

به نام یکتای پاک

رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی

در این مقاله برخی از توضیحات لازمه مربوط به رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی شرح داده شده است

انواع صدور پروانه ساختمانی کار

پروانه تخریب بنا بر اراضی

تخریب و نوسازی

اضافه اشکوب

توسعه بنا

تغییرات

تبدیلات

تغییر نقشه

تمدید پروانه، تعویض سقف

توضیحات کلی راجع به رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی

محل استقرار ساختمان باید در جهت شمال زمین باشد. در موارد استثنایی مانعی مثل وجود درختان قطور و یا شرقی غربی بودن زمین و ... با توجه به وضعیت استقرار ساختمان های همسایه در شورای معماری اعلام و تصمیم های لازم اخذ می گردد

احداث ساختمان در شرق، غرب، جنوب، در صورت تراکم مجاز در ساختمان که به مقدار صددرصد پر نشود و یا مالک نخواهد تمام آن را در قسمت شمال زمین بنا کند می تواند باقی تراکم مجاز را در جهت ضلع جنوبی، شرقی یا غربی و به صورت یک یا چند واحد مستقل یک طبقه بنا کند. شرایط مورد نظر

فضای باقی مانده حیاط کمتر از ۴۰٪ کل زمین نباشد

ارتفاع واحد از کف پای کار تا لبه ی بام نباید از ۵/۳ متر بیشتر و ارتفاع از کف تا زیر سقف نباید از ۷۰/۲ بیشتر شود

اگر واحد مورد نظر در عابر قرار گیرد باعث جلوگیری از ورود ماشین به حیاط یا پارکینگ می شود

اگر از این واحد هرگونه استفاده تجاری نظیر دفتر مهندسی و مطب و... شود براساس قوانین شهرداری ممنوع می‌باشد

شیوه اقدام املاک واقع در طرح های اجرایی شهرداری

در طرح های اجرایی شهرداری به علت کمی متراژ در صورت رعایت ۶۰٪ زیربنا در صورتی که از ۷۰ مترمربع بیشتر نباشد به منظور ایجاد واحد مسکونی با توجه به موقعیت و وضعیت زمین و همسایه های مجاور و موقعیت محل با رعایت قاعده ضرر و حقوق همسایه ها از ۶۰٪ تا ۱۰۰٪ پروانه ساختمانی صادر و اجازه ساخت و ساز داده می‌شود

احداث و اجرای بنا در متراژ زیر ۱۰۰ مترمربع

جلوگیری از صدور پروانه ساختمانی برای زمین های کمتر از یکصد متر مربع نافذ است که اگر زمین های یک منطقه به قطعات بزرگ تقسیم بندی شده احداث در قطعات کوچک صورت نگیرد که به زیبایی و بافت منطقه لطمه وارد می‌کند

ولی اگر به دلیل عرف و تفکیک بخش هایی از شهر زمین ها به قطعات کوچک تفکیک شود صدور پروانه توسط شورای معماری بلامانع می‌باشد

حداقل پیش آمدگی مجاز ساختمان سازی

حداقل پیش آمدگی مجاز در قسمت پخ ساختمان هایی که در تقاطع معابر هستند به اندازه ۱۵۰ سانتی متر عمود بر پخ می‌باشد

نیاز رعایت ۶۰٪ مساحت در ضوابط و مقررات شهرسازی

اجرای ساختمان به معیار ۶۰٪ و ۷۰٪... نسبت به شمارش ملک مشکلاتی مثل نور و دید و مزاحمت های دیگر برای همسایگه مجاور به وجود می‌آورد، و منجر به شکایات می‌شود به همین دلیل باید در ۶۰٪ بنا احداث گردد

طریقه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع

به منظور ایجاد امکانات بیشتر در طراحی ساختمان و همچنین استفاده بیشتر برای ایجاد فضای باز و تراکم مجاز طرح های تفصیلی در ارتفاعات بدون پرداخت عوارض از ازیاد ارتفاع که در خیابان های ۱۲ متر به بالا بلامانع است

ارتفاع و طبقه مجاز ساختمان سازی در تراکم ۱۲۰ درصد

در زمین‌هایی با تراکم ۱۲۰٪ احداث سه طبقه بنای مسکونی روی زیرزمین و یا دو طبقه روی پیلوت و زیرزمین با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع می‌باشد

روش‌های احداث بنا در زمین‌های دارای شیب زیاد

با در نظر گرفتن شیب زمین تراس بندی و واحدهای مسکونی تا حد مجاز به همین نظم احداث می‌شود

صاحب ملک طرح قابل قبولی ارائه نماید که به شیب زمین لطمه وارد نکند و دلیل بر حفظ زیبایی و هماهنگی و تراکم مجاز نیز رعایت شود

تعریف زیرزمین در زمین‌های دارای شیب زیاد

از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیش از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن حداقل ۱/۲۰ متر از کف گذر تا کف اصلی بالاتر نباشد

همچنین زیرزمین‌هایی که دارای شرایط عالی ولی به دلیل شیب زمین از حیاط یا نسبت به کف گذر نورگیری بیش از حد مجاز دارند خلاف محسوب نمی‌شوند

امکانات لازم برای تامین به شهروندان و توسعه فضاهای عمومی

اجرای پیلوت جهت استفاده پارکینگ مورد نیاز، لابی برای بازی بچه‌ها، اتاق نگهداری با مساحت ۱۲ متر و بخشی برای جلسات هیئت مدیره در مجتمع‌های شش واحدی حداکثر ۳۰ متر، موتورخانه و تاسیسات حداکثر ۳۰ متر، انباری به مساحت حداکثر ۶ متر مجاز می‌باشد

اجرای زیرزمین جهت استفاده پارکینگ، موتورخانه و تاسیسات، انباری، سرویس بهداشتی، سرایداری به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع بلامانع است

فضای ورزشی، راهرو، راه پله، آسانسور، لابی و نورگیرها. (با ابعاد و مساحت بر اساس ضوابط) ضخامت دیوارها و ستون‌ها (حداکثر ۱۰ درصد تراکم) جزء زیربناهای کاربردی و مهم محسوب نمی‌گردد

جهت استفاده از تسهیلات اجرای بنا در تراکم ثابت (۱۲۰٪ و کمتر) حداقل سه طبقه روی زیرزمین و یا سه طبقه روی پیلوت و زیرزمین می‌باشد

اصول و مقررات داخلی ساختمان‌ها

همه‌ی اتاق‌ها باید نورگیری مستقیم داشته باشند، دارای هوای آزاد کافی و متراژ سطح هر اتاق حداقل ۵/۷ مترمربع باشد. و حجم آن کمتر از ۵/۲۲ مترمکعب نباشد

ارتفاع طبقه اول باید دست کم ۳ متر باشد و در طبقات دیگر نباید از ۸۰/۲ متر کمتر باشد. (این قوانین شامل پارکینگ نمی‌باشد).

حمام و سرویس بهداشتی باید بطور مستقیم، تمامی قسمت‌های زیرزمین و مسکونی باید در مقابل رطوبت عایق شوند نور و هوا بگیرند و مجهز به سیفون و هواکش باشد. و مستقل بودن هواکش‌های حمام و سرویس بهداشتی

حداکثر ابعاد استاندارد حمام، دوش، سرویس بهداشتی

مترائ کل سرویس بهداشتی ۳۰/۲

مترائ کل حمام ۳۰/۲

مترائ کل دوش ۳۰/۲

سقف سرویس و حمام باید بطور کامل عایق شده و آب در کف فضاها باقی نماند

آشپزخانه باید دارای نورگیری لازم و هوای کافی و محل سینک (ظرفشویی) و لوله‌های فاضلاب باید دارای سیفون باشد

چاهک‌های کف فضاهای (حمام، سرویس بهداشتی، آشپزخانه) باید دارای هواکش مستقل باشند، و چاه سرویس بهداشتی و حمام باید از آشپزخانه جدا باشد

دودکش باید ۷۰ سانت از سطح بام بالاتر باشد و در بام‌های شیروانی سر دودکش نباید از تیغه فوقانی پایین‌تر باشد و نباید در نما کمتر از ۱ متر باشد. (دودکش‌های ساختمان مستقل و نباید به هم ارتباط داشته باشند.) و مقطع دودکش ۲۰*۲۰ سانتی‌متر بوده و زاویه آن با سطح افق حداقل ۶۰ درجه و دودکش باید از تیرهای چوبی حداقل ۲۵ سانتی‌متر فاصله داشته باشد

هال و راهروها و محل پلکان باید تا حد امکان روشن و دارای هوای کافی باشند

ارتفاع پله‌های اصلی ساختمان نباید از ۲۰ سانتی‌متر تجاوز نماید و عرض پله نباید از ۲۷ سانتی‌متر کمتر و طول آن باید حداقل ۱ متر باشد. و ارتفاع کف پله تا زیر سقف نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد. و عرض پاگرد پله‌های اصلی هر ساختمان باید حداقل ۱ متر باشد

تمامی قسمت‌های در ارتفاع ساختمان (پرتگاه) باید با جان‌پناه یا نرده محافظت گردد و نباید ارتفاع جان‌پناه و نرده از ۸۰ متر کمتر باشد

اصول و ضوابط حیاط خلوت در شهرسازی

حیاط خلوت‌هایی که برای تامین نورگیری فضاهای ساختمان مانند نشیمن و غذاخوری و خواب و... در نظر گرفته می‌شوند. و دارای مساحت ۱۲ مترمربع و با حداقل ۳ متر عرض بوده و برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ متر مربع ۶% مساحت کافی است

حیاط خلوت‌هایی که برای تامین نور آشپزخانه و یا انبار در نظر گرفته می‌شوند و با حداقل عرض ۲ متر بوده است. در مساحت ۲۰۰ مترمربع و ۳% مساحت کافی می‌باشد. (این مساحت‌ها برای ساختمان‌های معمولی با ارتفاع ۵ طبقه می‌باشد.)

حیاط خلوت‌های در جهت شمال عرض لازم ۳ متر بوده و برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ متر مساحت ۲ متر اندازه است

اگر اتاق‌های مستر دو واحد حیاط خلوت آن‌ها یکی باشد حداقل فاصله پنجره در این فضاها نباید از ۶ متر کمتر و اگر آشپزخانه و اتاق دو واحد از یک حیاط خلوت نورگیری داشته باشند باید حداقل ۴ متر فاصله بین پنجره‌ها در نظر گرفته شود

بندهای اجرای بالکن در شهرسازی

ساختن بالکن و پیش آمدگی‌ها در مسیرهای کمتر از ۱۲ متر امکان پذیر نمی‌باشد. و در خیابان‌های ۱۲ تا ۲۰ متر با عرض ۸۰ سانتی‌متر و برای خیابان‌های ۲۰ متر به بالا با عمق ۱۲۰ سانتی‌متر مجاز و قانونی می‌باشد

ارتفاع پیش‌آمدگی‌های بالکن نسبت به کف ساختمان نباید از ۳/۵ کمتر باشد و همانطور در همکف و طبقات تا ۶۰٪ طول آن مجاز است

شیوه اجرای مترکشی و محاسبات بالکن در زیربنا

زیربنا که همان مساحت کل طبقه مورد نظر است شامل: محاسبات دیوارها، داکت، رامپله‌ها می‌باشد. که در اصطلاحات دیگر مترکشی پشت تا پشت دیوار صورت می‌گیرد

دو نمونه بالکن وجود دارد: سه طرف باز (۲/۱ متر محاسبه در زیربنا) و سه طرف بسته (۳/۲ متر محاسبه در زیربنا) که حداقل عمق آن‌ها ۳ متر می‌باشد. و اگر عمق بالکن از ۳ متر بیشتر باشد مساحت آن در زیربنا محاسبه می‌شود

اصول و ضوابط پارکینگ و محاسبه رامپ

حفظ کردن پارکینگ در فضای باز ۴۰٪ و درب ورودی پارکینگ نباید از داخل پخ تقاطع عبور کند و قرار گیرد ممنوع می‌باشد

حداقل عرض استاندارد درب ورودی پارکینگ ۲.۶۰ و ۳ متر می‌باشد. و در پارکینگ‌هایی که دارای یک رمپ هستند با مساحت ۱۰۰۰ متر ۵ متر قابل قبول است

حداکثر عرض مجاز شیب رامپ به پارکینگ‌های کمتر از ۲۵ واحد حداقل ۵/۳ متر و پارکینگ‌های بیشتر از ۲۵ واحد ۵ متر مفید است. (مگر اینکه مسیر ورود و خروج هم در عرض درب پارکینگ در نظر گرفته شود که ۳/۵ بیش بینی می‌شود).

حداقل ارتفاع مجاز درب ورودی پارکینگ جهت عدم صراحت سرگیری ۸۰/۱ می‌باشد. و در پیلوت ۴۰/۲ و زیرزمین ۶۰/۲ می‌باشد

حداکثر شیب مجاز رمپ ۱۵٪ می‌باشد که به اختلاف ارتفاع بین دو نقطه از ابتدا تا انتها را شیب رمپ می‌گویند

عرض مجاز ورودی پارکینگ برای عبور اتومبیل از آکس تا آکس (۳ به ۵) و (۵ به ۳) است

ابعاد استاندارد جهت پارک یک ماشین در پارکینگ ۵*۵/۲ می‌باشد و دو تا ماشین کنار هم ۵*۴/۵ و سه تا عرض ۵*۶/۵ (داخل به داخل دیوار یا ستون مترکشی و محاسبه می‌شود).

عرض مفید پارکینگ جهت ایست یک ماشین برای معلولین ۵/۳ و دو تا در کنار هم ۵/۶ متر و سه تا ۵/۹ متر می‌باشد. (بخاطر وجود ویلچر) و ارتفاع لازمه در پارکینگ معلولین ۴۰/۲ می‌باشد و با حداکثر ۸٪ شیب رامپ با طول ۸ متر و بیشتر از ۸ متر ۵٪ است تا طول ۱۰ متر

شیب رامپ پارکینگ در فضای باز جز زیربنا و تراکم محاسبه و در نظر گرفته نمی‌شود

ضوابط و مقررات کاربردی راه پله و آسانسور

استفاده از آسانسور در ساختمان‌هایی که بیش از ۴ طبقه هستند و با حداقل ۵/۱۰ متر طول مسیر (کف تا کف کلی خواهد. و در ساختمان‌های ۸ طبقه با طول حداقل ۲۸ متر طبقات) الزامی است. و در مسیرهای عمودی آسانسور نمی و بیشتر باید دو تا آسانسور را در نظر بگیریم حتی اگر در محاسبات تعداد یک آسانسور کافی باشد. (یکی از آن‌ها باید قابلیت حمل ویلچر را داشته باشد).

دیوار های دور آسانسور ۲۰ سانتی‌متر هستند. و زمانی که دیوارهای دور آسانسور مجاور فضای مسکونی باشند مساحت دیوار در فضای مسکونی حساب می‌شود. و اگر دیوارهای دور آسانسور به سمت فضای باز باشد مساحت دیوار با راه‌پله باهم حساب می‌شوند. و در صورتی که سمت لابی یا راهرو باشد مساحت دیوار بین مالکین مشترک محاسبه و اضافه می‌شود

ابعاد استاندارد در ساختمان‌های ۴ واحدی در طبقات پاگرد پله‌ها اصلی ۲۰/۱ و فرعی ۱۰/۱ می‌باشد. و در ساختمان‌های بیشتر از ۴ واحد در طبقات پاگرد اصلی و فرعی ۲۰/۱ در نظر گرفته می‌شود

اجزا مشترک در تمامی ساختمان های عمومی

ورودی‌ها

راهرو

بازشوها (درب و پنجره)

راه‌پله

سطح شیب‌دار

میله‌های دست‌گرد

آسانسور

فضاهای بهداشتی

آبخوری و آب سردکن

علایم

کنترل الکتریکی

علایم خطر

تلفن

فضاهای تجمع

نیمکت و میز کار

ضوابط منحصر به فرد در رابطه با کاربری ها

استثنائات کلی : در دسترس بودن اتاق های ماشین آلات و تعمیر آسانسورها در بالا و پایین، لوله کشی، تاسیسات - ۱ مکانیکی، کاتال های سرویس تاسیسات زیرزمینی، فضاهای عمومی تاسیساتی و خدماتی، قفسه های برق و تلفن لازم نیست

استثنائات ارتش: موارد زیر نیاز بسزایی در دسترس بودن ندارند و ولی بودن آنها لازم و مفید است در آینده برای - ۲ مسکونی نظامیان و افراد مجرد ارتشی و سربازان و دیگر کارهای نظامی. و ۵% از فضا برای افراد معلول جسمی و حرکتی و حتی طبق ضوابط در پیاده رو و ورودی هم برای آنها در نظر گرفته شود

دسته بندی ساختمان های ساخته شده در یک شهر

آموزش و پرورش

کارگاه های آموزشی و فرهنگی

فضاهای باز نظیر: پارک عمومی، زمین های بازی و ورزشی، باغ کودکان، استخرشنا و

ساختمان تجاری و مسکونی، تجاری نظیر: عطاری، بقالی، قصابی و خدمات شخصی، آرایشگاه، خیاطی، کفش دوزی

ساختمان اداری: بانک، شرکت های بیمه، دفاتر غیر تولیدی و ادارات دولتی و

ساختمان آموزشی: کلاس خصوصی، اکابر

ساختمان بهداشتی: درمانگاه، بیمارستان، کلینیک، مطب دکتر، مراکز رفاه، آزمایشگاه

ساختمان تفریحی: سینما، تئاتر، کلوب، بیلارد، پینگ پنگ، بولینگ و

ساختمان فرهنگی: موزه، اپرا، تالار، کنسرت، کاخ جوانان، کلیسا، مساجد، تکایا، سازمان خیریه، باشگاه خصوصی

ساختمان صنعتی: آهنگری و بسته بندی کالا، عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر و سرویس کالا و

ساختمان ویژه: پمپ بنزین، تعمیرگاه اتومبیل، حمام عمومی، ناوایی

حوزه های مختلط مجاز آموزشی: مدارس هنری، حرفه ای، مذهبی، تجاری، زبان، فنی، مخصوص معلولین

حوزه های حمل و نقل: ایستگاه مسافربری، فرودگاه، ایستگاه ترن، ایستگاه اتوبوس، ایستگاه کامیون های تجاری و باراندازها

حوزه های کشاورزی: اصطبل، مرغداری، دامپروری