد میگردد و قبول مسئولیت مینمایم :

- ۱- کلیه مقررات ساختمانی و ضوابط ساخت و ساز مجتمع را به مهندسیین طراح و محاسب و ناظر و مجری و پیمانکار ابلاغ نمایم
- ۲- جهت عملیات اجرایی و ساخت ویلاي خود از پیمانکاران و مجریان ذیصلاح استفاده نمایم که در زمره مجریان متخلف از مقررات ساختمانی مجتمع مسکونی خانه کرج (دهکده) نباشند
- ۳- در برابر نقشه های مصوب شهرداری ثبت شده در پرونده ملک و کمیسیون فنی ساختمان و مقررات ساختمانی مجتمع تخلف ننمایم و مسئول جبران و پرداخت کلیه خسارات ناشی از تخلف احتمالی میباشم
- ۴- چنانچه در رابطه با احداث بنا به تاسیسات شهرک خسارتي وارد آید با اعلام میزان خسارت بصورت کارشناسی شده از طرف کمیسیون فنی حداکثر تا ۳روز وجه خسارت وارده را پرداخت نمایم و در این مورد حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب مینمایم
- ۵- در برابر هرگونه تخلف از مقررات ساختمانی شهرک به کمیسیون فنی و هیئت مدیره اختیار تام می دهم تا علاوه بر متوقف ساختن عملیات ساختمانی به تشخیص خود طبق مصوبات مجامع عمومی نسبت به قطع انشعاب آب کشاورزی ویلاي اینجانب اقدام نماید و در این صورت نسبت به آن اعتراضی ننمایم ضمناً در برابر تصویب کمیته فنی هیئت مدیره دایر بر جلوگیری از ورود گروه کار مجری و مصالح ساختمانی به کارگاه خود اعتراض ننمایم و چنانچه باز هم تخلفی باشد با اعلام کتبی مدیریت مجتمع نسبت به قطع همکاری با مجری و یا هر دو اقدام و گروه دیگری را جایگزین نمایم . همچنین متعهد میگردد در صورت هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز و خلاف نقشه های مصوب با اعلام کتبی مدیریت مجتمع موارد خلاف را ظرف حداکثر ۱۰روز تخریب و از بین برده و به بازگرداندن وضعیت ساختمانی به شکل نقشه های مصوب اقدام نمایم و متعهد به پرداخت کلیه هزینه های این تغییر و تبدیل میباشم و حق هرگونه اعتراض را از خود سلب مینمایم
- ۶- پرداخت کلیه هزینه ها و نیز مسئولیت مدنی سلامت و صحت اعمال کارگران و کارکنان ساخت ویلاي اینجانب از هر نوع و مورد بعهده اینجانب بوده و موظف به اخذ بیمه تمام خطر در مدت اجرای ساختمان خود میباشم و مسئولیت کامل ایمنی محیط کار و مسائل حفاظتی و ایمنی داخل کارگاه و کارگران را برابر قوانین جاریه وزارت کار و امور اجتماعی میپذیرم

- ۷- هرگونه تغییرات اعم از کلی و جزئی در نقشه های مصوب کمیسیون فنی ساختمان مستلزم تهیه نقشه جدید و کسب موافقت مجدد از کمیته فنی خواهد بود
- ۸- اینجانب مکلف میباشم جهت کندن اسفالت پیاده رو و یا سواره رو بمنظور اتصال به شبکه شهری قبلاً از مدیریت مجتمع کسب اجازه نمایم و بلافاصله پس از انجام اتصالات مزبور سطح و زیرسازی پیاده رو را دقیقاً مشابه وضعیت قبلی بازسازی نمایم
- ۹- تعهدمینمایم که مصالح ساختمانی و ابزار کار ساختمان اینجانب گذرگاه عمومی را اشغال ننمایم
- ۱۰- همچنین متعهد میگردم ساخت بتن و ملات در داخل محوطه ویلا انجام پذیرفته و جهت ساخت آن از سطح اسفالت خیابان استفاده نمایم
- ۱۱- تعهد مینمایم جهت کارهای جوشکاری از برق مجتمع و یا احتمالاً از پشت کنتور استفاده ننموده و از ژنراتورهای ویژه جوشکاری استفاده نمایم
- ۱۲- مسئولیت مراقبت از وسایل، مصالح و تجهیزات موجود در کارگاه به عهده اینجانب میباشد
- ۱۳- مقررات مجتمع را در تمامی موارد خصوصاً ساعات کار ساختمانی و تعطیلات که توسط مدیریت مجتمع اعلام خواهد شد رعایت نمایم
- ۱۴- از بکاربردن سنگ نما با برش کاری در محل که باعث آزار و اذیت همسایگان مجاور میگردد خودداری نمایم
- ۱۵- موافقت خود را با دسترسی کمیسیون فنی و عوامل ذیربط برای کنترل و نظارت به داخل ساختمان در طول مدت ساخت و ساز اعلام مینمایم
- ۱۶- متعهد میگردم چنانچه ملك اینجانب در قسمت های شمالی واقع شده است نخاله های ساختمانی را داخل ملك خودجمع آوری نموده و از آنجا نسبت به تخلیه آن اقدام نمایم همچنین در صورتیکه ملك اینجانب جنوبی باشد حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت نسبت به جمع آوری نخاله های ساختمانی خود از معبر عمومی اقدام نمایم
- ۱۷- در خصوص خاک برداری ابتدا مالك باید ابعاد ساختمان را طبق نقشه های مصوب بر روی زمین با گچ ریزی مشخص نماید و پس از تایید دفتر فنی مجاز به انجام عملیات خاک برداری میباشد
- ۱۸- در خصوص عملیات نوسازی با توجه به مصوبات اخیر وزارت راه و شهرسازی مبنی بر لزوم رعایت و اجرای نقشه های مصوب و عدم اعتبار نقشه های اجرایی مالك محترم یا وکیل وی ملزم به اجرای نقشه های مصوب بوده و هرگونه عملیات اجرایی مغایر با آن از طرف دفتر فنی با هماهنگی شهرداری منطقه متوقف خواهد شد
- ۱۹- در خصوص عملیات بازسازی مالکان محترم ابتدا نقشه های پیشنهادی خود را که با رعایت مقررات ساختمانی مجتمع و کمیسیون ماده ۵ طراحی شده است به دفتر فنی ارائه نمایند در این موارد در صورتیکه انجام تغییرات سازه ای اعم از حذف دیوار باربر و تغییرات ستون گذاری و تیرریزی سقف مدنظر میباشد ابتدا باید نقشه های محاسباتی سازه زیر نظر مهندس محاسب تهیه شده و پس از اجرای آن گواهی تایید استحکام بنا توسط مهندس طراح به دفتر فنی ارائه شود
- ۲۰- در خصوص اجرای اسکلت بتنی قبل از بتن ریزی عملیات آرماتوربندی باید به رؤیت دفتر فنی رسیده و پس از تایید دفتر فنی مبنی بر مطابقت عملیات اجرایی با نقشه های مصوب اجازه بتن ریزی و ورود بتن آماده به مجتمع صادر می شود
- ۲۱- در خصوص اجرای اسکلت فلزی مالك محترم باید دفتر فنی مجتمع را در جریان تمام امور مربوط به ساخت اسکلت فلزی قرار داده و دفتر فنی پس از بازدید از مراحل ساخت اسکلت و تایید نهایی مبنی بر مطابقت اسکلت فلزی با نقشه های مصوب مالك محترم با اخذ مجوز دفتر فنی میتواند قطعات اسکلت فلزی را به داخل مجتمع وارد نماید
- ۲۲- کلیه موارد بالا را به مجری و یا سرپرست کارگاه ابلاغ گردد و نامبرده را متعهد به اجرای تمام موارد فوق بنمایم
- ۲۳- میپذیرم که عدم اجرای هر يك از تعهدات فوق منجر به تعطیلی کار خواهد شد و تا تعیین تکلیف از سوی شهرداری منطقه و دفتر فنی از حمل هرگونه مصالح ساختمانی و ورود پرسنل و تجهیزات به دهکده خودداری نمایم

نام و نام خانوادگی مالك یا وکیل مالك

امضاء و تاریخ

گواهی امضاء یکی از دفاتر رسمی ثبت اسناد و املاک

۴- تعهدنامه مجري - سرپرست کارگاه

اینجانب..... فرزند..... به نشانی..... تلفن منزل.....
تلفن محل..... با ارائه ضمانت نامه ای به شرح.....
در برابر اخذ رسید مندرجات ذیل را قبول و تعهد مینمایم

- ۱- کلیه توصیه های مدیریت و دفتر فنی مهندسی و آیین نامه ساخت و ساز در دهکده که مورد تعهد مالک و تایید دفتر فنی ویلایی شماره..... رعایت نموده و به انجام آن مکلف و متعهد میگردم
- ۲- مسئولیت کلیه گروه های کارگری و فنی خود را در طول مدت ۸ ساعت کار روزانه تمام و کمال ضمانت مینمایم
- ۳- در صورت بروز هر گونه تخلفی در کارگاه مزبور خود به تشخیص کمیته فنی هیئت مدیره انجمن مالکان مجتمع مسکونی خانه کرج، سرپرستی شهرک مجاز خواهد بود تا از ادامه کار آن و کارگاه گروه های ابواب جمعی اینجانب در شهرک جلوگیری به عمل آورد و مجاز است مانع ورود اینجانب و کارگرها به محوطه شهرک و کارگاه مورد نظر شود
- ۴- متعهد میشوم که برای جوشکاری از برق شهرک و همسایگان استفاده ننمایم و مسئولیت جبران خسارت احتمالی به همسایگان بابت جوشکاری به عهده اینجانب میباشد
- ۵- ضمن رعایت آیین نامه های انضباطی با نگهبان ها همکاری لازم را بنمایم
- ۶- مسئولیت کامل ایمنی محیط کار و مسائل حفاظتی و ایمنی داخل کارگاه و کارگران را برابر قوانین جاری وزارت کار و امور اجتماعی می پذیرم
- ۷- مراقبت از وسایل و تجهیزات و مصالح موجود در کارگاه بعهد اینجانب است
- ۸- اساسنامه و مقررات شهرک در تمامی موارد خصوصاً ساعات کار ساختمان سازی را که توسط مسئولین شهرک اعلام خواهد شد رعایت مینمایم
- ۹- به هیئت مدیره انجمن مالکان اختیار می دهم تا چنانچه تخلفی از اینجانب مشاهده شود که موجب خسارت به اموال عمومی دهکده گردد با انجام کارشناسی تا از چک ضمانت نامه اینجانب برداشت و تامین خسارت گردد و الباقی به اینجانب مسترد گردد

دفتر

امضاء مجري

امضاء مالک

فنی