

اصول و ضوابط ساختمان سازی

محل استقرار ساختمان در زمین

محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد ، در موارد استثنائی مانند وجود درختان قطور و یا شرقی غربی بودن زمین و نظایر موضوع با توجه به وضعیت استقرار ساختمان های مجاور در شورای معماری مطرح و تصمیم لازم اتخاذ می گردد.

نحوه احداث بنا در شرق ، غرب و یا جنوب ملک

چنانچه تراکم مجاز در ساختمانی به عللی به مقدار صد در صد پر نشود یا مالک نخواهد تمام تراکم مجاز را در قسمت شمالی زمین بنا نماید ، می تواند مابقی تراکم را در ضلع جنوبی ، شرقی یا غربی و بصورت یک یا چند واحد مستقل یک طبقه احداث نماید ، مشروط به اینکه :

۱- فضای حیاط باقیمانده کمتر از ۴۰ درصد کل زمین نباشد .

۲- ارتفاع واحد مذکور از پای کار تا لبه دست انداز بام به هیچ وجه از ۳/۵ متر تجاوز ننماید (ارتفاع از کف تا زیر سقف بیشتر از ۲/۷۰ نباشد)

۳- چنانچه واحد مورد نظر در بر گذر قرار گیرد باع ث جلوگیری از ورود ماشین به حیاط یا پارکینگ مربوطه نگردد .

۴- از واحد مورد نظر هر گونه استفاده تجاری به استثناء مواردی نظیر دفتر مهندسی و مطب و ... که قانون شهرداری صریحا ذکر نموده است ممنوع می باشد .

پیش بینی سرویس های بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین املاک کمتر از ۱۲۰ متر مربع

پیش بینی سرویس های بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین ، در زمین های کمتر از ۱۲۰ متر مربع مساحت ، به شرطی که حالت تفکیکی نداشته باشد بلامانع است .

نحوه اقدام در خصوص باقیمانده املاک واقع در طرح های اجرائی شهرداری

چون از باقیمانده بعضی از املاک واقع در طرح های اجرائی شهرداری که به اداره کل املاک ابلاغ گردیده ، به علت کمی متراژ در صورت رعایت ضابطه ۶۰٪ زیربنا به منظور ایجاد واحد مسکونی ، مناسب نمی باشد ، لذا برای اینگونه املاک و همچنین باقیمانده املاکی که مقدار جزء گذر را مجانا و بلا عوض بشهررداری واگذار می نمایند ، در صورتیکه از ۷۰ متر مربع بیشتر نباشد ، با توجه به موقعیت محل و با رعایت کامل قاعده لا ضرر و مراعات حقوق مجاورین از ۶۰٪ تا ۱۰۰٪ پروانه ساختمانی صادر می گردد .

شرط افزایش سطح اشغال در املاک با مساحت کمتر از ۱۲۰ متر مربع

سطح زیربنای ۶۰٪ در طبقه همکف ، برای کلیه پلاک های واقع در مناطق مسکونی که مساحت شش دانگ آن ها حداکثر ۱۲۰ متر مربع می باشد و در محدوده ۵ ساله خدمات شهری و مناطق آزاد شده قرار دارند ، در صورت عدم مزاحمت برای مجاورین ، حداکثر تا ۸۰٪ مساحت

زمین افزایش داده شده است . ضمنا اراضی دارای مشخصات بالا که قبلا در آن ها تا حد ۶۰٪ احداث بنا شده نیز مشمول مفاد این مصوبه خواهند بود .

موارد لزوم عدم رعایت بر اصلاحی

در مواردیکه مالکین عمارات به منظور تعویض سقف یا تعمیرات ضروری مشابه و یا اضافه اشکوب در حد فقط یک طبقه جهت ساختمان که مشرف بر کوچه ها یا خیابان هایی است که حداکثر عرض اصلاحی از دوازده متر تجاوز ننماید و دارای بر اصلاحی می باشد ، در خواست پروانه ساختمانی نمایند ، در صورتیکه این عملیات ساختمانی منجر به نوسازی کلی نشود ، بدون رعایت بر اصلاحی پلامانع است . مفاد فوق منحصرآ مربوط به ابعادی که ساختمان مربوطه در بر تمام یا قسمتی از آن قرار دارد بوده و در مورد سایر ابعاد زمین در صورت داشتن بر اصلاحی باید عقب نشینی لازم رعایت گردد . مگر این که دیوار موجود اساسی باشد .

نحوه احداث بنا دراملاک دارای اصلاحی

احداث ساختمان در املاکی که با طرح های تعرضی برخورد دارند با رعایت ۶۰٪ طول و مساحت سند قبل از اصلاحی درباقیمانده زمین و در حد تراکم مجاز بلامانع می باشد و پیش آمدگی بیش از ۶۰٪ طول تحت زاویه ۴۵درجه ، با رعایت ۶۰٪ مساحت سند (قبل از اصلاحی) به شرط واگذاری رایگان مقدار جزء گذر بشهررداری بلامانع است .

نحوه پیش آمدگی ارتفاع معابر

حداکثر پیش آمدگی مجاز در قسمت پخ ساختمان هایی که در تقاطع معابر قرار گرفته اند ، به میزان ۱۵۰ سانتی متر عمود بر پخ می باشد .

احداث بنا در حد ۶۰ درصد به علاوه دو متر و چگونگی اجرای پخ ۴۵ درجه ارائه نقشه های معماری ساختمان که با پیش آمدگی ۶۰٪ طول زمین به علاوه ۲ متر و بدون رعایت زاویه ۴۵ درجه به شرط ارائه رضایت نامه محضری از مالکین پلاک های مجاور نمی باشد .

نحوه احداث بنا در حد ۶۰٪ به علاوه ۲ متر و عدم رعایت پخ ۴۵ درجه در مجاورت گذر

احداث ساختمان در املاکی که با طرح های تعریضی و ی ا احداثی معابر شبکه برخورد دارند ، با رعایت ۶۰٪ طول و مساحت سند ، قبل از اصلاحی در باقیمانده زمین و در حد تراکم مجاز بلامانع بوده و پیش آمدگی بیش از ۶۰٪ طول تحت زاویه ۴۵درجه با رعایت ۶۰٪ مساحت (قبل از اصلاحی) مجاز می باشد . بدیهی است مالکین املاکی که با زاء مساحت اصلاحی از شهررداری غرامت دریافت نموده اند ، می بایست پس از اصلاح سند ، با رعایت ابعاد سند جدید عمل نمایند .

رعایت پخ ۴۵ درجه در املاکی که مجاوز گذر واقع می شوند الزامی نیست .

بدیهی است محدوده تعریف شده فوق محدوده احداث بنا بوده و طراحی ساختمان ترجیحا باید بدون پخ و یا ارائه راه حل های ابتکاری انجام گیرد .

نحوه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع

به منظور ایجاد تسهیلات بیشتر در طراحی ساختمان ها و همچنین ایجاد فضای باز بیشتر و استفاده مطلوبتر از تراکم های ساختمانی مجاز در صورت کاهش سطح اشغال ، استفاده از تراکم مجاز طرح های تفصیلی در ارتفاع ، بدون پرداخت عوارض ناشی از ازدیاد ارتفاع بر خیابان های ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است . ضمناً احداث زیر زمین با حداکثر سطح مجاز (ملاک عمل فعلی) به منظور تامین پارکینگ تاسیسات انباری و فضاهای مشاع و عمومی بلامانع خواهد بود .

اعمال تسهیلات فوق در مورد املاکی که در معرض تعریض معابر با عرض بیشتر از ۱۲ متر قرار می گیرند ، چنانچه مساحت باقیمانده آن ها کمتر از ۶۰٪ مساحت کل ملک باشد نیز بلامانع است .

ارتفاع مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد

در اراضی با تراکم ۱۲۰٪ احداث سه طبقه بنای مسکونی روی زیرزمین و یا دو طبقه روی پیلوت و زیر زمین ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع می باشد .

ضوابط بالکن ها

۱- احداث پیش آمدگی در خیابان های ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتی متر و برای خیابان ۲۰ متر به بالا به عرض ۱۲۰ سانتی متر مجاز می باشد .

۲- ارتفاع پیش آمدگی نسبت به کف پیاده رو ، نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جزء تراکم محسوب خواهد شد .

۳- پیش آمدگی ساختمان در همکف و طبقات ، در خارج از ۶۰٪ طول مجاز و در داخل زاویه ۴۵ درجه ، حداکثر به میزان ۲ متر بلا مانع است (رعایت ۶۰٪ مساحت الزامی است) .

۴- پیش آمدگی روی پخ دو گذر در محدوده سند مالکیت ، به میزان حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پخ و به شرط رعایت ۲/۵ متر ارتفاع از کف پیاده رو بلامانع است .

۵- طریقه محاسبه زیربنا و تراکم پیش آمدگی ها در داخل فضای باز به قرار زیر است :

الف- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان ، به عنوان باران گیر ، جزء زیربنا محسوب نمی گردد .

ب- بالکن ها و تراس های مسقف ، تا عمق ۳ متر ، چنانچه سه طرف آن باز باشد ، یک دوم مساحت آن جزء زیربنا محسوب می گردد ، بدیهی است مازاد بر عمق ۳ متر تماماً زیربنا محسوب می گردد .

ج- در صورتیکه پیش آمدگی سه طرف بسته باشد ، دو سوم مساحت آن جزء زیر بنا محاسبه می گردد .

نصاب ارتفاع و طبقات جهت نصب آسانسور

مالکین ساختمان های بیشتر از چهار طبقه و ساختمان های که ارتفاع آن ها بیشتر از ۱۵ متر باشد ، ملزم به احداث آسانسور می باشند ، دراین زمینه کف ورودی ساختمان ملاک عمل بوده

و کف طبقه همکف می تواند با حفظ مشخصات طبقه زیرزمین ، حداکثر ۱/۲۰ متر بالاتر از کف ورودی منظور گردد .

تقاضای افزایش تراکم و مواقعی که تعبیه آسانسور میسر نمی باشد .

در مواردیکه مالکین پلاک های ساخته شده و یا در حال احداث که تقاضای افزایش تراکم ، به منظور احداث یک طبقه می نمایند و امکان تعبیه آسانسور در بنای احداثی با تشخیص معاون شهرسازی و معماری شهرداری منطقه میسر نمی باشد ، در صورت توافق کمیسی ون های منتخب با افزایش تراکم مورد درخواست ، صدور پروانه ساختمانی تا چهار طبقه روی پیلوت و یا پنج طبقه روی زیرزمین ، بدون تعبیه آسانسور بلامانع خواهد بود .

لزوم پیش بینی پله فرار

در کلیه ساختمان های شش طبقه و بیشتر علاوه بر پله های ورودی ، پیش بینی پله فرار که مستقیما به فضای باز ساختمان ارتباط داشته باشد الزامی است.

تهیه کننده : روزبه صدیق