

«شهروند» از آنچه باید در مورد قوانین پارکینگ‌ها بدانیم، گزارش می‌دهد

# پارکینگی به نام تهران



**مهرنوش گرکانی - شهروند حقوقی | تهران**  
به پارکینگ خودروها تبدیل شده است. سال‌هاست که این جمله را از زبان همه می‌شنویم، اما در تمام این چند سال نه تنها در مانی برای این معضل پیدا نشده، بلکه انگار تلاشی هم برای کم کردن یا رفع آن از سوی مسئولان نشده است. سال‌ها پیش که به تهران لقب پارکینگ خودروها را دادند، در واقع بیشتر روی سخن‌شان با ترافیک‌های سرسام‌آور تهران بود. اما حالا دیگر تنها معضل خودروها در تهران ترافیک نیست، هر روز در کوچه و خیابان مردمی را می‌بینیم که سر جای پارک با یکدیگر گلاویز می‌شوند و حتی همین گلاویز شدن‌ها بارها منجر به فوت شده و دیگری به جرم قتل راهی زندان شده است. جای پارکی که دیگر معضل تمام شهروندان تهرانی است، چه آنهایی که خودروی شخصی دارند و چه آنهایی که ندارند. جلوی در تمام خانه‌ها با وجود پارکینگ‌های داخل خانه‌ها تعداد زیادی خودرو پارک است. خودروهایی که یا متعلق به صاحبان آپارتمان‌ها و مغازه‌های اطراف است یا متعلق به افراد رهگذری که برای ساعت‌ها خودروی‌شان را در جایی پارک می‌کنند تا به کارهای شخصی‌شان برسند. البته که بسیاری از همین ساختمان‌های مسکونی فاقد پارکینگ هستند و صاحبخانه‌ها هم مجبورند خودروهای‌شان را در معابر بگذارند. حال سؤال این جاست که آیا شهرداری‌ها موظفند برای مردم و رهگذران پارکینگ و فضای پارک تعبیه کنند؟ آیا شهرداری هنگام مجوز دادن نباید همه ساختمان‌ها را ملزم به داشتن پارکینگ به میزان نیاز کند؟

**اماکن عمومی به اندازه کافی پارکینگ ندارند**  
اطراف مجتمع‌های تفریحی همیشه شلوغ و پرزدحام است و ساکنان آن مناطق هم از شلوغی محل زندگی‌شان ناراضی هستند. بسیاری از اماکن تفریحی در تهران وجود دارند که با وجود آن که هنوز چند سالی از ساخت‌شان نگذشته است، اما به میزان کافی پارکینگ ندارند. یا اگر پارکینگی نیز برای آن مجتمع ساخته شده، تنها برای صاحبان مشاغل آن مجتمع است. اطراف همین مجتمع‌ها را که نگاه می‌کنی همیشه افرادی به دنبال جای پارک هستند. بعضاً مجبور می‌شوند خودروی‌شان را در مسافتی دور پارک کنند و بقیه راه را پیاده بروند. شاید بسیاری از مسئولان حرف‌شان این باشد که بهتر است مردم از

وسایل حمل و نقل عمومی استفاده کنند، اما نمی‌توان این حرف را همیشه و در همه جا و به همه موارد تعمیم داد. مردم برای آسایش خود و خانواده‌شان خودروی شخصی می‌خرند و توقع دارند بتوانند حداقل در آخر هفته‌ها از آن برای رفت و آمد و تفریح استفاده کنند. البته که مسرد تنها برای تفریح از خودروی شخصی‌شان استفاده نمی‌کنند. بسیاری از مواقع

کارمندان نیز از استفاده از پارکینگ‌های بهره‌مندی می‌مانند. حال سؤال این جاست که همین مکان‌های عمومی که از شهرداری‌ها برای ساخت مجوز گرفته‌اند، آیا نباید به میزان کافی برای شهروندان پارکینگ می‌ساختند؟ شهرداری‌ها موظف هستند برای حل این مسائل قوانین را به درستی اجرا کنند. قوانینی که در ساخت‌وساز شهری می‌تواند کمک بزرگی به

عکس: سعید غلام‌سلطان/شهروند

به کشورهای غیرسازنده آن، به علت فراگیر شدن وسایل نقلیه موتوری در بین عامه مردم، مباحث حمل و نقلی نیز از اهمیت قابل توجهی برخوردار نبود. اما با افزایش تولید و رواج استفاده از خودروهای شخصی و ازدیاد تردد آن در سطح شهرها، مشکلات عدیده‌ای در سطوح مختلف شهری ظهور کرد. این مسأله در گزارش سازمان بین‌المللی سازندگان وسایل نقلیه موتوری کاملاً مشهود است. بر مبنای گزارش مذکور، کل تولید خودروی جهان در سال ۲۰۱۴ تا رشد ۲۶ درصدی نسبت به سال ۲۰۱۳ برخوردار بوده است. در این میان تولید خودرو در ایران نیز با رشد ۴۶/۷ درصدی نسبت به سال قبل، به یک میلیون و ۹۰ هزار و ۸۴۶ دستگاه رسیده است. هر وسیله نقلیه شهری، تنها بین ۵ تا ۱۰ درصد از عمر مفید خود را در حرکت سپری می‌کند و بقیه عمر خود را در جایی متوقف است و فضایی را اشغال می‌کند. از این رو ایجاد تسهیلات پارکینگ یکی از ارکان اصلی سیستم حمل و نقل محسوب شده و تامین امکانات لازم برای طیف وسیعی از استفاده‌کننده‌های آن، با گونه‌های مختلف سفر، از اهمیت بالایی در مدیریت شهری برخوردار است. این در حالی است که طی چند سال اخیر مشکل تامین پارکینگ برای خودروها به یک معضل جدی برای پایتخت‌نشینان تبدیل شده است.

**ترافیک، تهران را به پارکینگ تبدیل کرده است**  
ترافیک تهران یکی از نخبتمترین موضوعاتی است که با همه برجسته‌بودنش همچنان مدیریت شهری از حل آن ناتوان است. این ناتوانی دلایل بسیاری دارد، از اجرای برنامه‌های غلط شهرداری و افزودن مشکل گرفته تا ناتوانی پلیس راهور در کنترل و اداره آن. یکی از عمده‌ترین دلایل ترافیک نبود و کمبود پارکینگ است که موجب شده خیابان‌های شهر که باید محل عبور و مرور باشند، به انبار و پارکینگ خودرو تبدیل شده‌اند و این پارکینگ بزرگ در شهر دست‌مایه کسب سود و درآمدزایی افراد و نهادهایی شده است که هیچ ردیایی ندارند و به شیوه پنهانی با اجاره شهر مشغول انباشت ثروت از زمینی هستند که متعلق به همه و عموم مردم است.

## پارکینگ و قوانین آن در شهر و شهرداری



عکس: سعید غلام‌سلطان/شهروند

پارک بدون اجازه در پارکینگ همسایه، به نوعی خلاف قانون است و با اقامه دعوا از سوی مالک، باید اجرت‌المثل (اجاره مدت تصرف) که با نظر کارشناس دادگستری تعیین می‌شود، به مالک پرداخته شود. همچنین اگر شخصی در پارکینگ همسایه بدون اجازه او خودروی خود را پارک کند و یا درخواست مالک حاضر به ترک آن نشود، جرمش «تصرف عدوانی» است و مجازات آن می‌تواند از جزای نقدی تا حبس و رفق تصرف و مطالبه خسارت وارده به مالک باشد.

**اجاره پارکینگ**  
تنها قانونی که در اجاره پارکینگ به چشم می‌خورد، عدم عرضه پارکینگ به متقاضی خارج از سکنه آپارتمان است، چراکه ممکن امنیت ساختمان به خطر بیفتد. هیچ مالکی اجازه اجاره پارکینگ به غیر از ساکنان همان آپارتمان را ندارد، به همین دلیل پارکینگ‌های اجاره‌ای در بناگاه‌های املاک عرضه نمی‌شوند، بلکه در داخل آپارتمان تصمیم اجاره‌فان پارکینگ اعلام می‌شود تا ساکنانی که واحدها را اجاره می‌کنند بر خود را در پارکینگ نیست یا به پارکینگ بیشتری احتیاج دارند برای اجاره آن اقدام کنند.

**برخی از ضوابط شهرداری در رابطه با پارکینگ‌ها**  
در ضوابط شهرداری برای واحدهای زیر ۱۵۰ متر یک پارکینگ در نظر گرفته شده و برای واحدهای مسکونی بیش از ۱۵۰ تا ۲۵۰ متر مربع دو واحد پارکینگ مورد نیاز است. برای واحدهای مسکونی بیش از ۲۵۰ متر مربع سه واحد پارکینگ مورد نیاز است و اگر در زمینی امکان احداث پارکینگ به تعداد مورد نیاز مقدور نباشد، می‌توان در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری ملک و در ساختمان‌های مجاور پارکینگ مورد نیاز را تامین کرد. پارکینگ غیرمسقف برای واحدهای مسکونی قابل تأیید نبوده، ولی تحت شرایط خاصی اگر قسمتی از پارکینگ در حیاط مشاعی و دارای سقفی دایمی ولی با مصالح غیراساسی باشد را می‌توان به‌عنوان پارکینگ مسکونی گواهی کرد. از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود، مگر این که طول هر زمین ۲۰ متر و بیشتر باشد که در این صورت می‌توان از دو در ورودی پارکینگ استفاده کرد. تغییر نوع استفاده پارکینگ ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی مقدور نیست. فضای سرپوشیده لازم برای پارکینگ یک خودرو در یک خانه ویلایی و با ابعاد ۵×۳ متر الزامی است. پارکینگ تمامی ساختمان‌های عمومی و بانک‌ها باید به نحوی باشد که استفاده عموم از آن به سهولت صورت گیرد. پارکینگ مسقف (به صورت سایبان) در داخل حیاط و جدا از ساختمان جزو زیربنا محسوب می‌شود، بنابراین در صورتی که عنوان پارکینگ قابل قبول خواهد بود که مساحت آن با احتساب فضای پارک ساختمان ۴۰ متر مربع باشد. در تمامی مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمانی (مسکونی یا غیرمسکونی)، خارج از آن و در پارکینگ‌های اختصاصی یا عمومی دارای اسناد رسمی، تامین می‌شود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد ثبتی واحد مذکور الزامی است. تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد

اختصاصی در سند مالکیت، پارکینگی برای‌شان مشخص نشده باشد و حق استفاده مشاعی از پارکینگ ساختمان را داشته باشند. در این وضعیت، هر کدام از واحدها می‌توانند خودروی خود را در هر قسمت از پارکینگ که می‌خواهند بگذارند، بدون این که کسی به توقف او در قسمت خاصی از پارکینگ مشاعی اعتراض کند که در چنین حالتی، مالکان برای ایجاد نظم و انضباط در ساختمان می‌توانند محل معینی را برای مدت معینی به‌طور موقت، به هر یک از واحدها اختصاص دهند و برای رعایت عدالت، وقتی این مدت معین به پایان رسید، آن را با واحد دیگری تعویض کنند تا بین مالکان هم‌نرخش یا تنش به وجود نیاید.

همچنین ساختمان‌هایی که پارکینگ آن برای ساکنان تقسیم شده است در مورد قانونی بودن یا نبودن این کار بهتر است به‌دلیل حتی با توافق اکثریت ساکنان ساختمان هم نمی‌توان این کار را انجام داد و حتماً باید همه مالکان رضایت داشته باشند. اگر تقسیم پارکینگ بین مالکان با توافق همه مالکان باشد، اشکال قانونی ندارد، اما نحوه شماره گذاری و پلاک گذاری پارکینگ، توسط مأمور و نماینده سازمان ثبت انجام می‌شود.

روند کار هم به این صورت است که از بالاترین طبقه آپارتمان کار پلاک‌گذاری را شروع می‌کنند و بعد از آن، از پایین‌ترین نقطه آپارتمان، واگنداری پارکینگ را انجام می‌دهند. در واقع، مالکان با توافق نمی‌توانند داشتن یا نداشتن پارکینگ را تعیین کنند، بلکه فقط می‌توانند در مورد این که کدام پارکینگ را بر دارند، توافق کنند. بهتر است بدانید که رفت و آمد و ورودی پارکینگ، حق همه افراد ساکن ساختمان، حتی کسانی که پارکینگ ندارند هم هست. زیرا این‌ها به طبق قانون تملک آپارتمان‌ها، پارکینگ متعلق به یک شخص بوده و این موضوع در سند خانه نیز آمده، اما فضای اطراف آن جزو مشاعات یا همان قسمت‌های مشترک ساختمان است و با این که این فضا به مالک تعلق دارد، اما به این علت که برای دیگران مزاحمت ایجاد می‌کند، نمی‌تواند باقی‌ساکنان ساختمان را از ورود به پارکینگ یا عبور و مرور در آن منع کند یا حتی در فضای پارکینگ خود چادر بزند و ضایعات ساختمانی در آن تخلیه کند. اگر این کار را انجام دهد، هر کدام از همسایه‌ها که بخواهند می‌توانند به علت مزاحمتی که ایجاد کرده است، از او شکایت کنند. البته در این مورد استثنایی هم وجود دارد.

در مورد واحدی که پارکینگ آن به حیاط‌خلوت راه داشته و در آن ترددی وجود نداشته باشد، شاید بتوان این کار را انجام داد، اما بر اساس قانون، این پارکینگ جزو مشاعات است و همه حق استفاده از آن را دارند، مگر این که در سندشان قید شده باشد.

در صورتی که یکی از واحدهای آپارتمان برای مدتی خالی از سکنه باشد و همسایه‌ها از پارکینگ آن استفاده کنند، اگر بدون اجازه صاحب پارکینگ باشد، پس از این که مالک در خانه خود سکونت کرد، می‌تواند اجازه مدت استفاده از پارکینگش را از استفاده‌کننده درخواست کند. اما اگر خود مالک اجازه یا به اصطلاح حقوقی برای تصرف پارکینگش به مدیر ساختمان یا شخص استفاده‌کننده داده باشد، نمی‌تواند چنین ادعایی کند. اما در کل فراموش نکنید که

**رضا معینی**  
حقوقدان و مدرس دانشگاه



در اصطلاح لغوی «پارکینگ» به محل توقف خودرو و به عبارت دیگر تعداد محل‌های لازم برای توقف خودرو که بر اساس ضوابط و معیارهای مصوب در آرای نوع استفاده از ساختمان تعیین شده یا می‌شود، گفته می‌شود و «پارکینگ اختصاصی» محلی است که مالکان ساختمان‌ها در ساختمان خود برای پارک وسایل نقلیه پیش‌بینی می‌کنند، همچنین از آن جا که در مقررات شهرداری، استاندارد برای مساحت آپارتمانی قابل اجرا نباشد و راه عبور باقی پارکینگ‌ها باز باشد، شهرداری با توافق اعضای ساختمان و دستورالعملی که در این مورد وجود دارد، «پارکینگ مزاحمی» در آن فضا پیش‌بینی می‌کند که برای مثال، دو خودرو بتوانند پشت سر هم پارک کنند. مشکل این نوع پارکینگ این است که هر زمان یکی از مالکان بخواهد خودرو خود را حرکت دهد، مالک پارکینگ مزاحم هم باید خودرو خودش را جابه‌جا کند، نام این پارکینگ به این علت مزاحم است که با این که شخص صاحب پارکینگ می‌شود، اما مزاحمت هم ایجاد می‌کند. نحوه تقسیم پارکینگ مزاحم هم با توافق همه اعضای ساختمان است. در غیر این صورت، شهرداری و اداره ثبت بر اساس نخستین و آخرین قرارداد خریدار، پارکینگ را تقسیم می‌کند که در بیشتر مواقع پارکینگ مزاحم به شخصی داده می‌شود که آخرین قرارداد را دارد. تنها پارکینگ‌های مربوط و مختص به یک واحد می‌توانند به صورت مزاحم طراحی شوند. برای مثال اگر واحدی ۲۵۱ متر مربع باشد، تعداد سه واحد پارکینگ نیاز دارد که در این حالت می‌تواند به شکل مزاحم تعیین و طراحی شوند. پارکینگ‌های مزاحم از طرف شهرداری و اداره ثبت برای نخستین و آخرین قرارداد خریدار تقسیم‌بندی خواهند شد که عموماً پارکینگ مزاحم به شخصی اختصاص داده خواهد شد که آخرین قرارداد را دارد، با خواندن سند رسمی می‌توان فهمید که آیا پارکینگ مزاحم است. اداره ثبت در مورد پارکینگ‌های مزاحم ملزم است همواره کلمه پارکینگ مزاحم در سند مالکیت ذکر شود.

تقسیم پارکینگ معمولاً به دو صورت انجام می‌شود: نخست تعلق اختصاصی است که مانند انباری یا تعیین موقعیت و مساحت آن، محل دقیق در صورت مجلس تفکیکی و سند رسمی قید می‌شود و در حقیقت ملک اختصاصی صاحب آپارتمان به حساب می‌آید. دوم، تعلق پارکینگ به هر واحد به‌طور مشاع است، به این معنا که این پارکینگ‌ها در صورت جلسه تفکیکی واحدهایی که می‌توانند به صورت مشاع از پارکینگ ساختمان استفاده کنند، نام برده می‌شوند. در این صورت فقط آپارتمان‌هایی که حق استفاده از پارکینگ مشاع برای آنها شناخته شده است، می‌توانند از پارکینگ ساختمان به‌طور مشاع استفاده کنند. البته ممکن است بعضی از واحدهای یک آپارتمان، حق استفاده از پارکینگ مشاع را داشته باشند و بعضی دیگر نه. همچنین ممکن است تمامی واحدهای آپارتمانی ساختمان، به نحو

حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها، بر اساس ضوابط تامین پارکینگ در پهنه‌های استفاده از اراضی است. تامین پارکینگ مورد نیاز از آژانس‌های تاکسی و مسافربری، نمایشگاه‌های خودروی مشابه که نیازمند پارکینگ است، در خود ملک یا خارج از ملک مذکور الزامی است تمامی ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، موسسات و شرکت‌های دولتی، عمومی و خصوصی، بیمارستان‌ها که مراجعان زیادی دارند، در زمان احداث یا تجدید بنا، ملزم به تامین ۳۰ درصد پارکینگ مازاد بر پارکینگ‌های مورد نیاز برای مراجعان طبق ضوابط مربوطه، در همان ساختمان یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف اشاع حداکثر ۲۵۰ متر هستند. فروشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ با مقیاس عملکرد ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای، (به جز هتل، هتل آپارتمان و سایر مواردی که در مورد قبل ذکر شد) مازاداً ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید، ملزم به تامین حداقل دو واحد پارکینگ، علاوه بر پارکینگ‌های مورد نیاز است. احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در تمامی پهنه‌های شهر، در طبقات زیر همکف (منفی)، با رعایت سطح اشغال ۸۰ درصد در منفی یک و سایر ضوابط قانونی در صورت اخذ مجوز از مراجع قانونی مربوطه و با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز پلان مع است. احداث پارکینگ‌های اختصاصی محلی در محدوده‌هایی از شهر که تامین پارکینگ امکان پذیر نیست، به‌ویژه در بافت‌های فرسوده، طبق شرایط مصوبه (شماره ۵۰۲) کمیسیون ماده ۵ مجاز است. تامین پارکینگ اضافی در هر ساختمان، در صورت تامین قطعی پارکینگ‌های الزامی ساختمان طبق دونه قبل، مجاز است. ایجاد پارکینگ مازاد، به صورت مزاحم در تمامی پهنه‌ها به استثنای واحدهای مسکونی پلان مع است.

**نحوه رسیدگی به دعوی مرتب با پارکینگ در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری**  
اختصاصی بودن سمت شهرداری در طرح تخلفات