راهنمای ضوابط ساخت‌وساز شهری
برای سازندگان و سرمایه‌گذاران ساختمانی

از بررسی زمین و محاسبه ظرفیت ساخت
تا اخذ پروانه، اجرای ساختمان و پایان‌کار

گردآورنده: مهندس حامد یگانه‌فر

فراسازه آکادمی

www.farasazeacademy.com

آبان ۱۴۰۵

فهرست مطالب

مقدمه — این کتاب به چه کاری می‌آید و چطور از آن استفاده کنیم ۱۰

این کتاب به چه کاری می‌آید ۱۰

این کتاب برای چه کسی است ۱۰

کتاب چطور ساخته شده است ۱۱

چطور از کتاب استفاده کنیم ۱۲

آنچه در این کتاب نیست ۱۳

فصل ۱ — اطلاعاتی که قبل از خرید ملک باید بدانیم ۱۴

زمین را با ظرفیتش می‌خرید، نه با متراژش ۱۴

مساحت سندی و مساحت واقعی ۱۴

ابعاد، شکل و تعداد برها ۱۵

گذر: عرض موجود و عرض در طرح ۱۶

جایگاه ملک در طرح تفصیلی ۱۶

سابقه ملک در شهرداری ۱۶

پرونده مرجع یک قدم جلو می‌رود ۱۷

خطاهای پرهزینه ۱۷

قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۱۸

ابزار کوتاه فصل: ZB-A01 فرم بررسی اولیه زمین ۱۸

منابع این فصل ۱۹

فصل ۲ — کاربری ملک ۲۰

کاربری چیست و از کجا می‌آید ۲۰

«مسکونی» هنوز جواب نیست ۲۰

تجاری، اداری و مختلط: عنوان کافی نیست ۲۱

سه چیز که نباید یکی فرض شوند ۲۲

کاربری‌های محدودکننده و زمین ارزان ۲۲

پرونده مرجع: کاربری زمین الف ۲۲

خطاهای پرهزینه ۲۳

قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۳

ابزار کوتاه فصل: ZB-A02 فرم استعلام ضوابط و کاربری ۲۴

منابع این فصل ۲۴

فصل ۳ — طرح تفصیلی و اطلاعاتی که برای سازنده مهم است ۲۵

طرح تفصیلی چه می‌گوید و چه نمی‌گوید ۲۵

از کد تا جدول ۲۶

خانه‌های جدول و کار هرکدام ۲۶

ظرفیت جدول و ظرفیت قابل تحقق ۲۶

آنچه روی جدول می‌نشیند ۲۷

روش خواندن طرح تفصیلی برای یک پلاک ۲۷

پرونده مرجع: زمین الف در طرح تفصیلی ۲۸

خطاهای پرهزینه ۲۹
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۹
ابزار کوتاه فصل: ZB-A03 فرم استخراج اطلاعات طرح تفصیلی ۳۰
منابع این فصل ۳۰

فصل ۴ — تغییر کاربری و کمیسیون ماده ۵ ۳۱

شاید اصلاً تغییر کاربری لازم نباشد ۳۱
دکان قدیمی حق می‌سازد؟ ۳۲
کمیسیون ماده ۵ چیست و چه کاری می‌کند ۳۲
هر تغییری ممکن نیست ۳۲
تغییر کاربری چطور انجام می‌شود ۳۳
تغییر کاربری چقدر خرج دارد ۳۳
چرا نباید به امید تغییر کاربری گران خرید ۳۴
پرونده مرجع یک قدم جلو می‌رود ۳۴
خطاهای پرهزینه ۳۵
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۳۶
ابزار کوتاه فصل: ZB-A04 مسیر تصمیم تغییر کاربری ۳۶
منابع این فصل ۳۶

فصل ۵ — تفکیک، افراز، تجمیع و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها ۳۸

چهار واژه که باید از هم جدا کنیم ۳۸
تفکیک و ماده ۱۰۱ ۳۹
تجمیع: دو باور رایج و نظر من ۴۰
قبل از رفتن سراغ همسایه، سه چیز را روشن کنید ۴۱
سند همسایه و تجمیعی که انجام نمی‌شود ۴۲
زمین الف یک قدم جلو می‌رود ۴۳
خطاهای پرهزینه ۴۳
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۴۳
ابزار کوتاه فصل: ZB-A05 چک‌لیست تفکیک، افراز و تجمیع ۴۴
منابع این فصل ۴۴

فصل ۶ — تراکم ساختمانی ۴۶

تراکم یعنی چه، و سه عددی که نباید با هم اشتباه شوند ۴۶
روی کدام مساحت ضرب کنیم؟ ۴۷
از عدد جدول تا عدد پلاک ۴۷
کدام فضاها در تراکم حساب نمی‌شوند؟ ۴۸
تراکم تشویقی و «تراکم مازاد» ۴۹
سه عدد برای یک ساختمان: زیربنای تراکمی، کل و قابل فروش ۵۰
زمین الف یک قدم جلو می‌رود ۵۱
خطاهای پرهزینه ۵۲
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۵۲
ابزار کوتاه فصل: ZB-A06 فرم محاسبه تراکم و زیربنای مجاز ۵۳
منابع این فصل ۵۳

فصل ۷ — سطح اشغال ۵۵

سطح اشغال یعنی چه و چه چیزی در آن حساب می‌شود ۵۵
سطح اشغال و تراکم: یک تراکم، دو شکل ساختمان ۵۶
عدد جدول همه‌جا ۶۰ درصد نیست ۵۷
«۶۰+۲» یعنی چه؟ ۵۸
فضای باز، حیاط و سهم فضای سبز ۶۰
طبقه بیشتر یا طبقه بزرگ‌تر؟ روش سنجش ۶۰
زمین الف یک قدم جلو می‌رود ۶۳
خطاهای پرهزینه ۶۴
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۶۴
ابزار کوتاه فصل: ZB-A07 فرم محاسبه سطح اشغال ۶۵
منابع این فصل ۶۵

فصل ۸ — جانمایی ساختمان در زمین ۶۷

سطح اشغال می‌گوید «چقدر»، جانمایی می‌گوید «کجا» ۶۸
شمالی و جنوبی: اصطلاح بازار، نه ضابطه ۷۰
فضای باز، حیاط و نورگیر ۷۳
عرض، عمق و شکل زمین ۷۵
دوبر، چندبر و گذر ۷۶
هم‌باد شدن با ساختمان همسایه ۷۷
ظرفیت قانونی و ظرفیت قابل استفاده ۷۷
زمین الف یک قدم جلو می‌رود ۷۷
خطاهای پرهزینه ۸۱
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۸۱
ابزار کوتاه فصل: ZB-A08 فرم بررسی جانمایی و ظرفیت قابل استفاده ۸۱
منابع این فصل ۸۲

فصل ۹ — عقب‌نشینی، اصلاحی و تعریض ۸۳

سه واژه که در بازار یکی گرفته می‌شوند ۸۴
اصلاحی را پیش از خرید چطور پیدا کنیم ۸۵
اصلاحی چه چیزی را عوض می‌کند و چه چیزی را نه ۸۶
شکل اصلاحی هم مهم است ۸۷
اصلاحی و قیمت خرید ۸۸
زمین الف یک قدم جلو می‌رود ۸۹
خطاهای پرهزینه ۹۲
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۹۲
ابزار کوتاه فصل: ZB-A09 چک‌لیست اصلاحی و عقب‌نشینی ۹۳
منابع این فصل ۹۳

فصل ۱۰ — تعداد طبقات و ارتفاع ۹۵

«پنج‌طبقه» یعنی چند طبقه؟ ۹۵
از طبقات جدول تا طبقات قابل تحقق ۹۶
طبقه بیشتر همیشه زیربنای بیشتر نیست ۹۷
طبقه‌هایی که ضابطه اضافه می‌کند ۹۸
ارتفاع: محدودیتی جدا از تعداد طبقات ۹۹

طبقه‌ای که قرار است با جریمه ساخته شود ۱۰۰
بازدید دهم: زمین الف چند طبقه است؟ ۱۰۱
خطاهای پرهزینه ۱۰۳
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۱۰۳
جدول کوتاه فصل: برآورد طبقات قابل تحقق ۱۰۴
منابع این فصل ۱۰۴

فصل ۱۱ — بالکن، تراس و فضاهای مؤثر بر ظرفیت ۱۰۵

سه فضا، سه حساب ۱۰۶
یک بالکن، دو حساب ۱۰۷
کنسول به سمت گذر: کجا ممکن است ۱۰۸
بازدید یازدهم: بالکن چه چیزی به زمین الف اضافه می‌کند؟ ۱۱۰
خطاهای پرهزینه ۱۱۳
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۱۱۳
جدول کوتاه فصل: حساب بالکن پیش از قیمت‌گذاری ۱۱۴
منابع این فصل ۱۱۴

فصل ۱۲ — تعداد پارکینگ موردنیاز ۱۱۵

دو حساب: پارکینگ موردنیاز و پارکینگ قابل تأمین ۱۱۵
پارکینگ مسکونی: متراژ واحد هم مهم است ۱۱۶
پارکینگ مزاحم: کجا حساب می‌شود و کجا نه ۱۱۸
پارکینگ تجاری، اداری و ساختمان مختلط ۱۱۸
پارکینگ مهمان و پارکینگ معلولین ۱۱۸
چند پارکینگ در زمین جا می‌شود؟ برآورد اولیه ۱۱۹
وقتی پارکینگ کم می‌آید: سه چیز جدا ۱۱۹
پیشنهاد من: قیمت زمین را با پارکینگ ببندید، نه با تراکم ۱۲۲
بازدید دوازدهم: زمین الف چند واحد می‌دهد؟ ۱۲۲
خطاهای پرهزینه ۱۲۴
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۱۲۵
ابزار کوتاه فصل: ZB-A10، بخش ۱ (شمارش پارکینگ) ۱۲۶
منابع این فصل ۱۲۶

فصل ۱۳ — ابعاد، جانمایی و رمپ پارکینگ ۱۲۸

چرا «۲۵ مترمربع برای هر خودرو» کافی نیست ۱۲۸
اندازه خالص جای پارک ۱۲۹
راهرو: عدد طرح تفصیلی یا عدد مقررات ملی؟ ۱۳۰
ورودی سواره، ورودی پیاده و ارتفاع پیلوت ۱۳۱
جای پله و آسانسور ۱۳۲
نقشه آزمایشی پارکینگ زمین الف ۱۳۲
رمپ: کی لازم است و چقدر از زمین می‌گیرد ۱۳۵
پارکینگ مکانیزه ۱۳۸
چه کسی جای پارک را می‌شمارد ۱۳۸
پیشنهاد من: جای پارک را با سخت‌ترین کنترل بشمارید ۱۳۹
بازدید سیزدهم: جواب کروکی معمار ۱۳۹

خطاهای پرهزینه ۱۴۰
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۱۴۱
ابزار کوتاه فصل: ZB-A10، بخش ۲ (ابعاد، ورودی و نقشه آزمایشی) ۱۴۲
منابع این فصل ۱۴۲

فصل ۱۴ — زیرزمین و پارکینگ ۱۴۴

چند اصطلاح که در این فصل به کار می‌رود ۱۴۴
زیرزمین تا کجا زیرزمین است ۱۴۵
زیرزمین چقدر می‌تواند بزرگ باشد ۱۴۶
در زیرزمین چه چیزی می‌توان ساخت ۱۴۸
پیشنهاد من: اول تعداد واحد، بعد زیرزمین ۱۴۹
آزمون زمین الف ۱۵۰
زیرزمین در چه زمینی جای پارک اضافه می‌کند ۱۵۵
بازدید چهاردهم: جواب کروکی معمار ۱۵۷
خطاهای پرهزینه ۱۵۸
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۱۵۸
ابزار کوتاه فصل: ZB-A10، بخش ۳ (زیرزمین و رمپ) ۱۵۹
منابع این فصل ۱۵۹

فصل ۱۵ — از «مساحت زمین» تا «مساحت قابل ساخت» ۱۶۰

زنجیره ظرفیت در یک نگاه ۱۶۰
دو برگه: محتاطانه و خوش‌بینانه ۱۶۲
پیشنهاد من: قیمت روی برگه محتاطانه، مذاکره قیمت روی فاصله دو برگه ۱۶۳
زمین الف در دو برگه ۱۶۴
دو برگه با پول: چه مقدار برای زمین و سود می‌ماند ۱۶۶
از زیربنای پروانه تا متراژ سند ۱۶۸
در یک پرونده: دو زمین دوقلو، دو ظرفیت ۱۶۹
تصمیم تجمیع: زمین همسایه چقدر می‌ارزد ۱۶۹
بازدید پانزدهم: جواب وراث و همسایه ۱۷۲
خطاهای پرهزینه ۱۷۴
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۱۷۴
ابزار کوتاه فصل: ZB-A11 برگه ظرفیت دوبرگه‌ای ۱۷۵
منابع این فصل ۱۷۵

فصل ۱۶ — مقایسه دو زمین ۱۷۷

«متر، متر است»؟ ۱۷۷
روش مقایسه در هفت قدم ۱۷۸
زمین ب در زنجیره ظرفیت ۱۷۹
پارکینگ زمین باریک: حلقه‌ای که تعداد واحد را تعیین می‌کند ۱۸۲
زیرزمین در زمین باریک ۱۸۶
دو زمین، چهار عدد ۱۹۰
چه چیزی زمین ب را عوض می‌کند ۱۹۳
در یک پرونده: عوارضی که به‌جای پارکینگ گرفته می‌شد ۱۹۴
بازدید شانزدهم: جواب مالک زمین ب ۱۹۴

خطاهای پرهزینه ۱۹۵
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۱۹۶
ابزار کوتاه فصل: ZB-A12 فرم مقایسه دو زمین ۱۹۷
منابع این فصل ۱۹۷

فصل ۱۷ — دستور نقشه ۱۹۹

دستور نقشه چیست و چه نیست ۱۹۹
پیش از صدور: بازدید و تطبیق سند با زمین ۲۰۰
پیشنهاد من: قیمت روی برگه محتاطانه، پرداخت اصلی پس از دستور نقشه ۲۰۱
خواندن دستور نقشه، ردیف به ردیف ۲۰۲
آنچه دستور نقشه نمی‌گوید ۲۰۶
در یک پرونده: عددی که همسایه‌ها می‌گفتند، عددی که دستور نقشه نوشته بود ۲۰۷
زمین الف یک قدم جلو می‌رود: از دو برگه به برگه دستور نقشه ۲۰۷
خطاهای پرهزینه ۲۱۲
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۱۳
ابزار کوتاه فصل: ZB-A13 چک‌لیست خواندن دستور نقشه ۲۱۴
منابع این فصل ۲۱۴

فصل ۱۸ — فرآیند اخذ پروانه ساختمان ۲۱۶

پروانه چیست و چه انواعی دارد ۲۱۶
از دستور نقشه تا پروانه، در هشت قدم ۲۱۸
یک‌مرحله‌ای یا دومرحله‌ای ۲۲۰
پیشنهاد من: پروانه، ظرفیت قفل‌شده‌ای است که تاریخ انقضا دارد ۲۲۱
مهلت‌ها و تمدید ۲۲۲
اصلاح پروانه ۲۲۳
در یک پرونده: تمدید پروانه ساختمانی که شروع نشده بود ۲۲۴
زمین الف یک قدم جلو می‌رود: انتخاب مسیر و زمان‌بندی مهلت‌ها ۲۲۴
خطاهای پرهزینه ۲۲۶
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۲۷
ابزار کوتاه فصل: ZB-A14 چک‌لیست قبل از درخواست پروانه ۲۲۸
منابع این فصل ۲۲۸

فصل ۱۹ — عوارض و هزینه‌های مرتبط با ساخت ۲۳۰

عوارض، بهای خدمات و جریمه: سه پول با سه منطق ۲۳۰
نقشه هزینه‌ها: از قبض نوسازی تا انشعاب ۲۳۱
زمان پرداخت، نرخ را تعیین می‌کند ۲۳۴
آنچه فقط با برگه کتبی حساب می‌شود ۲۳۵
پیشنهاد من: هزینه‌های جانبی را ردیف‌به‌ردیف و به نرخ سال پرداخت بشمارید ۲۳۶
در یک پرونده: جریمه پرداخت شد، عوارض هم ۲۳۷
زمین الف یک قدم جلو می‌رود: هزینه‌های جانبی، ردیف‌به‌ردیف ۲۳۷
خطاهای پرهزینه ۲۳۹
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۴۰
ابزار کوتاه فصل: ZB-A15 برگه برآورد عوارض و هزینه‌های جانبی ۲۴۰
منابع این فصل ۲۴۰

فصل ۲۰ — پروانه ساختمان و کنترل اجرا ۲۴۲
پروانه یعنی همان نقشه، نه یک اجازه کلی ۲۴۲
چه کسی اجرا را کنترل می‌کند ۲۴۳
گزارش مرحله‌ای: کنترل در کدام نقطه‌ها انجام می‌شود ۲۴۴
دو نوع تغییر ۲۴۴
اصلاح پروانه در حین اجرا: پیش از ساختن، نه پس از آن ۲۴۶
پیشنهاد من: هر تغییر را پیش از اجرا با برگه ظرفیت بسنجید و فقط با اصلاحیه بسازید ۲۴۷
در یک پرونده: جریمه داده شد، حق خریداران سر جایش ماند ۲۴۸
زمین الف یک قدم جلو می‌رود: سه درخواست در کارگاه ۲۴۸
خطاهای پرهزینه ۲۵۰
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۵۱
ابزار کوتاه فصل: ZB-A16 برگه تصمیم پیش از تغییر در حین اجرا ۲۵۲
منابع این فصل ۲۵۲
فصل ۲۱ — تخلفات ساختمانی از دید سازنده ۲۵۴
تخلف ساختمانی چیست و چه کسی درباره‌اش تصمیم می‌گیرد ۲۵۴
نقشه تخلف‌ها: هر تخلف معمولاً به کجا می‌رسد ۲۵۵
جریمه چطور حساب می‌شود و چرا ارزان به نظر می‌آید ۲۵۸
پیشنهاد من: هزینه واقعی تخلف را حساب کنید، نه فقط جریمه را ۲۵۹
تخلفی که با ملک می‌خرید: بدهی است، نه دارایی ۲۶۰
ناظر، مأمور شهرداری و «گفتند مشکلی نیست» ۲۶۰
سه پرونده: جریمه پایان پرونده نیست ۲۶۱
زمین الف یک قدم جلو می‌رود: سوئیت در پیلوت و دکان قدیمی ۲۶۲
خطاهای پرهزینه ۲۶۵
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۶۵
جدول کوتاه فصل: آزمون هزینه واقعی تخلف ۲۶۶
منابع این فصل ۲۶۶
فصل ۲۲ — کمیسیون ماده ۱۰۰ ۲۶۸
پرونده چطور به کمیسیون می‌رسد ۲۶۸
مسیر پرونده و مهلت‌های هر مرحله ۲۶۹
کمیسیون چه رأی‌هایی می‌دهد ۲۷۱
ضریب‌های جریمه در یک جدول ۲۷۱
دفاع: چه چیزی واقعاً رأی را عوض می‌کند ۲۷۲
اعتراض: هر اعتراضی به سود شما نیست ۲۷۳
اجرای رأی: تخریب در مهلت، و تصمیم‌های مقطعی ۲۷۴
پیشنهاد من: رأی کمیسیون را مثل یک بدهی قیمت بگذارید ۲۷۵
ملکی که پرونده دارد: پیش از خرید چه ببینید ۲۷۶
پروژه د: حساب طبقه پنجم ۲۷۷
خطاهای پرهزینه ۲۸۰
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۸۰
ابزار کوتاه فصل ZB-A17: برگه پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ ۲۸۱
منابع این فصل ۲۸۱

فصل ۲۳ — پایان‌کار، عدم خلاف و صورت‌مجلس تفکیکی ۲۸۳
اصطلاحات این فصل ۲۸۴
سه برگه، سه کار متفاوت ۲۸۴
بازدید پایان‌کار: همان برگه ظرفیت، این بار با متر ۲۸۶
عددهایی که حاشیه ندارند ۲۸۷
دلیل‌های رایج صادر نشدن پایان‌کار ۲۸۸
در یک پرونده: جریمه پرداخت شد، پایان‌کار نه ۲۸۹
پایان‌کار با جریمه پرداخت‌نشده: راه تازه قانون الزام ۲۸۹
از زیربنای پروانه تا متراژ سند ۲۹۰
پیشنهاد من: پیش‌بازدید پایان‌کار، پیش از نازک‌کاری ۲۹۱
زمین الف یک قدم جلو می‌رود ۲۹۲
خطاهای پرهزینه ۲۹۶
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۲۹۶
ابزار کوتاه فصل ZB-A18: برگه پیش‌بازدید پایان‌کار ۲۹۷
منابع این فصل ۲۹۷
فصل ۲۴ — چک‌لیست خرید، محاسبه سریع ظرفیت و اشتباهات پرهزینه ۲۹۹
اصطلاحات این فصل ۳۰۰
پیشنهاد من: سه دروازه پیش از هر پرداخت ۳۰۰
چک‌لیست جامع پیش از خرید ۳۰۲
محاسبه سریع: ده قدم از سند تا حداکثر قیمت ۳۰۴
زمین د: محاسبه سریع در یک ساعت ۳۰۶
ده اشتباه پرهزینه ۳۰۹
در یک پرونده: خریدار بعد از معامله فهمید ۳۱۰
زمین الف و زمین د، یک قدم آخر ۳۱۱
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۳۱۲
ابزار کوتاه فصل ZB-A19: چک‌لیست جامع پیش از خرید و محاسبه سریع ۳۱۳
منابع این فصل ۳۱۳
فصل ۲۵ — پرونده‌های واقعی: هفت باور بازار و آنچه در عمل پیش آمد ۳۱۵
این پرونده‌ها را چطور بخوانیم ۳۱۵
بخش الف: پرونده‌های عمومی ۳۱۶
بخش ب: دو پرونده آموزشی از همین کتاب ۳۲۰
هشت پرونده در یک جدول ۳۲۲
قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید ۳۲۳
منابع این فصل ۳۲۳

مقدمه — این کتاب به چه کاری می‌آید و چطور از آن استفاده کنیم

سازنده‌ای که دو سه پروژه کوچک ساخته بود، به دیدن یک خانه قدیمی دوطبقه رفت. فروشنده سند شش‌دانگ زمین را نشانش داد. در سند، مساحت زمین ۳۰۰ مترمربع نوشته شده بود. فروشنده با دست به ساختمان آن طرف کوچه اشاره کرد و گفت: «همسایه روبه‌رویی پنج طبقه ساخته. شما هم پنج طبقه می‌سازید.» سازنده این حرف را باور کرد، چون ساختمان پنج‌طبقه جلوی چشمش بود. چند هفته بعد نقشه‌بردار زمین را اندازه گرفت. مساحت واقعی زمین ۲۹۲ مترمربع درآمد، یعنی هشت مترمربع کمتر از سند.

هشت مترمربع در زمینی به این اندازه عدد کوچکی به نظر می‌رسد. ولی در ادامه کتاب می‌بینیم که همین هشت مترمربع می‌تواند یک طبقه کامل را از ساختمان کم کند. حرف فروشنده درباره همسایه هم چیزی درباره ظرفیت این زمین ثابت نمی‌کرد. این زمین را در کتاب «زمین الف» می‌نامیم، و داستانش از فصل ۱ تا فصل ۲۴ ادامه پیدا می‌کند.

این کتاب به چه کاری می‌آید

این کتاب به یک سؤال جواب می‌دهد: اگر بخواهم ملکی بخرم یا روی آن ساختمان بسازم، پیش از خرید و پیش از شروع پروژه چه ضوابطی از شهرداری را باید بدانم تا بفهمم روی این زمین چه چیزی می‌توانم بسازم؟ به همین دلیل، کتاب راهنمای تصمیم است، نه مجموعه کامل ضوابط. هر ضابطه‌ای که در کتاب آمده، یا تصمیم سازنده را عوض می‌کند، یا روی مساحت، تعداد طبقات، پارکینگ، هزینه، پروانه یا پایان‌کار اثر دارد. ضابطه‌ای که هیچ‌کدام از این اثرها را ندارد، در کتاب نیامده است.

در بازار ساخت‌وساز دو اشتباه بیش از بقیه پول سازنده‌ها را از بین می‌برد. اشتباه اول این است که خریدار قیمت متری رایج محله را در متراژ زمین ضرب می‌کند و از ظرفیت ساخت زمین چیزی نمی‌پرسد. اشتباه دوم این است که خریدار به حرف فروشنده، مشاور املاک یا ساختمان همسایه اعتماد می‌کند. در فصل ۲۵ هشت پرونده را کنار هم گذاشتیم تا ببینیم این دو اشتباه در عمل به کجا می‌رسند. در هر هشت پرونده، تصمیم خریدار یا سازنده بر پایه ادعایی گرفته شده بود که کتبی نشده بود. در سه پرونده‌ای که خریدار پس از خرید به دادگاه رفت، هیچ دادگاهی زمینی را که او می‌خواست به او نداد. بهترین نتیجه‌ای که این خریداران گرفتند، پس گرفتن پولشان بود، آن هم پس از ماه‌ها یا سال‌ها. به همین دلیل، کتاب یک قاعده را از اول تا آخر تکرار می‌کند: هر ادعایی که کتبی نشده، در حساب صفر است.

این کتاب برای چه کسی است

این کتاب برای چهار گروه نوشته شده است. هیچ‌کدام از این چهار گروه حقوق‌دان یا طراح معمار نیستند، و به همین دلیل کتاب هر اصطلاح را بار اول با زبان ساده توضیح می‌دهد.

سازنده و سرمایه‌گذار از این کتاب یاد می‌گیرند که پیش از خرید، ظرفیت ساخت زمین را حساب کنند و بفهمند حداکثر چه قیمتی برای آن زمین می‌ارزد.

مهندس تازه‌کار قواعد طراحی و معماری را از آیین‌نامه‌ها و طرح تفصیلی بیرون می‌آورد. ولی این قواعد به او نمی‌گویند در طراحی چه چیزهایی را در نظر بگیرد تا کارفرمایش بیشترین سود را ببرد. این کتاب همین را یاد می‌دهد: تعداد واحدی که پارکینگ اجازه می‌دهد، جای ساختمان در زمین، فایده یا بی‌فایدگی زیرزمین، و فاصله زیربنای پروانه با متراژی که در سند واحدها ثبت می‌شود.

فعال املاک با این کتاب می‌تواند به یک مشاور خبره تبدیل شود. مشاوری که پیش از معرفی ملک ظرفیت آن را می‌سنجد، می‌تواند بهترین گزینه را به مشتری‌اش پیشنهاد کند و در مذاکره قیمت با عدد حرف بزند.

خریدار ساختمان یا آپارتمان هم در فصل‌های پایانی کتاب می‌بیند که تخلف، پرونده کمیسیون و اختلاف متراژ چطور پس از خرید گریبان او را می‌گیرند.

جدول زیر نشان می‌دهد هر گروه بهتر است خواندن را از کجا شروع کند. اگر وقت دارید، کتاب را از فصل ۱ به ترتیب بخوانید، چون داستان زمین الف به همین ترتیب جلو می‌رود.

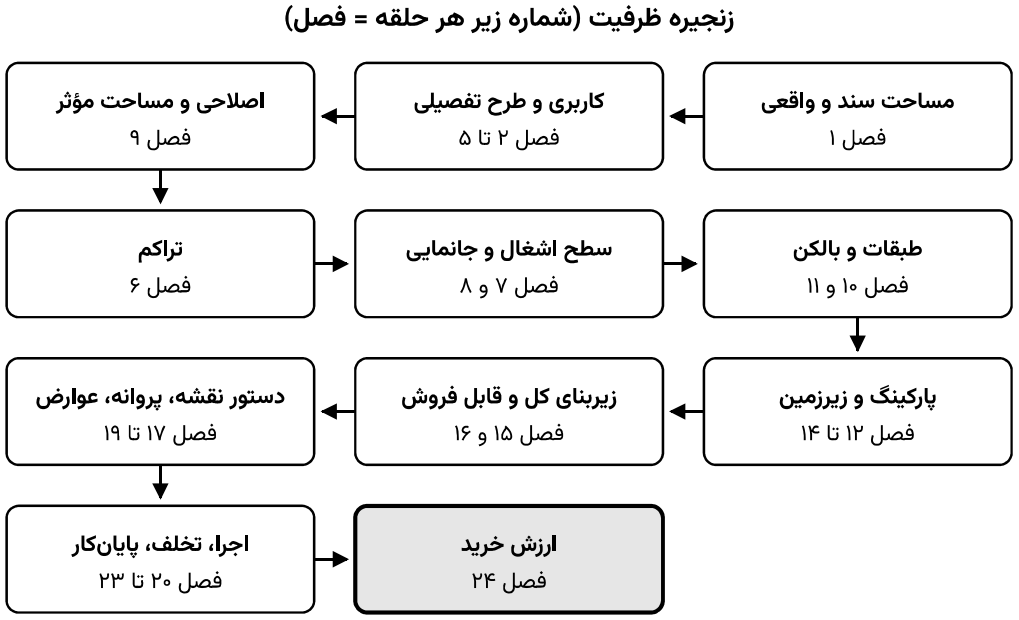
گروه	از کجا شروع کند	سپس
سازنده و سرمایه‌گذار	فصل ۱ به ترتیب	اگر زمینی جلوی دستش است: اول فصل ۲۴، بعد فصل‌هایی که چک‌لیست به آن‌ها ارجاع می‌دهد
مهندس تازه‌کار	فصل‌های ۶ تا ۱۶ (ظرفیت، پارکینگ و اقتصاد زمین)	فصل‌های ۱۷ و ۲۰
فعال املاک	فصل‌های ۱ تا ۳	فصل‌های ۱۵ و ۱۶، سپس ۲۴ و ۲۵
خریدار ساختمان یا واحد	فصل‌های ۲۱ تا ۲۳	کادر خرید ساختمان یا واحد در فصل ۲۴

کتاب چطور ساخته شده است

کتاب حول یک زمین ساخته شده است. زمین الف همان زمین ۳۰۰ مترمربعی صحنه اول است. تقریباً در هر فصل، سازنده یک بار دیگر به سراغ این زمین می‌رود و با ادعای تازه‌ای روبه‌رو می‌شود. گاهی فروشنده ادعا می‌کند، گاهی مشاور املاک، گاهی وراث مالک و گاهی معمار سازنده. هر فصل ضابطه‌ای را توضیح می‌دهد که جواب آن ادعا را روشن می‌کند. به این ترتیب، خواننده هر ضابطه را روی یک زمین واقعی‌نما و با عدد می‌بیند. همه عددهای این داستان مثال آموزشی‌اند.

زمین الف در کتاب دو بار حساب می‌شود: یک بار در تهران و یک بار در شیراز. این کار را «یک زمین، دو شهر» می‌نامیم. دلیلش این است که خواننده ببیند ضابطه محلی چطور ظرفیت یک زمین یکسان را تغییر می‌دهد. همین زمین در تهران و شیراز تعداد طبقات متفاوت، تعداد واحد متفاوت و حداکثر قیمت متفاوتی دارد.

فصل‌ها به ترتیب **زنجیره ظرفیت** چیده شده‌اند. زنجیره ظرفیت مسیری است که از مساحت سند زمین شروع می‌شود و به ارزش خرید آن می‌رسد. هر حلقه این زنجیره عدد حلقه بعدی را تعیین می‌کند. شکل م-۱ این زنجیره را با شماره فصل هر حلقه نشان می‌دهد.



شکل م-۱ — زنجیره ظرفیت: از مساحت سند تا ارزش خرید، با شماره فصل هر حلقه

در فصل ۱۵ این زنجیره دو بار پر می‌شود. **برگه محتاطانه** فقط عددهایی را می‌گیرد که کتبی‌اند، و اگر ضابطه‌ای دو خوانش دارد، خوانشی را که عدد کمتری می‌دهد. **برگه خوش‌بینانه** ادعاهای قانونی‌ای را هم می‌گیرد که هنوز کتبی نشده‌اند. قیمت زمین روی برگه محتاطانه بسته می‌شود، و فاصله دو برگه ابزار مذاکره قیمت برای خریدار است.

چطور از کتاب استفاده کنیم

در ابتدای هر فصل، کادری با عنوان «در این فصل» آمده است. این کادر می‌گوید فصل به کدام سؤال جواب می‌دهد و کدام حلقه زنجیره را بررسی می‌کند. پس از آن، داستان زمین الف و توضیح ضابطه‌ها می‌آید. در بیشتر فصل‌ها بخشی با عنوان «پیشنهاد من» هم هست که دیدگاه نویسنده را درباره رویه رایج بازار می‌گوید. نزدیک پایان هر فصل، بخشی با عنوان «قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید» آمده که کارهای عملی را فهرست می‌کند.

بیشتر فصل‌ها یک ابزار دارند. این ابزارها از ZB-A01 تا ZB-A19 شماره خورده‌اند. نسخه کوتاه هر ابزار، با یک نمونه پرشده، در خود فصل آمده است. نسخه کامل هر ابزار، با راهنمای ردیف‌ها و نمونه‌های حل‌شده، در پیوست کتاب است. واژه‌نامه هم در پیوست آمده است.

اگر زمینی جلوی دست شماست و وقت خواندن همه کتاب را ندارید، از فصل ۲۴ شروع کنید. فصل ۲۴ چک‌لیست جامع پیش از خرید، محاسبه سریع ظرفیت در ده قدم و ده اشتباه پرهزینه را دارد. برای هر ردیف چک‌لیست هم گفته شده که توضیح کاملش در کدام فصل است.

آنچه در این کتاب نیست

این کتاب سه چیز را پوشش نمی‌دهد. اول، کتاب درباره حقوق قرارداد، سند و ثبت نیست. هرجا موضوع به نوشتن قرارداد، استعلام‌های ثبتی یا دعوای حقوقی رسیده، کتاب فقط گفته که این کار وکیل است. دوم، کتاب قواعد کامل طراحی معماری، مثل نما، حداقل ابعاد اتاق‌ها و جزئیات راه‌پله، را نمی‌آورد. این قواعد را باید از آیین‌نامه‌ها و طرح تفصیلی هر شهر خواند. سوم، کتاب جای استعلام شهرداری و دستور نقشه همان پلاک را نمی‌گیرد. عدد قطعی ظرفیت هر زمین فقط در برگه‌ای است که شهرداری برای همان پلاک صادر می‌کند.

هر ضابطه در کتاب با منبع و تاریخ خودش آمده است. مثال‌های محلی از طرح تفصیلی تهران و شیراز گرفته شده‌اند و وضعیت مهر و آبان ۱۴۰۵ را نشان می‌دهند. طرح تفصیلی هر شهر ممکن است بازنگری شود، و به همین دلیل پیش از هر تصمیم، عدد امروز را از شهرداری بپرسید. اگر در شهر دیگری کار می‌کنید، روش کتاب همان می‌ماند. فقط عددهای طرح تفصیلی شهر خودتان را جای عددهای تهران و شیراز بگذارید.

فصل ۱

اطلاعاتی که قبل از خرید ملک باید بدانیم

سازنده‌ای برای دیدن یک خانه کلنگی دوطبقه به کوچه‌ای هشت‌متری می‌رود. فروشنده سند را نشان می‌دهد: ۳۰۰ متر مربع، شش‌دانگ. سازنده همان سؤال همیشگی را می‌پرسد: «این زمین چند طبقه می‌گیرد؟» و همان جواب همیشگی را می‌شنود: «همسایه روبه‌رویی پنج طبقه ساخته.»

سازنده با همین دو عدد حساب سرانگشتی‌اش را می‌کند و قیمت را می‌سنجد. چند هفته بعد، نقشه‌بردار زمین را برداشت می‌کند و عدد دیگری می‌آورد: ۲۹۲ متر مربع. هشت متر کم به نظر می‌رسد. ولی قیمت این زمین بر پایه متراژ سند بسته شده، در حالی که ظرفیت ساختش را ضوابط شهرداری تعیین می‌کند، و این دو لزوماً روی یک عدد حساب نمی‌شوند.

در این فصل: به این سؤال جواب می‌دهیم که پیش از خرید، از ملک چه اطلاعاتی باید گرفت و هرکدام روی کدام بخش از ظرفیت ساخت اثر می‌گذارد. این فصل اولین حلقه زنجیره ظرفیت را بررسی می‌کند: مساحت سندی و مساحت واقعی. بقیه اطلاعات را هم جمع می‌کند تا در فصل‌های بعد به عدد تبدیل شوند.

زمین را با ظرفیتش می‌خرید، نه با متراژش

دو زمین با مساحت و قیمت نزدیک به هم ممکن است ظرفیت ساخت کاملاً متفاوتی داشته باشند. دلیلش تفاوت در عرض گذر، شکل زمین، پهنه، اصلاحی یا سابقه ساختمانی است. پس قیمت هر متر مربع زمین به‌تنهایی معیار تصمیم نیست. سؤال درست این است: این پول بابت چند متر مربع زیربنای قابل ساخت پرداخت می‌شود؟

برای جواب دادن به این سؤال، ترتیب کار باید برعکس عادت بازار باشد. اول ظرفیت ملک بررسی می‌شود، بعد درباره قیمت تصمیم گرفته می‌شود. اطلاعاتی که در این فصل جمع می‌کنید، مواد خام همین بررسی است.

مساحت سندی و مساحت واقعی

مساحت سندی عددی است که در سند مالکیت ثبت شده. مساحت واقعی عددی است که از نقشه‌برداری وضع موجود زمین به دست می‌آید. در بیشتر ملک‌ها این دو نزدیک به هم هستند. ولی در ملک‌های قدیمی، جایی که دیوارها چند بار جابه‌جا شده یا حدود زمین با همسایه‌ها دقیق نیست، اختلاف چند متری عجیب نیست. نقشه‌برداری پیش از خرید هزینه کمی دارد و این اختلاف را روشن می‌کند.

اینکه شهرداری کدام عدد را مبنای محاسبه قرار دهد، ضابطه محلی است و از شهری به شهر دیگر فرق می‌کند. تهران و شیراز دو رویکرد متفاوت دارند:

موضوع	تهران	شیراز
مبنای تراکم و سطح اشغال	طول، عرض و مساحت طبق سند	سند؛ اگر سهم تعریض زیاد باشد، سطح اشغال بر پایه باقیمانده حساب می‌شود (فصل ۹)
مبنای عرض گذر و تفکیک	ابعاد و مساحت پس از اعمال اصلاحی	—
اگر مساحت واقعی با سند نخواند	در ضابطه صریح نیامده؛ از شهرداری منطقه بپرسید	مالک باید اول سند را اصلاح کند؛ مجوز بر پایه سند اصلاح‌شده صادر می‌شود

🏙️ **تهران و شیراز:** در تهران، ضوابط طرح تفصیلی (بند ۱۶-۱۰) مبنای تراکم، سطح اشغال، تجمیع و پیشروی طولی را مشخصات سند می‌داند، و مبنای عرض گذر و تفکیک را وضعیت قطعه پس از اصلاحی. در شیراز، ضوابط طرح تفصیلی (بند ۲-۹-۲۳) می‌گوید اگر مساحت وضع موجود با سند مغایر باشد، سند باید اصلاح شود. در شهرهای دیگر، طرح تفصیلی همان شهر مرجع است.

نتیجه عملی این جدول برای خریدار روشن است. در شیراز، زمین ۳۰۰ متری که در واقع ۲۹۲ متر است، باید پیش از پروانه سندش اصلاح شود، و از آن به بعد محاسبه روی ۲۹۲ متر انجام می‌شود. پس اختلاف مساحت هم زمان می‌برد و هم ظرفیت را کم می‌کند، و هر دو باید در قیمت دیده شوند.

ابعاد، شکل و تعداد برها

دو زمین ۳۰۰ متری را در نظر بگیرید. زمین اول مستطیل منظمی با بر ۱۲ و عمق ۲۵ متر است. زمین دوم بر ۸ متر دارد، حدود ۳۷ متر عمق دارد و یک شکستگی هم در انتهایش هست. تراکم مجاز روی کاغذ برای هر دو یکی است، ولی در زمین دوم عرض کم، جا دادن رمپ و پارکینگ را سخت می‌کند و قسمت شکسته هم در طراحی عملاً به کار نمی‌آید. زمین نامنظم تراکم قانونی کمتری ندارد، ولی ممکن است نشود تمام ظرفیتش را به شکلی اقتصادی ساخت.

بر، یعنی ضلعی از ملک که به معبر راه دارد. ملک ممکن است یک‌بر، دوبر یا چندبر باشد. دوبر بودن روی دسترسی و جانمایی اثر دارد، ولی به‌طور خودکار تراکم یا طبقه اضافه نمی‌آورد. این مزیت فقط وقتی به ظرفیت تبدیل می‌شود که ضابطه همان شهر و همان پلاک آن را پیش‌بینی کرده باشد. جهت بر، یعنی شمالی یا جنوبی بودن زمین، هم جای ساختمان در زمین را تعیین می‌کند. این موضوع را در فصل ۸ می‌بینیم.

گذر: عرض موجود و عرض در طرح

عرض گذر از آن اطلاعاتی است که مستقیماً روی تعداد طبقات اثر می‌گذارد. در تهران، رسیدن به حداکثر تراکم در پهنه‌های مسکونی منوط به دو شرط است: حداقل اندازه قطعه و حداقل عرض معبر.

زیرپهنه	طبقات و تراکم	حداقل مساحت قطعه	حداقل عرض معبر
R121	۴ طبقه، ۲۴۰ درصد	۲۰۰ متر مربع	۸ متر
R122	۵ طبقه، ۳۰۰ درصد	۲۵۰ متر مربع	۱۲ متر
R131	۶ طبقه، ۳۶۰ درصد	۳۰۰ متر مربع	۱۲ متر

منبع: ضوابط طرح تفصیلی یکپارچه تهران، جدول ۱. برای قطعه‌های R122 در جنوب محور انقلاب، حداقل‌ها ۲۰۰ متر مربع و ۸ متر است.

در این مقایسه باید دو عدد را از هم جدا کرد: عرض موجود گذر، یعنی آنچه امروز می‌بینید، و عرض گذر در طرح، یعنی عرضی که گذر پس از تعریض خواهد داشت. در تهران، ملاک عرض گذر وضعیت پس از اعمال اصلاحی است. کوچه‌ای که امروز ۸ متر است ولی در طرح ۱۰ متر است، با ملاک ۱۰ متر سنجیده می‌شود. همین تعریض هم معمولاً یعنی بخشی از زمین در اصلاحی می‌افتد. در شیراز هم حداکثر طبقات در پهنه‌های مسکونی به عرض گذر وابسته است (ضوابط طرح تفصیلی شیراز، جدول ۱۶). عرض گذر را از شهرداری استعلام کنید. با متر کردن کوچه نمی‌شود فهمید.

جایگاه ملک در طرح تفصیلی

ملک دیگری را در نظر بگیرید که در کوچه‌ای کاملاً مسکونی قرار دارد. ممکن است در طرح تفصیلی پهنه‌ای داشته باشد که با همسایه‌هایش فرق کند، یا همه یا بخشی از آن در طرح یک معبر یا فضای عمومی باشد. ساختمان‌های اطراف فقط یک نشانه اولیه‌اند. وضعیت همان پلاک باید در طرح بررسی شود.

در این مرحله چهار چیز را بپرسید: کاربری و پهنه (فصل‌های ۲ و ۴)، اینکه آیا ملک اصلاحی دارد و چقدر (فصل ۹)، اینکه آیا در طرح اجرایی شهرداری قرار گرفته، و اینکه آیا حریم یا محدودیت خاصی دارد. نمونه‌هایی از این محدودیت‌ها در ضوابط تهران آمده است. در پهنه رود-دره‌ها و در حریم بزرگراه‌ها ساخت‌وساز ممنوع است. ساختمان‌های مهم و حساس روی گسل و حریم درجه یک آن مستقر نمی‌شوند. ساخت در مجاورت آثار ثبت‌شده تابع ضوابط ویژه است. حریم را دستگاه صاحب حریم تعیین می‌کند؛ پرونده ۳ فصل ۲۵ نمونه واقعی زمینی است که در حریم لوله گاز افتاده بود.

هدف این بخش محاسبه نیست. هدف این است که پیش از هر محاسبه‌ای بدانید اصلاً می‌شود ساخت یا نه.

سابقه ملک در شهرداری

اگر روی زمین ساختمانی هست، سابقه آن به اندازه خود زمین مهم است. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها مالکان را موظف می‌کند پیش از هر اقدام عمرانی یا تفکیک و شروع ساختمان، از شهرداری پروانه بگیرند. پس وجود ساختمان به این معنا نیست که همه بخش‌هایش مجاز است. چهار حلقه باید با هم تطبیق داده شوند: پروانه، نقشه مصوب، پایان‌کار

را معلوم می‌کند، پهنه و زیرپهنه است.

تهران و شیراز هر دو زمین شهر را در چهار پهنه کلان تقسیم کرده‌اند: سکونت (R)، فعالیت (S)، مختلط (M) و حفاظت سبز و باز (G). هر پهنه کلان به پهنه‌های کوچک‌تر و بعد به زیرپهنه‌هایی با کد چندرقمی تقسیم می‌شود، و ضوابط ساخت در سطح زیرپهنه تعیین می‌شود. شباهت حروف کلان نباید گمراهتان کند: کدهای زیرپهنه و ضوابطشان در دو شهر یکی نیست.

🏙️ تهران و شیراز:

موضوع	تهران	شیراز
پهنه‌های کلان	R، S، M، G	R، S، M، G
سطح تعیین ضوابط	زیرپهنه با کد سه‌رقمی (۵۵ زیرپهنه)	زیرپهنه با کد سه‌رقمی
فعالیت‌های مجاز	در متن ضوابط هر پهنه	جدول «کاربری‌های مجاز» و «کاربری‌های با شرط استقرار» برای هر زیرپهنه
مبنای جاری	طرح تفصیلی یکپارچه، مصوب ۱۳۹۸ با اصلاحات بعدی	طرح تفصیلی بازنگری‌شده، مصوب ۱۳۹۳

طرح هر دو شهر در دست بازنگری است؛ در زمان خرید، آخرین وضعیت را استعلام کنید. در شهرهای دیگر، طرح تفصیلی همان شهر مرجع است و ممکن است نظام پهنه‌بندی نداشته باشد.

تجاری، اداری و مختلط: عنوان کافی نیست

در بازار، کلمه «تجاری» قیمت را بالا می‌برد. ولی مغازه در ساختمان فعلی، فعالیت تجاری قدیمی یا چند مغازه در همسایگی، ثابت نمی‌کند که این پلاک کاربری تجاری دارد. قیمت‌گذاری زمین به‌عنوان تجاری فقط چون همسایه‌اش تجاری است، یکی از رایج‌ترین و پرهزینه‌ترین اشتباه‌های بازار است. حق شهرسازی به پلاک تعلق دارد، نه به کوچه.

از آن طرف، استفاده غیرمسکونی گاهی به شکل محدود مجاز است و همین محدودیت باید دیده شود. ضوابط پهنه سکونت تهران استقرار برخی فعالیت‌های تجاری خرد و خدمات در مقیاس محله را ممکن می‌داند. این یعنی آن فعالیت، با شرایطش، شاید مجاز باشد؛ نه اینکه زمین «تجاری» است. در شیراز، بسیاری از فعالیت‌ها در جدول هر زیرپهنه «با شرط استقرار» آمده‌اند و یکی از شرط‌های رایج، حداقل عرض معبر است. در پهنه مختلط تهران حتی قاعده برعکس است: همکف باید به کاربری غیرمسکونی اختصاص یابد و طبقات بالا تابع ضابطه دیگری‌اند.

پس سؤال درست این نیست که «تجاری هست یا نه»، بلکه این است که «چه فعالیتی، در کدام طبقه و با چه شرطی مجاز است؟». همین سؤال درباره اداری و مختلط هم صدق می‌کند.

قاعده این فصل برای قیمت‌گذاری این است: تجاری را به متر مجاز و قابل فروش قیمت بگذارید، نه به متر زمین. اگر فقط بخشی از همکف مجاز به استفاده تجاری است، اضافه‌قیمت فقط به همان بخش مربوط است، نه به کل ۳۰۰

متر. تجاری هم همیشه از مسکونی باارزش‌تر نیست. الزامات پارکینگ و عوارض متفاوت (فصل‌های ۱۲ و ۱۹) و بازار محل ممکن است مزیتش را کم کند؛ مغازه در کوچه فرعی ممکن است دیرتر از آپارتمان هم‌متراژ فروش برود.

سه چیز که نباید یکی فرض شوند

در بررسی هر ملک سه اطلاعات جدا وجود دارد که همیشه با هم نمی‌خوانند:

موضوع	از کجا معلوم می‌شود	برای تصمیم ساخت
عنوان سند یا سابقه ثبتی	سند مالکیت	مبنای پروانه نیست
استفاده موجود	آنچه امروز در ملک انجام می‌شود	مبنای پروانه نیست
کاربری مصوب	طرح تفصیلی و مصوبات بعدی	مبنای پروانه است

اگر سند «مسکونی» بگوید ولی طرح تفصیلی کاربری دیگری تعیین کرده باشد، نمی‌توان انتظار داشت شهرداری بر پایه سند پروانه مسکونی بدهد. استثنای مهم، ملکی است که از گذشته حق قانونی تثبیت‌شده دارد، مثلاً پروانه‌ای که در زمان خودش طبق ضوابط صادر شده. چنین پرونده‌ای باید جداگانه بررسی شود (فصل ۱۸).

کاربری‌های محدودکننده و زمین ارزان

کاربری‌هایی مانند فضای سبز، خدمات عمومی (آموزشی، درمانی، ورزشی)، تأسیسات شهری، باغ و اراضی کشاورزی ممکن است در مالکیت خصوصی باشند و باز هم ساخت متعارف روی آن‌ها محدود یا ممنوع باشد. در پهنه حفاظت تهران، تغییر کاربری قطعات تثبیت‌شده، به‌ویژه فضای سبز، ممنوع است. زمینی که به‌طور غیرعادی ارزان است، پیش از هر مقایسه قیمتی باید از همین نظر بررسی شود؛ ارزانی‌اش شاید از کاربری باشد، نه از بازار.

> ⚠️ **هشدار:** «درخواست تغییر کاربری داده شده» با «تغییر کاربری تصویب و ابلاغ شده» فاصله زیادی دارد. تا مصوبه نهایی نیامده، زمین را بر پایه کاربری فعلی‌اش قیمت بگذارید، نه بر پایه وعده فروشنده. مسیر، هزینه و ریسک تغییر کاربری موضوع فصل ۴ است.

پرونده مرجع: کاربری زمین الف

استعلام زمین الف، هم در فرض تهران و هم در فرض شیراز، یک نتیجه دارد: زمین در پهنه سکونت (R) است و کاربری مصوبش مسکونی است. مغازه همسایه چیزی به حق این پلاک اضافه نمی‌کند. اینکه روی این پلاک اصلاً فعالیت غیرمسکونی، آن هم فقط در همکف، مجاز یا مشروط باشد، به کد زیرپهنه و شرط‌های آن بستگی دارد که در فصل ۳ استخراج می‌شود.

💰 **اثر مالی:** برای برآورد عوارض تغییر کاربری، ارزش ملک با کاربری فعلی را از ارزش آن با کاربری جدید کم کنید و حاصل را در درصد مصوب شهر ضرب کنید. شهرداری ارزش‌ها را با روش خودش حساب می‌کند. محاسبه کامل در فصل ۱۹ آمده است.

🏙️ **تهران و شیراز:**

موضوع	تهران	شیراز
چه کسی تصمیم می‌گیرد	کمیسیون ماده ۵ تهران به ریاست شهردار	کمیسیون ماده ۵ استان فارس به ریاست استاندار
نام هزینه	عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری	حقوق شهری تغییر کاربری
درصد سال ۱۴۰۵	حداکثر ۴۰ درصد افزایش ارزش؛ عدد سال را از تعرفه بپرسید	از تعرفه عوارض ۱۴۰۵ شیراز بپرسید
کاربری‌هایی که عوض نمی‌شوند	فضای سبز تثبیت‌شده	کاربری‌های «قطعی»

این اطلاعات مربوط به مهر ۱۴۰۵ است. درصدها هر سال عوض می‌شوند.

چرا نباید به امید تغییر کاربری گران خرید

تا وقتی تغییر کاربری تصویب و ابلاغ نشده، ملک همان ارزش کاربری فعلی‌اش را دارد. اگر امروز برای تغییری که هنوز اتفاق نیفتاده پول بیشتری بدهید، در واقع پول چیزی را داده‌اید که وجود ندارد، و نتیجه‌اش هم دست شما نیست. به همین دلیل با خرید زمین به امید تغییر کاربری مخالفم.

فقط یک حالت را استثنا می‌دانم. گاهی طرح تفصیلی جدیدی در راه است و از منبع مطمئن می‌دانید در آن طرح، کاربری این زمین عوض شده. این وضعیت الان کاملاً واقعی است، چون طرح تفصیلی تهران و شیراز هر دو در حال بازنگری‌اند. ولی حتی در این حالت هم «در پیش‌نویس آمده» با «تصویب شده» فرق دارد. پیش‌نویس تا تصویب نهایی چند مرحله بررسی را پشت سر می‌گذارد و ممکن است در هر مرحله تغییر کند. هرچه طرح به تصویب نزدیک‌تر باشد، ریسک کمتر است. پول اضافه‌ای هم که حاضرید بدهید باید با همین نزدیکی تناسب داشته باشد.

⚠️ **هشدار:** این سه جمله را با هم اشتباه نگیرید: «در پیش‌نویس طرح جدید آمده»، «درخواست داده‌ایم»، «کمیسیون موافقت کرده». فقط موافقتی که به شهرداری ابلاغ شده، شماره و تاریخ دارد و مهلتش تمام نشده، می‌تواند مبنای قیمت باشد. هر ادعای دیگری را با استعلام از شهرداری بسنجید.

پرونده مرجع یک قدم جلو می‌رود

حالا پیشنهاد وارث اول را با عدد حساب کنیم. عددهای این مثال آموزشی‌اند و به «واحد» نوشته شده‌اند. منظور از واحد، واحد پول است. می‌توانید به‌جای آن هر پولی را که می‌خواهید بگذارید، مثلاً میلیون تومان، و قیمت‌های روز منطقه خودتان را جایگزین کنید.

فرض کنیم در هر دو شهر مغازه در این محدوده ممنوع است و تغییر کاربری لازم است. ساختمان پنج‌طبقه‌ای که روی زمین الف ساخته می‌شود، در همکف پارکینگ دارد. اگر دو مغازه ۲۵ متری در همکف بسازیم، این مغازه‌ها جای پارک‌ها را می‌گیرند.

مورد (مثال آموزشی)	مقدار
مساحت دو مغازه	۵۰ متر مربع
قیمت فروش مغازه، هر متر ۲۰۰ واحد	۱۰٬۰۰۰ واحد
عوارض تغییر کاربری: ۴۰ درصد افزایش ارزش ۵۰ متر (هر متر ۲۰۰ منهای ۱۰۰ واحد)	۲٬۰۰۰ واحد
جای پارکی که از دست می‌رود	۲ جای پارک
اگر به خاطر کمبود پارکینگ یک یا دو آپارتمان ۸۰ متری کمتر ساخته شود (هر متر ۱۰۰ واحد)	۸٬۰۰۰ تا ۱۶٬۰۰۰ واحد ضرر

با کم کردن عوارض، مغازه‌ها حدود ۸٬۰۰۰ واحد درآمد می‌آورند. در مقابل، ممکن است ۸٬۰۰۰ تا ۱۶٬۰۰۰ واحد از فروش آپارتمان‌ها از دست برود. هنوز پارکینگی که خود مغازه‌ها لازم دارند، زمان انتظار و احتمال رد درخواست را هم حساب نکرده‌ایم.

حتی اگر عددها به نفع مغازه بود، پیشنهاد وراث یک مشکل دیگر داشت. فرض کنید پول را داده‌اید و ملک را خریده‌اید، به این امید که وراث خودشان کار تغییر کاربری را انجام دهند. هماهنگ کردن سه وارث برای هر امضا و هر مراجعه به شهرداری کار آسانی است؟ کدام‌یک از آن‌ها قرار است دنبال کار شما برود؟ شما باید مدام پیگیری کنید که کار به کجا رسید و آیا واقعاً جلو می‌رود. حتی ممکن است درخواست رد شود و کسی به شما نگوید و وانمود کند کار در جریان است. پول شما پرداخت شده و پیگیری در دست کسانی است که دیگر نفعی از آن نمی‌برند.

برای همین سازنده قیمت را بر اساس مسکونی می‌دهد. فاصله این قیمت با پیشنهاد وراث همان تخفیفی است که ریسک را با آن جبران می‌کند. اگر روزی خواست برای همکف اقدام کند، خودش پیگیری می‌کند و آن را یک مزیت احتمالی می‌بیند، نه چیزی که از اول بابتش پول داده است.

حلقه	تهران	شیراز
کاربری همکف	مسکونی (پارکینگ)؛ تجاری فقط با موافقت کمیسیون ماده ۵ و بدون اثر در قیمت خرید	همان

خطاهای پرهزینه

رایج‌ترین اشتباه، **پول اضافه دادن برای تغییر کاربری‌ای است که هنوز تصویب نشده.** در این حالت خریدار برای چیزی پول می‌دهد که شاید هیچ‌وقت به دست نیاید.

اشتباه دوم، **اعتماد به جمله «فلانی توانست، ما هم می‌توانیم» است.** هر پلاک پرونده خودش را دارد. موافقت کمیسیون برای ملک همسایه یا فامیل هیچ حقی برای ملک شما نمی‌سازد.

اشتباه سوم، **دیدن عوارض و ندیدن پارکینگ است.** مغازه‌ای که جای پارک را بگیرد ممکن است یک آپارتمان را از پروژه حذف کند و خیلی بیشتر از عوارضش خرج روی دست شما بگذارد.

اشتباه چهارم، **حق دانستن استفاده‌های قدیمی است.** دکانی که پروانه نداشته حق نمی‌سازد و ممکن است خودش یک پرونده تخلف باشد.

قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید

1. هنگام استعلام، فهرست فعالیت‌های مجاز همان محدوده را هم بخواهید. شاید اصلاً به تغییر کاربری نیاز نباشد.
2. بپرسید کاربری فعلی زمین قابل تغییر است یا جزو کاربری‌هایی است که عوض نمی‌شوند.
3. اگر کسی از «موافقت کمیسیون» حرف زد، شماره، تاریخ و مهلت آن را بخواهید و در شهرداری بررسی کنید.
4. هزینه را فقط با عوارض حساب نکنید؛ اثرش بر پارکینگ و تعداد واحدها را هم ببینید.
5. قیمت را بر اساس کاربری فعلی ببندید. اگر ریسک تغییر را قبول می‌کنید، پیگیری‌اش را خودتان به عهده بگیرید.

ابزار کوتاه فصل: ZB-A04 مسیر تصمیم تغییر کاربری

این ابزار را وقتی به کار ببرید که فروشنده، مشاور املاک یا خودتان از تغییر کاربری حرف می‌زنید. به ترتیب به پرسش‌ها جواب دهید؛ هر جا جواب «نه» یا «نامعلوم» بود، همان‌جا بایستید و قیمت را بر اساس کاربری فعلی ببندید.

پرسش	جواب در زمین الف
۱. فعالیت موردنظر در این محدوده آزاد یا مشروط است؟	نه؛ مغازه تازه آزاد نیست
۲. کاربری فعلی قابل تغییر است؟	بله؛ مسکونی است، نه فضای سبز یا کاربری قطعی
۳. از قبل حقی ثبت شده؟	نه؛ دکان در پروانه و پایان‌کار نیست
۴. موافقت کمیسیون وجود دارد؟	نه؛ فقط حرف وارث است
۵. سود پس از کم کردن عوارض و پارکینگ ازدست‌رفته	صفر یا منفی
۶. چه کسی پیگیری می‌کند؟	وراث؛ یعنی کنترل دست خریدار نیست
نتیجه	قیمت مسکونی؛ مغازه فقط مزیت احتمالی

نسخه کامل در پیوست، ابزار ZB-A04.

قبل از رفتن سراغ همسایه، سه چیز را روشن کنید

وقتی کمبود مساحت محدودیت اصلی زمین است، تجمیع بهترین راه است. ولی قبل از رفتن سراغ همسایه باید سه چیز روشن شود: شهرداری کدام مساحت را مبنا می‌گیرد، حد نصاب تجمیع در تاریخ درخواست پروانه چقدر است، و بعد از تجمیع کدام محدودیت سر جایش می‌ماند.

۱. شهرداری کدام مساحت را مبنا می‌گیرد؟ زمین الف در سند ۳۰۰ متر است، در نقشه‌برداری ۲۹۲ متر، و حد نصاب R131 در تهران ۳۰۰ متر. پس کل ماجرای کمبود مساحت به یک سؤال بسته است: شهرداری با کدام عدد حساب می‌کند؟ در فصل ۱ دیدیم مبنای تراکم و تجمیع در تهران سند است (بند ۱۶-۱۰). اگر شهرداری منطقه ۳۰۰ متر سند را بپذیرد، زمین کمبود مساحت ندارد و فقط کمبود عرض گذر یک طبقه را می‌برد. اگر ۲۹۲ را مبنا بگیرد، کمبود مساحت هم اضافه می‌شود و طبق بند ۲-۱۴ دو کمبود با هم دو طبقه از جدول کم می‌کند. بنابراین قدم اول مذاکره با همسایه نیست؛ استعلام از شهرداری است. شاید مشکلی که می‌خواهید با تجمیع حل کنید اصلاً وجود نداشته باشد.

۲. حد نصاب در تاریخ درخواست چقدر است؟ حد نصاب عددی ثابت نیست. طبق بند ۹-۵ تهران، تا پایان ۱۴۰۵ حداقل مساحت قطعه حاصل از تجمیع ۳۰۰ متر است و از ابتدای ۱۴۰۶ می‌شود ۵۰۰ متر. تا پایان اسفند فقط حدود شش ماه مانده است. فرض کنید سازنده امروز، در مهر ۱۴۰۵، با سه همسایه حرف می‌زند (مثال آموزشی؛ فرض کرده‌ایم مساحت سندی و واقعی همسایه‌ها یکی است):

همسایه	جمع بر مبنای سند	جمع بر مبنای نقشه‌برداری	از فروردین ۱۴۰۶ (حد نصاب ۵۰۰)
۱۵۰ متر	۴۵۰	۴۴۲	زیر حد نصاب
۲۰۰ متر	۵۰۰	۴۹۲	در مرز؛ بسته به مبنا
۲۵۰ متر	۵۵۰	۵۴۲	بالای حد نصاب

تا پایان ۱۴۰۵ هر سه حالت از ۳۰۰ بالاترند. ولی اگر کار سند و توافق چند ماه طول بکشد و درخواست به ۱۴۰۶ برسد، وضع فرق می‌کند. با همسایه ۱۵۰ متری سازنده پول زمین را داده و به امتیاز نرسیده است. با همسایه ۲۰۰ متری همه‌چیز به مبنای مساحت برمی‌گردد. فقط همسایه ۲۵۰ متری در هر دو حالت امن است.

> ⚠️ **هشدار:** متن بند ۹-۵ نمی‌گوید اگر قطعه از ۱۴۰۶ به بعد کمتر از ۵۰۰ متر شود چه می‌شود: فقط امتیاز نمی‌گیرید یا تجمیع اصلاً مجاز نیست. این را از شهرداری منطقه بپرسید. همچنین بپرسید ملاک تاریخ چیست: ثبت سند تجمیعی یا تشکیل پرونده پروانه؟ طرح تفصیلی تهران در دست بازنگری است؛ ببینید جدول هنوز همان است یا نه.

این عددها مخصوص تهران‌اند. در شهر شما ممکن است حد نصاب چیز دیگری باشد یا جدول زمانی نداشته باشد؛ روش همین است و عدد را از طرح تفصیلی شهر خودتان بگذارید.

۳. بعد از تجمیع کدام محدودیت می‌ماند؟ تجمیع کمبود مساحت را حل می‌کند، نه همه محدودیت‌ها را. کوچه زمین الف در طرح ۱۰ متر است، در حالی که R131 برای ظرفیت کامل گذر ۱۲ متری می‌خواهد. با اضافه شدن زمین همسایه عرض کوچه عوض نمی‌شود. اگر امیدوارید با تجمیع به شش طبقه جدول برسید، کمبود گذر همچنان یک طبقه را

قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید

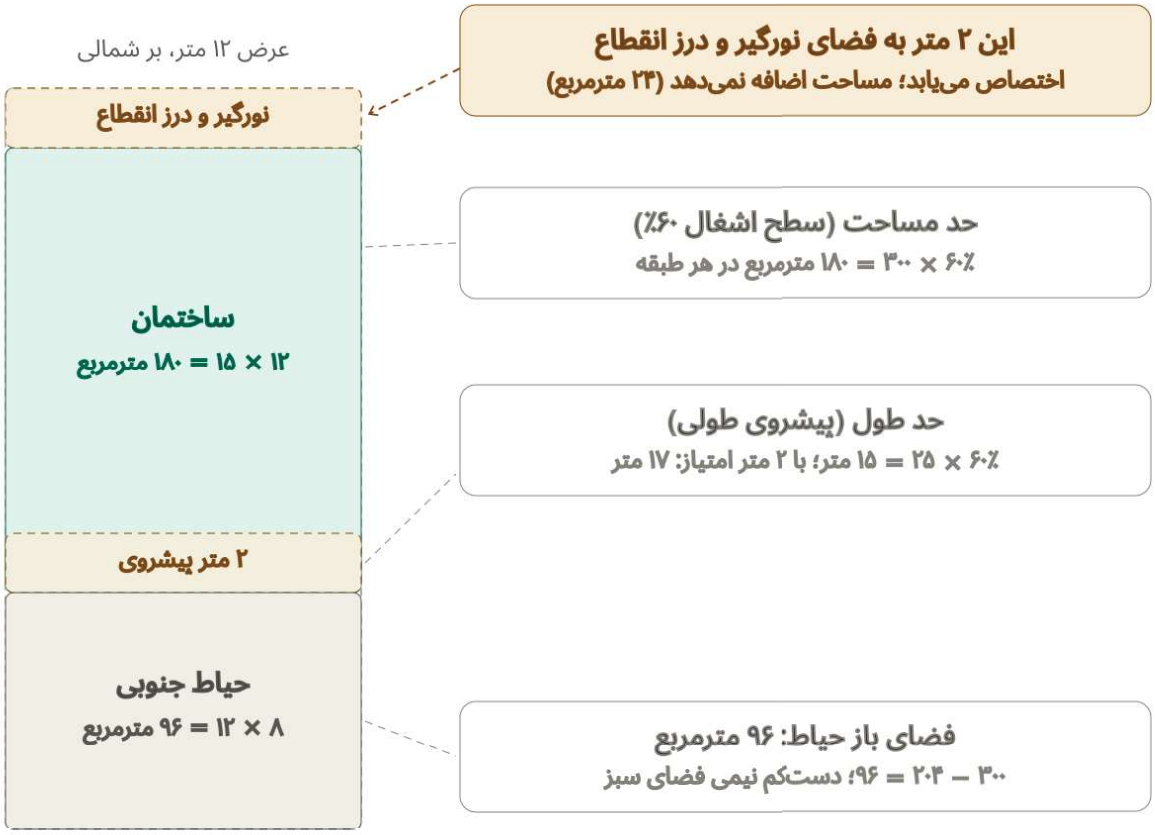
1. از شهرداری منطقه بپرسید مبنای مساحت زمین شما سند است یا نقشه‌برداری.
2. حد نصاب تفکیک و تجمیع زیرپهنه خودتان را از طرح تفصیلی شهر بخوانید، همراه با تاریخ اجرا و اینکه در دست بازنگری هست یا نه.
3. اگر زمین بزرگ می‌خرید، تعداد قطعه‌های ممکن بعد از کسر سهم ماده ۱۰۱ را حساب کنید و قیمت را روی مساحت قابل‌استفاده ببندید.
4. سند همسایه را پیش از هر پرداخت بررسی کنید: بازداشت، رهن، مشاع، وراثت و رسمی بودن.
5. حساب کنید تجمیع دقیقاً چه چیزی برمی‌گرداند و کدام محدودیت، مثل عرض گذر، سر جایش می‌ماند. بعد قیمت بدهید.

ابزار کوتاه فصل: ZB-A05 چک‌لیست تفکیک، افراز و تجمیع

این ابزار را وقتی به کار ببرید که فروشنده، مشاور املاک یا خودتان از تفکیک زمین یا تجمیع با همسایه حرف می‌زنید. به ترتیب جواب دهید و هر جا جواب «نامعلوم» بود، پیش از پرداخت هر پولی از شهرداری بپرسید.

پرسش	جواب در زمین الف (مثال آموزشی، همسایه ۲۰۰ متری)
۱. سند قطعه و همسایه چه وضعی دارد؟	زمین الف سند رسمی ۳۰۰ متری دارد و سه وارث مالک‌اند؛ سند همسایه هنوز دیده نشده
۲. شهرداری کدام مساحت را مبنا می‌گیرد؟	تهران: سند ۳۰۰ (بند ۱۶-۱۰)، مغایرت ۸ متری باید پرسیده شود. شیراز: ۲۹۲
۳. زمین تفکیک‌شدنی است؟	نه؛ در تهران زیر ۱۰۰۰ متر مسکونی ممنوع است
۴. حد نصاب تجمیع در تاریخ درخواست؟	تهران: ۳۰۰ تا پایان ۱۴۰۵ و ۵۰۰ از ۱۴۰۶. شیراز: از طرح بپرسید
۵. مساحت پس از تجمیع نسبت به حد نصاب؟	۵۰۰ (سند) یا ۴۹۲؛ بالای ۳۰۰ ولی در مرز ۵۰۰
۶. امتیاز تشویقی چیست و روی چه مبنایی؟	تهران: ۲۰٪ تراکم، حداکثر یک طبقه؛ مبنای حساب نامعلوم
۷. سهم ماده ۱۰۱ مطرح است؟	نه؛ تفکیکی در کار نیست
۸. بعد از تجمیع چه محدودیتی می‌ماند؟	گذر ۱۰ متری؛ یک طبقه کم می‌شود
نتیجه	تا مبنای مساحت، تاریخ ملاک و سند همسایه روشن نشده، به همسایه پولی نپردازید

نسخه کامل در پیوست، ابزار ZB-A05.



۲۰۴ مترمربع مشاور = ۱۲ × ۱۷، اندازه محدوده است نه مساحت مجاز ساخت

🔗 **ارتباط با فصل‌های دیگر:** مبنای مساحت (فصل‌های ۱ و ۶)، جدول زیرپهنه (فصل ۳)، تراکم (فصل ۶)، جانمایی و حیاط (فصل ۸)، اصلاحی (فصل ۹)، طبقات و ارتفاع (فصل ۱۰)، بالکن و پیش‌آمدگی (فصل ۱۱)، پارکینگ و زیرزمین (فصل‌های ۱۲ تا ۱۴)، تخلف و کمیسیون ماده ۱۰۰ (فصل‌های ۲۱ و ۲۲).

خطاهای پرهزینه

حساب کردن «۶۰+۲» به‌عنوان زیربنای اضافه. طبق متن طرح تفصیلی تهران، پیشروی ۲ متری «با حفظ سطح اشغال» است و فقط جای نورگیر و درز انقطاع را فراهم می‌کند. حتی اگر دستورالعملی سطح اشغال طبقه را بیشتر کند، جمع زیربنا از حدی که تراکم تعیین می‌کند بیشتر نمی‌شود. کسی که در زمین الف ۱۰۲۰ مترمربع زیربنا حساب کند، پول ۱۲۰ مترمربعی را می‌پردازد که اجازه ساختش را ندارد.

فرض ۶۰ درصد برای همه زمین‌ها. سطح اشغال از جدول زیرپهنه همان شهر به دست می‌آید و از ۴۰ تا ۶۰ درصد، و در موارد خاص بیشتر، تغییر می‌کند. شیراز برای همین زمین ۵۵ درصد تعیین کرده است.

قیمت‌گذاری زمین بر پایه «بساز و جریمه بده» یا رضایت همسایه. سطح اشغال اضافه به کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌رسد، ممکن است به حکم تخریب منجر شود و صدور پایان‌کار را متوقف می‌کند. رضایت همسایه هم ممکن است پس گرفته شود یا در برابر آن پول خواسته شود.

یکی دانستن سطح اشغال همکف، طبقات و زیرزمین. این سه عدد جداگانه تعیین می‌شوند. در شیراز بالکن و کنسول هم باید داخل محدوده سطح اشغال مجاز باشد.

کاهش سطح اشغال برای افزودن طبقه، بدون محاسبه پارکینگ و عرض گذر. جمع زیربنا ثابت می‌ماند، اما پیلوت کوچک‌تر می‌شود و تعداد پارکینگ لازم بیشتر.

قبل از تصمیم، این‌ها را انجام دهید

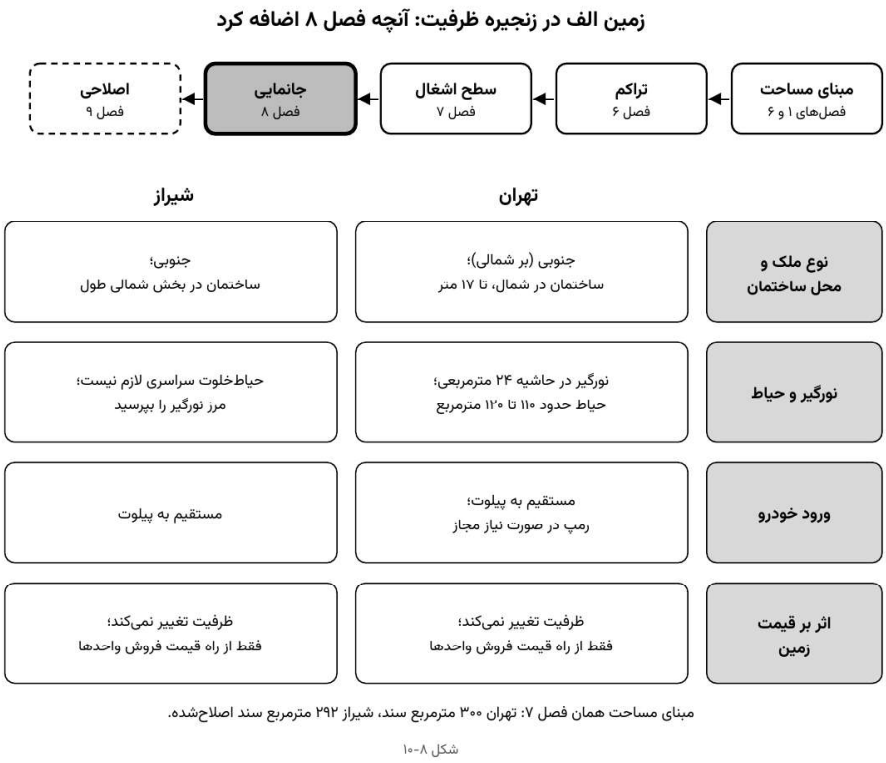
1. سطح اشغال را از جدول زیرپهنه همان ملک بخوانید، نه از آگهی یا گفته مشاور.
2. سه عدد را جداگانه استعلام کنید: سطح اشغال همکف، طبقات و زیرزمین.
3. بپرسید درصد سطح اشغال در کدام مساحت ضرب می‌شود و کدام فضاها جزء آن حساب می‌شوند.
4. اگر کسی از «۶۰+۲» حرف زد، مساحت هر طبقه را تا روشن شدن دستور نقشه با همان ۶۰ درصد حساب کنید و جمع زیربنا را با حدی که تراکم تعیین می‌کند مقایسه کنید؛ دو متر پیشروی حد طول ساختمان را تغییر می‌دهد.
5. هر مساحتی را که به جریمه، رضایت همسایه یا مصوبه موقت وابسته است، از قیمت زمین کنار بگذارید.
6. اگر امکان «طبقه بیشتر با مساحت طبقه کمتر» مطرح است، هر دو شکل ساختمان را با تعداد پارکینگ و قیمت‌های همان محله حساب کنید.

ابزار کوتاه فصل: ZB-A07 فرم محاسبه سطح اشغال

این فرم را پس از فرم تراکم (ZB-A06) پر کنید؛ وقتی می‌خواهید بدانید مساحت هر طبقه، پیلوت و حیاط چقدر است. مساحت مبنا را از ZB-A06 بردارید و اینجا تکرار نکنید.

پرسش	زمین الف در تهران	زمین الف در شیراز
۱. سطح اشغال طبقات در جدول زیرپهنه؟	۶۰ درصد	۵۵ درصد
۲. همکف و زیرزمین عدد جداگانه دارند؟	همکف: یک متر پیشروی اضافه برای پارکینگ؛ زیرزمین: بند ۲-۷ (فصل ۱۴)	زیرزمین: فصل ۱۴
۳. مشمول پیشروی طولی است؟	بله (طول ۲۵ متر)؛ طول مجاز ۱۷ متر؛ مساحت طبق طرح همان ۶۰ درصد (۷۰ درصد دستورالعمل: از دستور نقشه)	در زمان نگارش، حکم مشابهی نیافتم
۴. مساحت هر طبقه؟	۱۸۰ مترمربع (با مبنای ۲۹۲: حدود ۱۷۵)	حدود ۱۶۱ مترمربع
۵. کنترل: سطح اشغال در تعداد طبقات برابر تراکم است؟	۶۰ درصد در ۵ طبقه = ۳۰۰ درصد ✓	۵۵ درصد در ۴ طبقه = ۲۲۰ درصد ✓
۶. مساحت و کاربری پیلوت؟	۱۸۰ تا حدود ۱۹۲ مترمربع؛ پارکینگ، انباری و مشاعات	حدود ۱۶۱ مترمربع؛ همان کاربری
۷. فضای باز و سهم فضای سبز؟	حدود ۱۱۰ تا ۱۲۰ مترمربع؛ دست‌کم نیمی سبز	حدود ۱۳۱ مترمربع؛ حداقل فضای باز هر واحد
۸. مساحتی که به جریمه یا رضایت همسایه وابسته است؟	در قیمت حساب نمی‌شود	در قیمت حساب نمی‌شود
نتیجه	قیمت بر پایه ۱۸۰ مترمربع در هر طبقه (یا ۱۷۵) و ۹۰۰ مترمربع در کل، نه ۱۰۲۰	قیمت بر پایه حدود ۱۶۱ مترمربع در هر طبقه

نسخه کامل در پیوست، ابزار ZB-A07.



شکل ۸-۱۰ — زمین الف در زنجیره ظرفیت: آنچه فصل ۸ اضافه کرد

حلقه	زمین الف در تهران	زمین الف در شیراز
نوع ملک و محل ساختمان	جنوبی (بر شمالی)؛ ساختمان در ۷۰ درصد مساحت از شمال (بند ۲-۸)، یعنی تا ۱۷٫۵ متر؛ حد عملی ۱۷ متر (فصل ۷)	جنوبی؛ ساختمان در بخش شمالی طول پلاک (بند ۳-۱-۹)
نورگیر و حیاط	نورگیر و درز انقطاع در حاشیه ۲۴ مترمربعی؛ حیاط جنوبی حدود ۱۱۰ تا ۱۲۰ مترمربع	حیاط‌خلوت سراسری شمال لازم نیست؛ مرز احتساب نورگیر در زیربنا از شهرداری پرسیده شود (بند ۱-۱۴)
ورود خودرو	مستقیم از کوچه به پیلوت؛ رمپ در حیاط در صورت نیاز مجاز (عرض ۱۲ متر، بند ۱۲-۱۲)	مستقیم از کوچه به پیلوت
اثر بر قیمت زمین	ظرفیت تغییر نمی‌کند؛ برتری جنوبی فقط از راه قیمت فروش واحدها	همان

🔗 **ارتباط با فصل‌های دیگر:** سطح اشغال و «۶۰+۲» (فصل ۷)، اصلاحی و عرض مصوب گذر (فصل ۹)، پارکینگ و رمپ (فصل‌های ۱۲ تا ۱۴)، مقایسه دو زمین (فصل ۱۶)، دستور نقشه (فصل ۱۷)، تغییر محل ساختمان در اجرا (فصل‌های ۲۰ و ۲۱)، متراژ سند و صورت‌مجلس تفکیکی (فصل ۲۳).

فصل ۵

ابزار ZB-A۰۵ — چک‌لیست تفکیک، افراز و تجمیع

این ابزار به چه کاری می‌آید

این ابزار کمک می‌کند پیش از پرداخت پول، بفهمید تفکیک یا تجمیعی که کسی پیشنهاد کرده چقدر شدنی است، چه چیزی به شما برمی‌گرداند و چه چیزی را عوض نمی‌کند.

چه کسی: سازنده، سرمایه‌گذار یا مشاور املاک. **چه وقت:** هر وقت در مذاکره خرید از «زمین را تفکیک می‌کنیم»، «با همسایه یکی می‌کنیم» یا «شهرداری تشویق می‌دهد» حرف زده شد. بهترین زمان پیش از هر پرداختی است. **با کدام ابزار کار می‌کند:** مساحت سندی و واقعی و کاربری و زیرپهنه را از فرم ZB-A۰۱ و ZB-A۰۲ (فصل‌های ۱ و ۲) بردارید و اینجا تکرار نکنید. نتیجه این ابزار بعداً به فرم محاسبه تراکم (ZB-A۰٦) و برگه ظرفیت (ZB-A۱۱) می‌رود.

روش کار: پرسش‌ها را به ترتیب جواب دهید. ستون آخر می‌گوید با هر جواب چه کنید. هر جا به «بایستید» رسیدید، تا روشن شدن آن مورد پولی نپردازید. بخش تفکیک فقط وقتی لازم است که زمین بزرگ می‌خرید. بخش تجمیع فقط وقتی که پای همسایه در میان است.

فرم خالی

مشخصات ملک: پلاک ثبتی ..... شهر ..... زیرپهنه ..... **مساحت سندی:** ..... متر مربع **مساحت نقشه‌برداری:** ..... متر مربع **گوینده ادعا:** فروشنده / مشاور املاک / خودم / دیگر .....

بخش الف: مبنا

#	پرسش	جواب	اگر…
۱	سند ملک چه نوعی است؟	رسمی شش‌دانگ / مشاع / قولنامه‌ای	مشاع یا قولنامه‌ای: بایستید تا وضع سند روشن شود
۲	مساحت سندی و نقشه‌برداری برابرند؟	بله / نه (اختلاف: ..... متر)	نه: سؤال ۳ را حتماً بپرسید
۳	شهرداری کدام مساحت را مبنا می‌گیرد؟	سند / برداشت / اصلاحی؛ منبع:	نامعلوم: هر دو حالت را حساب کنید

بخش ب: تفکیک (فقط برای زمین بزرگ)

#	پرسش	جواب	اگر…
۴	حداقل مساحت برای اجازه تفکیک در این زیرپهنه چقدر است؟	..... متر (از طرح شهر)	مساحت زمین کمتر است: تفکیک ممکن نیست
۵	حداقل مساحت، حداقل عرض و نسبت طول به عرض هر قطعه؟	مساحت: ..... عرض: ..... نسبت:	قطعه‌ها جور نمی‌شوند: بایستید
۶	زمین بیش از ۵۰۰ متر است و سند شش‌دانگ دارد؟	بله / نه	بله: سهم ماده ۱۰۱ مطرح است. نه: از شهرداری بپرسید هزینه‌ای پیش‌بینی می‌شود یا نه
۷	شهرداری برای همین زمین چه سهمی اعلام کرده و مبنایش چیست؟	..... ٪ یا ..... متر؛ مبنا:	نامعلوم: در قیمت، بدترین حالت (۴۳٫۷۵٪) را بگذارید
۸	مساحت قابل‌استفاده و تعداد قطعه‌های ممکن پس از کسر سهم؟	..... متر؛ ..... قطعه (روش زیر)	کمتر از قطعه‌های موردنظر: بایستید

بخش پ: تجمیع (فقط وقتی پای همسایه در میان است)

#	پرسش	جواب	اگر…
۹	چرا تجمیع لازم است؟	کمبود مساحت / کمبود بر / امتیاز تشویقی / الزام شهرداری / دیگر:	«امتیاز» یا «کمبود» است: ادامه دهید. عرض گذر است: تجمیع راه حل نیست
۱۰	حد نصاب تجمیع در تاریخ درخواست چقدر است و از چه تاریخی عوض می‌شود؟	..... متر؛ تغییر از:	تاریخ ملاک نامعلوم: از شهرداری بپرسید
۱۱	مساحت قطعه حاصل چقدر می‌شود؟	بر مبنای سند: ..... بر مبنای برداشت:	زیر حد نصاب در هر دو مبنا: بایستید. فقط در یکی: سؤال ۳ را روشن کنید
۱۲	امتیاز تشویقی چیست و سقفش؟	روش: ..... سقف: ..... مبنای حساب پرسیده شد؟ بله / نه	مبنا نامعلوم: امتیاز را قطعی حساب نکنید
۱۳	سند همسایه چه وضعی دارد؟	بازداشت: ..... رهن: ..... مشاع: ..... وراث: ..... رسمی:	هر گره: تجمیع را برنامه قطعی حساب نکنید
۱۴	بعد از تجمیع چه محدودیتی سر جایش می‌ماند؟	عرض گذر: ..... اصلاحی: ..... دیگر:	هر محدودیت: ظرفیت را با آن حساب کنید
۱۵	ارزش زیربنای اضافه از هزینه همسایه و زمان بیشتر است؟	زیربنای اضافه: ..... متر؛ هزینه: ..... واحد	نه یا نامعلوم: بایستید

نتیجه	جواب
تفکیک / تجمیع انجام شود؟	بله / نه / بعد از روشن شدن: .....
چه چیزی را پیش از پرداخت باید بپرسم؟	.....

راهنمای تکمیل

۱. نوع سند: از خود سند بخوانید و آن را با فروشنده بررسی کنید، نه با حرف بنگاه. اشتباه رایج: یکی گرفتن کد رهگیری قرارداد با مالکیت رسمی.

۲ و ۳. مساحت و مبنا: مساحت سندی را از سند و مساحت واقعی را از نقشه‌برداری بردارید (فرم ZB-A۰۱). مبنای شهرداری را از شهرداری منطقه بپرسید و به‌صورت مکتوب یادداشت کنید. اشتباه رایج: فرض اینکه مبنا همان عددی است که به آن عادت دارید.

۴ و ۵. حد نصاب تفکیک: از طرح تفصیلی شهر و زیرپهنه خودتان بخوانید. عدد شهرها فرق می‌کند. در تهران حداقل مساحت زمین مسکونی برای تفکیک و حداقل هر قطعه حاصل در طرح آمده است؛ در شیراز حداقل مساحت هر زیرپهنه در جدولی است. اشتباه رایج: استفاده از عدد شهری دیگر یا از مقاله‌ای بی‌تاریخ.

۶. ماده ۱۰۱: فقط دو چیز را کنترل کنید: مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر و سند شش‌دانگ. بقیه را شهرداری تعیین می‌کند. اشتباه رایج: فرض اینکه زمین‌های زیر ۵۰۰ متر هرگز هزینه‌ای بابت تفکیک نمی‌دهند. متن قانون سهمی نمی‌گذارد، ولی رویه شهرداری‌ها یکدست نیست.

۷. سهم شهرداری: از شهرداری بخواهید سهم را با مبنایش بنویسد. تا وقتی ننوشته، قیمت را با سقف حساب کنید. اشتباه رایج: قطعی دانستن ۴۳٫۷۵٪ یا صفر گرفتن سهم.

۸. مساحت قابل‌استفاده: روش را در بخش بعد ببینید. این عدد یک برآورد اولیه است و معابر داخلی و شکل واقعی قطعه‌ها را حساب نمی‌کند.

۹. دلیل تجمیع: دلیل را روشن بنویسید. اگر دلیل عرض گذر است، تجمیع کمکی نمی‌کند، چون عرض کوچه با اضافه شدن زمین همسایه عوض نمی‌شود.

۱۰. حد نصاب تجمیع: حد نصاب و تاریخ تغییرش را از طرح شهر بخوانید و از شهرداری بپرسید کدام تاریخ ملاک است: ثبت سند تجمیعی یا تشکیل پرونده پروانه. اشتباه رایج: مذاکره با همسایه بدون توجه به اینکه چند ماه بعد حد نصاب بالاتر می‌شود.

۱۱. مساحت حاصل: هم بر مبنای سند و هم بر مبنای نقشه‌برداری حساب کنید. اگر نتیجه در یکی از دو حالت زیر حد نصاب رفت، آن را جدی بگیرید.

۱۲. امتیاز: روش و سقف را از طرح بخوانید و از دستور نقشه بپرسید امتیاز روی کدام تراکم حساب می‌شود. اشتباه رایج: جمع کردن امتیاز با ظرفیت کامل جدول در حالی که ظرفیت به‌خاطر گذر کم شده است.

۱۳. سند همسایه: از خود همسایه بپرسید و از مدارک رسمی تأیید بگیرید. بازداشت یا توقیف، رهن بانکی، مالکیت مشاع (همه مالکان باید موافق باشند)، وراثتی که تمام نشده، و نبود سند رسمی هرکدام می‌توانند تجمیع را متوقف یا دیر کنند. جزئیات حقوقی هر مورد در این ابزار نیامده است.

۱۴. محدودیت‌های باقیمانده: عرض گذر و اصلاحی را از ابزارهای فصل‌های ۹ و ۱۷ بردارید. تجمیع هیچ‌کدام را عوض نمی‌کند، مگر اینکه طرح خودش چیزی جز این بگوید.

۱۵. سنجش نهایی: این ردیف را با برگه ظرفیت (ZB-A۱۱) کامل کنید. زمان هماهنگی با همسایه را هم جزو هزینه بنویسید.

روش محاسبه گام‌به‌گام

> در این روش همه مبلغ‌ها به «واحد» نوشته می‌شوند. منظور از واحد، واحد پول است و هر واحد دلخواهی را می‌توانید جایش بگذارید.

الف) زمین بزرگ و سهم ماده ۱۰۱ (برآورد بدترین حالت)

ورودی از فرم: مساحت سندی S، سند شش‌دانگ است یا نه، قیمت کل خرید، حداقل مساحت هر قطعه (از طرح شهر).

قدم ۱: اگر S بیشتر از ۵۰۰ متر و سند شش‌دانگ است، ادامه دهید. در غیر این صورت متن تبصره ۳ سهمی نمی‌گذارد و فقط هزینه احتمالی را از شهرداری بپرسید. **قدم ۲ — سهم خدمات (سقف):** S × ۲۵٪ .**قدم ۳ — باقیمانده:** S − سهم خدمات. **قدم ۴ — سهم معابر (سقف):** باقیمانده × ۲۵٪ .**قدم ۵ — مساحت قابل‌استفاده (کمترین):** S − سهم خدمات − سهم معابر. **قدم ۶ — بهای هر متر قابل‌استفاده:** قیمت کل ÷ مساحت قابل‌استفاده .**قدم ۷ — تعداد قطعه‌های ممکن:** مساحت قابل‌استفاده ÷ حداقل مساحت هر قطعه، به پایین گرد شده .عرض و نسبت طول به عرض هر قطعه را هم جداگانه کنترل کنید.

اگر شهرداری سهم کمتری اعلام کرد، همان را جایگزین سقف کنید و قدم‌ها را دوباره حساب کنید.

ب) تجمیع

قدم ۱ — مساحت حاصل: مساحت قطعه اصلی + مساحت هر همسایه، یک بار بر مبنای سند و یک بار بر مبنای نقشه‌برداری. **قدم ۲ — مقایسه با حد نصاب:** هر دو عدد را با حد نصاب در تاریخ درخواست مقایسه کنید. بعد همین کار را با حد نصاب بعد از تغییر بعدی انجام دهید. **قدم ۳ — امتیاز:** تعداد قطعه‌ها منهای یک، ضرب در درصد امتیاز هر قطعه (در تهران ۲۰٪ تراکم)، با رعایت سقف طرح (در تهران یک طبقه). عدد شهر خودتان را از طرح بگذارید. **قدم ۴ — محدودیت‌های باقیمانده:** ظرفیت را با عرض گذر و اصلاحی حساب کنید (فصل‌های ۶ و ۹). **قدم ۵ — سنجش:** زیربنای اضافه × قیمت فروش هر متر، در برابر قیمت زمین همسایه + هزینه سند و هماهنگی + هزینه‌ی زمان انتظار.

نمونه تکمیل‌شده

نمونه ۱: زمین الف و همسایه ۲۰۰ متری (مثال آموزشی)

مشخصات ملک: زمین الف، مساحت سندی ۳۰۰ متر، نقشه‌برداری ۲۹۲ متر، زیرپهنه R۱۳۱ **گوینده ادعا:** مشاور املاک **تاریخ بررسی:** مهر ۱۴۰۵

#	پرسش	جواب	نتیجه
۱	نوع سند	رسمی؛ سه وارث مالک‌اند	همراهی هر سه وارث باید روشن شود
۲	مساحت سندی و برداشت	۳۰۰ و ۲۹۲؛ اختلاف ۸ متر	سؤال ۳ لازم است
۳	مبنا	تهران: سند ۳۰۰ (بند ۱۶-۱۰)؛ مغایرت باید از شهرداری منطقه پرسیده شود. شیراز: ۲۹۲	هر دو حالت حساب شود
۴	حداقل تفکیک	تهران: زیر ۱۰۰۰ متر مسکونی ممنوع است	تفکیک ممکن نیست
۹	دلیل تجمیع	کمبود ۸ متر مساحت (اگر مبنا ۲۹۲ شود) و امتیاز تشویقی	ادامه، ولی گذر جدا بررسی شود
۱۰	حد نصاب تجمیع	تهران: ۳۰۰ تا پایان ۱۴۰۵ و ۵۰۰ از ۱۴۰۶. تاریخ ملاک نامعلوم	پرسش از شهرداری
۱۱	مساحت حاصل	سند: ۵۰۰؛ برداشت: ۴۹۲	تا پایان ۱۴۰۵ بالای حد نصاب؛ از ۱۴۰۶ در مرز
۱۲	امتیاز	تهران: ۲۰٪ تراکم به ازای هر قطعه مازاد، حداکثر یک طبقه؛ مبنای حساب نامعلوم	امتیاز قطعی نیست
۱۳	سند همسایه	هنوز دیده نشده	تا بررسی نشود پولی داده نشود
۱۴	محدودیت باقیمانده	گذر ۱۰ متری (کمتر از ۱۲)	یک طبقه کم می‌شود؛ طبقه فعلی حدود ۵

#	پرسش	جواب	نتیجه
۱۵	سنجش	زیربنای اضافه از دستور نقشه و برگه ظرفیت	نامعلوم؛ بایستید
نتیجه		**تا مبنای مساحت، تاریخ ملاک و سند همسایه روشن نشده، به همسایه پولی نپردازید**	

ردیف‌های ۵ تا ۸ در این نمونه لازم نشدند، چون تفکیکی در کار نیست و سهم ماده ۱۰۱ مطرح نمی‌شود.

نکته شیراز: مساحت پایه ۴۹۲ است. طبقات را عرض گذر تعیین می‌کند (حدود ۴ طبقه)، پس تجمیع طبقه اضافه نمی‌کند و اگر ارزشی داشته باشد از ردیف‌های جدول مساحت و امتیاز قطعه‌های بزرگ می‌آید که از طرح باید خوانده شود.

نمونه ۲: زمین بزرگ و سهم ماده ۱۰۱ (مثال آموزشی، عددهای گرد)

فرض‌ها: زمین ۱۲۰۰ متری با سند شش‌دانگ در شهری که حداقل مساحت هر قطعه ۵۰۰ متر و حداقل مساحت زمین برای تفکیک ۱۰۰۰ متر است. قیمت کل ۱۲۰٬۰۰۰ واحد.

قدم	محاسبه	نتیجه
۱	۱۲۰۰ > ۵۰۰ و سند شش‌دانگ	سهم مطرح است
۲	۱۲۰۰ × ۲۵٪	۳۰۰
۳	۱۲۰۰ − ۳۰۰	۹۰۰
۴	۹۰۰ × ۲۵٪	۲۲۵
۵	۱۲۰۰ − ۳۰۰ − ۲۲۵	۶۷۵ متر
۶	۱۲۰٬۰۰۰ ÷ ۶۷۵	حدود ۱۷۸ واحد برای هر متر
۷	۶۷۵ ÷ ۵۰۰	۱ قطعه

جمع‌بندی نمونه: در بدترین حالت، از این زمین دو قطعه ۵۰۰ متری بیرون نمی‌آید. اگر شهرداری سهم کمتری اعلام کند، قدم‌ها را دوباره حساب کنید. پیش از خرید بپرسید چه سهمی می‌گیرد و قیمت را روی مساحت قابل‌استفاده ببندید، نه روی ۱۲۰۰ متر.

این ابزار بر اساس ضوابط و منابع فصل ۵، تا مهر ۱۴۰۵ تنظیم شده است. حد نصاب‌ها و امتیازها در طرح هر شهر و در هر سال ممکن است فرق کند؛ عدد را از طرح تفصیلی شهر خودتان بگذارید.

فصل ۷

ابزار ZB-A۰۷ — فرم محاسبه سطح اشغال

این ابزار به چه کاری می‌آید

این فرم مشخص می‌کند در هر طبقه چند مترمربع می‌توانید بسازید، ساختمان تا کجای زمین می‌تواند پیش برود، پیلوت و حیاط چه اندازه‌ای دارند، و آیا عددی که فروشنده یا مشاور برای مساحت هر طبقه گفته، با تراکم زمین جور درمی‌آید یا نه.

چه کسی: سازنده، سرمایه‌گذار، مهندس تازه‌کار یا مشاور املاک. **چه وقت:** پس از پر کردن فرم تراکم (ZB-A۰٦) و پیش از پیشنهاد قیمت؛ به‌ویژه وقتی کسی از «۲+۶۰»، «هفتاد درصد» یا «متراژ هر طبقه» حرف می‌زند. یک بار هم پس از گرفتن دستور نقشه، با عددهای رسمی. **با کدام ابزار کار می‌کند:** مساحت مبنا و جمع زیربنایی که تراکم اجازه می‌دهد را از ZB-A۰٦ بردارید و اینجا تکرار نکنید. تعداد و ابعاد پارکینگ با ZB-A۱۰ کنترل می‌شود. نتیجه این فرم به برگه ظرفیت (ZB-A۱۱) می‌رود و هنگام دستور نقشه با ZB-A۱۳ کنترل می‌شود.

روش کار: بخش‌ها را به ترتیب پر کنید. هر جا جواب «نامعلوم» است، هر دو حالت را حساب کنید و تا روشن شدن آن، قیمت را بر پایه حالت کمتر ببندید. درصدها و حدها را فقط از طرح تفصیلی یا مصوبه همان شهر بنویسید.

فرم خالی

مشخصات ملک: پلاک ثبتی ..... شهر ..... کد زیرپهنه ..... **ابعاد زمین:** بَر ..... متر، طول (عمق) ..... متر، جهت بر: شمالی / جنوبی / دیگر ..... **عدد گفته‌شده:** مساحت هر طبقه ..... مترمربع / سطح اشغال ..... ٪ **گوینده:** فروشنده / مشاور / دیگر .....

بخش الف: عددهای ضابطه

#	پرسش	جواب	اگر…
۱	مساحت مبنا؟ (از ZB-A۰٦)	..... مترمربع	نامعلوم: هر دو حالت را حساب کنید
۲	سطح اشغال طبقات در جدول زیرپهنه؟ (از طرح شهر)	..... ٪	عدد را فروشنده گفته: از جدول کنترل کنید
۳	سطح اشغال همکف عدد جداگانه دارد؟ (از طرح شهر)	نه / بله: ..... ٪؛ شرط:	شرطش «استفاده عمومی» است: برای مسکونی حساب نکنید
۴	سطح اشغال زیرزمین؟ (از طرح شهر)	زیرزمین اول: ..... ٪؛ دوم به پایین: ..... ٪	جزئیات در فصل ۱۴ و ZB-A۱۰
۵	حکم خاص یا دستورالعملی درباره سطح اشغال این پلاک هست؟	نه / بله: ..... (شماره و تاریخ: .....)	شفاهی است: حساب نکنید

بخش ب: دو حد ساختمان

#	پرسش	جواب	اگر…
۶	مساحت ساخته‌شده هر طبقه (حد مساحت)؟	ردیف ۱ × ردیف ۲ ÷ ۱۰۰ = ... مترمربع	—
۷	حد طول معمول ساختمان از بر؟ (از طرح شهر)	..... ٪ طول = ... متر	شهر حکمی ندارد: از دستور نقشه بپرسید
۸	مشمول پیشروی طولی است؟ حد طول با پیشروی؟	نه / بله: ..... + ... = ... متر	شرط طول یا مساحت را با ضابطه بسنجید
۹	محدوده ساخت (بر × حد طول) و اختلاف آن با ردیف ۶؟	..... مترمربع؛ اختلاف ..... مترمربع	اختلاف جای نورگیر و درز انقطاع است، نه مساحت فروش
۱۰	امتیاز همکف برای پارکینگ؟	نه / بله: ..... متر × ..... = ... مترمربع	فقط برای پارکینگ؛ به مساحت واحدها اضافه نکنید

بخش پ: کنترل با تراکم

#	پرسش	جواب	اگر…
۱۱	جمع زیربنایی که تراکم اجازه می‌دهد؟ (از ZB-A۰۶)	..... مترمربع	—
۱۲	طبقات مجاز × مساحت هر طبقه؟	.....× ..... = ... مترمربع	از ردیف ۱۱ بیشتر است: ردیف ۱۱ ملاک است
۱۳	عدد گفته‌شده × طبقات، در برابر ردیف ۱۱؟	..... در برابر ..... ؛ اضافه: ..... مترمربع	اضافه دارد: از قیمت کنار بگذارید

بخش ت: پیلوت، فضای باز و مساحت‌های پرریسک

#	پرسش	جواب	اگر…
۱۴	مساحت پیلوت و کاربری آن؟	..... مترمربع؛ کاربری: پارکینگ .... انباری .... مشاعات	پیلوت بدون کاربری: در حساب نیاورید
۱۵	فضای باز و سهم الزامی فضای سبز؟ (از طرح شهر)	فضای باز ..... مترمربع؛ سبز حداقل ..... مترمربع	در شیراز حداقل فضای باز هر واحد را هم کنترل کنید
۱۶	مساحتی که فقط با جریمه، رضایت همسایه یا مصوبه موقت به دست می‌آید؟	..... مترمربع	در قیمت صفر بگذارید

نتیجه	جواب
مساحت هر طبقه برای قیمت‌گذاری	..... مترمربع
عدد گفته‌شده در برابر عدد قابل اتکا	..... در برابر ..... مترمربع
چه چیزی را پیش از قیمت دادن باید بپرسم؟	.....

راهنمای تکمیل

۱. مساحت مبنا: از ردیف ۱ ابزار ZB-A۰۶ بردارید. در تهران سطح اشغال بر پایه مساحت سند است (بند ۸-۱). در شیراز سند اصلاح‌شده (مساحت اصلاح‌شده با نقشه‌برداری) مبناست و اگر سهم تعریض گذر بیشتر از ۱۰٪ ملک باشد، سطح اشغال بر پایه باقیمانده حساب می‌شود (بند ۲-۹-۲۴؛ فصل ۹).

۲. سطح اشغال طبقات: از جدول همان زیرپهنه در طرح تفصیلی بخوانید. اشتباه رایج: فرض ۶۰٪ برای همه زمین‌ها. در جدول ۱ تهران زیرپهنه‌هایی با ۵۰٪ و ۴۰٪ هم هست و شیراز برای زمین الف ۵۵٪ داده است.

۳. همکف: در تهران، در بخشی از زیرپهنه‌های فعالیت و مختلط، همکف به شرط استفاده عمومی تا ۸۰٪ و طبقات بالاتر حداکثر ۵۰٪ است (بند ۸-۲). برای ساختمان مسکونی معمولاً عدد همکف با طبقات یکی است.

۴. زیرزمین: در تهران زیرزمین اول حداکثر برابر همکف و زیرزمین دوم به پایین حداکثر ۸۰٪ است (بند ۲-۷). حساب کامل در فصل ۱۴.

۵. حکم خاص: شامل محدوده‌های دارای محدودیت ارتفاع (تهران، بند ۸-۶)، امکان کاهش سطح اشغال و افزایش طبقه (تهران بند ۸-۳، شیراز بند ۳-۱-۷) و دستورالعمل‌های شهرداری. فقط حکمی را بنویسید که شماره و تاریخ دارد و در دستور نقشه آمده است. اشتباه رایج: پذیرفتن «هفتاد درصد» بدون دیدن مستند.

۶. حد مساحت: همین عدد ملاک قیمت‌گذاری هر طبقه است. در تهران راه‌پله، آسانسور و راهروی طبقه داخل آن است (بند ۸-۱).

۷ و ۸. حد طول: در تهران، طبق رویه شهرداری و دستور نقشه‌ها، ساختمان از بر شمالی در حالت معمول تا ۶۰٪ طول زمین پیش می‌رود (این حد در متن ویرایش ۱۳۹۸ ضوابط به‌صراحت نیامده است). در قطعه‌های با طول ۲۵ متر یا بیشتر، یا مساحت ۱۸۰ مترمربع یا بیشتر، تا ۲ متر پیشروی بیشتر مجاز است «با حفظ سطح اشغال» (بند ۲-۶). محل توده ساختمان هم در ۷۰٪ شمالی طول قطعه است (بند ۲-۸؛ فصل ۸). در شیراز، در زمان نگارش این کتاب، حکم مشابه پیشروی ۲ متری نیافتم.

۹. محدوده ساخت: در زمین مستطیلی، بر ضرب در حد طول. اختلاف آن با ردیف ۶ جایی است که نورگیر و درز انقطاع در آن قرار می‌گیرند و جزء سطح اشغال حساب نمی‌شوند. اشتباه رایج: فروختن این اختلاف به‌عنوان مساحت واحد.

۱۰. امتیاز همکف: در تهران یک متر پیشروی بیشتر، فقط در همکف، بدون سقف اساسی (سقف سازه‌ای دائمی) و برای کمک به پارکینگ مجاز است (تبصره بند ۲-۶). اینکه پوشش سبک مجاز است یا نه، از شهرداری منطقه بپرسید.

۱۱ تا ۱۳. کنترل با تراکم: سطح اشغال اندازه هر طبقه را تعیین می‌کند و تراکم جمع همه طبقات را؛ هر دو باید هم‌زمان رعایت شوند. اگر حاصل طبقات × مساحت طبقه از ردیف ۱۱ بیشتر شد، ردیف ۱۱ ملاک است .اشتباه رایج :ضرب عدد مشاور در تعداد طبقات، بدون مقایسه با تراکم.

۱۴. پیلوت: معمولاً هم‌اندازه طبقات است، به‌اضافه امتیاز ردیف ۱۰ اگر استفاده شود. کاربری هر بخش را بنویسید. تعداد خودرویی که در آن جا می‌شود، با ZB-A۱۰ کنترل شود.

۱۵. فضای باز: مساحت زمین منهای مساحت همکف. در تهران دست‌کم ۵۰٪ فضای باز، پس از کسر رمپ، باید فضای سبز باشد (بند ۸-۴). در شیراز اگر حداقل فضای باز هر واحد رعایت نشود، تراکم یا تعداد واحد کم می‌شود (بند ۳-۱-۵).

۱۶. مساحت‌های پرریسک: شامل پوشاندن نورگیر در اجرا، سطح اشغال بیشتر با رضایت همسایه، یا عددی که فقط به یک مصوبه یا دستورالعمل تأییدنشده بسته است. در تهران هر افزایش سطح اشغال بیش از جدول‌ها ممنوع است (تبصره بند ۸-۲) و سطح اشغال اضافه به کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌رسد (فصل‌های ۲۱ و ۲۲).

روش گام‌به‌گام

نمادها: **A** مساحت مبنا، **C** سطح اشغال طبقات (درصد)، **N** طبقات مجاز پس از کاهش (از ZB-A۰۶)، **G** جمع زیربنایی که تراکم اجازه می‌دهد (از ZB-A۰۶)، **W** بَر زمین، **L** طول زمین، **Lc** حد طول معمول (درصد از طول)، **P** پیشروی طولی مجاز (متر). ورودی‌های C، Lc و P از طرح تفصیلی یا مصوبه همان شهر می‌آیند.

۱. **حد مساحت: مساحت هر طبقه = A × C ÷ ۱۰۰**

۲. **حد طول: حد طول ساختمان = (L × Lc ÷ ۱۰۰) + P**

۳. **محدوده ساخت:** در زمین مستطیلی = **W × حد طول** .**اختلاف = محدوده ساخت − مساحت هر طبقه**؛ این اختلاف برای نورگیر و درز انقطاع است.

٤. **کنترل با تراکم: N× مساحت هر طبقه** را با **G** مقایسه کنید. عدد کمتر ملاک جمع زیربناست.

٥. **کنترل عدد گفته‌شده: اضافه = (عدد گفته‌شده × N) −G** . اگر مثبت است، این مقدار را از قیمت کنار بگذارید.

٦. **پیلوت: مساحت پیلوت = مساحت هر طبقه + امتیاز همکف (اگر استفاده شود)**

۷. **فضای باز: فضای باز = A − مساحت همکف**؛ **حداقل فضای سبز = (فضای باز − مساحت رمپ) × سهم الزامی**