



وزارت کشور

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

دانلود از:

تهیه و تنظیم:

معاونت آموزشی

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور



قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

نویسنده:

عبدالرضا عباس زاده

شهاب عباس زاده

مهرداد قربان زاده



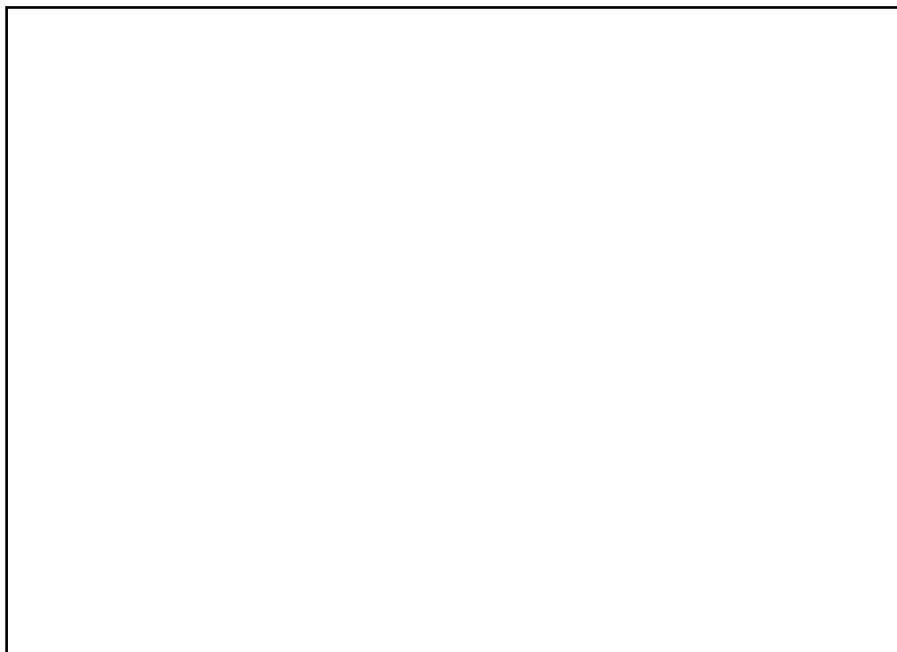
شهرداری سقز

وزارت کشور



سازمان شهرداری ها و دیپارتمانی کشور

پژوهشگاه مدیریت شهری و روستایی



عنوان: قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ناشر: راه دان، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

تهیه و تنظیم: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

مجری: شهرداری سقز

مدیر پروژه: حسین رجب صلاحی، عثمان رحیمی

ناظر پروژه: جواد نیکنام، غلامرضا غفاری

نویسنده: عبدالرضا عباس زاده، شهاب عباس زاده، مهرداد قربان زاده

نوبت چاپ: اول

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

قیمت: ریال

تاریخ چاپ:

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰--

پیشگفتار

گسترش شهرنشینی و مسائل و مشکلات خاص زندگی شهری، بیش از پیش ضرورت توجه همه جانبه به راهبردهای سودمند برای بهینه سازی زندگی ساکنان شهرها را لازم ساخته است. در میان عوامل تاثیرگذار در شهرها مانند محیط زیست شهری، حمل و نقل شهری، ایمنی شهری و برنامه ریزی شهری، یک عامل بسیار مهم که تاثیر فزاینده و تعیین کننده ای بر دیگر عوامل سازنده زندگی شهری دارد، مدیریت شهری است. هر فعالیت اجتماعی بدون وجود مدیریت سازمان یافته که اهداف و ابزارهای رسیدن به آنها را مشخص کند و فعالیتها را هماهنگ سازد - از هم می پاشد و به بی نظمی می گراید. شهرها نیز که پیچیده ترین و متنوع ترین جلوه های زندگی اجتماعی بشری را در خود دارند بدون وجود نظام مدیریت شهری که ضمن انجام برنامه ریزی های لازم برای رشد و توسعه آینده شهر به مقابله با مسائل و مشکلات کنونی آنها بپردازد بی سامان می گردند.

در نظریه های جدید مدیریت، به بالاترین سازمان از نظر کیفیت، سازمان متعالی می گویند. یک سازمان زمانی متعالی است که تمام اعضا به ماهیت ذاتی و درونی روابط خود اهمیت دهند، بدین معنا که هر فردی برای کارایی بیشتر از هیچ کوششی دریغ نرزد. بر خلاف یک رابطه متقابل خشک و رسمی که در آن طرفین به چگونگی تقسیم منافع علاقمندی نشان می دهند، اعضاء یک سازمان متعالی و برتر بیشتر مایل اند بدانند چگونه هر یک از آنان می توانند نفع بیشتری به سازمان ارائه دهند، افزون بر این، تمامی اعضا سازمان به این موضوع علاقمندند که چگونه می توانند برای افراد خارج از سازمان نیز مثر باشند.

نظام مدیریت شهری نیز می باید به جایگاه متعالی خود برای خدمات رسانی بهتر به منظور رضایتمندی هر چه بیشتر شهروندان کشور دست یابد. مهمترین راه برای رسیدن به این هدف برای نظام مدیریت شهری دست یابی به جریان دانش و اطلاعات بهتر در جهت اخذ تصمیم مناسب و کاهش خطاها در تصمیم گیری و اجرا می باشد. داشتن دانش و اطلاعات از عدم قطعیت در روند تصمیم گیری ها می کاهد. مهمترین ابزار دست یابی به اطلاعات در جهان امروز متون نوشتاری یا الکترونیک می باشد که اگر حاصل تلفیق علم و عمل باشند تاثیر گذاری آن به مراتب بر مخاطبین بیشتر خواهد بود. به منظور انتشار دست آوردهای جدید علمی و عملی در زمینه های مختلف مدیریت شهری پژوهشگر مدبریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور با همکاری شهرداری سقز اقدام به انتشار کتب آموزشی ای با عناوین زیر نموده است تا گامی هر چند کوچک در ارتقاء سطح علمی

شهرداری ها کشور برداشته شده باشد .

۱- مقررات شهرسازی مرتبط با شهرداری ها .

۲- حسابرسی در شهرداری ها .

۳- کمیسیون های شهرداری .

۴- قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها .

۵- پسماند چالش یا فرصت .

۶- آشنایی با شوراهای اسلامی شهر .

۷- مبانی سرمایه گذاری در پروژه های شهری و تجارب شهرداری های کشور .

کتاب حاضر با عنوان حسابرسی در شهرداری در پنج فصل تهیه شده است . فصول این کتاب عبارتند از: فصل اول: مفاهیم، فصل دوم: حسابرسی توسط کارکنان شهرداری ها ، فصل سوم: حسابرسی توسط کارشناسان وزارت کشور، فصل چهارم: حسابرسی توسط حسابرسان جامعه حسابداران رسمی و فصل پنجم: فرم ها ، چک لیست ها و استانداردها . در پایان از همکاری صمیمانه آقایان حسین رجب صلاحی معاون آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، جواد نیکنام مدیر گروه آموزش مدیریت شهری پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور و غلامرضا غفاری معاون مالی شهرداری سقز که در تهیه، تدوین و نشر این کتاب تلاش فراوانی نمودند نهایت تقدیر و تشکر به عمل می آید .

محمد رضا بمانیان

عثمان رحیمی

رئیس پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

شهردار سقز

سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۱	فصل اول: مفاهیم.....
۱۶	فصل دوم: قوانین و مقررات ساخت و ساز.....
۱۷	قوانین ساخت و ساز.....
۱۷	ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های ۱۱ گانه آن.....
۲۱	موادی از قانون مدنی (مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸).....
۲۱	موادی از قانون مسئولیت مدنی (مصوب ۱۳۳۹/۲/۷).....
۲۲	ضوابط مربوط به صدور پروانه ساختمانی.....
۲۲	اصلاح روش‌های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان در شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۱/۸/۱۳ شورای عالی اداری.....
۲۲	ایجاد تسهیلات در نحوه صدور پروانه ساختمانی به اراضی و املاک در مواردی که سند مالکیت رسمی ارائه نمی‌گردد (مصوب ۱۳۷۱/۶/۴ و ۱۳۷۱/۷/۲۲ شورای عالی اداری).....
۲۵	رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری در مورد ابطال بند ۲ مصوبه شماره ۱۵۶۰۰ د.ش مورخ ۱۳۷۱/۸/۶ شورای عالی اداری.....
۲۷	رأی دیوان عدالت اداری در خصوص اخذ پروانه ساختمانی و احداث بنا قبل از تحصیل پروانه.....
۲۸	رأی دیوان عدالت اداری در مورد صدور پروانه ساختمانی در زمین‌های مزروعی.....
۲۹	رأی دیوان عدالت اداری در مورد اعتبار مالکیت اشخاص و تکلیف شهرداری به صدور پروانه ساختمان.....
۳۱	مشخصات پهنه بندی اقلیمی ایران و روش‌های کلی طراحی.....
۳۲	ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در کاربری‌های شهری.....
۳۳	معرفی انواع طرح‌های شهرسازی و معماری.....
۸۸	کلیات محتوی طرح جامع.....
۹۱	گزیده ای از مقررات صدور پروانه ساختمان و چگونگی انجام عملیات ساختمانی.....
۹۴	ضوابط ساخت و ساز.....
۹۶	محل استقرار ساختمان در زمین:.....
۹۶	نحوه احداث بنا در شرق، غرب و یا جنوب ملک:.....
۹۷	نحوه اقدام در خصوص باقی‌مانده املاک واقع در طرح‌های اجرایی شهرداری:.....
۹۷	نحوه احداث بنا در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع:.....
۹۸	ضوابط حیاط خلوت‌ها:.....
۱۰۵	محاسبه زیربنای نورگیرها:.....
۱۰۶	وحدت رویه در پیشروی طولی ساختمان:.....
۱۰۶	ضوابط بالکن‌ها:.....

- تراکم‌های مسکونی: ۱۰۹
- نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا: ۱۱۰
- بالکن: ۱۱۰
- ضوابط پارکینگ: ۱۱۰
- موارد عدم امکان تامین پارکینگ از نظر فنی و نحوه برخورد شهرداری: ۱۱۳
- ضوابط و آئین نامه های ویژه: ۱۱۳
- تعیین مقررات صرفه‌جویی در مصرف انرژی از مجموعه ضوابط و مقررات ساختمانی کشور مصوب ۱۳۶۹/۱۲/۱۹ ۱۳۵
- قانون حمایت از احیاء ، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ ۱۴۳
- اصول طراحی ساختمانی اداری و بانک‌ها ۱۴۷
- ضوابط صدور پروانه برای قطعات تفکیکی بیش ۱۰۰۰ متر مربع ۱۵۰
- ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها مصوب ۱۳۶۸/۳/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ۱۵۶
- اصلاحیه بند ۳ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی ۱۵۷
- ایمنی در ساختمان‌سازی ۱۵۸
- قسمتی از ضوابط ایمنی و آتش نشانی در ساختمان‌ها ۱۶۲
- قسمتی از مقررات مربوط به "پی و پی‌سازی" از مجموعه ضوابط و مقررات ساختمانی کشور ۱۶۵
- تصویب نامه شماره ۲۹۰۵۲ حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۸ ۱۷۷
- ساماندهی دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی در شهر ۱۸۱
- ضوابط و نحوه تعیین عرض بستر و حریم رودخانه ، انبار و مسیل‌ها واقع در شهرها و حریم استحقاقی آنها ۱۸۶
- مقررات حریم خط لوله گاز در مجاورت ابنیه و تاسیسات ۱۸۷
- قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خطوط لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۵۰/۳/۳۱ ۱۹۳
- متن اصلاح شده مصوبه ۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۱۹۴
- فصل سوم: نظارت اصولی بر ساخت و ساز ۱۹۶**
- نظارت اصولی بر ساخت و ساز ۱۹۷
- شهرداری ۱۹۷
- ۱- بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ۱۹۷
- ۲- بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ۱۹۸
- ۳- تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ۱۹۸
- ۴- ماده ۷ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۱۹۹
- سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۹۹
- ۱ موادی از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ ۱۹۹
- ۲- موادی از آئین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله مصوب ۱۳۷۸/۹/۱۷ هیأت وزیران ۲۱۲
- مراجع و مآخذ ۲۲۰

فصل اول

مفاهیم

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

آماده سازی زمین؛

عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می‌سازد که شامل موارد زیر می‌باشد الف - عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بر و کف ، تسطیح و آسفالت معابر تأمین شبکه‌های تأسیساتی آب و برق، جمع آوری و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب و غیره ب - عملیات روبنایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز اداره آتش نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن. (آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ هیأت وزیران)

اراضی بایر؛

زمین‌هایی است که سابقه احیا دارند ولی به دلیل اعراض ملک بیشتر از ۵ سال متوالی بدون دلیل موجه بلا کشت مانده یا بماند. (بند ۲، ماده واحده آیین نامه اجرایی مصوبه مورخ ۱۳۶۷/۵/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

اراضی دایر؛

زمین‌هایی است که آنرا احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد. (ماده ۵ قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی)

اراضی مشاعی؛

در اصطلاحات ثبتی به سه دسته از اراضی گفته می‌شود: الف - اراضی بیابانی. ب - اراضی موات که حریم ده را تشکیل می‌دهند و اهل ده برای تعلیف دواب و کندن بوته و نظایر این امور از آنها استفاده می‌کنند. ج - اراضی دیمکار که اهالی ده با هم آن را حیاء کرده و هر ساله با تقسیم موقت عده ای در آنها کشت دیم می‌کنند و بطور مشاع مالک عین آن اراضی هستند. نتیجه این تقسیم را (برزگر بخشی) می‌نامند. در مقابل اراضی مفروزی استعمال می‌شود. (یوسفی، مرتضی، فرهنگ اصطلاحات حقوقی در معاملات املاک، ۱۳۸۳)

ارتفاع مفید؛

عبارت است از فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از دو طبقه تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان

طبقه. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

اصول شهرسازی و معماری شامل؛

- رعایت کاربری‌های تعیین شده در طرح‌های شهرسازی، جامع و هادی. - رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های شهرسازی. - رعایت میزان تراکم مجاز. - رعایت میزان سطح اشغال مجاز. - رعایت در تعداد طبقات مجاز. - رعایت حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان. - رعایت برو کف تعیین شده در طرح‌های تفصیلی. - رعایت میزان عقب نشینی‌های تعیین شده. - رعایت میزان مجاز پیش آمدگی‌ها در معابر همجوار. - رعایت میزان ارتفاع مجاز پیش آمدگی نسبت به کف معبر همجوار. - رعایت ضوابط و مقررات گذر بندی. - رعایت کلیه حرایم قانونی فاقد دکل‌های برق - نهرهای عمومی - مسیل‌ها و جاده‌ها و... - عدم حفر چاه فاضلاب در معابر همجوار. - عدم احداث پلکان و سطح شیبدار در معابر همجوار. - رعایت و اجرای حفاظ در جلو پنجره‌ها و بالکن‌های مشرف به معابر. - عدم اجرای واحدهای تجاری در حوزه اراضی مسکونی. - رعایت پارکینگ مورد لزوم. - رعایت ضوابط و مقررات احداث بنا در مجاور جاده‌های عبوری داخل محدوده قانونی شهرها. - رعایت حداقل مساحت مجاز حیاط خلوت جهت دزدگیری اطاق‌های مسکونی، آشپزخانه، حمام و سرویس‌ها. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

اصول فنی شامل؛

- رعایت اصول ایمنی ساختمان از نظر مقاومت در برابر زلزله. - رعایت دفع رطوبت، استحکام پی و مقاومت مصالح. - رعایت مصالح مقاوم در مقابل آتش سوزیها. - رعایت ضخامت مناسب در دیوارهای باربر. - رعایت شیب مناسب در پارکینگ‌ها. - رعایت مصالح مناسب درنما سازی. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی،

۱۳۸۴)

اضافات؛

هر نوع اقدامی که سطح ناخالص طبقات را اضافه نماید اعم از اینکه در داخل ساختمان صورت گیرد یا در مجاورت آن و یا در ارتباط با آن در قطعه زمین مربوط به ساختمان باشد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم

شهرسازی، ۱۳۸۴)

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

افراز؛

در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء، به نسبت سهم آنان. (بند ج ماده الف آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها مصوب

(۱۳۸۶/۵/۲۱)

ایمنی؛

حالتی که در آن احتمال خطر آسیب جانی یا خسارت مادی به میزان قابل قبولی محدود شده باشد. (نظام فنی

اجرایی کشور، مصوب ۱۳۸۵/۱/۲۰ هیأت وزیران)

بالکن تجاری؛

کلیه سطوحی که در زیربنای تجاری واقع شده و راه دسترسی آن صرفاً از داخل واحد تجاری باشد اطلاق می‌گردد از اینگونه فضاها نایستی بصورت تجاری استفاده شود. همچنین سطوحی که سقف کاذب و صرفاً جهت کاهش ارتفاع واحد تجاری می‌باشند، مشروط بر آنکه هیچگونه راه دسترسی به آن وجود نداشته باشد به عنوان بالکن محسوب نمی‌گردد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

بالکن؛

سطح سرپوشیده ای در طبقه ساختمانی که حداقل یک طرف آن باز بوده و جزء اتاق‌ها نباشد. (شهرداری شیراز،

تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

بام پشته؛

اتاق یا فضایی به ارتفاع حداکثر ۳/۶۰ متر مساحتی کمتر از ۱/۳ مساحت بام، که روی بام ساخته می‌شود. (دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش سوزی، نشریه شماره ۱۱۲، سازمان برنامه و بودجه،

(۱۳۷۱)

بنا؛

فضاهایی محدود به دیوار و پنجره که به منظور سکونت انسان، سر پناه، یا محل نگهداری حیوانات و اموال، طراحی، ساخته و استفاده شوند. (دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش سوزی، نشریه شماره ۱۱۲، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۱)

بنای آپارتمانی؛

یک بنا با هر ابعاد و هر اندازه ارتفاع که دارای حداقل سه آپارتمان یا بیشتر بوده و در گروه هتل‌ها دسته بندی نشود. (دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش سوزی، نشریه شماره ۱۱۲، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۱)

تراکم ساختمانی مسکونی؛

نسبت سطح زیربنای ساختمان‌های مسکونی به مساحت منطقه؛ (کتاب سبز شهرداری، طرح‌های شهری، جلد پنجم، وزارت کشور، سازمان شهرداری‌ها، ۱۳۷۸)

تغییر کاربری (بهره برداری)؛

تغییر کاربری عبارتست از استفاده از ساختمان بعد از احداث به نوعی غیر از آنچه در محتوای طرح‌ها و پروانه ساختمان قید گردیده است. (تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، قوشچی، ۱۳۷۷)

تفکیک آپارتمان؛

آپارتمان‌های یک ساختمان را اداره ثبت می‌تواند تفکیک کند اما عرصه بنای شامل بر آپارتمان‌ها به حالت اشاعه باقی می‌ماند و قیمت عرصه نباید ماخذ احتساب هزینه تفکیک باشد. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

تفکیک املاک و اراضی؛

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

اصلاح تفکیک در حقوق ایران پس از مشروطه پدید آمده است و به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است، لکن با آن متفاوت است. در عرف ثبتی تبدیل ملک به چند قطعه با مشخصات معین را تفکیک گویند. تفکیک ملک هم در مورد املاک مشاع صورت می‌گیرد و هم در مورد املاک غیر مشاع. در افراز و تقسیم حالت اشاعه باید وجود داشته باشد اما در مورد تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد. مثلاً کسی که یک قطعه زمین بزرگی دارد و می‌خواهد آن را به قطعه‌های کوچک تفکیک نماید، بحث اشاعه در این مورد نیست. بنابراین در ماده ۱۰۶ آیین نامه قانون ثبت املاک تفکیک در مفهوم صحیح آن به کار گرفته شده است. که هم شامل اراضی مشاع می‌شود و هم شامل اراضی غیر مشاع اما اگر بخواهیم تفکیک را از حیث ماهیت حقوقی بررسی نماییم باید بگوییم تفکیک اگر در رابطه بین دو شخص واقع شود همان افراز است، به شرط این که افراز به تراضی به عمل آید. (حسن‌زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، ۱۳۸۹)

حریم املاک؛

ماده ۱۳۶ قانون مدنی حریم را این چنین تعریف نموده. «حریم مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد» وقتی شخصی مجاز می‌شود که با احیاء اراضی موات، باغ، خانه، چاه آب، قنات احداث کند مقداری از اراضی موات که نزدیک آن است و برای کمال انتفاع لازم است به خودی خود حریم آن می‌شود. (مدنی، سید جلال الدین، حقوق مدنی، ۱۳۸۲)

زیربنای مفید آپارتمان؛

هر قسمت از بنای یک ملک که دارای مالکیت منفک و مستقلی باشد یک واحد آپارتمانی محسوب می‌شود تفکیک ملک به آپارتمان‌های مجزا طبق صورت مجلس تفکیکی (ارایه شده از طریق اداره ثبت اسناد و املاک) انجام می‌شود هر آپارتمان دارای در ورودی مجزا و تسهیلات (سرویس) و مشترکات می‌باشد تعداد و متر از آپارتمان‌ها (به صورت ریز شامل مساحت زیر بنا و مساحت مشترکات) در صورت مجلس تفکیکی قید می‌گردد. منظور از زیر بنای مفید آن قسمت از آپارتمان است که وقتی درب آپارتمان باز می‌شود و وارد آن می‌شویم دارای استقلال باشد در مورد آپارتمان‌هایی که تفکیک مجزا شده باشند زیر بنای مفید آن‌ها در سند قید شده است. آپارتمان‌ها دارای زیر بنای مشترک نیز هستند مشترکات آپارتمان‌ها عبارتند از: انباری‌ها، تاسیسات، پارکینگ، راه‌پله‌ها، راهروها، حیاط (اگر در



سند جزء مشترکان منظور شده باشد) و غیره که مساحت این مشترکات بایستی به صورت ریز به مساحت زیر بنای مفید آپارتمان اضافه شود: اگر در اسناد آپارتمان مساحت سهم پارکینگ، زیرزمین و انباری برای هر آپارتمان مشخص شده باشد که همان مساحت منظور می‌شود. در غیر این صورت همه مشترکات به نسبت تعداد آپارتمان‌ها بین آن‌ها تقسیم می‌گردد حیاط و فضای باز آپارتمان‌ها در زمین‌های شمالی یا غربی بین همه آپارتمان‌ها مشترک است و بابت سهم العرصه آپارتمان‌ها در سند منظور شده است اما در بعضی آپارتمان‌ها مخصوصاً زمین‌های جنوبی و شرقی که ساختمان در حاشیه خیابان قرار می‌گیرد و بجز ساکنین آپارتمان همکف بقیه دسترسی به حیاط ندارند ممکن است مساحت حیاط به مساحت سهم العرصه آپارتمانی که اختصاصاً از حیاط استفاده می‌کند اضافه شده باشد، اما بدیهی است که طبق قانون نحوه تملک آپارتمان‌ها، مالک حق احداث هیچگونه ساختمان یا مستحدثاتی را در فضای حیاط نخواهد داشت. تراس‌ها و ایوان‌هایی که حداقل از سه طرف دیوار داشته و دارای سقف باشند زیر بنا محسوب می‌گردد پیش آمدگی‌ها و باران گیر لبه پشت بام جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد پیش آمدگی‌های ساختمان در هر طبقه که از فضای خیابان با حیاط به عنوان زیر بنای ساختمان در طبقات بالای همکف استفاده شده جزء زیر بنا محسوب می‌شود ولی در مورد پیش آمدگی در قسمت خیابان علاوه بر زیر بنا به عنوان مساحت بالکن روبسته یا رو باز که جزء زیر بنا محسوب نمی‌شود. (ضوابط مندرج در طرح‌های یا طرح تفضیلی هر شهر نیز بایستی رعایت گردد). (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

زیربنای مفید (خالص) ساختمان مسکونی؛

زیربنای مفید یا خالص ساختمان مسکونی، عبارتست از مجموع سطح زیر بنای اختصاصی کل واحدهای مسکونی ساختمان، در این محاسبه سطح فضاهای اختصاصی نظیر انبارها و پارکینگ‌های اختصاصی هر چند که قابل تفکیک و واگذاری به مالکین واحدهای مسکونی می‌باشند ولی جزء زیربنای مفید محاسبه نمی‌گردد. (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی)

زیربنای مفید (خالص) واحد مسکونی؛

عبارت است از سطح زیربنای اختصاصی آن واحد که در آن سطح فضاهای اختصاصی آن نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی‌گردد (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۶/۱۲ وزارت مسکن و

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ساختمان تمام شده؛

عبارتست از مجموع مستحدثاتی که معمولاً در یک قطعه زمین شش‌دانگ بمنظور سکونت و یا محل پیشه و یا کارخانه و یا هر منظور دیگری احداث شده و در تاریخ ممیزی مورد استفاده بوده و یا آماده بهره برداری باشد باید توجه داشت که روکاری و تزیینات داخل ساختمان مشخصه‌های عدم اتمام بنا محسوب نمی‌شوند، بنابراین ساختمان‌هایی که فقط از این دو نظر تکمیل نشده اند را می‌توان ساختمان تمام شده محاسبه نمود. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

سند رسمی؛

سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است. (ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی)

سند شش دانگ؛

زمانی که کل مالکیت یک ملک مربوط به یک نفر باشد اصطلاحاً می‌گویند آن فرد مالکیت شش‌دانگ ملک را دارد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

سند عادی؛

اگر سندی یکی از شرایط سند رسمی را از قبیل صلاحیت مأمور رسمی یا رعایت مقررات قانونی و یا دخالت مأمور رسمی را دارا نباشد سند عادی است. سند عادی نوشته‌ای است که به نحوی می‌تواند بر وقوع امری دلالت کند و پس از اثبات صحت مندرجات آن، حقانیت شخص ثابت می‌گردد. در سند عادی امضا در ذیل نوشته اماره‌ای بر صحت واقعی امضا کننده و رضای او بر تعهد انشا شده در عقد است حتی ممکن است امضای متعهد در قرار داد درج نشده بلکه در نوشته‌ای جدای از آن با تصریح به وجود قرارداد و تأیید آن امضا گردیده باشد. (حسن‌زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، ۱۳۸۹)

ششدانگ مفروز؛

کلمه ششدانگ مفروز بیشتر در مکاتبات اداری استعمال می‌شود و مراد از آن املاک ششدانگی است که محدوده مشخص و معلومی دارند. از آنجا که بعضی از املاک ششدانگ بوده ولی در محل محدوده مشخص ندارند که قابل تفکیک و تشخیص باشد، این گونه املاک را اصطلاحاً حدی به حدی نیز گویند. (یوسفی، مرتضی، فرهنگ اصطلاحات حقوقی در معاملات املاک، ۱۳۸۳)

شناسنامه ساختمان؛

مجوزی است مکتوب که از طرف شهرداری و سایر مراجع ذیصلاح صادر می‌گردد و به موجب آن مالک حق احداث ساختمان، تجدید بنا، تعمیر و تغییر اساسی در ساختمان را کسب می‌کند بر طبق مصوبه جلسه مورخ ۷۱/۸/۱۳ شورای عالی اداری پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را شامل می‌گردد. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

طبقه همکف؛

طبقه ایست که با ورود به آن دسترسی به سایر طبقات ساختمان اعم از طبقات زیرین (پایین تراز سطح معبر) و طبقات فوقانی (بالتر از همکف) امکان پذیر می‌گردد، و در شماره گذاری طبقات، عدد اختصاص یافته باین طبقه معمولاً صفر و شماره طبقات زیرین به ترتیب از همکف به پایین از ۱- شروع (۱-، ۲-، ۳- و...) و ادامه می‌یابد و نیز طبقات فوقانی از همکف بالا از شماره ۱ شروع (۱ و ۲ و ۳ و...) و ادامه می‌یابد. (تعاریف اوراق ممیزی املاک، ترتیب ممیزی املاک، وزارت کشور، ۱۳۷۶)

عدم خلاقی؛

گواهی شهرداری برای ساختمان‌هایی که در حد سفت‌کاری مطابق مندرجات پروانه و رعایت ضوابط احداث شده باشد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

عرصه؛

به مالکیت ملکی اطلاق می‌شود که زمین آن متعلق به یک نفر و ساختمان و یا بنایی که در آن احداث شده و یا

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

اشجاری که در آن کاشته شده است متعلق به دیگری باشد اعم از اینکه مالک عرصه یک نفر و یا متعدد باشد.

(شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

عقب نشینی (اصلاحی)؛

عبارت است از آن میزان پس نشستگی، حد قطعه زمین یا ملک نسبت به حد سند که با الزام طرح‌های شبکه‌بندی مصوب یا سایر کاربری‌های طرح‌های تفصیلی و یا ضوابط تعریض گذرها انجام می‌گردد. (شهرداری

شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

عملیات ساختمانی؛

عبارت است از: ۱. گود برداری (عملیات خاکی) شامل حفاری چاه‌ها و مجاری آب و فاضلاب، خاکبرداری، خاکریزی، حفاری و پی کنی با وسایل دستی و ماشین‌الات مکانیکی. احداث و تجدید بنا ۲. هرگونه تغییر یا جابه‌جایی در دیوارها یا اعضای اصلی سازه‌ای و نیز توسعه بنا یا اضافه کردن. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد

قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

قسمت‌های مشترک آپارتمان‌ها؛

قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آن‌ها تعلق می‌گیرد به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آن‌که تعلق آن به قسمت معینی

برطبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد. (ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶)

قولنامه؛

قولنامه نوشته‌ای است که غالباً عادی حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد صبحتی که ضمانت اجراء تخلف از آن پرداخت مبنای است. این توافق‌ها مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است. در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام معامله را دارند ولی مقدمات کار را فراهم نکرده‌اند. و به جهت اطمینان دو نفر با همدیگر در یک سند با نوشته عادی توافق می‌کنند ملک یا اموال معینی را با مبلغ مشخصی در مدت معینی بفروشند و بخرند این تعهد



نامه و عده قرار داد و یا پیش قرار داد را عرفاً به آن قولنامه می گویند. (اباذری فومشی، منصور، نحوه عملی تنظیم و نگارش قولنامه، ۱۳۸۶)

کاربری اداری؛

سطح اختصاص یافته به کاربری های اداری اعم از: استانداری، شهرداری، فرمانداری، مراکز اداری سازمان ها و نهادها و... (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

کاربری بهداشتی و درمانی؛

سطح اختصاص یافته به کاربری بهداشتی یا درمانی اعم از: درمانگاه، مراکز بهداشت، کلینیک، پلیکلینیک مراکز خدمات حمایت بهزیستی، بیمارستان و... (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

کاربری تاسیسات شهری و پایانه ها؛

سطح اختصاص یافته به انبارها، مراکز پست و تلگراف و تلفن، سردخانه، گورستان، میدان تره بار، مراکز گازرسانی، پست برق و... پایانه های باربری، ترمینال بزرگ مسافری و... (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

کاربری مختلط؛

عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری های مختلف در یک قطعه زمین، عملکردهای مربوط به کاربری های مختلف باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

کاربری؛

کاربری در ارتباط با طرح جامع، تفصیلی و یاهادی دارای مفهوم و کاربرد می باشد بطور کلی تعیین نحوه استفاده از زمین را کاربری زمین می نامند. تعیین کاربری براساس مطالعات پایه ای در جهت شناخت از شهر و آشنایی با نحوه پراکندگی فعالیت های شهری استوار است. عبارتی باید بدانیم در وضع موجود پراکندگی انواع فعالیت های شهری مانند مسکونی، درمانی، راه ها و معابر، آموزشی و مانند آن ها به چه صورتی است و از کل مساحت شهر و یا منطقه

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

نسبت هر یک از کاربری‌های زمین به چه میزان و هر یک از فعالیت‌ها در چه مساحتی و به چه کیفیتی در سطح شهر پراکنده‌اند و رابطه آن‌ها با یکدیگر چیست و تا چه اندازه ای دارای یک ارتباط منطقی هستند. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

مالک / مالکین؛

با توجه به اهمیت این واژه برای شهرداری و مسئولین ذیربط جهت صدور مجوز تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمانی اشتقاقیات و انواع مالکیت و مالکین بیان می‌گردد. بر اساس اصل چهل و چهارم قانون اساسی نظام اقتصادی جمهوری اسلامی ایران مالکیت بر پایه سه بخش دولتی، تعاونی، خصوصی با برنامه‌ریزی منظم و صحیح استوار است. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

مساحت زیر بنا؛

زیر بنای ساختمان‌های معمولی را در هر طبقه پشت تا پشت دیوار ساختمان را متر و مساحت زیر بنا را محاسبه می‌کنند که در بعضی مواقع ضرورت دارد برای به دست آوردن زیربنای دقیق از روی پشت بام متراژ به عمل آید. در مورد آپارتمان‌ها زیر بنای مفید محاسبه می‌شود. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

مساحت نیم طبقه؛

اگر در داخل طبقه ای از ساختمان اعم از تجاری و مسکونی سقف دیگری احداث و از آن قسمت از ساختمان بصورت دو طبقه زیربنا استفاده شود مساحت زیربنای نیم طبقه در هر طبقه ای که احداث شده باشد محاسبه شده و به مساحت آن طبقه اضافه می‌شود. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

مشاع؛

کلمه مشاع را می‌توان اینگونه تعریف کرد که عده ای به صورت مساوی یا غیر مساوی مشترکاً ملکی را خریده و با هم شراکت کرده باشند به نحوی که مقدار سهم هر کدام از کل ملک مشخص باشد ولی حد و حدود قسمت مالکیت مشخص نباشد. این نوع مالکیت را مالکیت مشاع می‌گویند و در مقابل زمانیکه کل مالکیت یک ملک مربوط به یک نفر باشد اصطلاحاً می‌گویند، آن فرد شش‌دانگ ملک را مالک است. بر اساس این تعریف وضعیت مالکیت یک



ملک می‌تواند مشاعی یا شش‌دانگ باشد که شامل انباری لابی، نگهبانی و... باشند. (شهرداری شیراز، تعاریف و

مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

مفهوم زمین؛

زمین در برنامه ریزی شهری دو مفهوم متضاد دارد: ۱. زمین به عنوان یک منبع طبیعی (نظیر آب و هوا) که بهره‌مندی از آن برای سکونت و زندگی، و حفاظت آن برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد. ۲. زمین به عنوان نوعی دارایی که در چارچوب مالکیت حقوقی، کالا قلمداد می‌شود و برای کسب منفعت و در آمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

ملک عمومی؛

اراضی کوچه‌های عمومی و میدان‌ها و پیاده‌روها و خیابان‌ها و به‌طور کلی معابر و بستر رودخانه‌ها و نهرها و مجاری فاضلاب شهرها و باغ‌های عمومی و گورستان‌های عمومی و درخت‌های معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است. ایجاد تأسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق در بستر رودخانه‌ها واقع در محدوده شهرها بلامانع است شهرداری‌ها نیز مکلفند برای اجرای هر گونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه‌ها قبلاً نظر وزارت آب و برق را جلب نمایند. (تبصره ۶ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری ... مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)

نوسازی؛

عبارت است از احیاء و یا تجدید بنای محله‌های موجود براساس یک طرح هماهنگ و کنترل شده همراه با پاک سازی زاغه‌ها و ساختمان‌های نامناسب و مزاحم (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

فصل دوم

قوانین و مقررات ساخت و ساز

قوانین ساخت و ساز

برای ساخت و ساز در کشور که باید ضوابط و مقررات شهرسازی و ایمنی در آن رعایت گردد، قوانین متعددی تصویب گردیده است با توجه به محدودیت صفحات کتاب اهم قوانین مرتبط با ساخت و ساز بشرح ذیل قید می‌گردد.

۱- قانون شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحیه‌های بعدی

۲- قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحیه‌های بعدی

۳- قانون نوسازی و عمران مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحیه‌های بعدی

۴- قانون سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ با اصلاحیه بعدی

۵- قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ با اصلاحیه‌های بعدی

۶- قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۴/۷ با اصلاحیه‌های بعدی

به منظور کاربردی نمودن کتاب و اینکه قوانین عمومی فوق‌الذکر در شهرداری‌ها موجود بوده و از طریق اینترنت و فروشگاه‌های فروش کتب برای بهره‌برداران قابل تهیه می‌باشد فلذا در این کتاب قسمت‌های مهمی از ضوابط مربوط به چگونگی ساخت و ساز که تهیه آن برای کارشناسان محترم شهرداری مشکل می‌باشد به ترتیب اهمیت درج می‌گردد.

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های ۱۱ گانه آن

ماده ۱۰۰- مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نمایند .

تبصره ۱- در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون هائی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن به انتخاب انجمن مطرح می‌شود . کمیسیون

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتبا ارسال دارد پس از انقضا مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید. در غیر اینصورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می‌نماید.

شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند.

هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری راسا اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه‌های بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد.) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود



شهرداری مکلف است مجددا پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهر سازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سر قفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵- در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد. صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع می باشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

تبصره ۶- در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت بره های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهر سازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

تبصره ۷- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمرا نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیر انتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضا مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از ماموران اجرائیات خود و در صورت لزوم ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند. در مورد ساختمان هائی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداری‌ها ۱۳۵۵/۱۱/۲۴ معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلا مانع می‌باشد.

در مورد ساختمان هائی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلا مانع می‌باشد.

تبصره ۹- ساختمان هائی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره یک ماده صد قانون شهرداری معاف می‌باشند.

تبصره ۱۰- در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رای اعتراض نماید مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر



ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته‌اند. رای این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجرا است. و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود.

موادی از قانون مدنی (مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸)

ماده ۱۰- قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.

ماده ۱۰۹- دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می‌شود مگر اینکه قرینه یا دلیلی بر خلاف آن موجود باشد.

ماده ۱۱۳- مخارج دیوار مشترک بر عهده کسانی است که در آن شرکت دارند.

ماده ۱۱۸- هیچ یک از دو شریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا سر تیر بگذارد یا دریچه و رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید مگر به اذن شریک دیگر.

ماده ۱۱۹- هر یک از شرکا بر روی دیوار مشترک سر تیر داشته باشد نمی‌تواند بدون رضای شریک دیگر تیرها را از جای خود تغییر دهد و به جای دیگر از دیوار بگذارد.

ماده ۱۳۰- کسی حق ندارد خانه خود را به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن او خروجی بدهد ملزم به رفع آن خواهد بود.

ماده ۱۳۳- کسی نمی‌تواند از دیوار خانه خود به خانه همسایه در باز کند اگر چه دیوار ملک مختصی او باشد لیکن می‌تواند از دیوار مختص خود روزنه یا شبکه باز کند و همسایه حق منع او را ندارد، ولی همسایه هم می‌تواند جلوی روزنه و شبکه دیوار بکشد یا پرده بیاویزد که مانع رویت شود.

موادی از قانون مسئولیت مدنی (مصوب ۱۳۳۹/۲/۷)

ماده ۱۱- کارمندان دولت و شهرداری‌ها و موسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمدا یا در نتیجه بی احتیاطی خساراتی به اشخاص وارد نمایند شخصا مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند ولی هرگاه خسارات

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

وارد شده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسائل ادارات و موسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا موسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هرگاه اقداماتی که بر حسب ضرورت برای تامین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارت نخواهد بود.

ماده ۱۲- کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی می باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارد شده است مگر اینکه محرز شود تمام احتیاط هائی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می نموده، به عمل آورده یا اینکه اگر احتیاط های مزبور را به عمل می آورند باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی بود، کارفرما می تواند به وارد کننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید.

ماده ۱۳- کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارات وارده از ناحیه آنان به اشخاص ثالث بیمه نمایند.

ماده ۱۴- در مورد ماده ۱۲ هرگاه چند نفر مجتمعا زبانی وارد آورند متضامنا مسئول جبران خسارات وارده هستند.

در این مورد میزان مسئولیت هر یک از آنان با توجه به نحوه مداخله هر یک از طرف دادگاه تعیین خواهد شد.
ماده ۹۵ قانون کار: مسئولیت اجرای مقررات و ضوابط فنی و بهداشت کار بر عهده کارفرما یا مسئولین واحدهای موضوع ذکر شده در ماده ۸۵ این قانون خواهد بود. هرگاه بر اثر عدم رعایت مقررات مذکور از سوی کار فرما یا مسئولین واحد حادثه ای رخ دهد شخص کارفرما یا مسئول مذکور از نظر کیفری و حقوقی و نیز مجازات های مندرج در این قانون مسئول است.

ضوابط مربوط به صدور پروانه ساختمانی

اصلاح روش های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان در

شهرداری ها مصوب ۱۳۷۱/۸/۱۳ شورای عالی اداری

شورای عالی اداری در سی و چهارمین جلسه مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۳ بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی



کشور جهت بهبود سیستم‌ها و روش‌ها و گردش کار در ادارات با جهت‌گیری بالابردن کارآیی دستگاه‌های اجرایی در خصوص هماهنگ‌نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداری‌های کشور موارد ذیل را تصویب نمود:

۱- صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری‌های کشور طبق شناسنامه ساختمان که پیوست می‌باشد انجام می‌گردد:

۲- شهرداری‌ها مکلفند بر اساس مراحل ذیل نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد اقدام و به متقاضی تسلیم نمایند:

الف) حداکثر ظرف مدت هفت روز پس از دریافت مدارک لازم شامل درخواست پروانه، نقشه محل وقوع ملک، فتوکپی مدارک مالکیت رسمی، فتوکپی شناسنامه ذینفع (مالک یا مالکین) و در صورت مراجعه وکیل مالک، فتوکپی وکالتنامه، از محل بازدید و گزارش وضعیت موجود ملک را جهت درج در پرونده تنظیم و با تعیین ضوابط شهرسازی حاکم بر ملک (شامل نوع کاربری، میزان تراکم مجاز، تعداد طبقات، حدود تعریض و غیره) آمادگی تحویل نقشه‌های معماری و محاسباتی را به متقاضی ابلاغ نمایند در غیر این صورت لازم است علت عدم آمادگی تحویل نقشه‌ها را کتباً به ذینفع اعلام نمایند.

تبصره: به منظور جلوگیری از استعلام‌های متعدد شهرداری‌ها از دستگاه‌های اجرایی کلیه دستگاه‌ها مکلفند در پایان هر سال طرح‌ها و پروژه‌های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهر به شهرداری‌ها گزارش نمایند. نقشه‌های شهر باید به گونه‌ای به روز نگاه داشته شوند که در ابتدای هر سال نشان‌دهنده وضع کالبدی شهر در آن مقطع زمانی باشد.

ب) حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از دریافت نقشه‌های مربوطه با رعایت ضوابط اعلام‌شده در بند الف و نیز مفاده ماده ۱۷ نظام مهندسی ساختمان نسبت به ارائه کلیه برگ‌های پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلقه به ملک مورد تقاضا اقدام نمایند.

ج) حداکثر ظرف مدت دو روز پس از پرداخت و تسلیم قبوض عوارض فوق‌الذکر نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه ساختمان می‌باشد اقدام نمایند.

تبصره: شهرداری‌ها مکلفند به تدریج زمان مصروفه مراحل صدور پروانه ساختمان را از ۱۴ روز به حداکثر ۷ روز تقلیل دهند.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۳- شهرداری‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی عدم خلاف و انطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی عدم خلاف اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی عدم خلاف کتباً به ذینفع اعلام گردد.

۴- شهرداری‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی پایان ساختمان و انطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی پایان ساختمان اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی ساختمان، به ذینفع اعلام شود.

۵- وزارتخانه‌های کشور و پست و تلگراف و تلفن موظفند ظرف مدت یک ماه پس از تصویب این مصوبه نسبت به احصاء آن دسته از خدمات پستی مربوط به این مصوبه که توسط شرکت پست جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر می‌باشند اقدام نمایند.

۶- از تاریخ ۱۳۷۱/۱/۱۱ شناسنامه ساختمان به عنوان یک سند رسمی تلقی گردیده و در رابطه با استعلام‌های دستگاه‌ها و ارگان‌هایی از قبیل وزارت مسکن و شهرسازی، بانک‌ها، شرکت گاز، برق و آب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی و... مورد استناد می‌باشد.

تبصره (۱) هر گونه دخل و تصرف در این سند جرم محسوب می‌شود و پیگرد قانونی دارد.
تبصره (۲) شهرداری‌ها موظفند به تدریج برای متقاضیانی که قبلاً پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند حسب درخواست متقاضی نسبت به صدور شناسنامه ساختمان اقدام نمایند.

۷- شهرداری‌ها مکلفند تمهیدات لازم جهت واگذاری فعالیت‌های اجرایی و فنی مربوط به صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را با هماهنگی وزارت کشور به اشخاص حقیقی و حقوقی که اعتبار و صلاحیت آنان به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده‌اند فراهم نمایند.

تبصره (۱) این روش به منظور سهولت در امر مراحل صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد لیکن متقاضی در صورت تمایل می‌تواند از طریق شهرداری‌ها نسبت به موارد فوق‌الذکر اقدام نماید.

تبصره (۲) نظارت بر حسن جریان امور و کنترل‌های لازم در چهارچوب مقررات به عهده شهرداری‌ها خواهد بود.
۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۲ ماه پس از تصویب طرح‌های شهرسازی زمین‌های موات شهری را در طرح‌های مصوب مشخص نماید.

تبصره) وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است تا تحقق بند فوق پس از وصول استعلام از

شهرداری‌ها در خصوص نوع زمین حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز اقدام نمایند.

۹- شهرداری‌ها موظفند به منظور حسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورده و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند.

۱۰- وزارت کشور و شهرداری‌ها مسئول اجرای این مصوبه بوده و دبیرخانه شورای عالی اداری گزارش پیشرفت این مصوبه را هر سه ماه یکبار به شورای عالی اداری ارائه خواهد نمود.

ایجاد تسهیلات در نحوه صدور پروانه ساختمانی به اراضی و املاک در مواردی که سند

مالکیت رسمی ارائه نمی‌گردد (مصوب ۱۳۷۱/۶/۴ و ۱۳۷۱/۷/۲۲ شورای عالی اداری)

شورای عالی اداری در سی و دومین و سی و سومین جلسات خود در مورخه‌های ۱۳۷۱/۶/۴ و ۱۳۷۱/۷/۲۲، بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور و به منظور ایجاد تسهیلات در نحوه صدور پروانه ساختمانی به اراضی و املاک در مواردیکه سند مالکیت رسمی ارائه نمی‌گردد، موارد زیر را تصویب نمود:

۱- نحوه صدور پروانه ساختمانی یا مجوز تعمیرات برای ساختمان‌های احداث شده:

در مورد ساختمان‌هایی که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث گردیده و متصرف هیچگونه مدرک و سند رسمی نسبت به مورد تصرف خود در دست نداشته لکن مدعی مالکیت آن است شهرداری‌ها مکلفند ضمن اخذ تعهد (طبق فرم پیوست) و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوطه (اعم از عوارض نوسازی و زیربنا و غیره) با قید این موضوع در هامش مجوز صادره که «صدور پروانه یا مجوز تعمیرات هیچگونه تأییدی بر مالکیت متقاضی نیست» با رعایت کامل طرح‌های مصوب شهری و ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی مصوب، حسب مورد مجوز تعمیرات یا پروانه ساختمانی صادر نمایند.

۲- نحوه صدور پروانه ساختمانی برای اراضی:

در مورد زمین‌های با مساحت تا دو برابر حداقل نصاب تفکیکی مناطق هر شهر که ابعاد و حدود آن به معیار عام یا ساختمان و مستحقات ایجاد شده محدود است و متقاضی سند عادی در دست داشته و مدعی مالکیت زمین است، شهرداری‌ها مکلفند با استعلام با سازمان زمین شهری در خصوص نوع زمین با اخذ تعهدنامه (مطابق فرم پیوست) از

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

متقاضی و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوطه (اعم از عوارض نوسازی و زیربنا و غیره) و قید این موضوع در هامش پروانه ساختمانی صادره که «صدور پروانه ساختمانی هیچگونه تعهدی تائیدی بر مالکیت متقاضی نیست» در صورتیکه این قبیل اراضی با طرح‌های مصوب شهری تداخل نداشته و پاسخ زمین شهری دال بر غیر دولتی و غیر موات بودن زمین مورد نظر باشد مطابق ضوابط طرح جامع و تفصیلی یا هادی مصوب نسبت به صدور پروانه ساختمانی بنام متقاضی اقدام نمایند.

تبصره: وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است پس از وصول استعلام‌های موضوع بند ۲ مراتب را حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز به شهرداری اعلام نماید. در صورت عدم ارائه پلاک ثبتی از سوی مدعی مالکیت مهلت مذکور حداکثر تا چهار ماه خواهد بود.

۳- وزیرای کشور و مسکن و شهرسازی مسئول اجرای این مصوبه می‌باشند و سازمان امور اداری و استخدامی کشور گزارش پیشرفت این مصوبه را هر سه ماه یکبار به شورایعالی اداری ارائه خواهد نمود.

پیوست مصوبه شماره ۱۵۶۰/دش مورخ ۱۳۷۱/۸/۶

«تعهد نامه»

اینجانب نام : نام خانوادگی : فرزند: شماره شناسنامه :

صادره از بخش / شهر: شهرستان: ساکن: شغل:

به استناد مدارک ضمیمه شامل

دارای حق قانونی نسبت به واقع در به مساحت متر مربع که محل آن در روی نقشه ۱/۲۰۰۰ مشخص و صحت وقوع آن را در محل مذکور با امضاء گواهی رسمی شده خود به شهرداری تحویل نموده‌ام تقاضای صدور پروانه ساختمانی فوق الذکر را از شهرداری دارم و با علم به اینکه دریافت پروانه مذکور از شهرداری و احياناً احداث بنا و ایجاد اعیانی در آن هیچگونه حقی را از نظر مالکیت عرصه و اعیان برای اینجانب و نیز هیچگونه تعهد و مسئولیتی را برای شهرداری بوجود نخواهد آورد و با سوگند به خداوند متعال متعهد می‌گردم:

۱- زمین یا ملک مذکور متعلق به شهرداری نبوده (اعم از متروکه و تمامی مواردیکه قانوناً متعلق به شهرداری است) و در صورت ثبوت خلاف آن از زمین مذکور و آثار تصرفات در آن بهر نحویکه باشد مسلوب الاختیار و المنفعه شده و شهرداری قائم مقام تام الاختیار من در زمان حیات و نیز بعد از ممات محسوب و می‌تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی ملک مذکور (اعم از عرصه و اعیان) را در اختیار گیرد و بهر نحو که صلاح میدانند اقدام نماید.



۲- چنانچه زمین ارائه شده برای صدور پروانه ساختمانی برابر مقررات جاری حاکم، در هنگام اخذ پروانه مذکور موات و یا متعلق به دولت و یا اشخاص غیر باشد کلیه حقوق فرضیه و متصوره و موجود اینجانب اسقاط می‌گردد تا با استفاده از این ملک که وسیله استیفای حقوق دولت و اشخاص است اقدام لازم بعمل آورند.

۳- چنانچه مشخص شود که سند ارائه شده برای «صدور پروانه ساختمانی» متعلق به غیر اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی بوده است کلیه خسارات وارده در مورد زمین یا ملک را شخصا در زمان حیات متقبل و در ممات بعنوان دیون ممتاز من محسوب خواهد شد.

۴- حق واگذاری زمین و آثار احداث اعیانی یا هر گونه آثار تصرف دیگر را به هیچ عنوان و به هیچ شخص ندارم مگر آنکه شخصی که ملک به او واگذار خواهد شد تمامی تعهدات حاضر را با سپردن تعهد مجدد بپذیرد. بدیهی است اخذ تعهد جدید از فرد واگذار شونده نافی تعهدات من نخواهد بود و مشترکا مسئولیت موارد مندرج در تعهد را خواهیم داشت.

۵- احیاناً ایجاد و یا احداث اعیانی که تحت نظر فرد فنی واجد صلاحیت مورد تایید شهرداری (که با امضاء در ذیل پروانه ساختمانی تعهد انجام این بند از تعهدنامه را پذیرفته است) در زمینه یا ملک مذکور به هیچ عنوان و تحت هیچگونه معاذیری از مقادیر مشخص شده در پروانه ساختمانی تجاوز ننموده و در هر زمان که مشخص شود از موارد تعهد و ضوابط مندرج در پروانه مذکور تخلفی صورت گرفته شهرداری دارای اختیار تام خواهد بود که راسا و بدون مراجعه به مراجع قضایی یا هر سازمان دیگر توسط مامورین خود نسبت به تخریب و رفع تخلفات اقدام نماید و حق ادعای هیچگونه خسارتی را نخواهم داشت.

رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری در مورد ابطال بند ۲ مصوبه شماره ۱۵۶۰۱۵۶۰ د ش مورخ

۱۳۷۱/۸/۶ شورای عالی اداری

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت‌الاسلام والمسلمین اسماعیل فردوسی‌پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از اداء توضیحات شاکی و نمایندگان شورای عالی اداری و بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی وحدت رویه :

اولاً بند ۹ مصوبه سی و چهارمین جلسه شورای عالی اداری به شماره ۱۶۵۵ د ش مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۹ که مقرر

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

داشته است "شهرداری‌ها موظفند به منظور حسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه‌ساختمان اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورده و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند." به موجب نظریه مورخ ۱۳۷۳/۷/۲۲ فقهای محترم شورای نگهبان خلاف احکام شرع شناخته نشده است و چون متضمن ایجاد هماهنگی در جهت اجرای اهداف مقنن به شرح ماده ۷ قانون زمین شهری می‌باشد مغایر قانون هم تشخیص داده نمی‌شود. ثانیاً قانونگذار به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به اموال غیر منقول و جلوگیری از بروز اختلافات و مناقصات اشخاص نسبت به عین یا منافع و یا حقوق متعلق به املاک و تقلیل حجم دعاوی نسبت به آنها در مراجع مختلف و همچنین ایجاد سهولت در تشخیص صاحبان اعیان و منافع و حقوق اموال غیر منقول در بخشهای خصوصی و عمومی ثبت اراضی و املاک و حقوق و منافع مربوط و انجام عقود و معاملات نسبت به آنها را الزامی اعلام داشته و به صراحت ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کسی را که ملک در دفتر املاک به اسم و ثبت شده و یا موافق قانون به او منتقل گردیده مالک شناخته است و همچنین در ماده ۴۸ قانون مزبور تصریح کرده است که سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. بنا به جهات فوق‌الذکر بند ۲ مصوبه شماره ۱۵۶۰. د ش مورخ ۱۳۷۱/۸/۶ شورای عالی اداری که شهرداری را ملزم به قبول سند عادی انتقال غیر منقول مکلف و به صدور پروانه ساختمان قبل از تصدیق صحت و اعتبار آن توسط مراجع ذیصلاح می‌نماید مغایر قانون تشخیص داده می‌شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری به جهت مذکور ابطال می‌گردد.

رأی دیوان عدالت اداری در خصوص اخذ پروانه ساختمانی و احداث بنا قبل از تحصیل پروانه

شماره دادنامه: ۹۳

تاریخ: ۱۳۷۷/۵/۱۷

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب دوم دیوان عدالت اداری.

مقدمه: الف - شعبه دوم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۱۲۳.۷۳

موضوع شکایت آقای طلب بطرفیت شهرداری منطقه ۲ یزد به خواسته نقض رأی کمیسیون شماره ۴ ماده

صد و تعدیل جریمه تعیین شده بشرح دادنامه شماره ۳۵۹ مورخ ۷۵/۴/۲۴ چنین رأی صادر نموده است، شاکی جهت



احداث ۷۲۰ متر مربع تقاضای پروانه ساختمان نموده و تمام مراحل آن را به پایان رساند و عوارض مربوط را پرداخت نموده، النهایه قبل از تسلیم پروانه پرونده مربوطه مفقود گردیده و شاکی نیز با اطمینان به صدور پروانه اقدام به احداث بنا نموده لذاتعیین جریمه در مورد ۷۲۰ متر مربع به عنوان اینکه بدون پروانه احداث شده صحیح نمی باشد و به لحاظ اینکه کمیسیون محترم تجدید نظر در رأی معترض عنه بدون کسر ۷۲۰ متر مربع از کل بنا اقدام به صدور رأی و تعیین جریمه نموده بنظر مخدوش و بانقض آن پرونده به کمیسیون همعرض جهت رسیدگی مجدد با رعایت رأی دیوان ارسال می گردد. ب - شعبه دوم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۳۹۶/۷۵ موضوع شکایت آقای حسن هرنندی بطرفیت شهرداری منطقه ۲ یزد به خواسته نقض رأی کمیسیون شماره ۴ ماده صد قانون شهرداری ها و تعدیل جریمه تعیین شده بشرح دادنامه شماره ۲ مورخ ۷۶/۱/۶ چنین رأی صادر نموده است، هر چند که مراحل اولیه صدور پروانه انجام شده بود لکن بهر حال تا پروانه صادر نشود اقدام به احداث بنا بدون پروانه تلقی می شود، لذا تعیین جریمه برای مساحت ۷۵۹ متر مربع بنای در حد تراکم بدون پروانه براساس تبصره ۴ ماده صد و برای ۲۶۱ متر مربع مازاد بر تراکم بموجب ذیل همان تبصره براساس تبصره ۲ به مبلغ مزبور تخلفی از مقررات نبوده و ایرادی بنظر نمی رسد و به کیفیت مطروحه رأی به رد شکایت صادر می گردد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، در تاریخ فوق به ریاست آیت ا... موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء بشرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید:

رأی هیأت عمومی

با عنایت به صراحت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری که بموجب آن مالکین اراضی واقع در شهرها و حریم آن مکلف به اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری گردیده اند و اقدام به احداث ساختمان قبل از تحصیل پروانه و جاهت قانونی ندارد، بنابر این دادنامه شماره ۲ مورخ ۷۶/۱/۶ که متضمن این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص می گردد. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوطه لازم الاتباع است.

رأی دیوان عدالت در مورد صدور پروانه ساختمانی در زمین های مزروعی

شماره دادنامه ۱۸۱

تاریخ ۶۹/۸/۱۵

موضوع شکایت: اعلام تعارض آراء صادره از شعبه هفتم با شعب ششم و چهاردهم و شانزدهم در خصوص صدور

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

پروانه ساختمانی در زمین های مزروعی

مقدمه - شعبه هفتم دیوان عدالت اداری در پرونده کلاسه ۶۷۶/۸/۷ به شرح دادنامه شماره ۱۲۲/۶۹-۶۹/۳/۱۹ در

خصوص شکایت آقای به طرفیت:

شهرداری قم و به موضوع شکایت و خواسته: الزام شهرداری قم نسبت به صدور پروانه حکم به ورود شکایت شاکي و این که شهرداری قم مکلف است نظیر پلاکهای تفکیک شده به پلاک متعلق به شاکي نیز پروانه صادر نماید، صادر نموده و شعبه ششم دیوان به شرح دادنامه شماره ۲۰۴-۶۹/۳/۹ در پرونده کلاسه ۸۳/۶۹/۶ موضوع شکایت ... به طرفیت: شهرداری قم و به موضوع شکایت و خواسته: الزام خواننده به صدور پروانه و شعبه چهاردهم دیوان به شرح دادنامه شماره ۴۶۸ - ۶۸/۶/۱۵ در پرونده کلاسه ۱۹۶/۷/۱۴ موضوع شکایت آقای به طرفیت: شهرداری قم و به موضوع شکایت و خواسته:

الزام شهرداری به صدور پروانه احداث ساختمان و شعبه شانزدهم دیوان به شرح دادنامه شماره ۴۱۹ - ۶۸/۱۰/۲۵ در پرونده کلاسه ۱۳۸۹/۶۸/۱۶ موضوع شکایت آقای به طرفیت: شهرداری قم و به موضوع شکایت و خواسته: صدور پروانه ساختمانی و عادی شکات را وارد ندانسته و حکم به رد شکایت آنان صادر نموده اند از طرف شهرداری قم به شرح نامه ثبت شده به شماره ۵۰۹۲ - ۶۹/۶/۵ دفتر اندیکاتور دبیرخانه دیوان عدالت اداری اعلام تعارض آراء فوق الذکر شده و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۸۹/۸/۱۵ به ریاست حضرت آیت الله سید ابوالفضل موسوی تبریزی و با شرکت و حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره و پذیرش تعارض به اتفاق آراء به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می نماید:

رأی وحدت رویه

با توجه به این که زمین هایی که نسبت به آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شده مزروعی بوده و اراضی مزروعی برابر مصوبه سال ۶۰ شورای عالی شهرسازی قابل صدور پروانه ساختمانی نمی باشند و تغییر کاربری زمین از مزروعی به مسکونی در صلاحیت شورای عالی شهرسازی است.

بنا بر این دادنامه های شماره ۲۰۴ - ۶۹/۳/۹ صادره از شعبه ششم و ۴۶۸ - ۶۸/۶/۱۵ صادره از شعبه چهاردهم و ۴۱۹ - ۶۸/۱۰/۲۵ شعبه شانزدهم دیوان عدالت اداری از جهت این که متضمن این معنی می باشند، موافق موازین و اصول قانونی تشخیص می گردند. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری، برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است.



رأی دیوان عدالت اداری در مورد اعتبار مالکیت اشخاص و تکلیف شهرداری به صدور پروانه

ساختمان

تاریخ: ۷۸/۲/۲۵

شماره دادنامه: ۴۷

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۸ و ۱۹ دیوان عدالت اداری مقدمه: الف - شعبه نوزدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۲۸۵/۷۰ موضوع شکایت ... به طرفیت شهرداری منطقه ۵ تهران به خواسته صدور پروانه ساختمانی مسکونی برای ملک به شرح دادنامه شماره ۵۳۲ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۵ چنین رأی صادر نموده است، اداره حقوقی شهرداری تهران در پاسخ اعلام داشته که چون پلاک ثبتی شماره ۳۶۵/۱۸۴ کلاً داخل در متن مسیل می باشد و به موجب تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری معابر و بستر رودخانه ها و نهرها... ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است، صدور پروانه ساختمان جهت ملک مذکور مقدر نمی باشد. ضمناً ادعای شهرداری بر اساس نظریه کارشناس املاک شهرداری ابراز شده است. با توجه به محتویات پرونده و نظر به اینکه ملک شاکیه دارای سند مالکیت است و در سند مالکیت اسمی از مسیل بودن محل برده نشده است و هر مالکی قانوناً حق استفاده و دخل و تصرف مالکیت خود را دارد و احداث بنا نیز نوعی دخل و تصرف و استفاده از ملک محسوب می گردد، لذا شکایت شاکیه وارد، بنا به مراتب فوق الاشعار حکم به ورود شکایت و الزام شهرداری منطقه ۵ تهران به اعطای پروانه ساختمانی صادر و اعلام می گردد.

ب - شعبه هشتم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۳۰۴/۷۰ موضوع شکایت ... به طرفیت ۱ - اداره املاک شهرداری تهران ۲- شهرداری شمیران به خواسته رفع اثر از طرح اجرائی شماره ۵۱۵.۸۰۰۰ اداره املاک شهرداری شمیران و صدور پروانه ساختمان به شرح دادنامه شماره ۸۲ مورخ ۱۳۷۲/۲/۲۹ چنین رأی صادر نموده است، نظر به اینکه طرح ۸۰۰۰/۵۱۵ مصوب ۱۳۶۲/۵/۱۷ شورای طرح و بررسی به استناد تبصره ذیل ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی و معماری مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ به اعتبار خود باقی بوده و رفع اثر از آن به عهده همان شورا می باشد، و با عنایت به اینکه به موجب سوابق و مدارک موجود و بررسیهای انجام شده و با در نظر گرفتن تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین تکلیف وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب ۶۷/۸/۲۹ مجلس شورای اسلامی اجرای طرح مذکور به حداقل ۱۰ سال بعد از تصویب موکول نشده است، در خواست شاکیان به رفع اثر از مصوبه

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

شورای طرح و بررسی و الزام شهرداری به صدور پروانه ساختمانی جهت پلاک ۸۲۱ فرعی مفروزاز ۲۲۴ فرعی از ۶۹ اصلی در که در شرایط فعلی موقعیت قانونی نداشته، بنا به مراتب مذکور شکایت مردود تشخیص می شود.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت الله موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی وانجام مشاوره با اکثریت آراء بشرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید:

رأی هیأت عمومی

نظر به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و اعتبار مالکیت اشخاص بر اساس آن و همچنین مقررات قانون تعیین تکلیف املاک واقع در طرحهای دولتی شهرداریها مصوب سال ۱۳۶۷ به ویژه تبصره یک ماده واحده قانون مذکور در خصوص استحقاق مالک به اعمال حقوق مالکانه و تکلیف شهرداری به صدور پروانه ساختمان به شرط تحقق و اجتماع شرایط مندرج در قانون مذکور دادنامه شماره ۵۳۲ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۵ شعبه نوزدهم دیوان در پرونده کلاسه ۲۸۵/۷۰ در حدی که متضمن این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری، برای شعب دیوان و سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم الاتباع است.

مشخصات پهنه بندی اقلیمی ایران و روش های کلی طراحی

مسکن، ساختمان و شهرسازی مصوب ۱۳۷۰/۳/۱۳

مشخصات پهنه بندی اقلیمی ایران و روشهای کلی طراحی مسکن ، ساختمان و شهرسازی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۷۰/۳/۱۳ مطالعات پهنه بندی اقلیمی ایران راکه توسط مراکز تحقیقات ساختمان و مسکن وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و نتایج آن در قالب پهنه بندی اقلیمی و جدولهای مربوط به حدود تقریبی درصد سالانه نیازهای حرارتی ساختمان و روشهای کلی برای نیل به اهداف عمده طراحی اقلیمی در مسکن ، ساختمان و شهرسازی تنظیم گردیده مورد بررسی قرار داده ضمن تایید ارزش و اعتبار این مطالعات کاربرد نتایج آن را به شرح زیر اعلام نمود:

۱- در کلیه مطالعات شهرسازی و معماری و ساختمان درصد سالانه نیازهای حرارتی ساختمان و روشهای پیشنهادی برای دستیابی به اهداف عمده طراحی اقلیمی موضوعت این مصوبه مورد توجه کامل تهیه کنندگان و تصویب کنندگان طرحها قرار گیرد.



۲- در کلیه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و آماده سازی که منبعت تهیه می شود، پهنه بندی و مشخصات اقلیمی و روشهای کلی طراحی موضوع این مصوبه می تواند جایگزین مطالعات عمومی مربوط به اقلیم و آب و هوا گردد. تهیه کنندگان طرحها برای کسب اطلاعات بیشتر می توانند از گزارش پایه این مطالعات شامل آمار و اطلاعات آب و هوایی و بررسی وضعیت حرارتی استفاده نمایند بدیهی است در صورتیکه مطالعات محلی و تفصیلی اقلیمی مورد نیاز باشد طبق شرح خدمات خاص انجام خواهد شد. (سایت سامانه قوانین و مقررات شهرداری)

ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در

کاربری های شهری

مقدمه

با توجه به اهمیت آشنایی بهره برداران محترم از قوانین و مقررات ساخت و ساز در شهرداری فلذا قسمتی از ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک در کاربری های مختلف بعنوان نمونه درج می گردد. بدیهی است کارشناسان محترم در هر شهر باید بر اساس ضوابط طرح تفصیلی یا طرح هادی شهر خود عمل نمایند. اجرای طرحهای شهرسازی بدون داشتن مجموعه ای از ضوابط و مقررات مربوط به آن عملاً امکان پذیر نمی باشد. مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی به منظور تدقیق و اجرایی کردن پیشنهادات طرحهای شهرسازی و برای تسهیل در فرایند تهیه نقشه طرح، نظارت و پیاده سازی ساخت و سازها مورد استفاده قرار می گیرد .

دسته بندی پهنه های شهر

تراکم های پیشنهاد شده در در سه دسته ارائه گردیده است. سه دسته راجح ارائه شده تراکم کم، متوسط و زیاد می باشد. محدوده تراکم کم قسمتهایی از شهر را شامل می شود که پوشیده از اراضی کشاورزی و باغی می باشد. تلاش بر این است تا این بخش از شهر اساساً توسعه کالبدی نیابد و به زیر ساخت و ساز ساختمانها نرود؛ این امر در راستای حفظ اراضی باغی و زراعی به عنوان یکی از منابع درآمدی اصلی شهر می باشد. از این رو سیاستهای سخت گیرانه ای در خصوص توسعه کالبدی در این بخش از شهر لحاظ گردیده است تا برای مالکان و سازندگان، ساخت و ساز ابنیه به صرفه نباشد. محدوده تراکم متوسط بخش اصلی بافت ساخته شده شهر و محدوده قابل توسعه آتی شهر را شامل می شود؛ تلاش بر این است تا توسعه کالبدی و نوسازی بافت ساخته شده موجود سریعاً صورت پذیرد. همچنین محدوده تراکم زیاد اختصاص به بافت فشرده شهر دارد که به عنوان هسته های اولیه شکل گیری شهر قلمداد

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

می‌شوند. در این منطقه به منظور نوسازی سریع، سیاستهای تراکمی مناسبی برای سازندگان در نظر گرفته شده است. عامل محدود کننده در مناطق با تراکم متوسط و زیاد، محدودیت شبکه معابر می‌باشد.

جدول ۱-۳- ب: تراکم پیشنهادی در مناطق مختلف شهر				
محدوده‌های تراکمی		تراکم کم	تراکم متوسط	تراکم زیاد
تراکم ساختمانی پایه	تراکم پایه	٪۶۰	٪۱۰۰	٪۱۳۰
	تراکم مجاز	٪۱۲۰	٪۲۷۵	٪۳۹۰
سطح اشغال پایه	min	٪۳۰	٪۴۵	٪۶۰
	max	٪۴۰	٪۶۵	٪۷۵
تعداد طبقات مجاز		۶	۶	۶

علت استفاده از راهبرد افزایش تراکم در نواحی ساخته شده شهر را بیش از هر چیز می‌توان در ارائه ضمانتهای اجرایی و تحقق پیشنهادات طرح، حفظ اراضی باغی و زراعی، صرفه اقتصادی برای سازندگان و ... جستجو کرد. البته در بسیاری از نواحی نیز به دلیل عدم وجود محدودیتهای کالبدی تراکم ویژه اعمال گردید. در نواحی با تراکم کم، تراکم پایه ... و حداکثر تراکم مجاز ... می‌باشد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این منطقه ... درصد است که مربوط به اراضی کوچکتر از ... مترمربع می‌باشد. در نواحی با تراکم متوسط تراکم پایه ... و در نواحی با تراکم زیاد به ... می‌رسد. همچنین حداکثر سطح اشغال در نواحی با تراکم متوسط ... و در نواحی با تراکم زیاد ... درصد می‌باشد. البته ذکر این نکته ضروری است که حداکثر تعداد طبقات مجاز در نواحی مختلف ارائه گردیده است و تخلف از آن به هر نحو موجب برهم خوردگی نظام فضایی و خط آسمان می‌گردد. برای نیل به حداکثر استفاده از تراکم، سطح اشغال پایه (کمترین میزان ممکن استفاده از سطح اشغال) و همچنین بیشترین میزان استفاده از سطح اشغال ارائه گردیده است. نقشه ۱-۳- ب تراکم پیشنهادی در نواحی مختلف شهر را نشان می‌دهد.

ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری‌های مختلف

اول: اراضی با کاربری مسکونی

۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی این اراضی و نحوه استفاده از آنها مسکونی است. ضمن اینکه برخی عملکردها و خدمات غیر مسکونی نیز که با سکونت سازگاری دارند، می‌تواند در این اراضی استقرار یابد.

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری مسکونی، علاوه بر احداث ساختمانها و مجتمع‌های مسکونی، استقرار عملکردهای غیر

قوانین و مقررات ساخت و ساز

مسکونی زیر نیز مجاز است:

احداث خوابگاه و پانسیون .

احداث واحدهای آموزشی و پرورشی در مقیاسهای مختلف محلی تا ناحیه‌ای شامل مهدکودک، کودکانستان، مدارس ابتدایی، راهنمایی، متوسطه، فنی حرفه‌ای و همچنین آموزشگاههای خصوصی .
 احداث واحدهای فرهنگی در مقیاس محله شامل کتابخانه‌ها، نمایشگاهها و گالریها .
 احداث واحدهای فرهنگی در مقیاس شهری شامل سینماها و سالنهای نمایش و تئاتر فقط در مجاورت خیابان‌هایی با عرض بیشتر از متر .

احداث تأسیسات ورزشی در مقیاس محله شامل زمین بازی کودکان، باشگاههای ورزشی و زورخانه‌ها .
 احداث سالنهای ورزشی و استخرهای سرپوشیده با موافقت شهرداری فقط در مجاورت خیابان‌هایی با عرض بیشتر از متر .

احداث واحدهای اداری در مقیاس شعب و دفاتر ادارات، نمایندگی شرکتهای مالی و اعتباری، شعب بانکها، دفاتر پست، شعب کلانتریها، دفاتر اسناد رسمی، دفتر وکالت و مطب پزشک، دفتر روزنامه و مجله، دفاتر مهندسی، فقط در مجاورت خیابان‌هایی با عرض بیشتر از متر .

احداث واحدهای تجاری خرد در مقیاس محله با رعایت سطح اشغال مجاز ساختمان فقط در مجاورت خیابان‌هایی با عرض بیشتر از متر .

استفاده از بخشی از منازل مسکونی بمنظور احداث کارگاه‌های کوچک خانگی، کارگاه صنایع دستی، آرایشگاه، خیاطی، آموزشگاههای آزاد هنری، تدریس خصوصی، با مجوز شهرداری و سازمان محیط زیست.
 کلیه موارد فوق براساس درخواست مالک و کسب نظر موافق شهرداری و با رعایت تمام ضوابط و مقررات کاربری مربوط به کاربری مربوطه می‌تواند صورت پذیرد .

استفاده غیر مسکونی از اراضی مسکونی که به موجب بند مجاز شمرده می‌شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی‌گردد . بر این اساس نقشه طرح تفصیلی ملاک تعیین کاربری زمین می‌باشد و مالک نمی‌تواند هیچ‌گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده‌های ممنوع

استقرار عملکردهای مزاحم و و ناسازگار با سکونت و همچنین کاربری‌هایی دارای آلودگی در اراضی با کاربری

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

مسکونی مطلقاً ممنوع است. تشخیص ناسازگار بودن و میزان ایجاد آلودگی بر عهده شهرداری و سازمان محیط زیست می‌باشد.

۴- استفاده‌های مشروط

برای احداث کاربری‌های مغایر با کاربری مشخص شده در طرح تفصیلی بشرط آنکه جزء استفاده‌های ممنوع نباشد و محل مبانی طرح جامع و تفصیلی شهر نباشد، شهرداری می‌تواند پیشنهاد تغییر کاربری را همراه با دلایل و مستندات و مدارک کافی به کمیسیون ماده 5 به منظور بررسی و تصمیم‌گیری ارجاع نماید.

حداقل اندازه قطعات

در بافت ساخته شده شهری با کاربری مسکونی، حداقل اندازه قطعات در پهنه‌های مختلف به شرح جدول 1 است:

حداقل اندازه قطعات	حدنصاب تفکیک	پهنه‌های شهر
.... مترمربع مترمربع	پهنه ۱
.... مترمربع		پهنه ۲
.... مترمربع		پهنه ۳

جدول ۱. حدنصاب تفکیک و حداقل اندازه قطعات در پهنه‌های مختلف ...

قابل ذکر است که در جدول ۱ مساحت ملک قبل از هرگونه عقب‌نشینی ملاک محاسبه خواهد بود.

تبصره ۱: در کلیه پهنه‌های داخل محدوده قانونی شهر قطعاتی که مساحتی کمتر از حداقل اندازه ذکر شده در جدول ۱ را دارند و قبل از تصویب و ابلاغ طرح دارای مجوز پایان کار و یا سند مالکیت رسمی بوده‌اند، می‌توانند با توجه به حقوق مکتسبه خود، اقدام به نوسازی نمایند. لازم به ذکر است که هرگونه افزایش مزاد تراکم در این قطعات منتفی و رعایت ضوابط ارائه شده در این زمینه الزامی است.

تبصره ۲: برای قطعاتی که از تجمیع دو یا چند پلاک ایجاد می‌شوند، اندازه قطعه جدید می‌تواند تا ... کمتر از حداقل اندازه تعیین شده در جدول ۱ باشد. بنابراین حداقل اندازه قطعات در پهنه‌های ۳ گانه برای قطعات تجمیع شده به ترتیب مترمربع، مترمربع، مترمربع خواهد بود.

تبصره ۳: در صورتی که مساحت قطعه‌ای به دلیل تعریض شبکه معابر و یا فضاهای شهری کاهش یابد به اندازه‌ای که مساحت نهایی قطعه کمتر از حداقل اندازه تعیین شده در جدول ۱ گردد:

در صورتی که مساحت قطعه بعد از تعریض، بیش از ... مترمربع باشد، مالک می‌تواند تا ... سطح اشغال قطعه زمین خود را حداکثر تا دو طبقه بسازد.



در صورتی که مساحت قطعه بعد از تعریض، بین متر مربع تا مترمربع باشد، مالک می‌تواند با رعایت ضوابط مربوط به کاربری‌های تجاری به احداث واحدهای تجاری در ملک خود اقدام نماید .

در صورتی که مساحت نهایی قطعه کمتر از مترمربع شود، شهرداری می‌بایست کل قطعه را قبل از عقب نشینی تملک نموده و پس از عقب نشینی، باقیمانده سطح قطعه را به فضای سبز شهری یا پیاده روها اختصاص دهد.

۵- حد نصاب تفکیک (در طرحهای تفکیک و آماده‌سازی)

حدنصاب تفکیک طبق جدول ۱ در تمامی محدوده شهر ، مترمربع می‌باشد . بدین ترتیب، در تفکیک قطعات بزرگ زمین و همچنین در اراضی آماده‌سازی باید حدنصاب تفکیک رعایت شود .

صاحبان اراضی که قصد تفکیک زمین خود را داشته باشند باید ابتدا نسبت به تهیه نقشه تفکیکی ملک خود اقدام نمایند . نقشه تفکیکی باید ابتدا به تأیید مهندس شهرساز برسد . برای زمین‌هایی با مساحت بیش از مترمربع، تأیید مهندس شهرساز الزامی است . برای زمین‌هایی با مساحت تا مترمربع علاوه بر تأیید مهندس شهرساز و نقشه بردار، مصوبه کمیته فنی نیز الزامی است . برای زمین‌هایی با مساحت بیشتر از مترمربع پس از تهیه نقشه تفکیکی توسط مهندس شهرساز یا مشاور شهرساز و نقشه بردار تأیید کمیته فنی و کارگروه مسکن و شهرسازی موردنیاز می‌باشد .

تفکیک اراضی دارای کاربری زراعی و باغ ممنوع است .

تفکیک اراضی باید به نحوی انجام گردد که باعث از بین رفتن یا قطع درختان نگردد . در مواردی که قطع درخت لازم و ضروری تشخیص داده شود باید با رعایت قوانین و مقررات وضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد .

در هنگام تفکیک اراضی شهری، لازم است بخشی از زمین برای تامین خدمات و کاربری‌های عمومی در نظر گرفته شده، به صورت رایگان به شهرداری واگذار گردد . بدیهی است این میزان غیر از زمینی است که به عنوان شبکه دسترسی از زمین تفکیکی کسر می‌شود . نحوه تعیین سهم خدمات عمومی شهری مطابق جدول ۲ است:

مساحت زمین (مترمربع)	سهم خدمات شهری (درصد)
۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع درصد
بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع درصد

جدول ۲: سهم خدمات شهری در طرح تفکیک و یا آماده‌سازی.

۶- ابعاد و تناسبات قطعات در تفکیکهای جدید

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

طول قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد .

حداقل عرض (بر) هر قطعه مسکونی نباید از ۸ متر کمتر باشد .

۷- نحوه دسترسی ها

هر قطعه تفکیکی حداقل باید یک دسترسی مجزا به معبر عمومی داشته باشد .

هر ساختمان مسکونی باید دسترسی مستقیم به کلیه فضاهای مشاع را داشته باشد .در غیر اینصورت باید دلایل و

توجیهات فنی مربوطه به تأیید کمیته فنی برسد .

دسترسی مستقیم قطعات مسکونی به خیابان‌های ۲۴ متر به بالا ممنوع است، مگر آنکه در معبر، دسترسی محلی

(کنارگذر) ایجاد شود .

از هر معبر فقط یک راه دسترسی پیاده به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر مجاز

است .عرض راه ورودی اتومبیل به پارکینگ مجتمع‌های مسکونی متناسب با تعداد واحدهای مسکونی آن به شرح

جدول ۳ است :

تعداد واحدهای مسکونی	حداقل عرض ورودی اتومبیل به پارکینگ
کمتر از ۱۲ واحد متر
۱۲ واحد تا ۲۰ واحد متر
بیش از ۲۰ واحد	یک ورودی با عرض متر یا دو ورودی هر یک با عرض متر

جدول ۳: حداقل عرض راه ورودی اتومبیل به پارکینگ مجتمع‌های مسکونی متناسب با تعداد واحدهای مسکونی موجود.

تبصره ۱: در صورتیکه طول برقطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۵ متر باشد احداث دسترسی دوم، بلامانع

است .

تبصره ۲: چنانچه احداث پارکینگ در دو طبقه مجزا (مثلاً زیرزمین و همکف) صورت گیرد، احداث دسترسی دوم

(اتومبیل رو) در پلاک‌هایی که بر آنها ۱۵ الی ۲۰ متر باشد چنانچه واحدهای مسکونی از ۶ واحد بیشتر باشد و در

صورتیکه با احداث دو درب ماشین رو کلیه پارکینگ‌های موردنیاز واحدهای احداثی تأمین گردد، احداث دو درب

ماشین رو با تأیید کمیته فنی بلامانع است .

تبصره ۳: در پلاک‌های دارای بیش از یک بر در صورت درخواست مالک و نظر موافق شهرداری، مالک می‌تواند از

هر بر یک دسترسی (سواره و پیاده) به واحد مسکونی تأمین نماید.

قرارگیری در ورود اتومبیل به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است .

ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از متر کمتر باشد .

در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها باید بطرف داخل باز شود. (جهت باز شو درها بسمت معبر عمومی نباشد)

احداث شیبراهه (رامپ) و پله در محدوده پیاده رو به منظور دسترسی به داخل قطعه تفکیکی ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد باید رامپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد . تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رامپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رامپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رامپ برای عبور صندلی چرخدار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و . . .) در کنار پله با شیب مناسب (حداکثر درصد) صورت گیرد.

۸- سطح اشغال

سطح اشغال ساختمانها در پهنه های سه گانه بر حسب اندازه هر قطعه طبق جدول زیر است .

اندازه قطعه	۱۸ به بالا	۱۲-۱۴ متر	۱۰-۸ متر	متر 6	عرض معبر مجاور
... تا ... متر	٪۴۰	٪۴۰	٪۴۰	٪۴۰	پهنه ۱
	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۰	پهنه ۲
	٪۷۰	٪۷۰	٪۷۵	٪۷۵	پهنه ۳
... تا ... متر	٪۴۰	٪۴۰	٪۴۰	٪۴۰	پهنه ۱
	٪۵۵	٪۵۵	٪۶۰	٪۶۰	پهنه ۲
	٪۶۵	٪۶۵	٪۷۰	٪۷۰	پهنه ۳
... تا ... متر	٪۳۵	٪۳۵	٪۳۵	٪۳۵	پهنه ۱
	٪۵۰	٪۵۰	٪۶۰	٪۶۰	پهنه ۲
	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۵	٪۶۵	پهنه ۳
بیش از ... متر	٪۳۰	٪۳۰	٪۳۰	٪۳۰	پهنه ۱
	٪۴۵	٪۴۵	٪۴۵	٪۴۵	پهنه ۲
	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۰	پهنه ۳

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

اندازه قطعه	۱۸ به بالا	۱۲-۱۴ متر	۸-۱۰ متر	۶ متر	عرض معبر مجاور
... تا ... متر	٪۴۰	٪۴۰	٪۴۰	٪۴۰	پهنه ۱
	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۵	٪۶۵	پهنه ۲
	٪۷۰	٪۷۰	٪۷۵	٪۷۵	پهنه ۳
... تا ... متر	٪۴۰	٪۴۰	٪۴۰	٪۴۰	پهنه ۱
	٪۵۵	٪۵۵	٪۶۰	٪۶۰	پهنه ۲
	٪۶۵	٪۶۵	٪۷۰	٪۷۰	پهنه ۳
... تا ... متر	٪۳۵	٪۳۵	٪۳۵	٪۳۵	پهنه ۱
	٪۵۰	٪۵۰	٪۶۰	٪۶۰	پهنه ۲
	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۵	٪۶۵	پهنه ۳
بیش از ... متر	٪۳۰	٪۳۰	٪۳۰	٪۳۰	پهنه ۱
	٪۴۵	٪۴۵	٪۴۵	٪۴۵	پهنه ۲
	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۰	٪۶۰	پهنه ۳

جدول ۴: سطح اشغال در پهنه‌های سه گانه ... شهر

در قطعات ساخته شده قبل از تصویب طرح، چنانچه سطح اشغال بیش از میزان مجاز باشد، به همان نسبت از تراکم و تعداد طبقات کسر می‌شود.

جعبه پله، پاسیو و داکتهای تهویه هوا بایستی در محدوده سطح اشغال مجاز احداث گردند و سطح زمین اشغال شده توسط آنها جزء سطح اشغال محسوب می‌گردد.

۹- نحوه استقرار ساختمان و فضای باز در زمین

به منظور بهره‌گیری مناسب از نور آفتاب، احداث ساختمان در قطعات شمالی (جنوبی در محدوده شمال قطعه و در قطعات شرقی غربی) در محدوده غربی قطعه زمین مجاز می‌باشد.

به منظور استفاده حداکثر از انرژی و جلوگیری از هدر رفتن آن، در تمامی قطعات مسکونی در شهر... می‌بایست از الگوی متصل و ردیفی و یا الگوی حیاط مرکزی (یا حیاط L شکل) در ساخت بنا استفاده شود.

تبصره ۱: استقرار ساختمان در وسط ملک و تبعیت از الگوی ساختمانهای منفصل و مجزا تنها در صورتی مجاز است که فاصله ساختمان از مرز قطعات مجاور آن حداقل ... متر باشد و فضای باز مقابل آن (حیاط اصلی)، حداقل دارای ... متر عمق باشد.

تبصره ۲: استقرار چند ساختمان در وسط ملک و تبعیت از الگوی ساختمانهای منفصل و مجزا در مورد مجتمع‌های مسکونی که به صورت بلوکهای مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند، تنها در صورتی مجاز است که:

فاصله بلوکهای ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۶ متر باشد .

فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی- جنوبی قرار گرفته‌اند، به اندازه دو برابر ارتفاع ساختمان جنوبی باشد .

فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی- غربی قرار گرفته‌اند، حداقل ۶ متر باشد .

تمامی سطح حیاط (معمولی، مرکزی و یا L شکل) و همچنین سطح حیاط خلوت جزء فضاهای باز ساختمان بوده و در سطح اشغال ساختمان محاسبه نمی‌شود .

در ساختمانهای مسکونی که دارای بیش از یک واحد مسکونی هستند، محوطه باز ساختمان (حیاط) و فضاهای عمومی مانند پارکینگ، موتورخانه، بام ، پلکان عمومی و راهروهای عمومی، به صورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد و اختصاصی نمی باشد. صدور سند مجزا برای این قبیل محوطه‌ها و فضاها ممنوع است .

پیش‌بینی فضایی به عنوان حیاط خلوت در ضلع شمالی قطعات شمالی- جنوبی و در ضلع غربی قطعات شرقی- غربی تنها در صورتی مجاز است که حیاط خلوت در مجاورت معبر قرار نگیرد .

حداقل عرض حیاط خلوت برای قطعات ... مترمربع و کوچکتر از آن، برابر ... متر و در قطعات بزرگتر از ... مترمربع برابر ... متر می‌باشد .

احداث دیوار و همچنین ورودی اختصاصی برای مجتمع‌های مسکونی با بلوکهای مجزا اکیدا ممنوع است .

حداقل ... مساحت کل محوطه باز مجتمع‌های مسکونی با بلوکهای مجزا باید به صورت فضای سبز اجرا شود .

در مجتمع‌های مسکونی با بلوکهای مجزا، ایجاد حداقل یک فضا برای بازی بچه‌ها با وسعت مناسب (حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی) ضروری است. موقعیت استقرار این فضا باید به گونه ای باشد که از ایمنی کافی برخوردار بوده و نیز امکان نظارت والدین بر روی آنها وجود داشته باشد.

۱۰- مساحت واحدهای مسکونی

مساحت هر واحد مسکونی، باید حداقل ... متر مربع می‌باشد .

در مورد حداقل ابعاد فضاهای داخلی هرواحد مسکونی ، ضوابط موجود در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ملاک عمل می‌باشد.

۱۱- تراکم ساختمانی

در تمامی پهنه‌های سه گانه، احداث دو طبقه ساختمان بر روی قطعه زمین‌های واقع در محدوده قانونی شهر مجاز است. بدین ترتیب، تراکم ساختمانی پایه برای پهنه‌های سه گانه با توجه به سطح اشغال آنها به شرح جدول ۵ است:

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

تراکم ساختمانی پایه (درصد)	تعداد طبقات	سطح اشغال (درصد)	پهنه‌های شهر
...	دو طبقه	...	پهنه ۱
...		...	پهنه ۲
...		...	پهنه ۳

جدول ۵: تعداد طبقات و تراکم ساختمانی پایه در پهنه‌های مختلف شهر ...

مساحت راه پله و آسانسور جزء تراکم مجاز محسوب می‌گردد .

سطح زیرزمین و پیلوت چنانچه مورد استفاده پارکینگ، موتورخانه، انباری واحدهای مسکونی، فضای بازی

کودکان قرار گیرد، جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌گردد .

سطوحی که روی بام یا زیرسقف شیبدار برای استقرار تأسیسات مجاز مورد استفاده قرار می‌گیرند، جزء تراکم

مجاز محسوب نمی‌گردند .

در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیرها، سطوح مربوط به آنها جزء تراکم محسوب نمی‌گردد .

در بناهایی که دارای حداقل ... واحد مسکونی یا بیشتر باشند، احداث سرایداری به میزان حداکثر ... مترمربع در

زیرزمین یا پیلوت جزء تراکم محسوب نمی‌گردد و به عنوان مشاعات ساختمان محسوب شده و صدور سند مجزا برای

آن ممنوع است .

مساحت زیرزمین نباید از حداکثر زیربنای مجاز همکف بیشتر باشد.

عرض معبر مجاور	۶ متر	۸-۱۰ متر	۱۲-۱۴ متر	۸-۱ به بالا	اندازه قطعه
پهنه ۱	۸۰	۸۰	۱۲۰	۱۲۰	۱۶۰ تا ۲۷۰ متر
	۲ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۳ طبقه	
پهنه ۲	۱۳۰	۱۳۰	۱۸۰	۲۴۰	
	۲ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	
پهنه ۳	۱۵۰	۱۵۰	۲۱۰	۲۸۰	
	۲ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	
پهنه ۱	۸۰	۸۰	۱۲۰	۱۲۰	... تا ... متر
	۲ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۳ طبقه	
پهنه ۲	۱۲۰	۱۲۰	۲۲۰	۲۲۰	
	۲ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	
پهنه ۳	۱۴۰	۱۴۰	۲۶۰	۳۲۵	
	۲ طبقه	۲ طبقه	۴ طبقه	۵ طبقه	
پهنه ۱	۷۰	۱۰۵	۱۰۵	۱۴۰	... تا ... متر
	۲ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	

پهنه ۲	۱۲۰	۱۲۰	۲۰۰	۲۵۰	بیش از ... متر
	طبقه ۲	طبقه ۳	طبقه ۳	طبقه ۵	
پهنه ۳	۱۳۰	۱۹۵	۳۰۰	۳۶۰	
	طبقه ۲	طبقه ۳	طبقه ۵	طبقه ۶	
پهنه ۱	۶۰	۹۰	۹۰	۱۲۰	
	طبقه ۲	طبقه ۳	طبقه ۳	طبقه ۴	
پهنه ۲	۹۰	۱۳۵	۱۸۰	۲۲۵	
	طبقه ۲	طبقه ۳	طبقه ۴	طبقه ۵	
پهنه ۳	۱۲۰	۱۸۰	۳۰۰	۳۶۰	
	طبقه ۲	طبقه ۳	طبقه ۵	طبقه ۶	

جدول ۶: حداکثر تعداد طبقات و سقف تراکم ساختمانی در پهنه‌های مختلف شهر ... با توجه به مساحت قطعه و عرض معبر مجاور.

تبصره ۱: اگر قطعه زمینی در مجاورت دو معبر قرار گرفته باشد که عرض آنها با هم متفاوت است، معبر عریضتر

برای تعیین تراکم ساختمانی مبنای محاسبه قرار خواهد گرفت .

در ساختمانهایی که بیش از چهار طبقه دارند، پیش بینی یک واحد انباری به ازای هر واحد مسکونی با حداقل

مساحت ... مترمربع در مشاعات ساختمان اجباری است.

۱۲- ارتفاع ساختمان

در ساخت واحدهای مسکونی می‌بایست موارد زیر رعایت شود:

حداقل ارتفاع اتاق‌ها و فضاهای اصلی در واحدهای مسکونی ... سانتیمتر باشد .

حداقل ارتفاع مجاز در پارکینگ‌های کوچک ... سانتیمتر و در پارکینگ‌های متوسط و بزرگ ... سانتیمتر می‌باشد .

حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا زیر سقف ... سانتیمتر باشد .

حداکثر ارتفاع زیرزمین ... سانتیمتر باشد .

حداکثر ارتفاع سطح نورگیر زیرزمین ... سانتیمتر باشد .

حداکثر ارتفاع دیواره‌های حیاط از کف معبر مجاور ... سانتیمتر باشد.

۱۳- پارکینگ واحدهای مسکونی

در هر ساختمان به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ با ابعاد ۵×۵ متر (شامل فضای توقف و مسیر پارک)

باید تأمین شود .

برای تأمین پارکینگ مورد نیاز می‌توان از فضای زیرزمین یا پیلوت استفاده نمود .

استفاده از محوطه باز ساختمان، برای تأمین پارکینگ اکیدا ممنوع است (خصوصا در مورد مجتمع‌های مسکونی با

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

بلوکهای مجزا) .

راه دسترسی به پارکینگ در مجتمع‌های تا ... واحد باید دارای حداقل ... متر عرض، از ... تا ... واحد حداقل ... متر عرض و بیش از ... واحد حداقل ... متر عرض یا دو ورودی هر یک حداقل ... متر عرض داشته باشد .

نقشه استقرار خودروها در پارکینگ به نحوی که امکان مانور هر خودرو به طور مستقل وجود داشته باشد، بایستی در هنگام صدور پروانه ساختمانی همراه سایر نقشه‌ها ارائه شود. (نقشه پارکینگ)

سطوح مورد استفاده پارکینگ واحدهای مسکونی جزء تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد .

حداکثر شیب رامپ دسترسی اتومبیل ... درصد می‌باشد .

حداکثر ارتفاع پارکینگ ... سانتیمتر و حداقل ارتفاع در قسمت ورودی ... سانتیمتر می‌باشد .

در ورودی پارکینگ نباید به سمت بیرون باز شود (درهای ورودی ساختمان در هنگام باز شدن نباید از حد قطعه تجاوز کنند) .

تأمین پارکینگ در طبقات با استفاده از آسانسور (بالابر اتومبیل) مجاز نمی‌باشد .

در مورد جزئیات ابعاد پارکینگ، رعایت ضوابط موجود در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۱۴- فضاهای نیمه باز و پیش‌آمدگیها

در کلیه واحدهای مسکونی، در صورت عدم دسترسی مستقیم به فضای باز، تعبیه حداقل یک فضای نیمه باز (بالکن، مهتابی یا تراس و ایوان) الزامی است .

در ایجاد فضای نیمه باز (بالکن، مهتابی یا تراس و ایوان) رعایت ضوابط موجود در مبحث چهارم، ششم و هشتم مقررات ملی ساختمان الزامی است .

احداث هر گونه پیش‌آمدگی (کنسول، بالکن، پاگرد پله، سایه بان سرپوشیده ورودی و ...) تنها تا ... سانتیمتر بیرون از حد قطعه مجاز است .

در کلیه ساختمانها، تعبیه جان‌پناه به ارتفاع ... سانتیمتر برای بالکن و مهتابی (تراس) الزامی است.

۱۵- نورگیری و تهویه

در ساختمانهایی که بیش از دو طبقه دارند و عمق بنا در آنها بیشتر از ... متر است، می‌بایست فضایی به عنوان نورگیر و یا پاسیو با حداقل عرض ۳ متر در داخل ساختمان آنها در نظر گرفته شود که نور فضای داخلی را تأمین کند. مساحت این نورگیرها برای قطعات ... مترمربع و کوچکتر از آن، برابر ... مساحت زمین و در قطعات بزرگتر از ...

مترمربع برابر ... مساحت زمین می باشد .

نورگیرها باید به شکلی احداث شوند که جریان طبیعی هوا در آنها وجود داشته باشد .

طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس‌های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند . چنانچه امکان تهویه طبیعی به هیچ وجه وجود نداشته باشد باید از طریق پیش بینی داکت به ابعاد حداقل 80×60 سانتیمتر برای هر واحد سرویس و تهویه الکتریکی استفاده نمود که صرفاً برای تهویه است و در صورت عبور لوله‌های تأسیساتی از داکت باید ابعاد داکت به میزان موردنیاز برای عبور لوله‌ها اضافه شود .

چنانچه مساحت مفید داکت کمتر از ... مترمربع باشد جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد .

داکت هایی که در بر قطعه (منتهی الیه پلاک مجاور) قرار می گیرند باید از چهار طرف بسته باشند .

سطوح مربوط به راه پله‌ها و راهروها باید از نور و تهویه طبیعی مناسب برخوردار باشند .

عبور کانال کولر و مشابه آن از داخل نورگیرها ممنوع است .

سطوح دیوار نورگیرها باید بطرز قابل قبول نماسازی شود .

فضاهای نورگیر به صورت مشاع بوده و هر گونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل کند یا از بین ببرد، ممنوع است .

در مورد چگونگی نورگیری و ابعاد آن در فضاهای داخلی ساختمان و همچنین در زیرزمین، رعایت ضوابط موجود در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ملاک الزامی است.

۱۶- بازشوها

احداث بازشو در تمامی اضلاع ساختمان به شرط عدم اشراف به حیاط ساختمانهای مجاور مجاز است .

سطح بازشو در هر یک از نماهای ساختمان نباید بیشتر از ... سطح کل نما باشد .

در مجتمع‌های مسکونی در مواردی که فضاهای اصلی دو واحد در مقابل هم قرار می گیرند فاصله پنجره‌های دو واحد از یکدیگر حداقل باید ... متر باشد .

درها و پنجره‌ها می‌بایست حداقل در عمق ... سانتیمتری از سطح نما قرار بگیرند.

۱۷- نماسازی ساختمانها

کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی با مصالح مناسب در کلیه وجوه قابل رویت ساختمان از معابر اطراف، اقدام نمایند .

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

استفاده از نمای شیشه‌ای در کلیه بناهای شهر ممنوع است .

نصب کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معابر عمومی ممنوع است .
نصب هرگونه هواکش و کولرگازی و موارد مشابه در ارتفاع کمتر از ... سانتیمتر از کف تمام شده معبر ممنوع است .

دور تا دور بازشوهای ساختمان‌ها باید قابی به عرض ... سانتی متر با استفاده از مصالح متمایز با مصالح غالب نما اجرا شود .

در ساختمانهای غیر مسکونی که از الگوی ساختمانهای منفصل و مجزا تبعیت می‌کنند، می‌بایست دیوار دور محوطه تا ارتفاع یک متر با مصالح بنایی ساخته شود و بالاتر از آن از نرده‌های مشبک و پوشش گیاهی استفاده گردد .
نقشه‌های جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرمهای نما ونحوه پیش آمدگی‌ها و فرورفتگی‌ها و جنس پنجره‌ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد، می‌بایست در هنگام صدور پروانه ساختمانی به شهرداری ارائه گردد . شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه‌ها اقدام نماید و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگیهای اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید .

در طراحی نماها باید علاوه بر رعایت موارد فوق، سادگی، متناسب بودن تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمای ساختمانهای مجاور، استفاده از فرمهای معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.

۱۸- راه پله و آسانسور

در ساختمانهای مسکونی که دارای پنج طبقه و بیشتر از سطح زمین هستند (چه پیلوت و پارکینگ داشته باشند و چه نداشته باشند)، استفاده از آسانسور الزامی است .

در ساختمانهای مسکونی یک و دو طبقه، حداقل عرض پله مستقیم ... سانتیمتر و حداقل عرض پله‌ای که دارای گردش یا پاگرد باشد، ... سانتیمتر می‌باشد .

در ساختمانهای مسکونی بیش از دو طبقه، حداقل عرض پله مستقیم ... سانتیمتر و حداقل عرض پله‌ای که دارای گردش یا پاگرد باشد، ... سانتیمتر تعیین می‌باشد .

ارتفاع بهینه پله ... سانتیمتر می‌باشد .

عرض پاگرد نباید از حداقل عرض پله کمتر باشد .

در بین دو پاگرد حداکثر تعداد پله ... عدد می باشد و بیش از آن مجاز نمی باشد .

در مورد جزئیات مربوط به راه پله و آسانسور، رعایت ضوابط موجود در مباحث چهارم و پانزدهم مقررات ملی ساختمان ملاک الزامی است .

احداث پله فرار برای بلوکهای مسکونی بیش از ۵ طبقه و یا با ارتفاع ۲۰ متر و بالاتر ضروری است و جزء تراکم محسوب نمی شود . پله فرار باید مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان اجرا شود .

۱۹- فضاها و تأسیسات روی بام

در کلیه ساختمانها، تعبیه جان پناه به ارتفاع ... سانتیمتر برای سقفهای مسطح الزامی است .

در انتهای سقف شیبدار که به معابر عمومی یا بلوکهای مجاور مشرف باشد احداث آبرو الزامی است .

نصب ناودان کامل از سقف تا کف ساختمان در تمامی ساختمانها الزامی است . آب خروجی از ناودان باید از طریق یک آبراه کوچک به جوی یا کانویوی موجود در معبر منتقل شود .

در کلیه ساختمانهای دو طبقه و بیشتر می بایست راه دسترسی به بام از راه پله داخل ساختمان تأمین شود .

تبصره : در ساختمانهای یک طبقه، استفاده از راه پله جداگانه در خارج ساختمان به شرط آنکه در فضای حیاط قرار گیرد، مانعی ندارد .

در بامهای مسطح نصب تأسیسات بفاصله حداقل ... متر از لبه بام مشرف به معبر عمومی و با تعبیه پوشش مناسب برای جلوگیری از ایجاد منظر بد الزامی است .

نصب وسایل تأسیساتی غیر از دودکش و آنتن بر روی بامهای شیبدار ممنوع است . در مجتمع های مسکونی به منظور جلوگیری از اغتشاش بصری، تا حد امکان باید از تأسیسات مشترک مانند آنتن مرکزی استفاده شود .

احداث هر گونه انبار نگهداری وسایل روی بام و تراس ممنوع است .

احداث خرپشته حداکثر به میزان مساحت پلکان دسترسی بام بلامانع است . در ساختمانهایی که دارای آسانسور هستند مساحت اتاقک آسانسور به این میزان اضافه می شود . ارتفاع مفید خرپشته حداقل ... سانتیمتر و حداکثر ... سانتیمتر می باشد . توصیه می شود در بامهای مسطح، بام خرپشته به صورت شیبدار اجرا شود . در صورت رعایت ابعاد مذکور، خرپشته جزء تراکم محسوب نمی گردد .

دوم : اراضی با کاربری تجاری

۱- موارد استفاده از زمین

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

عملکرد اصلی این اراضی و نحوه استفاده از آنها تجاری (ارائه کالا به صورت خرده فروشی و عمده فروشی است .

عملکرد تجاری دو مقیاس محلی و شهری را در بر می‌گیرد:

تجاری مقیاس محلی که شامل واحدهای مغازه ای است که در محدوده محله و با شعاع عملکرد محله ای فعالیت می‌نماید واحدهای تجاری مایحتاج روزانه به صورت بازار روز و بازار موقت از این دسته‌اند و تجاری مقیاس شهری که در محدوده منطقه، شهر و فراشهر فعالیت می‌نمایند (مانند مجتمع‌های تجاری، پاساژها و بازار).

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری تجاری، علاوه بر احداث، استقرار عملکردهای غیر تجاری زیر نیز با داشتن برخی شرایط مجاز است:

احداث شعب فرعی، اصلی و سرپرستی بانکها

احداث واحدهای اداری شامل دفاتر بخش خصوصی و دولتی در طبقات بالای واحدهای تجاری در مقیاس شهر
احداث واحدهای پذیرایی، هتل و مهمانخانه، قهوه خانه، رستوران و مراکز فروش و عرضه غذا در کاربری‌های تجاری در مقیاس شهر

احداث واحدهای فرهنگی مانند سینما، کتابخانه، موزه، نمایشگاه آثار هنری و . . .

احداث پارکینگ عمومی

احداث واحدهای آموزش خصوصی مانند آموزشگاهها، کلاسهای تدریس خصوصی

احداث واحدهای درمانی شامل مطب پزشکان، درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، تزریقات

احداث فضای سبز، فضای سبزعمومی و محلهای بازی کودکان

احداث واحدهای تولیدی کوچک و غیرمزاحم شهری مانند نانوايي، شیرینی پزی، کارگاه‌های کوچک صنایع دستی، ریسندگی و بافندگی، کارگاه‌های قالی، گلیم بافی و مشاغل مشابه .

تولید کفش در واحدهای کوچک، کفافی، دوخت و تولید لباس، دوخت اشیاء لباسهای چرمی

صنایع کوزه گری و ظروف سفالی، ساخت ابزار و لوازم کوچک آهنی، تهیه لوازم روستایی، ساعت سازی و تعمیرات ساعت، طلا و جواهرسازی و تعمیر آن

کارگاه‌های کوچک تعمیر لوازم خانگی تعمیر و نگهداری سیستم‌های گرمایش و سرمایش منازل، تعمیر وسایل

الکتریکی و نظایر

کلیه موارد فوق براساس درخواست مالک و کسب نظر موافق شهرداری و با رعایت تمام ضوابط و مقررات کاربری مربوط به کاربری مربوطه می‌تواند صورت پذیرد .

استفاده غیر تجاری از اراضی تجاری که به موجب بند فوق مجاز شمرده می‌شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی‌گردد. بر این اساس نقشه طرح تفصیلی ملاک تعیین کاربری زمین می‌باشد و مالک نمی‌تواند هیچ‌گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده‌های ممنوع

احداث کلیه تعمیرگاههای بزرگ و کوچک اتومبیل و همچنین انبار در زمین‌های با کاربری تجاری ممنوع است . استقرار هر گونه فعالیتی که به تشخیص سازمان محیط زیست، احتمال ایجاد آلودگی و مشکلات زیست محیطی را به همراه دارد در زمین‌های با کاربری تجاری ممنوع است.

۴- حداقل اندازه قطعات

حداقل مساحت واحدهای تجاری در مقیاس محلی ... مترمربع و حداقل مساحت واحدهای تجاری در مقیاس شهری ... مترمربع می‌باشد.

تبصره : حداقل مساحت زمین برای احداث پاساژ و مجتمع‌های تجاری ... مترمربع می‌باشد.

حداقل مساحت واحدهای تجاری در داخل پاساژها و مجتمع‌های تجاری ... مترمربع می‌باشد.

۵- ابعاد و تناسبات قطعات

حداقل عرض واحدهای تجاری در مقیاس محلی ... متر و حداقل عرض واحدهای تجاری در مقیاس شهری ... متر می‌باشد.

تبصره : حداقل عرض (بر) زمین برای احداث پاساژ و مجتمع‌های تجاری ... متر می‌باشد.

حداقل عرض واحدهای تجاری در داخل پاساژها و مجتمع‌های تجاری ... مترمربع می‌باشد .

در مجتمع‌های تجاری فاصله بین دو واحد روبروی هم در همکف نباید کمتر از ... متر و در طبقات بالاتر کمتر از ... متر باشد.

۶- نحوه دسترسی ها

احداث مساحت واحدهای تجاری در مقیاس شهری تنها در مجاورت خیابان‌های با عرض بیش از ... متر بشرط تأمین پارکینگ موردنیاز امکان پذیر خواهد بود .

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

تبصره : احداث مجتمع‌ها و مجموعه‌های تجاری بزرگ (واحدهای تجاری بیش از ... واحد) تنها در مجاورت خیابان‌های با عرض بیش از ... متر بشرط کسب نظر موافق شهرداری و تأمین پارکینگ موردنیاز امکان پذیر خواهد بود .

احداث مجتمع‌ها و مجموعه‌های تجاری بزرگ (واحدهای تجاری بیش از ... واحد) در مجاورت بزرگراه‌ها و تندرگاه‌های شهری مجاز نمی باشد و صرفاً در مجاورت معابر شهری و ناحیه ای امکان پذیر است.

۷- سطح اشغال

تمامی واحدهای تجاری به غیر از پاساژها و مجتمع‌های تجاری می‌توانند با سطح اشغال ... ساخته شوند . حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری به صورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ... مساحت زمین می‌باشد و حداقل ... مساحت زمین باید به فضای باز عمومی (مانند میدانچه‌ها) اختصاص داده شود.

۸- نحوه استقرار ساختمان و فضای باز در زمین

ساختمان پاساژ، مجتمع تجاری و یا راسته بازار می‌بایست به گونه‌ای طراحی و ساخته شود که فضای باز آن در وسط ساختمان صورت حیاط مرکزی واقع شود و یا این که فضای باز آن در مجاورت معبر قرار گیرد .

۹- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی کاربری‌های تجاری در مقیاس محلی ... می‌باشد .
حداکثر تراکم ساختمانی کاربری‌های تجاری در مقیاس شهری ... می‌باشد.
تبصره : حداکثر تراکم ساختمانی برای پاساژها و مجتمع‌های تجاری ... می‌باشد.
احداث زیرزمین در مجتمع‌های تجاری به منظور استفاده پارکینگ، انبار، تأسیسات ساختمان بلامانع است و مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد . احداث واحد تجاری در زیرزمین مشروط به تأمین پارکینگ موردنیاز بلامانع است.

۱۰- ارتفاع ساختمان

حداکثر تعداد طبقات کاربری‌های تجاری در مقیاس محلی، یک طبقه می‌باشد .
حداکثر تعداد طبقات کاربری‌های تجاری در مقیاس شهری دو طبقه می‌باشد.
تبصره : حداکثر تعداد طبقات برای پاساژها و مجتمع‌های تجاری چهار طبقه می‌باشد.
حداقل ارتفاع واحدهای تجاری در هر طبقه ... متر و حداکثر ارتفاع ... متر می‌باشد.

۱۱- پارکینگ واحدهای مسکونی

تأمین یک واحد پارکینگ با ابعاد ... متر مربع به ازای هر واحد تجاری مقیاس شهری الزامی است .
در پاساژها و مجتمع‌های تجاری پرداخت جریمه در قبال عدم تأمین پارکینگ به هیچ وجه مجاز نیست و در این
مجتمع‌ها می‌بایست پارکینگ مورد نیاز در طبقات زیرزمین به طور کامل تأمین شود.

۱۲- راه پله و آسانسور

حداقل عرض پله‌ها و پاگردها ... سانتیمتر می‌باشد.
تبصره : در پاساژها و مجتمع‌های تجاری، حداقل عرض راه پله‌های عمومی حداقل ... متر می‌باشد.
حداکثر فاصله هر واحد تجاری از راه پله ... متر می‌باشد.

۱۳- سایر ضوابط

احداث تراس در واحدهای تجاری تا حد ... مساحت واحد تجاری بلامانع است .
در مجتمع‌های تجاری به ازاء هر ده واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی (شامل توالت و دستشویی)
برای هر طبقه الزامی است.

سوم : اراضی با کاربری آموزشی

۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی این اراضی برای آموزش یکجا و همزمان بیش از 5 نفر بوده و شامل کودکستان، مهدکودک،
دبستان، راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مراکز فنی و حرفه ای، مراکز آموزش عالی، (دانشکده‌ها و دانشگاه‌ها) و حوزه
های علمیه و همچنین مؤسسات آموزشی بخش خصوصی می‌گردد .

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری آموزشی ، استقرار عملکردهای دیگری که مرتبط با نهادهای آموزشی هستند، مجاز است :
احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه
دانشجویان و اساتید مجاز است .

احداث بناهای اداری، سالن و زمین‌های ورزشی، مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز
دانشجویان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و
تدریس صرفاً برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مجاز است.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور است. عملکردهایی که به موجب بند فوق مجاز شمرده می‌شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی‌گردد. بر این اساس نقشه طرح تفصیلی ملاک تعیین کاربری زمین می‌باشد و مالک نمی‌تواند هیچ‌گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده غیر آموزشی بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

۴- حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای کودکانستان ... مترمربع

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دبستان ... مترمربع

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدرسه راهنمایی ... مترمربع

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدارس متوسطه نظری و پیش دانشگاهی ... مترمربع

حداقل مساحت مدارس فنی و حرفه‌ای و کار و دانش ... مترمربع

فضاهای آموزشی منظور شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی‌باشند.

۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال فضاهای آموزشی تا مقطع متوسطه ... سطح قطعه و بالاتر از آن ... می‌باشد.

تبصره: اگر در ساخت مدارس از الگوی حیاط مرکزی یا حیاط U شکل و یا حیاط L شکل استفاده شود، به ترتیب

به سطح اشغال ... افزوده می‌گردد.

۶- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در مدارس ابتدایی ...، در مدارس راهنمایی و متوسطه ... و در دیگر مدارس ... می‌باشد.

حداکثر تعداد طبقات مدارس ابتدایی ... طبقه، مدارس راهنمایی ... طبقه و مدارس متوسطه و فنی و حرفه‌ای و

کار و دانش ... طبقه

چهارم: اراضی با کاربری درمانی، بهداشتی، بهداشتی

۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی این اراضی، ارائه خدمات به افراد به منظور بازگرداندن سلامت و درمان آنها و حفظ بهداشت محیط

می‌باشد و شامل واحدهای درمانی در مقیاس محله، ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، تزریقات،



کلینیک‌های تخصصی، بیمارستان در کاربری درمانی، واحدهای بهداشتی از قبیل خانه سالمندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم توانان جسمی و ذهنی، کلینیکهای تخصصی، و سایر مراکز وابسته به سازمان بهداشتی در کاربری بهداشتی و واحدهای بهداشتی از قبیل حمام عمومی، رختشویخانه، توالت عمومی می‌گردد .

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری درمانی، بهداشتی، استقرار عملکردهای دیگری که مرتبط با آنها باشند، مجاز است:

احداث مراکز آموزشی در کاربری درمانی و بهداشتی صرفاً بعنوان فعالیت درمانی

احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی، قطعات کمک درمانی و سایر موارد کمک درمانی در کاربری‌های درمانی و بهداشتی مشروط به اینکه وابسته به مراکز درمانی یا بهداشتی باشند مجاز است. در این حالت مجوز تجاری صادر نمی‌گردد و با انتقال مرکز درمانی و بهداشتی این کاربری‌ها نیز منتقل یا برچیده می‌شوند .

احداث تأسیسات آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاسهای درس، خانه‌های سازمانی، زمین‌های ورزشی و سبز و فضاهای جنبی دیگر، تأسیسات و تجهیزات شهری موردنیاز مانند منابع آب، پست، برق و گاز و . . .

احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی درمانی، بهداشتی، بهداشتی در اراضی مذکور است . عملکردهایی که به موجب بند فوق مجاز شمرده می‌شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی‌گردد. بر این اساس نقشه طرح تفصیلی ملاک تعیین کاربری زمین می‌باشد و مالک نمی‌تواند هیچ‌گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده دیگری بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

۴- حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

اراضی درمانی واقع در مراکز محلات، نواحی و کل شهرها با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط در تعیین حداقل تفکیک، ملاک عمل قرار می‌گیرند. حداقل اندازه قطعات با استفاده از استانداردهای درمانی بهداشتی معاونت امور بهداشتی برای مراکز مختلف درمانی به شرح زیر است:

مرکز بهداشتی درمانی ... مترمربع

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

مرکز اصلی بهداشت شهرستان ... مترمربع

مرکز بهداشت شهرستان ... مترمربع

بیمارستان به ازای هر تخت ... مترمربع و حداقل ... مترمربع

مرکز آموزشی و پژوهشی شهرستان ... مترمربع

مرکز آموزشی استان در مرکز استان ... مترمربع

۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال زمین مرکز بهداشتی درمانی ... سطح زمین

حداکثر سطح اشغال زمین بیمارستانها ... سطح زمین

حداکثر سطح اشغال زمین مراکز آموزشی ... سطح زمین

حداکثر سطح اشغال زمین در کاربری‌های بهداشتی ... سطح زمین

۶- تراکم ساختمانی و ارتفاع ساختمان

حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری‌های درمانی، بهداشتی و بهداشتی ... تعیین می‌گردد. چنانچه در مراکز

محلات و نواحی مسکونی، ارتفاع ساختمان بیش از ارتفاع مجاز مسکونی پهنه مربوطه باشد، رعایت عقب نشینی

ساختمان از بر گذر مجاور به میزان حداقل ... متر الزامی است .

۷- تأمین پارکینگ

در برگذر زمین‌های دارای کاربری درمانی باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل 5 متر برای توقفهای

کوتاه مدت مراجعان در نظر گرفته شود.

پنجم : اراضی با کاربری ورزشی

۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی این اراضی، ارائه تأسیسات و تجهیزات لازم برای ورزش در مقیاس شهر و محله بوده و شامل

استادیومهای ورزشی، سالنها و باشگاههای ورزشی، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز می‌گردد .

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری ورزشی، استقرار عملکردهای دیگری که مرتبط با آنها باشند، مجاز است:

احداث واحدهای تجاری مشروط به عدم صدور مجوز تجاری و عدم تفکیک آن حداکثر به اندازه 10% سطح

زیربنا به تشخیص سازمانهای ذیربط و تأیید کمیته فنی در ارتباط با کاربری اصلی

احداث واحدهای فرهنگی شامل کتابخانه، سالن نمایش فیلم در ارتباط با کاربری اصلی

ایجاد امکانات رفاهی، پذیرایی، خوابگاهی غیرقابل تفکیک در حد نیاز با تشخیص سازمانهای ذیربط حداکثر تا ...

سطح زیربنا با تأیید کمیته فنی

احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی ورزشی در اراضی مذکور است. عملکردهایی که به موجب

بند فوق مجاز شمرده می‌شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی‌گردد. بر این اساس نقشه طرح تفصیلی

ملاک تعیین کاربری زمین می‌باشد و مالک نمی‌تواند هیچ‌گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده غیر ورزشی بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

۴- حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

تفکیک زمین و احداث بناهای مرتبط با کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستورالعملهای سازمان تربیت بدنی و

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌باشد. فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی‌باشند.

ضوابط زیر به منظور توسعه یا جایگزینی فضاهای ورزشی تدوین شده اند. ضوابط سازمان تربیت بدنی ارجحیت

خواهند داشت.

حداقل اندازه برای سالن ورزشی و زمین ورزش برابر 400 مترمربع می‌باشد.

حداقل اندازه ورزشگاه ... مترمربع می‌باشد.

حداقل اندازه استادیوم ورزشی ... مترمربع می‌باشد.

احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ... متر از هر قطعه صورت گیرد.

۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال در سالنهای ورزشی ... سطح زمین می‌باشد.

حداکثر سطح اشغال در سایر فضاهای ورزشی ... سطح زمین می‌باشد.

زمین‌های بازی (زمین فوتبال، پیست دو و میدانی، و ...) و استخر غیرمسقف جزء زیربنا محسوب می‌شوند.

۶- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در سالنهای ورزشی ... سطح زمین می‌باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

حداکثر تراکم ساختمانی در سایر فضاهای ورزشی ... سطح زمین می‌باشد .

حداکثر تعداد طبقات در سالنهای ورزشی و سایر فضاهای ورزشی ... طبقه تعیین می‌گردد . چنانچه در موارد خاص نیاز به افزایش طبقات باشد تأیید کمیته فنی الزامی خواهد بود . بدیهی است رعایت حقوق همسایگی و تأمین نور و جلوگیری از اشراق و سایر موارد ضرورت خواهد داشت .

ششم : اراضی با کاربری پارک و فضای سبز

۱- موارد استفاده از زمین

این زمین‌ها شامل انواع پارک‌ها و فضاهای سبز عادی و یا تجهیز شده می‌گردد .

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری پارک و فضای سبز، استقرار عملکردهای دیگری که مرتبط با آنها باشند، در داخل آنها مجاز است:

- احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، کانون‌های پرورش کودکان و نوجوانان، محل نمایش روباز یا سرپوشیده، نمایشگاه‌های روباز و سرپوشیده
- احداث مراکز آموزش هنری
- احداث زمین‌های ورزشی در پارک‌ها
- مراکز تولید و تکثیر گل و درختچه در پارک‌ها
- احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها
- احداث مراکز نگهداری حیوانات در پارک‌ها
- احداث تأسیسات آبرسانی در پارک‌ها و فضاهای سبز
- احداث بخش اداری و نگهبانی در پارک‌ها
- احداث غرفه‌های تجاری در داخل پارک‌ها مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری به میزان حداکثر ... سطح کاربری

احداث واحدهای پذیرایی در حد ایجاد غرفه‌های فروش مواد خوراکی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری در پارک‌ها به میزان حداکثر به میزان ... سطح کاربری

احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی پارک و فضای سبز در اراضی مذکور است . عملکردهایی که



به موجب بند فوق مجاز شمرده می‌شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی‌گردد. بر این اساس نقشه طرح تفصیلی ملاک تعیین کاربری زمین می‌باشد و مالک نمی‌تواند هیچ‌گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده غیر پارک‌ها و فضاهای سبز بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

۴- حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی منظور شده در طرح تفصیلی قابل تفکیک نمی‌باشند. ضوابط زیر در راستای توسعه یا جایگزینی آنها تدوین شده اند.

حداقل اندازه پارک محله ای ... مترمربع

حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس ناحیه ... مترمربع

حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس منطقه ... مترمربع

۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال بناهای مورد نیاز و مجاز ... سطح کل زمین

در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی غیر قابل تفکیک در فضاهای سبز عمومی سطح اشغال می‌تواند تا میزان ... افزایش یابد.

این فضاها (ساختمانها) باید حداقل ... متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

۶- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی بناهای مجاز و مورد نیاز ... سطح کل زمین

حداکثر تراکم ساختمانی در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی ... سطح کل زمین

۷- تعداد طبقات

حداکثر تعداد طبقات بناهای مجاز ۲ طبقه روی زمین می‌باشد.

هفتم : اراضی با کاربری اداری

۱- موارد استفاده از زمین

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

عملکرد اصلی این اراضی، ارائه خدمات اداری بوده و شامل ادارات دولتی و بخش‌های اداری ارگانهای مختلف،

شعب بانکها می‌گردد .

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری اداری، استقرار عملکردهای دیگری که مرتبط با آنها باشند، مجاز است:

احداث بناهای اداری مربوط به بخش خصوصی شامل دفاتر کار، دفاتر مهندسی، دفاتر ثبت اسناد، دفاتر وکالت در

کاربری اداری

احداث مراکز ستادی (ارتش، نیروهای انتظامی و سپاه) با در نظر گرفتن ضوابط کاربری اداری و معیارهای

سازمانهای مربوطه صورت می‌گیرد.

احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی اداری در اراضی مذکور است. عملکردهایی که به موجب

بند فوق مجاز شمرده می‌شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی‌گردد. بر این اساس نقشه طرح تفصیلی

ملاک تعیین کاربری زمین می‌باشد و مالک نمی‌تواند هیچ‌گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده غیر اداری بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

۴- حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

تفکیک اراضی اداری تعیین شده در طرح تفصیلی بجز سایتهای اداری مجاز نمی‌باشد. ضوابط زیر به منظور

توسعه یا جایگزینی فضاهای اداری تدوین شده اند.

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث بنای اداری ... مترمربع می‌باشد .

حداقل مساحت تفکیکی برای احداث شعب فرعی ادارات برابر ... مترمربع می‌باشد.

۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مطابق سطح اشغال مناطق مسکونی می‌باشد.

۶- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

حداکثر تراکم ساختمانی و حداکثر تعداد طبقات مطابق تراکم ساختمانی مناطق مسکونی می‌باشد.

۷- نحوه دسترسی ها

رعایت عقب نشینی ساختمان از بر گذر دسترسی اصلی با فاصله حداقل ... متر الزامی است .

عرض گذر دسترسی بناهای اداری در مقیاس شعب فرعی ... متر و شعب اصلی ... متر می‌باشد.

۸- پارکینگ

به ازای هر ... مترمربع زیربنای اداری حداقل یک واحد پارکینگ باید تأمین شود. تأمین پارکینگ در فضای سبز بنای اداری مجاز نمی‌باشد. در صورت تأمین بخشی از پارکینگ اداری در فضای باز باید به همان نسبت از سطح اشغال ساختمان کسر گردد. این نسبت برای هر پارکینگ معادل ... مترمربع می‌باشد.

هشتم: اراضی با کاربری فرهنگی - مذهبی

۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی این اراضی ارائه فضای لازم برای فعالیتهای مذهبی و فرهنگی، بوده و شامل مسجد، حسینیه، کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالنهای نمایش و سخنرانی، انجمنهای فرهنگی، مراکز پرورش کودکان و نوجوانان، نمایشگاه آثار هنری، کارگاهها و نمایشگاههای صنایع دستی می‌گردد.

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری فرهنگی - مذهبی، استقرار عملکردهای دیگری که مرتبط با آنها باشند، مجاز است: احداث فروشگاهها، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند قبلی است نظیر فروشگاه کتاب، صنایع دستی بدون صدور مجوز تفکیک مجاز است. در اراضی با کاربری فرهنگی با مساحت بیش از ... مترمربع اختصاص حداکثر ... از سطح زمین به کاربری تجاری مرتبط مجاز است. مشروط بر آنکه پارکینگ برای واحدهای تجاری و مراجعان پیش بینی شود. احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی فرهنگی - مذهبی در اراضی مذکور است. عملکردهایی که به موجب بند فوق مجاز شمرده می‌شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی‌گردد. بر این اساس نقشه طرح تفصیلی ملاک تعیین کاربری زمین می‌باشد و مالک نمی‌تواند هیچ‌گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده دیگری بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است. ایجاد هر گونه تغییر در این بناها چه از نظر کاربری و چه از نظر کالبدی ممنوع است و هرگونه درخواست صرفاً با کسب نظر سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قابل رسیدگی خواهد بود.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

هر گونه فعالیت عمرانی از مرمت، ساماندهی، احیاء، در تمام یا بخشی از عرصه‌های آثار، پس از تهیه و تصویب طرح نهایی از طرف سازمان میراث فرهنگی و بشرط اجرای دقیق مفاد آن قابل اجرا خواهد بود .

احداث بنا و هر گونه فعالیت ساختمانی در محدوده آثار باستانی باید با رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت ضوابط و مقررات حریم‌ها و با اطلاع و نظر سازمان میراث فرهنگی صورت گیرد . طرح معماری و مصالح مورد استفاده در این گونه بناها باید متناسب با بافت فرهنگی و تاریخی آثار باستانی باشد.

۴- حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

قطعات فرهنگی معین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی باشند . در صورتیکه علاوه بر فضاهای تعیین شده یا به منظور جایگزینی آنها اقدام گردد . ضوابط زیر می‌بایست رعایت شود . ضوابط اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر سازمانهای ذیربط ارجحیت دارد .

حداقل اندازه کتابخانه عمومی ... مترمربع می‌باشد .

حداقل اندازه سالنهای تئاتر و سینما ... مترمربع می‌باشد .

حداقل اندازه هنرکده و فرهنگسرا ... مترمربع می‌باشد .

حداقل اندازه نمایشگاه آثار هنری ... مترمربع می‌باشد .

حداقل اندازه قطعات مساجد و حسینیه‌ها ... مترمربع می‌باشد .

۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال کتابخانه عمومی ... سطح کل زمین می‌باشد .

حداکثر سطح اشغال سالنهای تئاتر و سینما ... سطح کل زمین می‌باشد .

حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ... سطح کل زمین می‌باشد .

حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری ... سطح کل زمین می‌باشد .

حداکثر سطح اشغال مساجد و حسینیه‌ها ... سطح کل زمین می‌باشد .

۶- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه ... سطح کل زمین می‌باشد .

حداکثر تراکم ساختمانی سالنهای تئاتر و سینما ... سطح کل زمین می‌باشد .

حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ... سطح کل زمین می‌باشد .

حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری ... سطح کل زمین می باشد .

حداکثر تراکم ساختمانی مساجد و حسینیه ها ... سطح کل زمین می باشد.

۷- تعداد طبقات

حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی ... طبقه روی زمین می باشد .

حداکثر تعداد طبقات سالنهای تئاتر و سینما ... طبقه روی زمین می باشد .

حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ... طبقه روی زمین می باشد .

حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری ... طبقه روی زمین می باشد .

در بناهای مذهبی محدودیت ارتفاع وجود ندارد.

نهم : اراضی با کاربری جهانگردی و پذیرایی

۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی این اراضی ارائه تسهیلات اقامتی و پذیرایی برای مسافران بوده و شامل هتلها، مسافرخانهها،

رستورانها و اغذیهفروشیها می گردد .

۲- استفاده های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده دیگر بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

۳- حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

تفکیک اراضی با کاربری جهانگردی و پذیرایی در طرح تفصیلی مجاز نمی باشد. ضوابط زیر در راستای توسعه و یا

جایگزینی فضاهای توریستی تعیین شده اند. بدیهی است ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در اولویت می باشد.

حداقل اندازه مهمانپذیر و مسافرخانه ... مترمربع می باشد .

حداقل اندازه هتل ... مترمربع می باشد .

سالن های پذیرایی ... مترمربع می باشد.

۴- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مهمانپذیر و مسافرخانه ... کل سطح زمین می باشد .

حداکثر سطح اشغال هتل ... کل سطح زمین می باشد .

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

حداکثر سطح اشغال سالن‌های پذیرایی ... کل سطح زمین می‌باشد.

۵- تراکم ساختمانی

حداقل تراکم ساختمانی کاربری پذیرایی و جهانگردی برابر حداکثر تراکم مسکونی منطقه همجوار و حداکثر برابر طرح مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ... می‌باشد. در هر صورت رعایت ضوابط شهرسازی مانند تأمین نور، عدم اشرافیت، رعایت ویژگی‌های اقلیمی، تأمین کوران، جهت‌گیری ساختمان و ... الزامی است. در صورت استفاده از تراکم و طبقات بیش از میزان مجاز در کاربری مسکونی هم جوار کاهش سطح اشغال و تأمین پارکینگ مورد نیاز الزامی می‌باشد.

حداقل ارتفاع و تعداد طبقات برابر حداکثر ارتفاع مجاز مسکونی همجوار و حداکثر آن برابر طرح مورد تأیید سازمان ایرانگردی و جهانگردی و تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

عقب نشینی ساختمان از هر قطعه به اندازه حداقل ۳ متر الزامی است.

فضای سبز و فضای باز به میزان حداقل ۴۰ درصد مساحت زمین باید تأمین گردد.

احداث آسانسور در ساختمانهای ۴ طبقه به بالا اجباری است توصیه می‌گردد در ساختمانهای سه طبقه نیز آسانسور احداث گردد.

دهم: اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

۱- موارد استفاده از زمین

این اراضی برای استقرار تأسیسات و تجهیزات زیرساختی بوده و شامل تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه و توزیع آب، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه فاضلاب، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابراتی، پست‌های ترانسفورماتور، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاههای تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت، پمپ‌های بنزین و گازوئیل، تأسیسات جمع آوری و دفع زباله، برزن شهرداری، جایگاههای آتش نشانی، گورستان و غسلخانه می‌گردد.

۲- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده دیگر بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

یازدهم: اراضی با کاربری صنعتی و کارگاهی

۱- موارد استفاده از زمین



این اراضی برای استقرار صنایع و کارگاه‌ها بوده و شامل تعمیرگاه ماشین آلات، سرویس و شستشوی ماشین، صافکاری و رنگ آمیزی ماشین، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه موزائیک سازی، بلوک سازی، و کلیه صنایع کوچک می‌گردد.

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری صنعتی و کارگاهی، استقرار عملکردهای دیگری که مرتبط با آنها باشند، مجاز است: ایجاد فعالیتهای تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی، سرویس‌های بهداشتی عمومی، سرایداری حداکثر تا ... سطح زمین در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین بلامانع است. نقشه مجموعه باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

مراکز توزیع مواد سوختی مانند پمپ بنزین، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، تأسیسات گاز، فضای سبز

در صورتیکه اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی شوند به تناسب نیاز، سطوحی به منظور خدمات تجاری، آموزش فنی و بهداشتی می‌تواند در آن احداث گردد. میزان این سطوح و نحوه جانمایی باید به تأیید کمیته فنی برسد. واحدهای تجاری مرتبط با فعالیت منطقه کارگاهی مربوطه می‌تواند دربر قطعه احداث گردد. دسترسی سواره به واحدها باید تأمین گردد. ضوابط ساخت و ساز مشابه ضوابط کاربری تجاری خواهد بود.

احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید با موافقت سازمان حفاظت محیط زیست و سازمانها و ادارات مربوطه انجام گیرد.

۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده دیگر بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

۴- حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

حداقل مساحت قطعه تفکیکی به منظور احداث کارگاه در کاربری مربوطه برابر ۳۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

حداقل عرض تفکیکی به منظور احداث کارگاه در برگذر اصلی برابر ۱۵ متر تعیین می‌گردد.

حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی به منظور احداث کارگاه، ۲۰ متر و بیشتر تعیین می‌گردد.

در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری، رعایت کلیه حریم‌های قانونی الزامی است.

احداث و توسعه واحدهای کارگاهی باید با رعایت ضوابط و موافقت سازمان حفاظت محیط زیست و سایر سازمانها

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

و ادارات مربوطه انجام گیرد.

۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ... درصد می‌باشد .

حداقل ... درصد مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص یابد .

حداقل ... درصد مساحت زمین باید به فضای سبز اختصاص یابد .

رعایت حریم به میزان حداقل 5 متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است .

کلیه فعالیت‌های بند قبل بشرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت

نمایند. به طوری که هیچ گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری یا صوتی در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.

۶- تراکم ساختمانی

حداکثر ارتفاع ساختمانهای اداری ... طبقه روی زمین خواهد بود.

۷- پارکینگ

تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ... مترمربع زیربنای کارگاهی الزامی است.

دوازدهم : اراضی با کاربری حمل و نقل و انبار و پایانه

۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی این اراضی برای ذخیره کالاها، توقف وسایط نقلیه عمومی و خصوصی، بارگیری و جابجایی کالاها و

مسافران بوده و شامل پایانه‌های مسافر و بار ، انبارهای سرپوشیده و روباز به منظور نگهداری مواد بی خطر، سردخانه و

سیلو در مقیاس شهری و فراشهری، می‌گردد .

۲- استفاده‌های مجاز

در اراضی با کاربری حمل و نقل و انبار و پایانه ، استقرار عملکردهای دیگری که مرتبط با این فعالیتها هستند،

مجاز است:

احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات، (به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه

فعالیتها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد .) .پمپ، سوخت، واحدهای تجاری،

انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه‌های مسافری و باری، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب،

پست برق و گاز، مراکز توزیع عمده کالا، میدان میوه و تره بار، پارکینگ عمومی، مشروط به عدم تفکیک فضاهای

فوق. احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی حمل و نقل، انبار و پایانه در اراضی مذکور است.

عملکردهایی که به موجب بند فوق مجاز شمرده می شود، به منزله تغییر کاربری زمین محسوب نمی گردد. بر این اساس نقشه طرح تفصیلی ملاک تعیین کاربری زمین می باشد و مالک نمی تواند هیچ گونه ادعایی مبنی بر تغییر کاربری زمین داشته باشد.

۳- استفاده های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده دیگری بجز مواردی که به عنوان استفاده مجاز معرفی شد، ممنوع است.

احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و مواد شیمیایی مضر یا آتش زا در داخل محدوده قانونی شهر ممنوع است. حداقل اندازه قطعات و حد نصاب تفکیک

اراضی معین شده در طرح تفصیلی با کاربری حمل و نقل و انبار غیرقابل تفکیک هستند. ضوابط زیر به منظور جایگزینی یا توسعه این کاربری تعیین شده است:

حداقل اندازه قطعه برای احداث انبار ... مترمربع تعیین می گردد.

حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربری های مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمانهای مربوطه تعیین می گردد.

حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی در این پهنه ... متر تعیین می گردد. بدیهی است ضوابط مربوط به احداث معابر باید به منظور دسترسی مناسب و کافی واحدها به شبکه ارتباطی رعایت شود.

پایانه های مسافری تعیین شده در طرح تفصیلی غیرقابل تفکیک می باشند. احداث این کاربری با توجه به ضوابط سازمان پایانه ها و نظر شورای ترافیک استان صورت می گیرد.

۴- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال ... سطح کل زمین

سطح اشغال پایانه های مسافری نباید از ... کل سطح زمین و تراکم ساختمانی از ... بیشتر باشد.

رعایت حریم به میزان ... متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.

رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت های گوناگون مجاز در این پهنه الزامی است.

تأمین فضای سبز به میزان حداقل ... مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۵- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی ... می‌باشد .

حداکثر تعداد طبقات ... طبقه روی زمین می‌باشد.

سیزدهم : شبکه‌های حمل و نقل شهری و طبقه بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و ضوابط مربوطه

۱- طبقه بندی راه‌ها

در طراحی شبکه راه‌های شهری الگوی پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی مورد نظر قرار گرفته است. در این

الگو راه‌های شهری به سه گروه کلی و متمایز تقسیم شده است:

- راه‌های شریانی درجه ۱

- راه‌های شریانی درجه ۲

- خیابان‌های محلی

تقسیم بندی فوق می‌تواند در اجزا خود به شکلهای متفاوتی خرد گردد. دستیابی به یک پیکره منسجم که

پاسخگوی نیازهای موجود طرح باشد، ارتباط مستقیم با ویژگیهای آن طرح دارد .

به طور کلی سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شهر بشکل زیر در نظر گرفته شده

است:

سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح هادی

ردیف	نوع راه	عرض شبکه
۱	راه‌های شریانی درجه ۱	بیش از ... متر
۲	راه‌های شریانی درجه ۲	خیابان‌های شریانی اصلی ... تا ... متر
		خیابان‌های شریانی فرعی ... تا ... متر
۳	خیابان‌های محلی	خیابان‌های محلی اصلی ... تا ... متر
		خیابان‌های محلی فرعی ... تا ... متر
۴	دسترسی‌های محلی	... تا ... متر

طبقه بندی عملکردی راه‌های فوق در سه سطح قابل بررسی است. اول راه‌های شریانی درجه ۱ که مخصوص

وسایل نقلیه موتوری با عملکرد برون شهری و جریان ترافیک نسبتاً پیوسته است که دارای نقش اصلی جابجایی

است. دوم راه‌های شریانی درجه ۲ که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه (درمسیرهای جدا از هم)

است و دارای عملکرد درون شهری است. نقش اصلی آن جابجایی و دسترسی در نظر گرفته می‌شود. سوم راه‌های محلی



است که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری، پیاده و دوچرخه است و نقش اصلی آن علاوه بر جابجایی، و دسترسی، نقش اجتماعی نیز می‌باشد.

۲- دوربرگردان

در انتهای خیابان‌های بن بست برای دورزدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث می‌گردد. دوربرگردانها می‌توانند به شکلهای متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و . . . طراحی شوند و می‌توانند علاوه بر تأمین عملکرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دورزدن، واجد المانهای دیگری نیز باشند، این موضوع باعث می‌شود که در انتهای معبر یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز، محل بازی کودکان، محل نشستن بزرگسالان و . . . می‌باشد. با توجه به ویژگیهای اقلیمی، کاشت درخت واحداث فضای سبز در این محلها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک موثری می‌نماید. دوربرگردانها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دورزدن وسیله نقلیه حفظ گردد. اندازه حداقل فضای لازم برای دورزدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است:

نوع شبکه دسترسی	کاربری همجوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع موردنیاز
دسترسی محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	... متر
خیابان محلی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری مینی بوس	... متر
خیابان جمع کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری مینی بوس اتوبوس	... الی ... متر

بنابراین در بافتهای مسکونی حداقل شعاع موردنیاز برای احداث دوربرگردان ... متر می‌باشد در ادامه این بخش چند نمونه از دوربرگردان در بافتهای مسکونی ارائه شده است.

۳- تقاطع ها

حداقل فاصله بین تقاطع ها: تعیین حداقل فاصله بین تقاطع تابعی است از سلسله مراتب شبکه شهری در شبکه‌های شریانی درجه ۲ فرعی و شبکه‌های محلی، تعیین فاصله بین تقاطعها بستگی به مشخصات کاربری‌های همجوار، سلسله مراتب بافت و نوع قطعه بندی پلاکهای مجاور است و تعیین فاصله دقیق برای آن بسادگی میسر نمی‌باشد. در محورهای شریانی درجه ۲ اصلی فاصله بین تقاطعها حداقل ... متر توصیه شده است. در شبکه‌های بزرگراهی حداقل فاصله بین تقاطعها ... متر می‌باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۴- پیشامدگی مجاز در گذرها

- هر گونه پیشامدگی در معابر ممنوع است.

- نصب تابلو فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست.

۵- عرض پیاده رو

- در شبکه و دسترسی ها در مجاورت کاربری های تجاری، اداری، مدارس، خدمات عمومی، صنعتی، حمل و نقل و

سایر کاربری های ازدحام زا عرض پیاده رو طراحی شده برای آن شبکه به دو برابر افزایش خواهد یافت.

۶- دسترسی قطعات

- دسترسی مستقیم به تندراه های درون شهری برای قطعات زمین مجاور تند راه به هیچوجه مجاز نیست.

- دسترسی به خیابان های شریانی درجه یک و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ... متر و نیز پارکها،

مراکز آموزش عالی، فضاهای مشابه ایستگاههای حمل و نقل، استادیوم ورزشی، مدارس حرفه ای و بیمارستانها مجاز

است.

- دسترسی به خیابان های شریانی درجه ... برای قطعات زمین در فواصل حداقل ... متری و نیز محوطه های

پارکینگ گروهی، هتلها، دبیرستانها، واحدهای تجاری مراکز محله و ناحیه، کارگاه های تعمیر اتومبیل و زمین های

ورزشی و سایر مصارف عمومی و شهری مجاز است.

۷- گذر بندی

- عرض معابر بن باز و بن بست مطابق جدول زیر تعیین می شود.

حداقل عرض گذرها در معابر کمتر از ... متر طول

ردیف	طول معبر	حداقل عرض معبر
۱	تا ... متر	... متر
۲	از ... متر تا ... متر	... متر
۳	از ... متر تا ... متر	... متر
۴	از ... متر تا ... متر	... متر

تبصره ۱: دستگاه اجرائی طرح می تواند با توجه به مقتضیات وضع موجود و با ارائه دلایل و مستندات اجرایی و

تأیید کمیته فنی، عرض های ذکر شده در جدول را یک درجه افزایش دهد.

تبصره ۲: در بافتهای متراکم و پرهسته مرکزی شهر گذرهای با طول کمتر از ... متری تواند با عرض ... متر اجرا شود.

تبصره ۳: طول هر گذر عبارت از فاصله شروع گذر تا محل تقاطع با گذر هم عرض یا با عرض بیشتر.

۸- پارکینگ

در احداث بناهای مسکونی و غیرمسکونی علاوه بر ضوابط و مقررات بخش‌های قبلی، رعایت موارد زیر الزامی است:

الف - قطعات مسکونی

تبصره: در ساختمانهایی که حیاط در مجاور معبر عمومی قرار می‌گیرد استفاده از فضای باز جهت تأمین پارکینگ برای یک واحد مجاز می‌باشد. مشروط براینکه برای هر واحد پارکینگ حداقل ... × ... متر فضا برای توقف اتومبیل وجود داشته باشد. در این صورت برابر این مقدار باید از سطح اشغال ساختمان کم شده و به فضای باز اضافه شود.

- سطح مورد نیاز پارک هر خودرو سواری ... مترمربع ... × ... متر می‌باشد.

- راه ورودی اتومبیل به پارکینگ واحد مسکونی در مجتمع‌های تا ... واحد باید دارای حداقل ... متر عرض، از ... تا ... واحد حداقل ... متر عرض و بیش از ... واحد حداقل ... متر عرض یا دو ورودی هر یک حداقل ... متر عرض داشته باشد.

- طراحی پارکینگ باید به نحوی انجام گیرد که فضای کافی برای گردش اتومبیل وجود داشته باشد. نقشه استقرار خودروها و نحوه گردش و ورود و خروج آنها در پارکینگ به‌مراه سایر نقشه‌ها و مدارک طرح ساختمان مسکونی در هنگام اخذ پروانه ساختمانی به تأیید شهرداری برسد. در هر طبقه از پارکینگ فقط یک پارک مزاحم مورد قبول می‌باشد.

- دسترسی به پارکینگ‌های واقع در زیرزمین‌ها از طریق رامپ (سطح شیبدار) انجام می‌گیرد.

- حداقل عرض رامپ در واحدهای مسکونی ... متر و در پارکینگ‌های عمومی ... متر و حداکثر شیب رامپ ... است.

ب - سایر کاربری‌ها

- میزان حداقل پارکینگ موردنیاز سایر کاربری‌ها به شرح جدول زیر است:

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

جدول میزان حداقل پارکینگ موردنیاز برحسب نوع کاربری و فعالیت

نوع فعالیت	تعداد حداقل پارکینگ موردنیاز
مسکونی	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد
تجاری	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری
	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد صنفی
پذیرایی و جهانگردی	یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۲ مترمربع زیربنای خالص
	یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵ تخت
	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد پذیرایی
آموزشی	حداقل ۱ پارکینگ و یک سوم واحد به ازای هر کلاس
	حداقل ۱ پارکینگ و یک سوم واحد به ازای هر کلاس ای
اداری	مدارس عالی و دانشگاه
	بخش خصوصی و دولتی
فرهنگی	کتابخانه و مراکز اجتماعات
	سینما و تئاتر
درمانی	درمانگاه، خانه بهداشت و بهزیستی
	بیمارستان
ورزشی تفریحی	زمین‌های ورزشی و استادیوم
	سالنهای ورزشی در سطح محله و ناحیه
	شهربازی
	باشگاه ورزشی - تفریحی
پایانه مسافر و بار	حداقل ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ... تخت
	حداقل ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ... تا ... مترمربع زیربنای ناخالص با توجه به نوع طرح
	حداقل ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ... مترمربع زیربنای ناخالص
انتظامی	حداقل ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ... مترمربع زیربنای ناخالص
صنایع، انبارداری، خدمات فنی	با توجه به نوع کاربری تعیین می‌گردد ولی حداقل برای هر ... مترمربع یک واحد ضروری است

تبصره: در مورد سایر کاربری‌های جاذب ترافیک سواره که در جدول فوق نیامده‌اند (مانند ساختمانی پزشکان، مراکز خدماتی، پارک‌ها و ...) لازم است درصدی از زمین به تناسب میزان مراجعه اتومبیل سواره، به محل پارک اتومبیل‌های مراجعان اختصاص یابد، این میزان با توجه به نوع کاربری و توسط کمیته فنی یا کمیته بررسی طرح

تعیین خواهد شد.

- ساختمانهای عمومی پرتردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و یا ساختمانهایی که در زمان معین تخلیه می شوند یا مراکزی که کارکنان خود را توسط سرویس های ویژه جابجا می نمایند و به طور کلی کلیه کاربری های جاذب ترافیک که در جدول فوق ذکر نشده اند، می بایست به ازاء هر ... تا ... مترمربع زیربنا یک پارکینگ انتظار در نظر بگیرند. این پارکینگ های انتظار می توانند با عقب نشینی از بر قطعه یا در داخل قطع زمین مربوط به آن کاربری ایجاد گردند. میزان دقیق پارکینگ مورد نیاز با توجه به نوع کاربری و با در نظر کمیته بررسی طرح تعیین گردد.

ضوابط پارکینگ های عمومی به شرح زیر است:

- پارکینگ های عمومی غیر قابل تفکیک می باشند. ضوابط زیر به منظور توسعه این فضاها تعیین شده است.

الف: اندازه قطعات

- حداقل اندازه پارکینگ های عمومی غیر مسقف ... مترمربع و مسقف ... مترمربع

ب: سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بناهای مجاز پارکینگ های عمومی غیر مسقف ... سطح کل زمین

- حداکثر سطح اشغال بناهای مجاز پارکینگ های عمومی مسقف ... سطح کل زمین

ج: تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی پارکینگ های عمومی غیر مسقف ... سطح کل زمین

د: تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات پارکینگ های عمومی غیر مسقف ... طبقه

- حداکثر تعداد طبقات پارکینگ های عمومی مسقف برابر حداکثر تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی همجوار

- از نظر احداث طبقات در زیرزمین پارکینگ های مسقف محدودیتی وجود ندارد.

- طرح معماری پارکینگ های عمومی مسقف باید به تأیید کمیته فنی برسد.

تبصره ۱: در صورت رعایت حقوق همسایگی و سایر ضوابط و تأیید کمیته فنی ارتفاع پارکینگ طبقاتی می تواند

افزایش یابد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

تبصره ۲: به منظور تشویق به احداث پارکینگ‌های طبقاتی، شهرداری می‌تواند به احداث کنندگان پارکینگ طبقاتی اجازه احداث کاربری تجاری در مجاورت یا در ترکیب با پارکینگ طبقاتی را بدهد. در این صورت تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای تجاری الزامی خواهد بود. حداکثر میزان مساحت کاربری تجاری در پارکینگ‌های طبقاتی بشرط تأمین پارکینگ مورد نیاز تجاری ... مساحت پارکینگ طبقاتی می‌باشد. بدیهی است رعایت ضوابط و مقررات کاربری تجاری و پارکینگ الزامی باشد.

- طرح معماری پارکینگ‌های طبقاتی باید به تأیید کمیته فنی برسد.

چهاردهم - حریم‌های قانونی و ضوابط آنها

حریم‌های قانونی به منظور رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه شهر و براساس ضوابط ارگانهای مربوطه در طرح تفصیلی پیش بینی شده اند. این حریم‌ها شامل حریم‌های شبکه راه‌ها، رودخانه‌ها، نهرها، خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می‌باشند. کلیه حریم‌ها باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هر گونه مستحذات در این محدوده ممنوع است. مگر کاربری‌ها و یا ایجاد تأسیساتی که در طرح تفصیلی و یا کمیسیون ماده پنج محل آنها تثبیت شده و یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود. با اینکه موقعیت حریم‌ها در نقشه‌های کاربری اراضی پیشنهادی در مقیاس ... و نیز در نقشه ارائه شده در این بخش مشخص شده است. ولی تعیین حد نهایی حریم‌ها و تعبیر و تفسیر آنها توسط ارگانها و سازمانهای مربوطه تعیین شده و قطعیت می‌یابند.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره برداری از زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها و همچنین خطوط انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پلها، تونلها، راه‌ها، لوله‌های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم‌ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

تعاریف:

۱- حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های فصلی

- بستر به آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی و یا مسیل اطلاق می‌شود که در حداکثر طغیان معمولی زیر آب قرار گیرد.

- حداکثر طغیان معمولی میزانی است که با تناوب ... ساله از طریق محاسبات آماری و احتمالات هیدرولوژیکی

توسط وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین می‌گردد.



- حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل و یا نهر طبیعی است که حفاظت آن لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.

- حریم نهرهای طبیعی یا رودخانه‌ها و یا مسیل‌ها اعم از اینکه آب دائم و فصلی داشته باشند برحسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین رودخانه یا مسیل و یا نهر طبیعی تعیین خواهد شد.

ضوابط و مقررات:

ضوابط و مقررات حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های فصلی به شرح زیر است:

- صدور مجوز بهره برداری با واگذاری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم رودخانه‌ها، نهرها و مسیل‌ها منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است.

- دیواره سازی در کنار رودخانه‌ها یا مسیل‌ها باید به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد. طرح و نقشه‌های مربوط به دیواره سازی باید قبلاً به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.

- در صورت دیواره سازی، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه می‌شود و باید در سرتاسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیل‌ها در داخل محدوده خدماتی شهر باید سرپوشیده و یا حداقل دارای جان پناه ایمن و مناسب باشند.

- احداث هرگونه بنا و تأسیسات در حریم مسیل‌ها و نهرها و رودخانه‌ها بکلی ممنوع است و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد شد.

- میزان بستر و حریم مسیل و رودخانه‌های موجود در شهر توسط وزارت نیرو تعیین خواهد گردید تا قبل از اعلام حریم مذکور، حریم اعلام شده در طرح تفصیلی سابق ملاک عمل خواهد بود.

- وجود کاربری‌هایی مانند باغ، زمین‌های کشاورزی و مانند آن در حریم رودخانه‌ها با نظر مثبت وزارت نیرو و ادارات تابعه آن بلامانع است.

- کاشت چمن و گل و درختچه در حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها و نهرهای طبیعی بشرطی که دسترسی به رودخانه را با دشواری مواجه نسازد بلامانع است.

۲- حریم لوله‌های نفت

- حریم لوله‌های نفت که توسط وزارت نفت و ادارات تابعه در سطح استانها و شهرستانها تعیین می‌شوند باید

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

کاملاً رعایت گردند. احداث هرگونه تأسیسات به استثنای تأسیسات مجاز نفت در حریم‌های مذکور به طور کلی ممنوع است. میزان جرایم لوله‌های نفتی به شرح زیر است:

- حریم لوله ... اینچ ... متر
- حریم لوله ... اینچ ... متر
- حریم لوله ... و ... اینچ ... متر
- ۳- حریم لوله‌های گاز

قطر اسمی لوله ها (سانتیمتر)	حریم از هر طرف محور لوله (متر)
کمتر از
از ... تا
بیش از

احداث هرگونه بنا و ساختمان جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری است در فاصله اعلام شده از هر طرف محور انتقال گاز ممنوع است مگر اینکه به تشخیص شرکت گاز ایجاد خطر ننماید. همچنین تعداد واحدهای مسکونی قابل احداث براساس نوع استاندارد لوله گذاری از طرف شرکت گاز تعیین می‌گردد.

۴- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

- در حریم درجه ۱ اقدام به هرگونه احداث بنا یا باغ و درختکاری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط برای ایجاد فضای باز و سبز عمومی و حفر چاه و قنات و راه سازی و شبکه آبیاری مشروط به اینکه سبب ایجاد خسارت بر تأسیسات خطوط انتقال نگردد با کسب مجوز کتبی از وزارت نیرو و یا شرکت برق منطقه ای امکان پذیر است.

- در حریم درجه ۲ تنها احداث ساختمان اعم از مسکونی یا صنعتی و مخازن سوخت با هر ارتفاع ممنوع است.

حریم‌های درجه ۱ و ۲ انتقال نیروی برق

ردیف ولتاژ (کیلوولت)	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۱ تا ۲۰	۳	۵
۳۳	۵	۱۵
۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳	۱۷	۴۰
۴۰۰ تا ۵۰۰	۲۰	۵۰
۷۵۰	۲۵	۶۰

تبصره: تعیین حریم نهایی و تعبیر و تفسیر آنها در هر حال با اجازه و استعلام سازمانهای ذیربط تعیین شده و

قطعیت می یابد.

۵- حریم معابر

- حریم معابر در نقشه‌های طرح منعکس گردیده است. در حریم‌های مذکور احداث هر گونه بنا ممنوع است.
- حریم شبکه‌های ورودی شهر در محدوده و حریم استحفاظی تا محدوده طرح قانونی به میزان ... متر از بر حریم‌های قانونی راه از هر طرف می باشد.

- در حریم تقاطعها مجوز احداث بنا تا تهیه طرح جزئیات هندسی تقاطعها ممنوع است.

- در حریم معابر صرفاً احداث فضای سبز (درخت و چمن کاری) مجاز است و از نقطه نظر مقررات قوانین مربوط به کاربری‌ها جزء فضای سبز تلقی می شوند.

۶- حریم آثار تاریخی

- حریم مناطق حفاظت شده با نظر سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده و هرگونه دخل و تصرف و فعالیتی در آن صرفاً با نظر سازمان مذکور انجام می گیرد و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی الزامی است.

۷- حریم خطوط راه آهن

این حریم به صورت فضای سبز یا فضای باز بوده و دارای ... متر حریم از هر طرف از محور مسیر و در داخل محدوده استحفاظی شهر است.

۸- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمانهایی که مساحت کل آنها از ... مترمربع تجاوز نماید احداث پست برق که محل آن به تأیید اداره برق رسیده باشد الزامی است.

۹- حریم رودخانه

حریم رودخانه ... متر از هر طرف نسبت به خط القعر رودخانه در نظر گرفته شده است و حاشیه آن به فضای سبز اختصاص داده شده است.

الف - حریم شهر

تعریف حریم شهر در بند ... این گزارش (تعاریف) مطابق قانون تعاریف محدوده‌ها و حریم‌ها ذکر شده است.

الف - ۱- موارد استفاده از زمین

الف - ۱- ۱- استفاده‌های مجاز

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- زمین‌های کشاورزی، باغ‌ها، زمین‌های مشجر، نهالستان‌ها

- احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات خدماتی روستائی مانند تأسیسات آموزشی، آموزش عالی، بهداشتی،

تجاری، کارگاه‌های حرفه ای روستایی در محدوده روستاها براساس طرح هادی مصوب هر روستا

- کاربری‌های ویژه شهری مانند تأسیسات منابع و شبکه‌های مربوط به آب، تأسیسات و شبکه‌های مربوط به

تصفیه فاضلاب شهر، تأسیسات سوخت رسانی به شهر، تأسیسات و شبکه‌های مربوط به گاز، تأسیسات برق، و

شبکه‌های انتقال با حفظ حریم‌های لازم.

- احداث صنایع و انبار شامل صنایع مزاحم شهری، انبارهای سیلو و سردخانه در محله‌های تعیین شده در طرح

جامع

- کاربری‌ها و تأسیسات مربوط به حمل و نقل شهری مانند احداث فرودگاه، راه آهن، جاده‌های ارتباطی برون

شهری و روستائی، پایانه مسافر و بار برون شهری، پارکینگ، پاسگاه‌های انتظامی، پمپ بنزین و مراکز خدمت رسانی

به وسایل نقلیه، سالنهای پذیرایی و مشابه آن در محله‌های تعیین شده در طرح جامع و یا تعیین شده از طریق

کمیسیون ماده پنج استان.

الف - ۱- ۲- استفاده‌های مشروط

- احداث و ایجاد فعالیتهای مندرج در ضمیمه شماره ۳ بشرط استقرار در نواحی صنعتی و با دارابودن طرح و

برنامه قبلی که با رعایت شیب منطقه، جهت وزش باد غالب، جهات توسعه شهر و فاصله تا شهر و محله‌های مسکونی

ایجاد شده باشند، بشرط تأیید سازمان حفاظت محیط زیست و تصویب کمیسیون ماده پنج و صدور مجوز از طرف

شهرداری

الف - ۱- ۳- استفاده‌های ممنوع

- هر گونه فعالیتی که سبب ایجاد آلودگی گردد و به محیط زیست صدمه و آسیب برساند و یا بطریقی از توسعه

شهر در جهت‌های پیش بینی شده جلوگیری نماید و یا لطمه ای وارد نماید به تشخیص سازمان حفاظت محیط

زیست در این منطقه ممنوع است. با توجه به بند ۴ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخه

۱۳۷۸/۸/۱۰ هر گونه تفکیک زمین و واگذاری آن برای امر مسکن به افراد، شرکتهای تعاونی یا نهادهای دولتی

و غیردولتی در داخل حریم محدوده استحفاظی شهرها ممنوع است.

ب - باغ و زمین‌های کشاورزی

ب-۱- باغ‌ها

کلیه باغ‌های واقع در داخل محدوده قانونی شهر براساس طرح بررسی باغ‌ها، مصوب کمیسیون ماده پنج استان تعیین تکلیف گردیده اند. مطابق این طرح به منظور کنترل تغییر کاربری باغ‌ها در طول دوره تهیه طرح ضوابطی تدوین شد و باغ‌ها و اراضی سبز شهر چه آن دسته اراضی که دارای کاربری باغ بوده اند و در وضع موجود به صورت بایر یا مسکونی یاغیره درآمدی بودند و چه آن دسته که دارای کاربری غیرباغ بوده اند و در وضع موجود بشکل باغ از آنها استفاده می‌شد، مرد مطالعه و بررسی قرار گرفتند و نحوه حفظ و نگهداری یا تغییر کاربری آنها مشخص گردید. مطابق این طرح باغ‌ها و فضاهای سبز به سه دسته یا الویت به شرح زیر تقسیم گردیدند:

اولویت اول: زمین‌هایی که در زمان تهیه طرح دارای کاربری غالب باغ بوده و مساحتی بیش از ... مترمربع داشته اند و از کیفیت بالایی برخوردار می‌باشند. برخی از این باغ‌ها در طرح تفصیلی مصوب دارای کاربری‌های خدماتی بودند و کاربری آنها در صورت نیاز حفظ گردیده است. برخی نیز دارای کاربری باغ یا مسکونی بوده اند. این دسته از باغ‌ها باید به هر صورت حفظ شده و از تغییر کاربری آنها به هر شکل جلوگیری گردد. در طرح تفصیلی (بازنگری) این باغ‌ها با علامت باغ و با رنگ سبز مشخص شده است. تفکیک اراضی این باغ‌ها ممنوع بوده و احداث ساختمان در آنها صرفاً با رعایت قوانین و بخشنامه‌های موجود در مورد احداث بنا در باغ‌ها و صرفاً برای سکونت صاحب باغ مجاز می‌باشد.

اولویت دوم: زمین‌هایی که در زمان تهیه طرح دارای کاربری باغ بوده و مساحتی بیش از ... مترمربع داشته اند ولی کیفیت و ارزش باغ در حد متوسط و متوسط پایین بوده است. درصد عمده این اراضی دارای کاربری باغ و برخی نیز کاربری خدماتی یا مسکونی دارند. در طرح تفصیلی جدید (بازنگری) برخی از آنها که نگهداری آنها فاقد توجیه اقتصادی بوده به کاربری‌های خدماتی تبدیل شده و تعدادی که مورد ساخت و ساز قرار گرفته و امکان استفاده از آنها برای کاربری‌های عمومی و خدماتی وجود ندارد به کاربری مسکونی (مشروط) تبدیل شده اند. تغییر کاربری این اراضی تا قبل از تصویب نهایی طرح جدید (بازنگری) صرفاً با تأیید کمیسیون ماده پنج استان مقدور خواهد بود. بدیهی است دارا بودن سند مالکیت رسمی و رعایت ضوابط و مقررات طرح الزامی می‌باشد.

اولویت سوم: زمین‌هایی که در طرح تفصیلی قبلی دارای کاربری باغ می‌باشند و کل قطعه دارای مساحت کمتر از ... مترمربع است. درصد عمده این زمین‌ها، مسکونی و دارای ساختمان قدیمی هستند و کاربری غالب آنها مسکونی

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

می‌باشد و فعالیت باغداری در آنها جریان ندارد. این اراضی با رنگ زرد و دور آن با خط قرمز مشخص شده و صدور پروانه ساختمانی در آنها منوط به انجام توافق با شهرداری و اخذ ارزش افزوده و نگهداری آن در حساب جداگانه به منظور تملک باغ‌های اولویت اول می‌باشد.

ب-۲- اراضی کشاورزی

اراضی که در داخل محدوده قانونی شهر بعنوان اراضی کشاورزی مشخص شده اند تابع ضوابط و مقررات و بخشنامه‌های مربوط به زمین‌های کشاورزی بوده و تفکیک و احداث بنا در آنها مطابق ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی خواهد بود. تغییر کاربری اینگونه اراضی صرفاً با رأی مثبت کمیسیون ماده پنج استان امکان پذیر خواهد بود.

۴- مقررات مشترک

۴-۱- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

۴-۱-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کمتر از حد نصاب‌های تراکمی باشد و امکان تجمیع با پلاکهای مجاور و افزایش مساحت آنها وجود نداشته باشد بشکل زیر عمل خواهد شد:

- قطعات با مساحت ... تا ... مترمربع دو واحد مسکونی در دو طبقه

- قطعات با مساحت ... تا ... مترمربع یک واحد مسکونی در یک طبقه

در مورد قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ... مترمربع، قطعه مزبور باید توسط شهرداری یا مالکین پلاکهای همجوار خریداری شده و یا معوض آن به مالک داده می‌شود و قطعه مزبور تبدیل به فضاهای سبز یا خدماتی گردد و یا با پلاکهای مجاور تجمیع شود.

چنانچه مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بیش از حداقل نصاب تفکیک باشند و میزان تراکم و طبقات آنها کمتر از حدود تعیین شده جدید باشند در صورتیکه مسائل فنی ساختمان اجازه دهد می‌توانند درخواست افزایش تراکم و طبقات را تا حد مجاز بنمایند.

۴-۱-۲- ساختمانهایی که قبل از آنها آغاز شده اند و دارای تراکم بیشتر از میزان مجاز طبق ضوابط جدید باشند

می‌توانند بر مبنای پروانه ساختمانی اخذ شده احداث بنا نمایند ولی در هنگام نوسازی و تجدید بنا باید از ضوابط

پهنه مخصوص به خود تبعیت نمایند.

چنانچه بنایی با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در دست احداث باشد، اتمام ساختمان مزبور براساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود. اما بهنگام تجدید بنا تابع ضوابط مربوط به پهنه نفوذ می باشد.

۴-۱-۳- ادامه کار کاربری های ناهماهنگ

- مالکین بناهایی که فعالیت آنان با کاربری های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محلهای مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.

- در صورتیکه تغییر کاربری این اماکن به کاربری های هماهنگ مستلزم تخریب کامل بنای موجود نباشد، مالکین پس از درخواست متولی کاربری مجاز می بایستی نسبت به تغییر کاربری یا واگذاری آن به سازمانها و افراد ذیربط اقدام نمایند.

- در صورتیکه تغییر کاربری اماکن ناهماهنگ تنها از راه تخریب بنا و تأسیسات موجود میسر باشد بستگی به نوع آلودگی و ایجاد مزاحمت، شهرداری و سایر متولیان کاربری مجاز در پی اعلام برنامه زمانبندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید یا دادن معوض و یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود.

- توسعه این نوع کاربری ها ممنوع است.

- چنانچه این ساختمانها و یا تأسیسات آنها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آنها ممنوع است.

- تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است.

- تجدید بنا یا تعمیرات اساسی در موقع خرابی یا آسیب دیدگی ممنوع است.

۴-۲- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

- مقدار حریم تقاطع شبکه های ارتباطی مطابق آئین نامه طراحی راه های شهری مصوب... شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد. اقدام به احداث هرگونه بنا و تأسیسات در حریم های مذکور مستلزم توجه بیشتر شهرداری در جهت تطبیق با طرحهای جزئیات شهری است.

- در صورتیکه بنایی قبل از تاریخ ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در حریم تقاطعها احداث شده باشد از آنجایی که رعایت بر اصلاحی تقاطعها در اولویت اول قرار دارد، با توجه به طرح تقاطع، میزان عقب نشینی و تخریب بنا تعیین خواهد گردید.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- در طراحی ساختمانهای مشرف به مقاطع، می‌بایست رعایت معماری ساختمانهای نبش شده باشد و از هماهنگی کافی با یکدیگر برخوردار باشند.

- استقرار ساختمان در محدوده مثلث دید شبکه‌های ارتباطی ممنوع است.

- پوشش گیاهی و درخت کاری مجتمع با ارتفاع بیش از ... متر در محدوده مثلث دید تقاطع‌های ارتباطی ممنوع است.

۳-۴- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف

- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری‌ها، دسترسی می‌بایست مستقلاً تأمین گردد.

- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه رعایت همجواری کاربری‌های متناسب ضروری است.

- احداث و استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌هایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سر و صدا می‌گردند، همجوار بیمارستان‌ها، خوابگاهها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن که بیشتر در گروه کاربری‌های درمانی و بهزیستی طبقه بندی می‌گردند ممنوع است.

- استقرار فضاهای آموزشی همجوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می‌گردد. استقرار فضاهای آموزشی در حد ابتدایی و راهنمایی در کنار شبکه‌های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری توصیه نمی‌شود.

- استقرار فضاهای پذیرایی و جهانگردی همجوار با فضای سبز و پارک‌ها و فضای فرهنگی توصیه می‌گردد.

- استقرار کاربری‌های درمانی همجوار با فضاهای بهزیستی و پارک توصیه می‌گردد.

- استقرار کاربری‌هایی نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در سر چهار راهها ممنوع است.

- در مورد کاربری‌های مختلط مسکونی، نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم واحدهای مسکونی به معابر عمومی گردد.

- در اطراف کاربری‌های عمومی نظیر بیمارستان‌ها احداث شبکه مناسب ضروری است.

- احداث کاربری‌هایی نظیر صنایع و انبارداری همجوار قطعات مسکونی ممنوع است.

- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های محلی و جمع کننده محله ای) تأمین می‌گردد. هیچیک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی درجه ۲ دسترسی داشته باشند به غیر از مجموعه‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده اند و دسترسی‌های کنترل شده دارند.

- در کلیه ساختمانهای عمومی به منظور رعایت حل معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت

گردد. در ادامه جدول شعاع عملکرد و همجواری مناسب و دسترسی در کاربری‌های مختلف ارائه می‌گردد.

جدول شعاع عملکرد مفید و هم جواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری

نوع کاربری	شعاع عملکرد مفید	هم جواری مناسب	محدودیت‌های هم جواری	نوع شبکه دسترسی
کودکستان	... متر	واحدهای مسکونی، مراکز تجاری، واحدهم‌سایگی، فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحدهم‌سایگی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع آوری زباله	یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای و بقیه از طریق شبکه پیاده، واحدهم‌سایگی یا محله
دبستان	... متر	واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله فضاهای سبز عمومی، محل بازی کودکان	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع آوری زباله ... متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ... متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله
مدرسه راهنمایی	... متر	مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ... متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ... متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله
دبیرستان	مرکز ناحیه (در موارد خاص مرکز منطقه)	مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمین‌های ورزشی توصیه می‌شود چند واحد در کنار هم پیش بینی شود.	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع آوری زباله ... ، حداقل فاصله از مراکز درمانی ... متر، داشتن فاصله مناسب از مراکز تجاری	دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه ای و نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی
مراکز درمانی	استقرار در مرکز ناحیه	در مجاورت پارک‌های ناحیه ای و فضاهای سبز و باز عمومی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ... متر، فاصله مناسب از مراکز آموزشی کافی از مراکز ورزشی	دسترسی اصلی از معابر جمع و پخش کننده ناحیه ای
	استقرار در مرکز منطقه و شهر	فضاهای سبز شهری	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ... متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی. فاصله از حریم خیابان توسط ایجاد فضای سبز. دور بودن از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهر	دسترسی اصلی از معابر شریانی درجه ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

جدول شعاع عملکرد مفید و هم‌جواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری

نوع شبکه دسترسی	محدودیت‌های هم‌جواری	هم‌جواری مناسب	شعاع عملکرد مفید	نوع کاربری
دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده	از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد	در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی	... متر (استقرار در مراکز واحد همسایگی)	زمین بازی کودکان
دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله	در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای	... متر (استقرار در مراکز محلات)	پارک محله‌ای
دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده‌های ناحیه‌ای و محلی	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله. پیش‌بینی شبکه سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر 30 کیلومتر در ساعت	هم‌جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی به تناسب موقعیت پارک و وضعیت ناحیه می‌توان تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود	استقرار در مراکز ناحیه	پارک ناحیه‌ای
دسترسی اصلی از معبر شریانی درجه ۱ و ۲	پیش‌بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ... کیلومتر در ساعت	هم‌جواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری	استقرار در مرکز منطقه یا شهر	پارک منطقه‌ای و شهری
شبکه‌های جمع و پخش کننده محله‌ای و ناحیه‌ای	فاصله مناسب از تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله، تجهیزات شهری	هم‌جواری با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و فرهنگی	... متر	مراکز ورزشی (ناحیه)
دسترسی از معابر جمع و پخش کننده محله‌ای و ناحیه‌ای و در مقیاس ناحیه و معابر شریانی درجه دوم با کنترل دسترسی در مقیاس منطقه و شهر	مراکز درمانی، مراکز تولیدی	مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی و ورزشی، ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ‌های عمومی، دارا بودن فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری	در مقیاس ناحیه منطقه و شهر	مراکز تجاری و خدماتی

۴-۴- پارکینگ‌های شهری

۴-۴-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پرتردد

- کلیه بناهای عمومی پرتردد از قبیل مراکز آموزشی، درمانی و بیمارستان‌ها، مراکز تجاری و اداری می باید علاوه بر دسترسی مستقیم واحدها، دارای راه دسترسی جداگانه و سرویس و پارکینگ انتظار باشند.
- احداث پارکینگ انتظار در نزدیکی ورودی ساختمانهای عمومی پرتردد متناسب با میزان اتومبیل‌های مراجعه کننده الزامی است.

- نحوه احداث پارکینگ انتظار می باید به وسیله عقب نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج، مانع رفت و آمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد.

۴-۴-۲- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ‌های مشترک و عمومی

- حداقل فضای لازم برای پارک اتومبیل ... متر است.
- دسترسی پارکینگ‌های عمومی و مشترک حداقل از طریق شبکه ... متری تأمین می گردد.
- پارکینگ‌های عمومی روباز تنها احداث نگهبانی با حداکثر ... متر مربع زیربنا مجاز است.
- پارکینگ‌های مشترک امکان دسترسی کلیه واحدها به پارکینگ ضروری است.
- حداقل فاصله ورودی پارکینگ‌های عمومی تا چهار راهها ... متر می باشد.
- پارکینگ‌های عمومی به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی هوا، آلودگی صوتی و بصری در محوطه پارکینگ باید درختکاری و فضای سبز ایجاد گردد.

- با توجه به نحوه استقرار و زاویه آن، ابعاد و اندازه هر یک از محلهای پارک اتومبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای طراحی پارکینگ می بایست در نظر گرفته شود.

- برای پارک هر اتومبیل فضایی به اندازه ... متر مورد نیاز است بعلاوه فضای حرکت در پشت آن و راه دسترسی مستقل به محلهای پارک باید پیش بینی شود و هر اتومبیل بتواند مستقلاً وارد و خارج شود.

۴-۴-۳ ضوابط مربوط به پارکینگ‌های عمومی چندطبقه

- در احداث پارکینگ‌های عمومی چندطبقه، محدودیت تراکمی وجود ندارد. ولی به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامپ‌های ورود و خروج حداکثر تعداد طبقات 6 طبقه پیشنهاد می گردد.
- در پارکینگ‌های عمومی چندطبقه تنها پارک و توقف اتومبیل و موتورخانه و نگهبانی به مساحت حداکثر ... متر مربع مجاز می باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- عرض رامپ حرکتی در طبقات ... متر و حداکثر شیب آن ... و حداقل شعاع گردش برابر ... می‌باشد.
- ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- رعایت حداقل ابعاد پارک اتومبیل و سطوح مربوط به رفت و آمد اتومبیل‌ها مطابق استانداردهای طراحی الزامی است.

- طرح معماری باید به تأیید کمیته فنی برسد.

۴-۵ ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

۴-۵-۱ استفاده‌های مجاز

- احداث کیوسک پست، روزنامه فروشی و تلفن

- ایجاد فضای سبز

- ایجاد زمین‌های بازی کودکان و استقرار وسایل تفریحی و ورزشی محله ای و استخرشنا

- احداث تأسیسات بهداشتی و گلخانه و پارکینگ روباز

- احداث استخر و آب نما به صورت روباز

- احداث دکه یا کیوسکهای تجاری کوچک

- احداث تأسیسات فرهنگی، اجتماعی

۴-۵-۲ میزان محدودیت احداث ساختمان

- حداکثر زیربنای مجاز برای احداث ساختمان در فضای باز تا حداکثر سطح فضای باز و با ارتفاع حداکثر یک

طبقه مجاز است.

۴-۵-۳ تأسیسات و تجهیزات لازم

- احداث تأسیسات و تجهیزات مربوط به چاه و تصفیه آب سپتیک و فاضلاب، احداث پست برق و تلفن در

فضاهای باز مناسب، مجاز است مشروط بر آنکه به زیبایی فضای عمومی لطمه نزنند و از نظر انتخاب مصالح و فرم

معماری در تناسب با محیط اطراف باشد.

- احداث تأسیسات بهداشتی عمومی ضمن رعایت مقررات بهداشتی و محیط زیست باید در مکان مناسب دور از

چشم انداز عمومی احداث گردد.

۴-۵-۴ ضوابط مربوط به سازه‌های موقت

- کلیه سازه‌های موقت باید ایمنی کامل برای کارکنان و افراد غیر داشته باشد.

- احداث هرگونه سازه موقت (کیوسک) نباید مغایرتی با ضوابط محیط زیست داشته باشد و سبب اشرف به واحدهای مسکونی گردد و نباید باعث قطع درختان گردد و نباید برای کاربری‌های مجاور مزاحمت ایجاد نماید.

۴-۶ پدافند غیرعامل

- کلیه ادارات دولتی و سازمانهای وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل و ...) موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنین آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعملها می‌باشند.

- در طراحی مجموعه‌های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حل‌های اجرایی می‌باشد.

۴-۷ ضوابط مربوط به پله فرار و آسانسور

- ساختمانهاییکه ارتفاع آنها از سطح خیابان‌های مجاور ... متر ببالا و یا دارای پنج طبقه (با احتساب همکف) و بیشتر هستند موظف به تجهیز ساختمان به آسانسور می‌باشند.

- ساختمانهاییکه ارتفاع آنها از سطح خیابان‌های مجاور ... متر ببالا و یا دارای پنج طبقه (با احتساب همکف) و بیشتر باشند موظف به احداث پله فرار و تجهیزات آتش نشانی می‌باشند.

۴-۸ ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

- نحوه احداث کمپینگ و اردوگاههای جهانگردی تابع ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است در هر حال بایستی به گونه ای طراحی شود که عناصر و اجزاء و ابنیه مجاز آن قابل تفکیک نباشند.

- به منظور رونق صنعت گردشگری و با توجه به عدم وجود مراکز مناسب برای اسکان موقت گردشگران، لازم است نهادهای محلی مرتبط نسبت به تجهیز مکان‌های مناسب دارای پتانسیل لازم در داخل یا خارج محدوده قانونی به منظور اسکان موقت گردشگران اقدام نمایند. در این مکان‌ها باید نیازهای زیستی اعم از دسترسی مناسب، آب آشامیدنی، لوازم تهیه غذا، سرویس بهداشتی، کنترل و نگهبانی مجموعه و سایر تأسیسات و تجهیزات موردنیاز ارائه گردد.

۴-۹ حریم‌های قانونی و ضوابط آنها

رعایت کلیه حریم‌ها اعم از حریم‌هایی که رعایت آن به عهده ایجادکنندگان ساختمان و تأسیسات و حریم‌هایی که رعایت آن به عهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان است براساس ضوابط زیر الزامی است.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۴-۹-۱ حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های فصلی

تعاریف

- بستر به آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی و یا مسیل اطلاق می‌شود که در حداکثر طغیان معمولی زیرآب قرار گیرد.

- حداکثر طغیان معمولی آن میزانی است که با تناوب ... ساله از طریق محاسبات آماری و احتمالات هیدرولوژیک توسط وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین می‌گردد.

- حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، و یا نهر طبیعی است که حفاظت آن لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.

- حریم نهرهای طبیعی یا رودخانه‌ها و یا مسیل‌ها اعم از اینکه آب دائم و یا فصلی داشته باشند برحسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین رودخانه یا مسیل و یا نهر طبیعی تعیین خواهد شد.

ضوابط

- میزان حریم مسیل و رودخانه‌های موجود در شهر توسط وزارت نیرو و سازمانهای تابعه آن تعیین خواهد گردید . تا قبل از اعلام حریم مذکور، حریم اعلام شده در طرح تفصیلی سابق ملاک عمل خواهد بود.

- صدور مجوز بهره برداری یا واگذاری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم رودخانه‌ها، نهرها و مسیل‌ها منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است.

- دیواره سازی در کنار رودخانه‌ها یا مسیل‌ها باید به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد. طرح و نقشه‌های مربوط به دیواره سازی باید قبلاً به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.

- در صورت دیواره سازی، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه می‌شود و باید در سراسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیل‌ها در داخل محدوده خدماتی شهر باید سرپوشیده و یا دارای جان پناه مناسب باشند.

- احداث هرگونه بنا و تأسیسات در حریم مسیل‌ها و نهرها و رودخانه‌ها بکلی ممنوع است و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد بود.

- وجود عناصری چون باغات، مزارع فضاهای سبزعمومی و امثال آن در حریم رودخانه‌ها با نظر مثبت وزارت نیرو یا ادارات تابعه آن بلامانع است.



- کاشت چمن و گل کاری در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها و نهرهای طبیعی بشرطی که دسترسی به رودخانه را با دشواری مواجه نسازد بلامانع است.

۴-۱۰ حریم معابر

- حریم‌های معابر در نقشه طرح منعکس شده است. در حریم‌های مذکور احداث هرگونه بنا ممنوع است.
- حریم شبکه‌های ورودی به شهر در محدوده استحفاظی تا محدوده طرح جامع بمیزان ... متر از بر حریم قانونی راه از هر طرف می‌باشد.

- در حریم تقاطع‌ها صدور جواز احداث بنا تا تهیه طرح جزئیات شهری برای تقاطع‌ها ممنوع است.
- در حریم معابر صرفاً درختکاری و چمن کاری مجاز است و از نقطه نظر مقررات و قوانین مربوط به کاربری‌ها جزء کاربری‌های فضای سبز تلقی می‌شوند.

۴-۱۰-۱ حریم آثار تاریخی

- حریم مناطق حفاظت شده توسط سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده و هرگونه دخل و تصرف و فعالیتی در حریم مذکور فقط می‌تواند سازمان میراث فرهنگی انجام گیرد.

۴-۱۰-۲ حریم چاههای آب شهر

- حریم چاههای آب شرب شهر به شعاع ... متر بوده و ساخت و ساز در این حریم ممنوع است.

۴-۱۱ مقررات عمومی

- کلیه افراد حقیقی و حقوقی و موسسات دولتی و خصوصی و خیریه و نهادهای انقلابی جهت تفکیک زمین و توسعه و احداث بنا می‌بایست از شهرداری مجوز دریافت نمایند.

- کلیه مجوزهای تفکیک و توسعه و احداث بنا که براساس مصوبات قبلی از طرف شهرداری تا قبل از ابلاغ ضوابط و مقررات صادر شده است معتبر بوده و از تاریخ مزبور شهرداری موظف به رعایت کلیه مفاد ضوابط و مقررات حاضر خواهد بود.

- در طراحی و احداث کلیه بناهای عمومی و خصوصی رعایت مقررات ملی ساختمان علی‌الخصوص رعایت موارد ایمنی بنادر مقابل زلزله و دستورالعملهای وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.

- در طراحی و احداث کلیه بناهای عمومی و معابر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) الزامی است. (سایت شهرداری خلیل شهر)

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

معرفی انواع طرح‌های شهرسازی و معماری

طرح‌های ملی منطقه ای

طرح جامع سرزمین

طرح جامع سرزمین، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدف‌ها و خط مشیهای ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید

طرح کالبدی ملی

با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمت رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور

طرح کالبدی منطقه‌ای

با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمت رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور

طرح ناحیه ای

طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای

این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوی ۱۳۵۳- و تصویبنامه شماره ۷۰۹۷۱/ت/۴۰۷ ه مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیات وزیران، به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل

قوانین و مقررات ساخت و ساز

باشند، تهیه می‌شود

طرح مجموعه شهری

این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/۱۵۳۱۱/ه مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیات وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود

طرح‌های شهری

طرح جامع شهر

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود .

طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها

طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسالهدار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

طرح آماده‌سازی توسعه‌های جدید در شهرها

طرح آماده‌سازی توسعه‌های جدید در شهرها این طرح‌ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث ممکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین‌نامه‌های اجرایی آن است و به عنوان

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهری تهیه می‌گردد.

طراحی شهری

طراحی شهری دانشی است که ارتقای کیفیت محیط را بر اساس ادراک و رفتار مردم کارشناسان و مدیران ملحوظ دارد.

طرح تفصیلی موضوعی

طرح موضوعی نیز طرحی است که برای احیاء برخی از مکانهای متروک و با عملکردهای قبلی خاص و ناحیه‌هایی وسیع (مثل معادن) یا حفاظت چند ناحیه با ارزش معماری در محورها حومه‌ها و سواحل و یا برای فعالیت‌های تفریحی و گردش و نیز فضای سبز یا کمربند سبز تهیه می‌شود و همانطوریکه از معنای لغوی آن برمی‌آید معطوف به موضوعات خاص برنامه ریزی و در واقع برای تکمیل طرحهای تفصیلی پایه و موضعی می‌باشد و مشخصات عمومی چنین طرحی عبارت است از زمان محدود تغییر در موضوع خاص محدوده‌هایی خاص در بخشی از شهر یا در سطح تمام شهر و همراه با ویژگیهای قابل تغییر یا اصلاح بودن از نظر مشخصات اجرایی نیز این طرح می‌تواند توسط بخش عمومی یا خصوصی یا ترکیبی از هر دوی آنها صورت گرفته و با همکاری نهادهای مرتبط با موضوع اجرا شود. وظایف خاص طرح ساماندهی جنبه‌های خاص تقویت سایر طرحهای شهری و تعیین وظایف نهادهای ذیربط بوده و اسناد آن نیز شامل نقشه پیشنهادات گزارش مکتوب برای ضرورت‌ها و سیاستهای اجرایی و سایر مطالب توضیحی و تشریحی می‌باشد.

طرح تفصیلی موضعی

طرح موضعی طرحی است که هم از نظر زمانی و هم از نظر مکانی با محدودیت همراه بوده و شامل طراحی توسعه جدید شهر با تجدید نظر در طرحهای توسعه قبلی و یا بهسازی مناطقی از شهر و یا ترکیبی از اینها خواهد بود. از نظر مشخصات عمومی این طرح برآیند یکدکتر مدت ده سال و همراه با قابلیت تغییرات عمیق در محدوده نسبتاً کوچکتر تهیه شده و قابل تغییر و اصلاح می‌باشد.

اجرای آنها توسط بخش عمومی یا خصوصی یا ترکیبی از هر دوی آنها صورت گرفته و با همکاری نهادهای مختلف به ویژه بخش‌های مرکزی یا نواحی بزرگ جدید انجام خواهد شد. وظایف خاص چنین طرح ساماندهی مراکز شهری ساماندهی نواحی مسکونی قدیم و یا جدید و ساماندهی نواحی صنعتی تجاری تفریحی گردشگری و غیره بوده اسناد آن نیز شامل نقشه پیشنهادات سند پیشنهادات و سیاستهای اجرایی و سایر مطالب توضیحی و تشریحی همراه

قوانین و مقررات ساخت و ساز

با برآوردهای مالی می باشد.

طرح هادی شهری

طرح هادی شهری عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می شود

طرح شهرهای جدید

عبارت است از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب نامه شماره ۲۳۴۰/ت/۲۷۶هـ مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

طرح شهرک‌های مسکونی

طرح شهرک‌های مسکونی طرحی که برای ایجاد یک مرکز جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۵ - تهیه می شود.

طرح سایر شهرک‌ها

طرح سایر شهرک‌ها طرح‌هایی که برای ایجاد شهرک غیرمسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و ... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شوند. (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری شیراز)

کلیات محتوی طرح جامع

با توجه به اهمیت آشنایی کارشناسان محترم شهرداری‌ها با محتوای طرح جامع شهرها، فلذا ذیلاً قسمتی از ضرورت‌ها جهت آگاهی درج می‌گردد.

۱- ضرورت‌ها و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه

۲- اولویتهای ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره وری سرزمین و محدودیتهای توسعه ناشی از آنها مثل کمبود

اب به عنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره وری

۳- نقش و عملکرد اصلی شهر-در حال و آینده-صنعتی کشاورزی خدماتی جهانگردی مختلت و غیره و اهمیت ان

۴- برنامه‌های هماهنگ عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی

۵- ضرورت‌ها و مبانی دیگر

محتوای اصلی طرح جامع

۱- ساخت شهر و توسعه

۱/۱- مشخصات ساختی و کالبدی مثل متمرکز. شعاعی. خطی. پیوسته. ناپیوسته و غیره

۲/۱- تعیین حوزه عملکردهای اصلی - کاربردهای عمده و موثر شهر

۳/۱- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی و تهسیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری. فرودگاه و غیره

۴/۱- نظام تقسیمات واحدهای شهری مثل مناطق و محلات

۵/۱- تعیین عناصر و بافتهای خاص مثل تاریخی. صنعتی. اقلیمی و مناطق نوسازی و بهسازی

۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۱/۲- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

۲/۲- منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری

۳/۲- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

۴/۲- محدوده استحفاظی شهر یا حریم شهر

کاربری مسکونی

استفاده مجاز ازاراضی

ضوابط و مقررات تفکیک

ضوابط سطح اشغال تراکم و تعداد طبقات ساختمانی

ضوابط پیلوت و پارکینگ

مصوبه کلی کمیسیون ماده پنج بعنوان متمم ضوابط طرح تفصیلی به منظور محدودیت ارتفاع ساختمان نسبت به

عرض گذر

کاربری تجاری

انواع فعالیتهای مجاز. مشروط. مجاز

ضوابط و مقررات تفکیک و ساخت و ساز در منطقه تجاری شهری

ضوابط پارکینگ

کاربری مسکونی

انواع فعالیت‌های مجاز مشروط ممنوع

فعالیت‌های مجاز

در فضاهای با کاربری مسکونی احداث ساختمان‌های مسکونی با تراکم پیشبینی شده در طرح تفصیلی تعریف شده است. ولی باتوجه به این که ساختمان‌های مسکونی نیازمند فضاهای خدماتی و عمومی جهت سرویس رسانی به شهروندان میباشند کاربری‌های دیگری نیز می‌توانند در این مناطق ایجاد شوند که از آنها بعنوان کاربری‌های مجاز یاد می‌کنیم و عبارتند از:

احداث فضاهای آموزشی در سطح محله ای شامل:

مهد کودک، دبستان، راهنمایی، هنرستان.

در سطح ناحیه ای سایر مراکز واحدهای آموزشی تا مقطع متوسطه و نیز احداث مدارس غیر انتفاعی و فنی

و حرفه‌ای هنرستان

مراکز فرهنگی، هنر و مذهبی

احداث واحدهای بهداشتی، درمانی در سطح محله مانند: حمام، درمانگاه، تزریقات و مراکز بهداشت و ...

احداث سرای سالمندان و مراکز نگهداری از کودکان معلول

احداث جاده فضای سبز و پارک و زمین‌های بازی کودکان و خدمات مشابه

احداث تاسیسات و تجهیزات شهری در مقیاس محله ای و ناحیه ای مانند:

پست برق، مخابرات، منابع آبی، تاسیسات گاز رسانی شهری با رعایت ضوابط دستگاه‌های ذیربط

احداث پارکینگ‌های عمومی در مقیاس ناحیه

احداث مراکز اداری در مقیاس ناحیه

احداث واحدهای ورزشی در صورت دارا بودن ضوابط مربوط به کاربری ورزشی

تبصره. موارد فوق الاشاره بعد از درخواست از کمیسیون ماده ۵ و اخذ مصوبه قابل اقدام خواهد بود.

فعالیت‌های مشروط

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

احداث کارگاه های مجاز خانگی در منطقه مسکونی در صورتی مجاز است که ضمن کسب مجوز از محیط زیست مساحت محل فعالیت مورد نظر حداقل از ۱۵ متر مربع و حداکثر از ۲۰ متر مربع تجاوز نکند. همچنین مکان چنین فعالیتی با فضای مسکونی در یک فضای محصور مشترک قرار نگیرد و پارکینگ مورد نیاز برای فعالیت های فوق نیز تامین شود.

فعالیت های ممنوع

در اراضی با کاربری مسکونی هرگونه استفاده دیگر غیر از استفاده های مجاز و مشروط کلاً ممنوع است.

تبصره. صدور پروانه ساختمانی تنها در قبال ارائه سند مالکیت مجاز می باشد.

ضوابط و مقررات تفکیک

تراکم کم.

حداقل مساحت قطعات تفکیکی در محدوده تراکم کم ۱۵۰ مترمربع است.

تراکم متوسط.

حداقل مساحت قطعات تفکیک در محدوده تراکم متوسط ۲۰۰ متر مربع است.

تراکم زیاد.

حداقل مساحت قطعات تفکیکی در محدوده تراکم زیاد ۳۰۰ متر مربع است. (سایت انجمن تخصصی شهرسازی

ایران)

گزیده ای از مقررات صدور پروانه ساختمان و چگونگی انجام عملیات ساختمانی

مقررات ذیل بعنوان نمونه قید گردیده است. بدیهی است بهره برداران محترم باید ضوابط و مقررات ضوابط طرح جامع و هادی شهر خود را نیز رعایت نمایند.

۱- پروانه ساختمانی بر مبنای محل مشخص شده در نقشه و با کروکی ۱:۲۰۰۰ سازمان نقشه برداری که توسط مالک تسلیم و تایید گردیده صادر می شود و فقط برای ساختمان در محل مذکور معتبر است و هر آینه معلوم گردد که محل مورد ساخت غیر از محل مشخص شده به شرح مذکور در این پروانه می باشد این پروانه از شخصی که از هر طریق قانونی قائم مقام متقاضی این پروانه می گردد نیز جاری است.

۲- این پروانه صرفاً از لحاظ شهرسازی صادر شده و از نظرا حراز مالکیت و هر نوع دعوی حقوقی و سایر مراحل

دیگر هیچگونه سندیتی نخواهد داشت و در صورتی که محل مورد تقاضا قبل از ساختمان در اجاره باشد صدور پروانه مجوز تخلیه ملک نخواهد بود.

۳- هر گاه مشخصات تعیین شده در نقشه های مصوبه با مندرجات این پروانه از نقطه نظر جزئیات فنی و اجرایی تفاوت داشته باشد فقط مندرجات این پروانه معتبر خواهد بود.

۴- این پروانه و نقشه ارائه شده به شهرداری و یا فتوکپی آنها باید همیشه در محل کارگاه در دسترس باشد.

۵- در مدت عملیات ساختمانی باید پیش بینی های لازم از نظر ایمنی کارگران و عابران و ساختمانها و تاسیسات مجاور توسط مالک بعمل آمده و مهندس ناظر مکلف بر نظارت بر حسن انجام عملیات است.

۶- مالک مکلف است قبل از شروع عملیات ساختمانی کتبا تقاضای تعیین برو کف نموده و بر مبنای گواهی صادره عملیات ساختمانی را انجام دهد.

۷- مالک مکلف می باشد شروع عملیات ساختمانی را کتبا به اطلاع مهندس ناظر رسانده و رسید دریافت نماید.

۸- چنانچه پروانه به منظور احداث بنا صادر شود و در صورت وجود بنای قدیمی قبل از انجام عملیات ساختمانی ، تخریب بنا زیر نظر مهندس ناظر الزامی است.

۹- کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید تحت نظر مهندس ناظر قید شده در پروانه که از طرف مالک به شهرداری معرفی شده انجام گیرد و چنانچه ادامه نظارت بر اجرای ساختمان توسط مهندس ناظر معرفی شده بهر دلیلی مقدور نباشد مالک ملزم به اخذ گواهی از ایشان مبنی بر انجام عملیات ساختمانی طبق نقشه و ضوابط پروانه و استحکام بنا تا زمان نظارت ایشان و ارائه آن به شهرداری و معرفی مهندس ناظر جدید می باشد و بدیهی است تا رسیدگی به عملیات انجام شده و معرفی و اخذ تعهد لازم توسط مهندس ناظر جدید ادامه کار به هیچ عنوان مجاز نمی باشد و صدور گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری منوط به ارائه تایید به مهندس ناظر و یا مهندسین ناظر در صورت تغییر مهندس ناظر مبنی بر اجرای ساختمان بر اساس نقشه و ضوابط پروانه و گواهی استحکام بنا در زمان نظارت هر یک از مهندسین ناظر به شهرداری می باشد.

۱۰- اگر مالک عملیات اجرایی را بر طبق نقشه های مصوب شهرداری و پروانه صادره اجرا ننماید پس از اعلان موارد خلاف توسط مهندس ناظر هر گونه تصمیم گیری در مورد تخلفات به عهده شهرداری می باشد.

۱۱- مالک مکلف است در هنگام پی کنی و گود برداری کلیه اقدامات ایمنی را زیر نظر مهندس ناظر بعمل آورد و اگر در اثر سهل انگاری خساراتی به مالکین مجاور وارد شود و یا حادثه ای رخ دهد کلیه مسئولیتها متوجه مالک خواهد بود.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- ۱۲- مهندس ناظر مکلف است گزارش عملیات ساختمانی را در مراحل شروع عملیات، اتمام فونداسیون، اتمام سقف هر طبقه، اتمام سفتکاری و اتمام ساختمان به شهرداری برابر فرم تحویلی گزارش نماید و مالک نیز مکلف است تکمیل هر یک از مراحل فوق را به تایید شهرداری رسانده و سپس مرحله بعد را شروع نماید..
- ۱۳- مصالح ساختمانی و مازاد آن و ابزار کار ساختمانی نباید بیش از یک سوم گذرگاه عمومی را اشغال نماید. در مواردیکه اجرای عملیات ساختمانی ضرورت استفاده موقت بیش از یک سوم عرض پیاده رو را ایجاد نماید مالک مکلف است قبلاً اجازه نامه لازم را از شهرداری دریافت دارد.
- ۱۴- صدور برگ عدم خلاف و پایان کار بدرخواست مالک همراه با ارائه گزارش عملیات صورت گرفته توسط مهندس ناظر مورد رسیدگی قرار گرفته و اقدام لازم معمول می گردد.
- ۱۵- مالک و ناظر هر دو موظفند به منظور دریافت یک نسخه از پروانه ساختمان در شهرداری حضور یافته و ذیل نسخ رونوشت پروانه را جهت ضبط در پرونده امضا نمایند.
- ۱۶- چنانچه مالک در مدت تعیین شده در پروانه برای اتمام عملیات ساختمانی اقدام به تکمیل ساختمان خود ننماید در پایان مهلت مقرر ملزم به تمدید پروانه و یا اخذ پروانه جدید می باشد در غیر اینصورت پروانه قبلی فاقد اعتبار قانونی می باشد. (سایت شهرداری لار)

ضوابط ساخت و ساز

ضوابط ساخت و ساز ذیل بعنوان نمونه درج می گردد. بدیهی است بهره‌برداران محترم باید ضوابط طرح جامع و تفصیلی شهر خود را نیز رعایت نماید.

محل استقرار ساختمان در زمین:

محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد، در موارد استثنایی مانند وجود درختان قطور و یا شرقی غربی بودن زمین و نظایر آن موضوع با توجه به وضعیت استقرار ساختمان‌های 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 صددرصد 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 به صورت یک یا چند واحد مستقل یک طبقه احداث نماید، مشروط بر این که:

- ۱- فضای حیاط باقیمانده کمتر از درصد کل زمین نباشد.
- ۲- ارتفاع واحد مذکور از پای کار تا لبه دست انداز بام به هیچوجه از متر تجاوز ننماید (ارتفاع از کف تا زیر سقف بیشتر از نباشد)
- ۳- چنانچه واحد موردنظر در برگذر قرار گیرد باعث جلوگیری از ورود ماشین به حیاط یا پارکینگ مربوطه نگردد.
- ۴- از واحد موردنظر هرگونه استفاده تجاری به استثناء مواردی نظیر دفتر مهندسی و مطب و غیره که قانون شهرداری صریحاً ذکر نموده است، ممنوع می باشد.

پیش بینی سرویس های بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین املاک کمتر از مترمربع
پیش بینی سرویس های بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین در زمین املاک کمتر از مترمربع.
پیش بینی سرویس های بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین، در زمین های کمتر از مترمربع مساحت، به شرطی که حالت تفکیکی نداشته باشد (جمع کل بنا یک واحد مسکونی باشد) بلامانع است.

نحوه اقدام در خصوص باقی مانده املاک واقع در طرح های اجرایی شهرداری:

چون از باقیمانده بعضی از املاک واقع در طرح های اجرایی شهرداری که به اداره کل املاک ابلاغ گردیده، به علت کمی مترآژ در صورت رعایت ضابطه زیربنا به منظور ایجاد واحد مسکونی، مناسب نمی باشد، لذا برای این گونه املاک و همچنین باقیمانده املاکی که مقدار جزء گذر را در قبالت تسهیلات طبق ضوابط به شهرداری واگذار می نماید، در صورتی که از مترمربع بیشتر نباشد، با توجه به موقعیت ملک از جهت وضعیت ساختمانی و بناهای مجاور و ابعاد موجود زمین و موقعیت محل و با رعایت کامل قاعده لاضرر و مراعات حقوق مجاورین از پروانه ساختمانی صادر می گردد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

نحوه احداث بنا در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع:

ممانعت از صدور پروانه ساختمانی برای زمین‌های کمتر از یک صد مترمربع در مواردی نافذ است که زمین‌های یک منطقه اکثراً به قطعات بزرگ تفکیک شده و احداث ساختمان در قطعات کوچک به زیبایی منطقه لطمه وارد آورد، ولی اگر به علت عرف، تفکیک، قسمت‌هایی از شهر به قطعات کوچک تفکیک شده صدور پروانه برای این قبیل پلاک‌ها بلامانع می‌باشد.

در مناطقی از شهر که قطعات قالب تفکیک، بزرگ بوده و احداث ساختمان در قطعات کوچک همجوار آن‌ها به زیبایی و بافت کالبدی شهر لطمه وارد خواهد نمود، لذا در این مناطق صدور پروانه ساختمانی برای قطعات کمتر از یک صد مترمربع «باقی‌مانده ملک پس از رعایت بره‌های اصلاحی» ممنوع اعلام می‌گردد.

تبصره: در مناطقی که به علت عرف تفکیک، محدوده‌هایی از منطقه به قطعات کوچک تفکیک شده صدور پروانه برای این قبیل املاک با نظر شورای معماری منطقه بلامانع است.

نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی:

احداث ساختمان در املاکی که با طرح‌های تعریضی برخوردارند با رعایت طول و مساحت سند قبل از اصلاحی در باقیمانده زمین و در حد تراکم مجاز بلامانع می‌باشد و پیش‌آمدگی بیش طول تحت زاویه ۴۵ درجه، با رعایت طول مساحت سند (قبل از اصلاحی) به شرط واگذاری مقدار جزء گذر به شهرداری برابر ضوابط و مقررات مربوطه بلامانع است.

حداکثر پیش‌آمدگی مجاز:

حداکثر پیش‌آمدگی مجاز در قسمت پخ ساختمان‌هایی که در تقاطع معابر قرار گرفته‌اند، به میزان سانتی‌متر عمود بر پخ می‌باشد.

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

احداث ساختمان در املاکی که با طرح‌های تعریضی و یا احداثی معابر شبکه برخوردارند، با رعایت طول و مساحت سند، قبل از اصلاحی در باقیمانده زمین و در حد تراکم مجاز بلامانع بوده و پیش‌آمدگی بیش از طول تحت زاویه ۴۵ درجه با رعایت مساحت (قبل از اصلاحی) مجاز می‌باشد. بدیهی است مالکین املاکی که به ازاء مساحت اصلاحی از شهرداری غرامت دریافت نموده‌اند، می‌بایست پس از اصلاح سند، با رعایت ابعاد سند جدید عمل نمایند.



رعایت پخ درجه در املاکی که مجاور گذر واقع می‌شوند، الزامی نیست.

بدیهی است محدوده تعریف شده فوق محدوده احداث بنا بوده و طراحی ساختمان ترجیحاً باید بدون پخ و یا ارائه راه‌حل‌های ابتکاری انجام گیرد.

حذف تدریجی پخ‌ها در نماهای شهری:

به منظور وحدت‌رویه در کلیه مواردی که ساختمان موجود همسایه مجاور صرفاً یک طبقه می‌باشد الزامی به رعایت پخ در پیشروی طولی مجاز، در قسمت مجاور ساختمان یک طبقه در ساختمان‌های دارای درخواست نوسازی مجاور نمی‌باشد.

لزوم رعایت مساحت:

نظر به این که احداث ساختمان به میزان و و ... نسبت به تعداد بر ملک مشکلاتی از نظر ممانعت دید و نور و مزاحمت‌های دیگر برای همسایگان مجاور به وجود می‌آورد و به همین دلیل در گذشته شکایات متعددی مطرح گردیده است مقرر گردید در کلیه موارد (به استثنای حوزه تجارتي و پلاک‌های ۳ بر) بایستی در حد درصد احداث بنا گردد.

نحوه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع:

به منظور ایجاد تسهیلات بیشتر در طراحی ساختمان‌ها و همچنین ایجاد فضای باز بیشتر و استفاده مطلوب‌تر از تراکم‌های ساختمانی مجاز در صورت کاهش سطح اشغال، استفاده از تراکم مجاز طرح‌های تفصیلی در ارتفاع، بدون پرداخت عوارض ناشی از ازدیاد ارتفاع بر خیابان‌های متر و بیشتر بلامانع است. ضمناً احداث زیرزمین 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 متر قرار می‌گیرند، چنانچه مساحت باقی‌مانده آن‌ها کمتر از مساحت کل ملک باشد نیز بلامانع است.

تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع:

در مواردی که مالکین برای استفاده از طبقات بیشتر ساختمان را در سطحی کمتر از حد مجاز احداث می‌نمایند، چون با افزایش تعداد طبقات الزاماً باید فضای آزاد بیشتری برای استفاده ساکنین منظور نمایند و اساساً موافقت با افزایش تعداد طبقات بعلت پیش‌بینی فضای باز بیشتر بوده، نمی‌توان از فضای باز مازاد بر حد مجاز استفاده‌های غیر

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

مجاز مانند اختصاص به محل پارکینگ و غیره نمود.

ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد:

در اراضی با تراکم ... احداث سه طبقه بنای مسکونی روی زیرزمین و یا دوطبقه روی پیلوت و زیرزمین ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع می باشد.

نوسازی املاک بنای موجود بیش تر از تراکم طرح تفصیلی:

در مواردی که بنای موجود طبق ضوابط و مقررات جاری احداث گردیده در این گونه موارد در صورتی که مالکین قصد تخریب و نوسازی دارند، پروانه ساختمانی براساس تراکم بنای موجود (منطبق با پروانه یا پایان کار) با سطح اشغال مجاز (زمان صدور پروانه جدید) و رعایت سایر ضوابط و مقررات صادر گردد. براساس بند ۹ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در هنگام تمدید و یا تجدید پروانه ساختمانی جهت پلاک هایی که در مدت اعتبار پروانه عملیات ساختمانی در آنها شروع نشده باشد. صرفاً ضوابط مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ملاک عمل خواهد بود.

۱- تجدید ساختمان موجود اعم از این که در قسمتی و یا تمام آن استفاده تجارتي به عمل آید تا حد تراکم ساختمانی مجاز پیش بینی شده در طرح تفصیلی امکان پذیر می باشد ولی اگر تراکم ساختمان موجود کمتر از تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی باشد، صدور اجازه تجدید بنا در همان حد ساختمان موجود مقدور است.

۲- اگر در باقی مانده ملک ساختمانی موجود نباشد، احداث ساختمان جدید امکان پذیر نیست و در صورت وجود ساختمان قدیمی، تجدید بنا در حد تراکم و وضعیت حالیه ساختمان و حداکثر تا تراکم مجاز طرح تفصیلی مربوطه بلامانع است.

۳- در پلاکی که تجدید ساختمان مغازه های موجود آن درخواست شده، به جز آنچه موجود است، اعم از تجارتي و غیر آن، صدور اجازه ایجاد هرگونه اضافات چه در سطح و چه در ارتفاع مجاز نمی باشد مگر آن که مالک مغازه ها را تخریب و مطابق ضوابط نقشه تفصیلی مربوطه اقدام به احداث ساختمان نماید.

زمین های شیب دار و نحوه احداث بنا:

برای زمین هایی که در شیب زیاد، حدود ... درصد، قرارداد، باید به یکی از دو ترتیب زیر عمل شود.

الف- با در نظر گرفتن شیب طبیعی زمین تراس بندی و واحدهای مسکونی در حد مجاز به همین ترتیب احداث شود.

ب- مالک طرح قابل قبولی ارائه نماید که به شیب طبیعی زمین لطمه وارد نیاید و ضمن حفظ زیبایی و

هماهنگی، تراکم مجاز نیز رعایت شود.

تعریف زیرزمین، در اراضی شیب‌دار:

زیرزمین از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از طراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ... متر از کف گذر، یا گذر اصلی بالاتر نباشد. بدین ترتیب زیرزمین‌هایی که دارای شرایط فوق بوده ولی به علت شیب طبیعی زمین از حیاط و یا نسبت به گذر فرعی مشرف به حیاط نورگیری بیشتر از حد مجاز داشته و نوع استفاده آن مجاز باشد خلاف محسوب نمی‌گردد.

عدم احداث ساختمان‌های مجزا:

هدف از تعیین حداقل مساحت قطعات تفکیکی این بوده که این زمین‌ها مجدداً به قطعات تفکیک شده اجازه احداث ساختمان‌های مجزا صادر نگردد، مگر به صورت آپارتمان که بعداً زمین آن قابل تفکیک نباشد. همین ضوابط در مورد قطعاتی که طبق مقررات قابل تفکیک هستند نیز مرعی می‌باشد.

نحوه احداث بنا در املاک دارای واحد تجاری:

مقرر گردید: اگر در پلاکی که در حوزه استفاده از اراضی مسکونی قرار گرفته مغازه‌ای موجود و مالک تقاضای احداث ساختمان مسکونی در فضای باز ساختمان با حفظ مغازه‌های موجود داشته باشد، انجام درخواست وی در صورتی که هیچگونه تغییری در مغازه ایجاد نشود و بعلاوه مساحت زیربنای ... مغازه جزء درصد تراکم محاسبه شود، بلامانع است.

عدم احتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم:

باتوجه به نیاز مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی به ورودی مناسب و سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان، سطح زیربنای فضاهای فوق‌الذکر که در طبقه همکف منظور می‌گردد، در تراکم منظور نگردیده و صرفاً جزء زیربنای ساختمان محاسبه می‌گردد. بدیهی است موارد مذکور جزء مشاعات ساختمان بوده و غیرقابل تفکیک خواهد بود.

سطوح جزء تراکم:

تمام سطوح ساختمان اعم از زیرزمین و روی آن اگر به استفاده مجاز منطقه (مسکونی، تجاری و غیره) اختصاص یابد جز تراکم محسوب شود به غیر آن که نیمی از زیرزمین از کف معبر و یا شیب طبیعی زمین پایین‌تر است نمی‌توان آن را جز تراکم محسوب نمود مگر آن که در پروانه زیرزمین برای استفاده انبار طبقات، پارکینگ و یا تاسیسات

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

منظور شود.

ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی:

۱- احداث پیلوت جهت استفاده و تامین پارکینگ مورد نیاز، هال ورودی (لابی)، بازی بچه ها، اطاق نگهبانی (حداکثر بمساحت متر مربع) و محلی برای جلسات هیئت مدیره در مجتمع های شش واحدی و بیشتر (به مساحت حداکثر متر مربع) بلامانع است و در صورت عدم احداث زیرزمین احداث موتورخانه و تاسیسات (حداکثر به مساحت سی متر مربع) و انباری (به تعداد واحدهای مسکونی هر یک به مساحت حداکثر ۶ متر مربع) مجاز می باشد .

۲- احداث زیرزمین یا زیرزمین ها، جهت استفاده پارکینگ، موتورخانه و تاسیسات، انباری، سرویس بهداشتی، سرایداری جهت مجتمع های شش واحدی و بیشتر حداکثر به مساحت متر مربع بلامانع است .

۳- کلیه مشاعات از قبیل راهرو، راه پله، آسانسور، هال ورودی (لابی) و نورگیرها (با ابعاد و مساحت منطبق بر ضوابط) فضای ورزشی، (منحصراً جهت استفاده ساکنین)، ضخامت دیوارها و ستونها (حداکثر در حد درصد تراکم ملاک عمل) جزء زیربنای مفید و تراکم مبنا محسوب نمی گردد .

۴- جهت امکان استفاده از تسهیلات فوق احداث بنا در تراکم پایه (.... و کمتر) حداکثر سه طبقه روی زیرزمین و یا سه طبقه روی پیلوت و زیرزمین، و در تراکم (صرفاً املاک مشمول مصوبه اصلاحی جایگزین شورای عالی شهرسازی و معماری) چهار طبقه روی زیرزمین و یا چهار طبقه روی پیلوت و زیرزمین بلامانع است .

۵- رعایت ابعاد راه پله، راهرو و آسانسور بر اساس مبحث سوم و پانزدهم مقررات ملی ساختمان که طی بخشنامه های شماره ۸۰/۸۱۰۰۹۵۰۱ مورخ ۸۱/۶/۱۱ و ۸۰/۷۶۰۲۰۱۶۵ مورخ ۷۶/۱۲/۲۱ ابلاغ گردیده است الزامی است .

۶- رعایت سطح اشغال ، حداکثر مساحت قطعه طبق سند در کلیه طبقات مسکونی الزامی است .

وضعیت داخلی ساختمان ها:

۱- کلیه اتاق های قابل سکونت باید دارای نور مستقیم کافی و هوای آزاد بوده و سطح هر اتاق مسکونی دست کم مترمربع باشد، مشروط بر این که حجم اتاق در هیچ حال کمتر از مترمکعب نباشد

۲- سطح پنجره های هر اتاق مسکونی باید دست کم مساوی یک هشتم سطح آن باشد.

۳- ارتفاع اشکوب اول از کف تا زیر سقف دست کم سه متر بوده و ارتفاع اشکوب های دیگر از کف تا زیر سقف

نباید از متر کمتر باشد.

تبصره - ارتفاع گاراژ شامل این ماده نخواهد بود.

۴- قسمت‌های مسکونی ساختمان و زیرزمین باید به طور کلی در مقابل رطوبت عایق‌سازی شده باشد.

۵- گرمابه و سرویس بهداشتی در داخل ساختمان باید مستقیماً از خارج نور و هوا گرفته و از لحاظ وسائل بهداشت از قبیل سیفون و هواکش کامل باشد به علاوه هواکش هر سرویس بهداشتی یا هواکش گرمابه باید هرکدام مستقل باشد.

۶- حداقل ابعاد سرویس بهداشتی و گرمابه و دوش به طریق زیر خواهد بود.

الف- سطح سرویس بهداشتی متر ارتفاع متر.

ب- سطح گرمابه متر ارتفاع متر.

ج- سطح دوش متر ارتفاع متر.

تبصره - اندازه سربینه جزء گرمابه نبوده و جداگانه منظور خواهد شد.

۷- سقف گرمابه و سرویس بهداشتی باید طوری فرش و عایق شده باشد که قابل شست‌وشو بوده و آب در کف آن‌ها باقی نماند.

۸- آشپزخانه باید دارای نور و هوای کافی بوده و کف آن عایق و قابل شست‌وشو باشد پاشیر و محل ظرف‌شویی و کلیه لوله‌های فاضلاب باید دارای سیفون باشند.

۹- چاه‌های سرویس بهداشتی و گرمابه و آشپزخانه باید دارای هواکش مستقل و به‌علاوه باید چاه سرویس بهداشتی و گرمابه از چاه آشپزخانه مستقل باشد.

۱۰- دودکش باید با مصالح بنایی ساخته شده و دست کم سانتیمتر از روی بام بالاتر باشد و در مورد بام‌های شیروانی سر دودکش نباید از تیغه فوقانی شیروانی پایین‌تر باشد فاصله دودکش نیز نباید از نمای ساختمان کمتر از یکمتر باشد.

۱۱- هیچ‌کدام از دودکش‌های یک ساختمان نباید به یکدیگر مربوط باشند.

۱۲- مقطع داخل هر دودکش باید دست کم سانتیمتر بوده و زاویه آن نیز با سطح افق دست کم درجه باشد.

۱۳- هر دودکش باید دست کم از تیرهای چوبی ساختمان سانتیمتر فاصله داشته باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- ۱۴- سرسرا و محل پلکان و راهروها باید به حد کفایت روشن و دارای هوای مستقیم باشد.
- ۱۵- ارتفاع پله‌های اصلی ساختمان نباید از سانتیمتر تجاوز نماید و عرض هر پله باید دست کم بیست و هفت سانتیمتر و طول آن دست کم یک متر باشد.
- ۱۶- ارتفاع کف هر پله تا زیر سقف نباید از متر کمتر باشد.
- ۱۷- عرض پاگرد پله‌های اصلی هر ساختمان باید دست کم یک متر باشد.
- ۱۸- کلیه قسمت‌های ساختمان که تشکیل پرتگاه می‌دهند باید به وسیله جان پناه یا نرده محافظت گردند، ارتفاع جان پناه یا نرده نامبرده نباید از ۸۰ سانتیمتر کمتر باشد.
- ۱۹- مغازه‌هایی که مخصوص فروش خواربار فاسد شدنی است باید طوری ساخته شود که همیشه هوای آزاد در آنها گردش نماید.
- ۲۰- کف مغازه‌های خواربار فروشی باید طوری فرش و عایق‌سازی شده باشد که قابل شست‌وشو بوده و آب در کف آن باقی نماند و به وسیله سیفون به چاهی مربوط باشد.
- ۲۱- کلیه انبارهای مغازه‌های خواربارفروشی نیز مشمول شرایط شماره ۱۹ خواهد بود.
- ۲۲- دیوارهای داخلی مغازه‌های گوشت‌فروشی باید علاوه بر آنچه که در شماره‌های ۱۹ و ۲۰ گفته شده همچنین دیوارهای انبار این مغازه‌ها به وسیله کاشی‌های چسب بهم تا ارتفاع متر از کف زمین پوشیده باشد. فاصله هر اتاق مسکونی تا دیوار مقابل لااقل مساوی باشد با ارتفاع ساختمان و پهنای دو متر مشروط براینکه طول دید نامبرده در هیچ حال از ده متر کمتر نباشد فاصله نمای دیگر ساختمان تا دیوار مقابل لااقل دو متر خواهد بود.
- ۲۳- مالکین موظف هستند که از دو باب مغازه به بالا برای هر ده باب مغازه یک سرویس بهداشتی برای استفاده مستأجرین بسازند.
- تبصره - مالکین هر چند باب مغازه مجاور هم می‌توانند مشترکاً برای هر ده باب مغازه یک سرویس بهداشتی بسازند.

تسهیلات مربوط به حیاط خلوت و راه پله:

جهت تسهیل در امور مراجعین و افزایش سطح مفید و قابل استفاده بنای احداثی در املاک و بهره‌وری بیشتر از ساختمان‌های احداثی که صرفاً به صورت مسکونی می‌باشد مقررات ذیل ملاک عمل است.

(بندهای مبنی بر عدم محاسبه سطوح راه پله و سطوح حیاط خلوت و همچنین مساحت دیوارها (در

پلاک‌های با مساحت کمتر از ۳۳۰ مترمربع) در ساختمان‌های مسکونی لغو و کان لم یکن اعلام می‌گردد.

بند ۳- ارتفاع تمام شده پیلوت تا متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و در صورتی که زیرزمین احداث نگردد ارتفاع اولیه تا متر به شرط اینکه سطح فونداسیون تا ۶۰ سانتی‌متر پایین‌تر از گذر باشد، بلامانع است.

بند ۴- در صورتی که پروانه ساختمانی، جهت احداث پیلوت و زیرزمین توأمأ صادر شود، ارتفاع تمام شده پیلوت تا متر بلامانع بوده و در این حالت به جهت لوله‌کشی‌های مورد لزوم ارتفاع اولیه زیرزمین به شرط استفاده براساس پروانه تا متر و ارتفاع تمام شده متر بلامانع است.

تبصره:

ارتفاع تمام شده اتاق تاسیسات در زیرزمین تا متر بلامانع است.

بند ۵- فاصله داخل به داخل ستون‌ها جهت پارک دو اتومبیل حداقل متر با مانور اصلی متر (محور تا محور ستون) بلامانع است.

بند ۶- احداث بنا جهت سرایداری (به صورت مشاع و غیرقابل تفکیک) به مساحت مترمربع در صورت دارا بودن شرایط بهداشتی فقط در زیرزمین و بدون احتساب در تراکم در ساختمان‌هایی که تعداد واحدهای مسکونی آن ۶ واحد بیشتر می‌باشد بلامانع است.

بند ۷- به منظور تعبیه نور زیرزمین در پلاک‌هایی که پیلوت و زیرزمین توأمأ احداث خواهد شد ایجاد شیب معکوس جهت نورگیری زیرزمین تا حد مجاز (.... سانتیمتر) بلامانع می‌باشد.

ضوابط حیاط خلوت‌ها:

۱- حیاط خلوت‌هایی که برای تأمین نور اتاق‌های اصلی ساختمان، مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش‌بینی می‌گردد، می‌بایستی دارای حداقل مساحت مترمربع با حداقل متر عرض بوده و برای زمین‌های کمتر از مترمربع مساحت زمین کافی است.

۲- حیاط خلوت‌هایی که برای تأمین نور آشپزخانه و یا انبار، به مساحت بیشتر از مترمربع پیش‌بینی می‌شود با حداقل عرض متر بوده و برای زمین‌های کمتر از مترمربع مساحت زمین کافی است.

۳- مساحت و ابعاد حیاط خلوت‌هایی که در فوق آمده، برای ساختمان‌های معمولی با ارتفاع طبقه می‌باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۴- در صورت پیش بینی حیاط خلوت در شمال پلاک های شمالی، حداقل عرض لازم متر خواهد بود، برای زمین های کمتر از مترمربع، حداقل عرض متر می باشد.

۵- در مواردی که اتاق های اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت نور می گیرند، فاصله پنجره آن ها از هم، نباید کمتر از متر باشد.

۶- در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آن ها از یک حیاط خلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آن ها از هم نبایستی کمتر از متر باشد.

۷- مفاد بند و جهت ساختمان های تا ۶ طبقه از کف ملاک عمل بوده و جهت ساختمان های بیش از ۶ طبقه بایستی نورگیری اتاق ها، به صورت منطقی پیش بینی شده، به نحوی که مورد قبول شورای معماری منطقه باشد.

محاسبه زیربنای نورگیرها:

نورگیرهایی که شرایط ذیل را دارا باشند، در صورت رعایت مفاد بند بخشنامه و رعایت سایر ضوابط و مقررات مربوط به تعبیه نورگیرها در واحدهای مسکونی، جزء زیربنا محسوب نمی گردند.

۱- نورگیر اتاق های اصلی مانند اتاق خواب و پذیرایی با مساحت مترمربع، با حداقل عرض متر.

۱-۲- نورگیر آشپزخانه با مساحت مترمربع، با حداقل عرض متر.

۱-۳- نورگیر سراسری در پلاک های شمالی با مساحت کمتر از مترمربع، با حداقل عرض متر.

بدیهی است نورگیر اتاق های اصلی که مساحت آن بیشتر از مساحت زمین و همچنین نورگیر آشپزخانه که مساحت آن از مساحت زمین بیشتر باشد نیز کماکان جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

وحدت رویه در پیشروی طولی ساختمان:

الف: پیشروی طولی

۱- میزان پیشروی طولی ساختمان، در املاک واقع در محدوده شهر تهران درصد طول زمین قبل از اصلاحی، مجاز می باشد.

۲- به منظور هماهنگی با ساختمان های مجاور و ارتقاء کیفی طراحی پیشروی طولی ساختمان حداکثر به میزان

۲ متر مازاد بر طول مجاز، بلامانع می‌باشد.

تبصره ۱- در صورتی که در ساختمان مجاور، پخ درجه رعایت شده باشد، اجرای پخ در ملک مورد تقاضا نیز الزامی و در سایر موارد رعایت پخ ضروری نمی‌باشد. در ضمن حذف پخ‌های موجود املاک مجاور هم، مشروط به توافق مالکین و اخذ مجوزهای لازم به صورت همزمان، با رعایت مسائل فنی بلامانع می‌باشد.

تبصره ۲- باتوجه به حقوق همسایگی و رعایت منظر شهری و اصول معماری و شهرسازی، در مواردی که زمین از شکل منظمی برخوردار نمی‌باشد، موضوع در شورای معماری منطقه مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

۳- احداث بنا براساس بند و تبصره‌های آن به شرطی مقدور است که درصد مساحت زمین قبل از اصلاحی رعایت شود.

۴- رعایت مفاد بند برای اراضی و املاکی که مساحت آن‌ها پس از رعایت بر اصلاحی مترمربع و کمتر باشد، الزامی نیست.

تبصره - اگر اراضی و املاک کمتر از مترمربع با یکدیگر تجمیع شده و مساحت حاصل از تجمیع، بیش از مترمربع باشد، از مزایای مندرج در بند برخوردار می‌باشد.

۵- شهرک‌ها و مجموعه‌های مسکونی دارای مصوبات موردی از شمول بندهای فوق‌الذکر، مستثنی می‌باشند.

ب: نورگیرها

۱- در املاک با مساحت عرصه بیشتر از مترمربع (پس از رعایت اصلاحی)، حداقل مساحت قابل قبول نورگیر جهت اتاق‌های اصلی مترمربع با حداقل عرض متر و جهت آشپزخانه مترمربع با حداقل عرض متر تعیین می‌گردد.

۲- در املاک با مساحت عرصه کمتر از مترمربع (پس از رعایت اصلاحی) حداقل مساحت قابل قبول نورگیر اتاق‌های اصلی مساحت عرصه (پس از رعایت اصلاحی) و جهت آشپزخانه مساحت عرصه (پس از رعایت اصلاحی) با حداقل فاصله متر از پلاک مجاور تعیین می‌گردد.

تبصره - ابعاد و مساحت نورگیرهای فوق‌الذکر، حداقل نورگیر بهداشتی بوده که رعایت آن‌ها در اجراء الزامی و از اصول اساسی شهرسازی تلقی می‌گردد.

۳- در مواردی که اتاق‌های اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند فاصله پنجره آن‌ها از هم، نباید کمتر از متر باشد و در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

آن‌ها از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آن‌ها از هم نبایستی کمتر از ... متر باشد.

ضوابط و مقررات ساختمان سازی

۴- این دستورالعمل صرفاً جهت ساختمان‌های حداکثر تا ... طبقه مسکونی ملاک می‌باشد.

با ابلاغ این دستورالعمل سایر بخشنامه‌های مربوط به پیشروی طولی و احداث نورگیر در ساختمان‌ها، ملغی اعلام

می‌گردد.

ضوابط بالکن‌ها:

۱- احداث پیش‌آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از ... متر مقدور نمی‌باشد.

۲- احداث پیش‌آمدگی در خیابان‌های ... متر تا ... متر به عمق ... سانتی‌متر و برای خیابان ... متر به بالا به عرض ۱۲۰ سانتی‌متر مجاز می‌باشد.

۳- ارتفاع پیش‌آمدگی نسبت به کف پیاده‌رو، نباید از ... متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۴- پیش‌آمدگی ساختمان در همکف و طبقات، در خارج از ... طول مجاز و در داخل زاویه ... درجه، حداکثر به میزان ۲ متر بلامانع است (رعایت ... مساحت الزامی است).

۵- پیش‌آمدگی روی پخ دوگذر در محدوده سند مالکیت، به میزان حداکثر ... متر عمود بر پخ و به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو بلامانع است.

۶- طریقه محاسبه زیربنا و تراکم پیش‌آمدگی‌ها در داخل فضای باز به قرار زیر است:

الف- پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان، به عنوان باران گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.

ب- بالکن‌ها و تراس‌های مسقف، تا عمق ... متر، چنانچه سه طرف آن باز باشد، یک دوم مساحت آن جزء زیربنا محسوب می‌گردد، بدیهی است مازاد بر عمق ... متر تماماً زیربنا محسوب می‌گردد.

ج- در صورتی که پیش‌آمدگی سه طرف بسته باشد، دوسوم مساحت آن جزء زیربنا محاسبه می‌گردد.

۷- پیش‌بینی بالکن در حد مجاز (اعم از بسته و باز) در داخل پلاک مشروط بر این که از حدود پلاک و به معبر

تجاوز نشود بلامانع است

تراکم‌های مسکونی:

در تراکم‌های ساختمانی مسکونی طرح جامع و تفصیلی شهر ... به شرح ذیل تجدیدنظر به عمل آمده است و موافقت وزارت مسکن و شهرسازی به شماره ... نسبت به آن تحصیل شده است.

۱- در مناطق ... گذربندی سه‌گانه از محور خیابان‌های ... به سمت شمال در داخل محدوده ... ساله خدمات شهری، به جای تراکم‌های ... درصد به بالا که در طرح جامع و تفصیلی پیش‌بینی شده تراکم ساختمانی ... ملاک عمل خواهد بود و در سایر قسمت‌های محدوده ... ساله که دارای تراکم ... درصد و به بالا می‌باشد، به علت تراکم جمعیت و عدم کفایت شبکه و خدمات شهری، تراکم ساختمانی ... درصد ملاک عمل است.

۲- قسمت‌هایی از محدوده ... ساله که دارای تراکم ساختمانی ... درصد می‌باشد، تراکم ساختمانی ... درصد جایگزین آن شده است.

۳- در مناطق مسکونی محدوده آزاد شده که در طرح جامع دارای تراکم‌های کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد می‌باشد تراکم ... درصد ملاک عمل خواهد بود.

تراکم جایگزین تجاری منتفی شده:

پیرو بند ... صورت جلسه ... کمیسیون ماده پنج، در مورد تراکم ساختمانی کاربری‌های تجاری منتفی شده طرح‌های تفصیلی، مراتب ذیل ابلاغ شده است:

الف - در صورتی که اراضی و املاک مجاور کاربری‌های تجاری منتفی شده، کلاً مسکونی با تراکم ... درصد باشد، تراکم مسکونی (ساختمانی) پلاک‌های واقع در کاربری ذون تجاری مورد بحث ... درصد تعیین می‌گردد.

ب - در سایر موارد تراکم مسکونی (ساختمانی) واقع در کاربری ذون تجاری منتفی شده ... درصد خواهد بود.

- حداقل مساحت قابل قبول نورگیر جهت اتاق‌های اصلی ... مساحت عرصه (پس از اصلاحی)

- حداقل مساحت قابل قبول نورگیر جهت آشپزخانه ... مساحت عرصه (پس از اصلاحی)

تذکر: در هر دو حالت فوق حداقل عرض نورگیر باید ... متر باشد. (حداقل ... متر از پلاک مجاور)

در مجتمع‌های مسکونی (دارای بیش از دو واحد مسکونی) و حداکثر تا ۶ طبقه از کف:

چنانچه اتاق‌های اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آنها از یکدیگر، حداقل باید ... متر باشد.

چنانچه آشپزخانه و اتاق‌های اصلی از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آنها از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آنها از یکدیگر، حداقل ... متر باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا :

منظور از سطح زیربنای هر طبقه، کل مساحت بنای آن طبقه با احتساب سطح اشغال شده توسط دیوارها، راه پله‌ها و داکتها می‌باشد. به عبارت دیگر مترکشی پشت تا پشت دیوارها انجام می‌گردد.

فقط در خصوص بالکن‌ها و به جهت تشویق مردم جهت احداث بالکن و ارتقاء کیفیت ساختمانهای مسکونی مساحت بالکن‌های مسقف تا عمق ۳ متر به شرح ذیل جزء زیربنا و تراکم طبقه محسوب می‌گردد:

بالکن:

بالکن سه طرف باز

(.... مساحت آن جزء زیربنا محسوب می‌شود)

بالکن سه طرف بسته

(.... مساحت آن جزء زیربنا محسوب می‌شود)

چنانچه عمق بالکن بیش از متر باشد، کل مساحت بالکن جزو زیربنا محسوب می‌گردد.

نحوه محاسبه بالکن‌ها توسط اداره ثبت با نحوه محاسبات شهرداری متفاوت است و ثبت در هر صورت کل مساحت بالکن را جزء زیر بنا محسوب می‌نماید.

نحوه محاسبه مساحت راه پله بصورت ذیل می‌باشد:

مساحت راه پله آکس به آکس دیوارها محاسبه می‌شود.

مساحت راه پله از پشت دیوار جانبی تا آکس دیوارهای داخلی محاسبه می‌گردد.

ضوابط پارکینگ:

۱. تامین پارکینگ در فضای باز

۲. تامین پارکینگ در فضای باز مزاد ۱۰۰٪

۳. آخرین بخشنامه ملاک عمل در خصوص پارکینگ، بخشنامه مرداد ماه است که با شکل همراه است.

۴. بحث پارکینگها در اینجا صرفاً پارکینگهای معمولی است مبحث پارکینگهای طبقاتی بحث متفاوتی است که

مجدداً ضوابط آنرا تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج اقدام می‌شود

۵. پیش بینی در ورودی پارکینگ از داخل پخ تقاطع دو گذر ممنوع است.
۶. حداقل عرض درب ورودی قابل قبول برای پارکینگهای با تعداد کمتر از واحد متر می باشد، لکن در ساختمانهای قدیمی و به جهت ایجاد تسهیلات تامین پارکینگ تا متر نیز پذیرفته ایم.
۷. حداقل عرض درب ورودی پارکینگهای بیش از واحد یا مساحت متر مربع که دارای یک رمپ ورودی هستند متر قابل قبول است.
۸. حداقل عرض مفید شیب رامپ دسترسی اتومبیل به پارکینگ در پارکینگهای کمتر از واحد حداقل متر و در پارکینگهای بیش از واحد، متر است مگر اینکه دو راه ورود و خروج هر یک به عرض متر پیش بینی شود.
۹. از هر گذر ماشین رو فقط یک در ورودی پارکینگ مجاز است بجز در زمین های با بر بیش از متر که دو درب بلامانع است.
۱۰. برای املاک دارای چند بر از هر گذر ماشین رو یک راه مجاز است ولی در صورتیکه از یک گذر قصد تامین پارکینگ داشته باشد گذر کم ترددتر (کم عرض تر) را پیشنهاد می کنیم.
۱۱. حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ معمولی جهت عدم سرگیری متر.
۱۲. حداکثر ارتفاع پارکینگ در پیلوت متر و در زیرزمین متر.
۱۳. حداکثر درصد شیب رامپ جهت تردد اتومبیل، می باشد. تعریف شیب:
- عبارتست از نسبت اختلاف ارتفاع میان دو نقطه ابتدایی و انتهایی به فاصله افقی دو نقطه (به عبارت دیگر در هر یک متر طول چقدر تغییر ارتفاع داریم).
۱۴. در شیبهای قوس دار، شعاع گردش رامپ حداقل متر ملاک عمل می باشد (آکس رامپ) (مرکز قوس داخل حدود ملک باید قرار گیرد).
۱۵. فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ در فضای باز مازاد بشرط امکان مانور، متر مربع است. مشروط بر اینکه این فضا در حریم خطوط انتقال برق فشار قوی نباشد تامین پارکینگ مقدور است.
۱۶. از مجموع کل پارکینگهای مورد نیاز، فقط یک واحد به صورت مزاحم یک واحد دیگر، آنهم صرفاً در ساختمانهای مسکونی قابل پذیرش است (در زیرزمین - پیلوت یا مازاد فضای باز /).
۱۷. مانور اتومبیل از دهنه آکس به آکس (۳ به ۵) یا (۵ به ۳) قابل قبول است.
۱۸. فضای قابل قبول جهت ایست یک واحد پارکینگ عادی داخل به داخل در مترمربع می باشد

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۱۹. دقت شود طول و عرض لازم جهت ایست اتومبیلها را همواره داخل به داخل دیوارها یا ستونها مترکشی و محاسبه می کنیم.

۲۰. عرض لازم جهت ایست یک واحد پارکینگ ویژه معلولین متر است.

دو تا کنار هم متر، سه تا کنار هم متر به علت وجود ویلچر

۲۱. حداقل ارتفاع لازم جهت ایست پارکینگ معلول متر است (به علت مانور ویلچر)

۲۲. در پلاکهای که پیلوت و زیر زمین تواماً احداث می شود احداث شیب مثبت (معکوس) جهت نورگیری

زیرزمین تا حد مجاز سانتی متر بلامانع است

۲۳. شیب هایی که جهت دسترسی معلولین به طبقات و یا پارکینگ، طراحی می شوند دارای شرایط و ویژگیهای

متفاوتی است از جمله اینکه حداکثر درصد شیب و حداکثر طول آن متر از متر به بعد شیب باید به تقلیل یابد و تا طول متر بلامانع است.

حداقل عرض آن متر و در شیبهای قوسی متر است. در طول بعد از متر باید ایستگاه استراحت داشته

باشد و ... که در مبحث ضوابط معلولین مفصلاً صحبت خواهد شد.

۲۴. در مجتمع های مسکونی بیش از واحد، باید پارکینگها به پارکینگ معلولین اختصاص یابد.

۲۵. با توجه به اهمیت حفظ فضای سبز و درختان موجود، گزارش کلیه درختان موجود در حاشیه معابر و یا

داخل ملک با تعیین محل دقیق آنها، ضروری است تا مهندس کنترل نقشه هنگام تصویب نقشه ساختمانی آنها مدنظر قرار دهد تا ورود اتومبیل و یا احداث شیب، مستلزم قطع درختان نشود

۲۶. شیب پیش بینی شده در فضای باز جهت دسترسی به پارکینگ جزء زیربنا و تراکم منظور نمی گردد.

۲۷. زیرزمین و پیلوتی که جهت تامین پارکینگ احداث می گردند، جزء زیربنا محاسبه ولی جزء تراکم منظور

نمی گردند.

۲۸. چنانچه در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز، عدد اعشاری بدست آید جهت تامین پارکینگ به عدد صحیح

بعدی گرد می شود، ولی اگر قابلیت تامین پارکینگ وجود نداشته باشد در محاسبه عوارض کسری پارکینگ، همان عدد اعشاری بدست آمده ملاک عمل می باشد.

۲۹. از آنجا که طبق مصوبه شماره ... و به جهت تشویق سازندگان بنا به تامین پارکینگ هر چه بیشتر در ملک،

تامین پارکینگ های اضافی مورد قبول قرار گرفته و مشمول عوارض زیربنا نمی شوند بنابراین مامور بازدید موظف

است کلیه پارکینگ هایی را که طبق استاندارد، تامین می باشند اعلام نماید.

موارد عدم امکان تامین پارکینگ از نظر فنی و نحوه برخورد شهرداری:

چنانچه یکی از شرایط شش گانه ذیل مانع تامین پارکینگ به لحاظ فنی باشد، شهرداری می تواند به منظور احداث پارکینگ های عمومی، عوارض پارکینگ مورد نیاز را اخذ نماید:

۱- اگر ملک در بر گذرهای سریع السیر به عرض متری و یا بیشتر قرار گرفته و به هیچ گذر ماشین روی دیگری دسترسی نداشته باشد.

۲- اگر ملک در فاصله یکصد متری تقاطع خیابان های متری و بالاتر قرار گرفته باشد.

۳- اگر ملک در گذری قرار گرفته باشد که حتی پس از رعایت اصلاحی، عرض گذر کمتر از متر شود.

۴- اگر ملک در بر گذری قرار گرفته باشد که به علت شیب بسیار زیاد گذر امکان تامین پارکینگ نباشد. (مثل گذرهای پله ای)

۵- چنانچه درختان کهنسال، قطور و یا ارزشمندی که شهرداری اجازه قطع آنها را نمی دهد، در مسیر تامین پارکینگ قرار گرفته باشند (چه در گذر و چه داخل ملک).

۶- وضع و شکل زمین طوری باشد که قابلیت تامین پارکینگ را در هیچ طبقه ای اعم از پیلوت و یا زیرزمین نداشته باشد (مثل زمین هایی که بر آنها کمتر از ۳ متر باشد) (وب سایت عمران)

ضوابط و آئین نامه های ویژه

ضوابط ذیل بعنوان نمونه قید گردیده است. بهره برداران محترم برای استفاده از ضوابط ساخت و ساز در شهر بایستی ضوابط طرح جامع و هادی شهر خود را لحاظ نمایند.

۱- حوزه مسکونی

۱- ۱- کلیات در مورد حوزه ها مسکونی (واقع در محدوده طرح تفصیلی)

حوزه های مسکونی آن قسمت از اراضی شهر هستند که به احداث مسکن اختصاص یافته و بسته به شرایط، تراکم جمعیتی متفاوتی برای آنها پیش بینی شده است که به طور کلی شامل موارد زیر می باشد. یادآوری گردد با توجه به محله بندی شهر که برای هر یک از آنها به طور جداگانه شناسنامه اطلاعاتی تهیه شده، جمعیت های

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

پیشنهادی دقیق تر مشخص گردیده است . استفاده غیرمسکونی در این حوزه‌ها در حد ضوابط و مقررات اعلام شده مجاز می باشد .

- تراکم ویژه با جمعیتی حدود ... الی ... نفر
- تراکم خیلی کم با جمعیتی حدود ... الی ... نفر
- تراکم متوسط با جمعیتی حدود ... الی ... نفر
- تراکم زیاد با جمعیتی حدود ... الی ... نفر

- تبصره ۱- ضوابط مطرح شده، شامل باغات واقع در حوزه های مسکونی مذکور نبوده، با توجه به اهمیت حفظ و نگهداری آن ، ضوابط جداگانه ای تدوین گردیده است که تحت عنوان ضوابط حوزه اراضی باغات ذکر خواهد شد .

ضوابط و آئین نامه های مربوط به سرانه قطعات زمین مسکونی و احداث بنا در بخش تعاونی و مجتمع مسکونی و واحدهای مسکونی تک واحدی تدوین گردیده است . از آنجائیکه هدف طرح در جهت کمتر تفکیک شدن اراضی یا مجتمع سازی و تشکیل تعاونی های مسکن می باشد لذا ضمن ملزم ساختن بخش‌های خانه سازی سازمان های دولتی و خصوصی به قبول ضوابط و آئین نامه های تعاونی و احداث واحدهای مسکونی به صورت مجتمع ، امتیاز هائی نیز جهت تشویق شهروندان به تجمیع قطعات تفکیکی و ساخت مشاعی در نظر گرفته شده است .

در مجتمع های مسکونی و تعاونی های مسکن تعداد واحدهای مسکونی مطلوب در هر مجتمع بر اساس ضریبی از واحدهای مسکونی سازنده یک بلوک مسکونی (۸۱ تا ۱۲ واحد) می باشد .

تفکیک عرصه با رعایت ضوابط طرح تفصیلی با یک درجه تعدیل تراکم در کلیه مناطق مصوبه به شرح ذیل عمل گردد :

- تراکم زیاد حداقل سطح قطعه ... مترمربع
- تراکم متوسط حداقل سطح قطعه ... مترمربع
- تراکم کم حداقل سطح قطعه ... متر مربع
- تراکم خیلی کم و ویژه حداقل سطح قطعه ... مترمربع

تبصره ۱- ضوابط مطرح شده شامل باغات واقع در حوزه های مسکونی مذکور نبوده با توجه به اهمیت حفظ و نگهداری آن ، ضوابط جداگانه ای تدوین گردیده است که تحت عنوان ضوابط حوزه اراضی باغات ذکر خواهد شد .

ضوابط و آئین نامه های مربوط به سرانه قطعات زمین مسکونی و احداث بنا در بخش تعاونی و مجتمع مسکونی و



واحدهای مسکونی تک واحدی تدوین گردیده است. از آنجائیکه هدف طرح در جهت کمتر تفکیک شدن اراضی یا مجتمع سازی و تشکیل تعاونی های مسکن می باشد لذا ضمن ملزم ساختن بخش های خانه سازی سازمان های دولتی و خصوصی به قبول ضوابط و آئین نامه های تعاونی و احداث واحدهای مسکونی به صورت مجتمع، امتیاز هائی نیز جهت تشویق شهروندان به تجمیع قطعات تفکیکی و ساخت مشاعی در نظر گرفته شده است.

- در مجتمع های مسکونی و تعاونی های مسکن تعداد واحدهای مسکونی مطلوب در هر مجتمع بر اساس ضریبی از واحدهای مسکونی سازنده یک بلوک مسکونی ۸۱ تا ۱۲ واحد می باشد

۱-۲- ضوابط حوزه های مسکونی با تراکم زیاد

با توجه به مصوبه شورا مبنی بر اعمال تراکم زیاد در کلیه مناطق، با توجه به ضوابط تراکم زیاد طرح تفصیلی به شرح ذیل ملاک عمل برای کلیه منطق قرار گیرد:

- حداقل سطح قطعه تفکیکی و افزار در این حوزه ... مترمربع می باشد.

- حداکثر سطح زیر بنای مجاز در طبقه همکف نباید از ... درصد سطح قطعه در موارد زیر تجاوز نماید

- پیش بینی یک محل پارک به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است.

۱-۲-۱- تک واحدی و دو واحدی:

- تراکم ساختمانی مجاز ... درصد می باشد.

- حداکثر سطح زیر بنا در طبقه همکف ... درصد سطح کل قطعه زمین می باشد.

- حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیر زمین ... طبقه می باشد.

- برای صدور مجوز دو واحدی با حد اقل سطح ... متر مربع، فضای باز حداقل ... متر منظور گردد

- در مجوزهای تک واحد، چند خانواری و آپارتمانی تنها یک مسیر دسترسی از معبر به پارکینگ با عرض

حداکثر ... متر که صرفاً جهت دسترسی به پارکینگ استفاده شود جزء فضای باز محسوب گردد.

۱-۲-۲- آپارتمان و مجتمع مسکونی

- حداقل سطح قطعه برای احداث ... واحد و بیشتر، ... مترمربع می باشد و به ازای افزایش هر خانوار (واحد

آپارتمان) ... مترمربع به سطح قطعه باید افزوده شود. (به ازای هر خانوار ... مترمربع زمین الزامی است)

- تراکم ساختمانی حداکثر ... درصد سطح قطعه می باشد.

- حداقل فضای باز یا آزاد در مجتمع های مسکونی ... و ... واحدی ... درصد سطح کل قطعه می باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- حداقل فضای باز یا آزاد در مجتمع‌های مسکونی ... واحد و بیشتر ... درصد سطح کل قطعه می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات مجاز ... طبقه می‌باشد.
- فاصله بلوکهای آپارتمانی در یک مجتمع آپارتمانی چند بلوکی بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی به شرح ذیل می‌باشد.
- در جهت مطلوب نورگیری ... برابر ارتفاع بلوک ، که از روی پیلوت یا زیرزمین (در صورت نداشتن پیلوت از روی زیر زمین) محاسبه می‌گردد.
- در سایر جهات در صورت نورگیری ، فاصله یک برابر ارتفاع بلوک بلندتر که از روی پیلوت یا زیرزمین (در صورت نداشتن پیلوت از روی زیر زمین) محاسبه می‌گردد.
- مقرر گردید حداقل مساحت خالص هر واحد مسکونی آپارتمانی ... متر مربع منظور گردد به استثناء مشاعات
- کاربری پیلوت : پارکینگ ، انباری و تأسیسات و در صورت نیاز می‌تواند حداکثر ... سطح پیلوت به عنوان سالن اجتماعات یا لابی یا سرایداری یا محل بازی بچه‌ها منظور گردد.
- در صورت تأمین نور و تهویه و تأسیسات مناسب می‌توان فضاهای رفاهی ، ورزشی در زیرزمین تأمین گردد.
- ساختمان نگهبانی با حداکثر زیر بنای ... متر مربع منظور گردد که به عنوان سطح اشغال محاسبه ولی جزء تراکم محسوب نمی‌شود .
- مقرر گردید ارتفاع طبقات از کف تا کف طبقه بعدی در واحدهای آپارتمانی و چند خانواری حداکثر ... متر لحاظ گردد و در خصوص پیلوت تراز صفر تا کف تمام شده حداکثر ... متر منظور شود
- برای ساختمانهای بالای سه طبقه تعبیه آسانسور الزامی می‌باشد که ظرفیت آن بر اساس تعداد واحد و مقررات ساختمان تعیین می‌گردد.
- پارکینگ میهمان جزء فضای باز محسوب می‌شود و از سند خارج نمی‌شود .
- مقرر گردید در خصوص فضای باز مبنای توافقات ... مترمربع به ازای هر واحد در نظر گرفته شود و طبق مصوبه شورایادر متن توافق و نامه ارسالی به کمیسیون ماده ... قید و ملاک عمل جهت صدور پروانه رأی کمیسیون ماده ... می‌باشد.

۳-۱- حوزه اراضی باغات:

۴-۱- تصمیمات مربوط به تسهیلات :

- حداقل‌های ذکر شده در بندهای فوق در هر صورت فقط ... درصد می‌توانند تقلیل یابند.
 - در مورد حوزه تراکم ویژه مشروط به مشاع بودن ملک قبل از تاریخ تصویب طرح در شورای شهرسازی فقط به منظور افراز (سهم الارث) حداقل سطح تفکیک قطعه می‌تواند به ... مترمربع تقلیل یابد.
 - تبصره: ساختارهای مسکونی وضع موجود زیر حد نصاب در کمیته فنی بررسی گردد.
 - با توجه به مشکلات واگذاری زمین و از طرف سازمان اوقاف و اداره کل زمین شهری جهت احداث مسکن، مقرر گردید اراضی دولتی و وقفی (بایر و موات و دایر) واقع در هر یک از حوزه‌های تراکمی از مقررات این بند مستثنی و با حداقل سطح ... مترمربع قابل تفکیک باشد.
 - نسبت عرض قطعه به طول آن نباید از ... متر کمتر باشد. همچنین حداقل عرض در قطعات تفکیکی نباید از ... متر کمتر باشد. موارد استثنایی در کمیته فنی بررسی گردد.
 - رعایت جهت مطلوب در تفکیک قطعات الزامی است.
 - (جهت مطلوب: قطعاتی که طول آن به موازات جهت شمال به جنوب میل آن به طرف شرق حداکثر تا ... درجه می‌باشد).
 - راضی که درخواست تفکیک و تعدیل تراکم در مناطق چهارگانه که میبایست از طریق کمیسیون ماده ... حلو فصل گردد رعایت ضوابط طرح تفصیلی الزامی می‌باشد.
 - اسنادی که از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ توسط اداره ثبت اسناد و املاک تا تاریخ صدور سند در مورخه با هرگونه عرصه‌های در هر تراکمی صادر گردیده باشد مورد ملاک دستورالعمل شورای شهر می‌باشد.
 - در صورتیکه یکی از قطعات تفکیکی در حد ... زیر حد نصاب تفکیکی قرار گیرد قابل پذیرش است.
- ۵-۱ تفکیک باغ و باغ و خانه
- ۶-۱- ضوابط عمومی احداث بنا در حوزه‌های مسکونی
- ۱- احداث ساختمان در یک، دو، سه و چهار جبهه از زمین و یا در وسط آن در طبقه همکف (مشروط به رعایت درصد مجاز سطح اشغال) تا ارتفاع ۵ متر مجاز می‌باشد.
- ۲- احداث زیرزمین برای کلیه واحدهای مسکونی مجاز است و سطح آن به هیچ وجه نباید از سطح زیربنای طبقه همکف تجاوز نماید مگر راه پله و یا شیب ارتباطی طبقه همکف به زیرزمین که جز زیربنا محسوب نخواهد شد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- ۳- احداث ساختمان در طبقه اول حداکثر در ... طول زمین مجاز می‌باشد، در صورت داشتن شرایط سه گانه مصوبه شورای شهر به شماره مورخ حداکثر زیربنا تا ... درصد میتواند تغییر کند.
- ۴- پیش آمدگی و احداث ساختمان در داخل قطعه و در طبقه اول و طبقات بالاتر مازاد بر طول مجاز در ارتفاع بالاتر از ارتفاع مجاز دیوار همسایه (قطعه مجاور) و با رعایت حداکثر سطح زیربنای مجاز محسوب می‌شود که میزان پیش آمدگی در داخل میزان ... متر و با رعایت حقوق اشرافیت و همجواری بلامانع می‌باشد.
- ۵- پیش آمدگی بنا در داخل معابر عمومی مشروط به رعایت حریم‌های مربوط به برق فشار قوی در صورتی مجاز کمحسوب می‌شود که میزان پیش آمدگی در داخل معبر عمومی از بر دیوار خارجی بنا حداکثر ۱/۵ متر باشد. رعایت اصول ایمنی، بدون احداث پایه نگهدارنده در معبر الزامی است.
- ۶- احداث پیش آمدگی در داخل معبر عمومی در گذر و معبری که مسیر عبور پیاده از سواره جدا نگردیده است مجاز نمی‌باشد.
- ۷- پیش آمدگی روی قسمت پخی گذر مشروط به رعایت سایر موارد به میزان حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پخی گذر بلامانع می‌باشد.
- ۸- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان آفتاب گیر و سایه بان به عمق حداکثر ... متر مجاز می‌باشد و مشروط به اینکه از زیر آن به عنوان بالکن استفاده نگردد، جز زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- ۹- حداقل ارتفاع کوتاه ترین قسمت زیر سقف پیش آمدگی در معابر تا کف پیاده رو به هیچوجه نباید از ... متر کمتر باشد.
- ۱۰- در مورد پیش آمدگی پاگرد فقط در بالای درب ورودی به میزان حداکثر یک متر عمق و با عرض داخلی حداکثر ... متر از داخل راه پله. مشروط به اینکه در این قسمت معبر مسیر پیاده از سواره با حداقل عرض ... متر جدا گردیده باشد، مجاز است.
- حداقل ارتفاع زیر سقف این قسمت تا کف پیاده رو به هیچ وجه نباید از ... متر کمتر باشد. سطح آن جز زیر بنامحاسبه خواهد شد.
- ۱۱- سطوح پیش آمدگی مطابق ضوابط با درصدهای تعیین شده، جز سطوح زیر بنا محاسبه خواهد شد.
- پیش آمدگی دو و سه طرف باز، ... مساحت آن جز زیر بنا محاسبه خواهد شد.
- پیش آمدگی یک طرف باز، مساحت آن جز زیر بنا محاسبه خواهد شد.



- ۱۲- هر واحد مسکونی علاوه بر فضاهای زیست (اتاق) باید دارای مستراح دستشویی حمام و آشپزخانه باشد.
- ۱۳- رعایت اصول بهداشت ساختمان از نظر نور، تهویه و عایق بندی الزامی است.
- ۱۴- رعایت اصول ایمنی در ساختمان و تاسیسات فنی آن الزامی است.
- ۱۵- اتاق‌های اصلی باید دارای نور و تهویه مستقیم باشن. در این مورد احداث حداقل یک پنجره با سطح حداکثر $1/4$ سطح اتاق با حداقل عرض ... متر سطح و ... مترمربع الزامی است.
- ۱۶- عناصر بهداشتی (مستراح - دستشویی - حمام) و آشپزخانه می‌بایست جهت تامین نور و تهویه خود از حیاط خلوت و یا نورگیری و روزنه مستقل استفاده نمایند.
- ۱۷- در صورت استفاده از حیاط خلوت مشروط به رعایت موارد زیر سطح آن جز زیر بنا محاسبه نخواهد شد:
- در ساختمان‌های یک طبقه با حداقل سطح ... متر مربع و به عرض حداقل ... متر.
 - در ساختمان‌های دو طبقه با حداقل سطح ... مترمربع و عرض حداقل ... متر.
 - در ساختمان‌های سه طبقه و بیشتر با حداقل سطح ... مترمربع و عرض حداقل ... متر.
- ۱۸- نورگیر و فضاهای باز داخلی ساختمان در صورتی جز جز فضای باز محسوب خواهد شد که مساحت آن حداقل ... سطح زیر بنا با عرض حداقل ... متر باشد. در این صورت سطح آن جز تراکم ساختمان محاسبه نخواهد شد.
- ۱۹- در خصوص کرسی کلیه ساختمانها بدون در نظر گرفتن کرسی ساختمانهای مجاور مقرر گردید بر اساس مصوبه ... کمیسیون ماده ... به ارتفاع ... متر اجراء گردد.
- ۲۰- در صورتی که ارتفاع نورگیر و فاصله زیر سقف زیرزمین از شیب متوسط سطح معبر مجاور بیش از ... متر باشد، ... مساحت آن جز زیربنای کل طبقات محاسبه خواهد گردید. در غیر اینصورت سطح زیرزمین جز زیر بنا محاسبه نخواهد شد.
- ۲۱- احداث پاسیو در داخل ساختمانها به هیچ وجه توصیه نمی شود. احداث پاسیو با سقف شیشه ای به کلی ممنوع است.
- ۲۲- ارتفاع دیوار حیاط مجاور معبر عمومی حداقل ... متر و مشروط به رعایت مسائل ایستایی ... متر می‌باشد.
- ۲۲-۱- ارتفاع دیوار حیاط مجاور همسایه $2/5 - 3/5$ متر بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ... بند ۱۰ مورخ ... اقدام شد.
- ۲۲-۲- مبنای ارتفاع دیوار مجاور همسایه از کف معبر اصلی مجاور پلاک عمل شود .

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۳-۲۲- رعایت اشرافیت در قسمت تراس الزامی است .

۴-۲۲- دیوار سمت حیاط مجاور معبر عمومی طبق ضوابط طرح تفصیلی اقدام شود.

۵-۲۲- ارتفاع دیوار مجاور حیاط خلوت با رعایت مسائل ایستائی و آئین نامه ۲۸۰۰ تا ارتفاع ... متر بلامانع

میباشد.

۳-۲۳- ارتفاع مجاز کف پشت بام از کف معبر در ساختمان های یک طبقه حداکثر ۵ متر و احداث جان پناه با

حداقل یک متر و حداکثر دو متر ارتفاع از کف بام مجاز می باشد.

۵-۲۵- ارتفاع مجاز کف پشت بام از کف معبر در ساختمان های ۲ طبقه مسکونی اسکلت فلزی حداکثر ۸/۵ متر

و ساختمانهای با مصالح بنایی ۸ متر و احداث جان پناه با حداقل یک متر ارتفاع مجاز می باشد حداکثر ارتفاع با

محاسبه جان پناه در ساختمان های ۲ طبقه به ترتیب فوق الذکر ۹/۵ و ۹ متر می باشد.

۶-۲۶- به ازای افزایش طبقه دیگر، سه متر به حداکثرهای فوق افزوده خواهد شد.

۷-۲۷- در ساختمان های مسکونی که حداکثر ارتفاع آن از ۹ متر تجاوز نماید در صورتی که در بر آن حیاط اصلی

(فضای باز) قطعه مجاور قرار داشته باشد، به منظور تامین حداقل نور طبیعی برای ساکنین، عقب نشینی به اندازه دو

برابر افزایش ارتفاع مازاد بر ۹ متر ارتفاع از ضلع مجاور (فقط در قسمت طول مشترک با دیوار حیاط) الزامی است.

مبنای محاسبه ارتفاع در این قسمت تراز متوسط کف حیاط اصلی مجاور خواهد بود.

۸-۲۸- احداث محلی جهت پارک اتومبیل و بازی بچه ها و عملکردهای مشابه در طبقه همکف و یا زیرزمین

مشروط به رعایت موارد و مقررات زیر، مجاز می باشد.

با توجه به شرایط اقلیمی، اطراف آن باید بصورت بسته طراحی شود که در صورت تمایل فقط از طرف حیاط

می تواند بصورت باز در نظر گرفته شود.

- در صورت احداث آن در زیرزمین که به هیچ عنوان نباید شیب ورودی آن از پیاده رو و معبر مجاور تامین

گردد، چنانچه ارتفاع زیر سقف از کف معبر مجاور حداکثر ۹۰٪ متر و ارتفاع کف آن از سطح کف معبر مجاور حداقل

یک متر باشد در محاسبات تراکم ساختمانی، سطح آن جز زیربنا محاسبه نخواهد شد، مشروط به اینکه ارتفاع کف تا

زیر سقف مفید از ۲/۲۰ متر تجاوز ننماید.

- در صورت احداث آن در طبقه همکف مشروط به اینکه ارتفاع کف تا سقف آن از ۲/۲۰ متر تجاوز ننماید، ۵۰

درصد سطح آن جز زیر بنا محاسبه خواهد شد.



۲۹- احداث راه پله بهمنظور دسترسی سطح پشت بام آخرین طبقه با حداکثر ۱۵ متر مربع سطح مجاز آن از کف پشت بام ۲/۵ متر می‌باشد. در غیر اینصورت سطح آن جز تراکم ساختمانی محاسبه خواهد گردید.

۳۰- احداث بنا در قطعات موجود زیر حد نصاب:

قطعات موجود دارای سند شش دانگ با سطح زیر حد نصاب واقع در حوزه‌های کاربری مسکونی در تراکم‌های مختلف (به جز باغات) مشروط به رعایت نکات زیر، شهرداری می‌تواند نسبت به صدور مجوز احداث ساختمان عمل نماید. پلاک‌های مشاعی در این گونه موارد پس از تجمیع و تبدیل به یک سند شش دانگ اقدام خواهد شد.

- حداقل سطح قطعه مورد نظر از ۷۵٪ حداقل سطوح تعیین شده برای تفکیک قطعه در تراکم‌های مربوطه کمتر نبوده و حداقل عرض قطعه کمتر از ۶ متر نباشد.

- تاریخ تفکیک پلاک فوق مربوط به قبل از تصویب طرح جامع (تجدید نظر) در شهر یزد بوده است.

- با توجه به ضوابط و مقررات فاصله زمانی ابلاغ طرح جامع مصوب و ابلاغ طرح تفصیلی و با مجوز قانونی تفکیک شده باشد.

- در مورد پلاک‌هایی که به علت احداث و یا تعریض خیابان و معبر سطوح آن به حداقل تفکیک قطعات نرسد، بدیهی است سطح اینگونه قطعات حداقل ... سطح تعیین شده در تراکم‌های سه گانه را باید دارا باشد.

- در موارد استثنایی صدور مجوز موقوف به ارائه گزارش توجیهی در کمیته فنی رسیدگی به مسائل طرح تفصیلی قابل بررسی بوده، در غیر این صورت طبق ضوابط طرح، پلاک فوق با پلاک مجاور تجمیع و یا در اختیار شهرداری باید قرار بگیرد.

تبصره: برای احتراز از موارد مربوط به احداث مغازه به صورت بی رویه و غیر اصولی در باقیمانده پلاک‌هایی که سطح آن کمتر از حد نصاب مجاز برای احداث واحد مسکونی می‌باشد، مقرر شد در موقع طراحی خیابان‌ها پلاک‌های باقیمانده کمتر از حد نصاب تعیین شده طبق حداقل تفکیک قطعات برای حوزه‌های مسکونی کلا در طرح احداث خیابان در نظر گرفته شوند.

۷-۱- متفرقه:

ضوابط تکمیل و یا اضافه اشکوب در ساختمان‌های مسکونی وضع موجود:

ساختمان‌های مسکونی که تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی با مجوزهای قانونی در سطح شهر احداث گردیده اند. در صورت تمایل به تکمیل و یا احداث ساختمان جدید بر روی آن مشروط به رعایت موارد زیر و اخذ مجوز لازم از

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

شهرداری می تواند اقدام نمایند.

بدیهی است در اینگونه موارد، تایید مهندس ذیصلاح در مورد امکان افزایش ساختمان بر روی وضع موجود الزامی است.

- در انطباق با ضوابط اعلام شده در حوه های مسکونی با تراکم های مشخص شده بر روی نقشه ها و یا شناسنامه ها محله هایی که موقعیت پلاک مذکور بر روی آن قرار دارد.
- رعایت حقوق عدم اشراف به همسایه های مجاور پلاک.
- رعایت حداکثر سطوح مجاز اعلام شده زیر بنا در طبقه همکف. رعایت درصد های ذکر شده مربوط به حداقل سطوح فضای باز یا آزاد که به هیچ وجه نباید از ... درصد سطح قطعه کمتر باشد.
- پیش بینی یک محل پارک اتومبیل به از هر واحد مسکونی موجود و یک پارکینگ اضافه به از هر واحد مسکونی که اضافه می شود، الزامی است.
- در صورتی که زیر تراس فضای زیرزمین باشد مشروط به رعایت زیربنای مجاز ... از سطح کل مساحت زمین می تواند تراس باشد .

- برای ساختمان های بالای سه طبقه تعبیه آسانسور الزامی می باشد که ظرفیت آن بر اساس تعداد واحد و مقررات ساختمان تعیین می گردد.

۱-۷-۱ پروانه زمینهای مشاع :

- در خصوص صدور پروانه بر روی زمین های مشاعی پس از ارائه مدارک مورد نیاز به شرح ذیل تصمیم گیری شد:

الف) در خصوص زمینهایی که دارای تقسیم نامه رسمی می باشند با رعایت ضوابط طرح تفصیلی و تعدیلهای مصوبه شورا در مورد حدنصاب تفکیکی و اخذ تعهد مشاعی پروانه صادر گردد.

ب) در خصوص زمینهای دارای تقسیم نامه عادی که در برگذره های موجود و یا گذرهای تثبیت شده در محل قرار دارند و با اخذ تعهد مشاعی و رعایت سایر ضوابط پروانه صادر گردد.

۲-۷-۱-۱- نماسازی بافت جدید :

مقرر گردید در خصوص نمای ساختمانها رعایت مصوبات شورای شهر و کمیسیون ماده ... و طرح تفصیلی لحاظ گردد.

ضمناً علاوه بر ضوابط طرح تفصیلی استفاده از مصالح سنگی به میزان ... سطح کل نما با رعایت اصول فنی بلامانع میباشد. پیشنهاد گردید استفاده از نماهای سنگی غیر صیقلی روشن و سایر اندودهای جدید که صیقلی و جاذب حرارت نباشند مجاز گردد.

- نماهای ساختمانهایی که مشرف به حیاط مجاور و هرگونه جداره یا نمایی که از فضای شهری دید داشته باشند با مصالح مناسب توسط مالک نماسازی شوند و از صدور پایان کار قبل از تکمیل کلیه نماها خودداری گردد.

۱-۷-۳- پارکینگها :

- در خصوص پارکینگهای بر معبر مقرر گردید با توجه به اینکه موضوع بیشتر در کمیسیون توافقات مناطق و نواحی تصمیم گیری می شود جداگانه جمع بندی و رویه مناسبی ارائه گردد.

- نحوه تأمین پارکینگ ، محاسبه تعداد و میزان پارکینگ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی اقدام گردد.

- ملاک محاسبه تعداد پارکینگ تأمین شده بر معبر ... مترمربع برای هر واحد (پس از رعایت گذر بندی و پخی) می باشد. ضمناً در صورتیکه فضای مانور و گردش پارکینگ از خود ملک باشد چیدمان استاندارد قابل قبول می باشد.

- جهت محاسبه پارکینگ ، کاربری های تجاری در طبقات براساس ضوابط پارکینگ مغازه عمل گردد و در صورتیکه کاربری دفاتر تجاری و غیره قید گردد بر اساس ضابطه مربوطه عمل شود

- پیشنهاد گردید در خصوص نحوه محاسبه پارکینگ انبارهای تجاری در صورتی که انبارها هم تراز با تجاری باشند به عنوان توسعه تجاری محسوب و محاسبات پارکینگ بر اساس کاربری تجاری انجام شود و در صورتی که انباری مستقل در زیرزمین پیش بینی گردد محاسبه پارکینگ براساس ضوابط انبارها انجام گردد و لذا در خصوص کاربری انبار به طور کامل از ضوابط انبارها استفاده می شود.

۴-۷-۱ نوار سبز حاشیه ای : در مورد پلاکهایی که مشمول کاربری نوار سبز یا طبق مصوبه کمیسیون ماده ... مشمول فضای سبز و پارکینگ می گردند مقرر گردید به استناد مصوبه شورای شهر ... مساحت پس از رعایت ضوابط گذر بندی و پخی به عنوان پارکینگ بر معبر لحاظ گردد

- مقرر گردید در خصوص پارکینگ کارگاهها در فضای سطح اشغال ساخت منظور شود و حریم حفاظتی کارگاه و فضای سبز در ... باقیمانده منظور شود و سایر کاربریها بر اساس طرح تفصیلی شهر ... اقدام گردد.

۵-۷-۱- گذر بندی :

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- در خصوص تعیین و تشخیص عرض گذرهای وضع موجود طبق ضوابط طرح تفصیلی اقدام شود توضیح اینکه کوچه‌های احدائی که از یک طرف عقب نشینی می شود و طرف مقابل حق استفاده نداشته باشد طبق مصوبه شورای ... اقدام شود

گذرهای بافت توسعه آینده:

گذرهایی که در زمان تصویب طرح تفصیلی شهر ... موجود نبوده و پس از آن احداث شده یا خواهد شد تلقی می‌گردد.

- در خصوص گذرهایی که فاقد طرح اجرایی هستند.

مقرر گردید کلیه گذرها با عرضی بالای ... متری که پوسته آنها در طرح تفصیلی شهر ... مشخص شده می بایست از حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرهای مرکز استعلام شود و گذرهای ... متر و کمتر توسط منطقه اعمال شود.

توضیح اینکه در خصوص گذرهای زیر ... متری در موارد خاص می بایست توسط منطقه تشخیص و از حوزه معاونت شهرسازی و معماری استعلام شود .

- در خصوص عرض گذرهایی که طول آنها بواسطه تفکیک و غیره افزایش می یابد مقرر شد عرض کوچه در طول توسعه یافته، براساس ضوابط توسعه آینده (طول کل کوچه مجموع طول قبلی و افزایش یافته) محاسبه گردد. توضیح اینکه قسمت بافت موجود (که تعریض آنها براساس عرض و طول اولیه صورت گرفته) نیز براساس طول کل کوچه محاسبه خواهد شد و در مراجعه بازسازی بعدی باید تعریض گردد

۶-۷-۱- فضای باز

پارکینگ میهمان جزء فضای باز محسوب می شود و از سند خارج نمی شود

مقرر گردید در خصوص فضای باز مبنای توافقات ... مترمربع به ازای هر واحد در نظر گرفته شود و طبق مصوبه شورادر متن توافق و نامه ارسالی به کمیسیون ماده ... قید و ملاک عمل جهت صدور پروانه رأی کمیسیون ماده ... می‌باشد.

- حداقل فضای باز یا آزاد در مجتمع های مسکونی ... و ... واحدی ... درصد سطح کل قطعه می باشد .

- حداقل فضای باز یا آزاد در مجتمع های مسکونی ... واحد بیشتر ... سطح کل قطعه می باشد

۷-۷-۱- دور برگردان



۱- در خصوص تعریض دور برگردان پیشنهادی در طرح تفصیلی مقرر گردید براساس مصوبه شورای شهر (تعریض از طرفین) اقدام گردد.

۲- مقرر گردید در خصوص ابعاد دور برگردان به شرح ذیل اقدام گردد.
برای گذرهای بن بست کمتر از ... متر تعبیه دور برگردان الزامی می باشد.
طول دور برگردان ... برابر عرض گذر (متناسب با طرح تفکیکی ارائه شده)
عرض دور برگردان ... برابر عرض گذر (متناسب با طرح تفکیکی ارائه شده)

۸-۷-۱- تخلفات ساختمانی

در خصوص محاسبه زیربنای زائد بر تراکم و در حد تراکم ساخت و سازهای غیرمجاز جهت اعلام به کمیسیون ماده ... مقرر شد در صورتیکه در کاربری مجاز ساخت و ساز شود بر مبنای ساخت زمین در تصرف و ضوابط طرح تفصیلی تراکم آن محاسبه شود و مازاد بر آن زائد بر تراکم لحاظ گردد

۲- حوزه‌های آموزشی

ضوابط و مقررات تدوین شده برای کلیه عملکردهای آموزشی در حوزه‌های مربوط بر مبنای مقیاس‌های مطلوب در تقسیمات کالبدی شهر ارائه می‌گردد.

در صورتی که شرایط ویژه ای در تقسیمات شهری حاصل گردد و این ویژگی‌ها منجر به تغییراتی در کمیت و کیفیت مقیاس‌های مطلوب گردد، رعایت ضوابط و آئین نامه‌های مندرج در «معیارهای کمی و ضوابط توزیع ساختمان‌ها و تاسیسات و تجهیزات آموزشی در مجتمع‌های مسکونی شهری» الزامی است.

کودکستان (۴ کلاس، ۱۰۰ کودک):

- مساحت قطعه تفکیکی ... مترمربع باید پیش بینی گردد.
 - زمین مورد درخواست آموزش و پرورش ... مترمربع می‌باشد.
 - حداکثر سطح زیر بنا ... درصد مساحت کل قطعه زمین می‌باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ... طبقه می‌باشد.
 - پیش بینی حداقل یک محل پارک به ازای هر ... کودک جهت پرسنل و خدمات کودکستان الزامی است.
 - در صورت احداث زیرزمین، سطح زیر بنای آن از سطح زیربنای طبقه همکف نباید تجاوز نماید.
- دبستان (... کلاس، ... دانش آموز):

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- مساحت قطعه تفکیکی باید حداقل ... مترمربع باید پیش بینی گردد.
- زمین مورد درخواست آموزش و پرورش ... مترمربع می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ... طبقه می‌باشد.
- پیش بینی حداقل یک محل پارک به ازای هر کلاس جهت پرسنل و خدمات دبستان الزامی است.
دوره راهنمایی (... کلاس، ... دانش آموز):
- مساحت قطعه تفکیکی برای ساختمان‌های یک طبقه ... مترمربع و برای ساختمان‌های ... طبقه ... مترمربع است.
- زمین مورد درخواست آموزش و پرورش ... مترمربع می‌باشد.
- حداکثر سطح زیر بنا در ساختمان‌های یک طبقه ... درصد کل مساحت قطعه زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح زیر بنا در ساختمان‌های ... طبقه در طبقه همکف ... درصد کل مساحت قطعه زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح زیر بنا در طبقات در ساختمان‌های ... طبقه ... درصد کل مساحت قطعه زمین می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ... طبقه می‌باشد.
- پیش بینی حداقل یک محل پارک به ازای هر کلاس جهت پرسنل و خدمات رسانی به واحد آموزشی و رفت و آمد دانش آموزان الزامی است.
- در صورت احداث زیرزمین، سطح زیر بنای آن از سطح زیربنای طبقه همکف نباید تجاوز نماید.
دوره دبیرستان (... کلاس، ... دانش آموز):
- مساحت قطعه تفکیکی برای ساختمان‌های یک طبقه ... مترمربع و برای ساختمان ... طبقه ... مترمربع است.
- زمین مورد درخواست آموزش و پرورش ... مترمربع می‌باشد.
- حداکثر سطح زیر بنا در ساختمان‌های یک طبقه ... درصد کل مساحت قطعه زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح زیر بنا در ساختمان‌های ... طبقه ... درصد کل مساحت قطعه زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح زیر بنا در طبقات در ساختمان‌های ... طبقه ... درصد کل مساحت قطعه زمین می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ... طبقه می‌باشد.
- پیش بینی حداقل یک محل پارک به ازای هر کلاس جهت پرسنل و خدمات رسانی به واحد آموزشی و رفت و آمد دانش آموزان الزامی است.

- در صورت احداث زیرزمین، سطح زیر بنای آن از سطح زیربنای طبقه همکف نباید تجاوز نماید.
هنرستان:

- مساحت قطعه تفکیکی به ازای هر ... نفر هنرجو ... مترمربع می باشد در صورتی که تعداد هنرجو بیش از ... نفر باشد، سطح سرانه به همین نسبت حفظ می گردد.

- حداکثر سطح زیر بنا در طبقه همکف ... درصد سطح کل قطعه زمین می باشد.

- حداکثر سطح زیر بنا در طبقات ... درصد سطح کل قطعه زمین می باشد.

- حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ... طبقه می باشد.

- پیش بینی حداقل یک محل پارک به ازای هر هنرجو الزامی است.

تذکر: با توجه به درخواست ادارات ذیربط، قطعه زمینی حدود ... هزار مترمربع بین ... جهت احداث مجتمع هنرستان های جدید در نظر گرفته شده است. محل بقیه هنرستان های موجود در طرح تفصیلی تثبیت گردیده اند که در صورت تغییر مکان و جابجائی با توجه به شناسنامه تقسیمات کالبدی و نیاز و کمبود سطوح آموزشی، به اینگونه کاربری اختصاص خواهند یافت.

دانشگاه:

- مساحت قطعه زمین تفکیکی حداقل ... هکتار می باشد.

- مخصات احداث بنا با توجه به نوع رشته تحصیلی و میزان نیازمندی هر رشته به زمین و بنا تعیین می گردد.

- پیش بینی حداقل یک محل پارک به ازای هر ... دانشجو الزامی است. تذکر: با توجه به واگذاری های چند سال

اخیر به منظور احداث دانشگاه ... ، متجاوز از ... هکتار و همچنین احداث دانشگاه حدود ۳۰ هکتار که سطوح آن چندین برابر سرانه های پیش بینی شده می باشد. اراضی واگذار شده حداقل برای توسعه ... سال آینده کافی می باشد.

۳- حوزه های پیشگیری و درمان:

ضوابط و مقررات تدوین شده برای کلیه عملکردهای پیشگیری و درمان در حوزه های مربوطه بر مبنای مقیاس های مطلوب در تقسیمات کالبدی شهر ارائه می گردد.

در صورت شرایط ویژه در تقسیمات کالبدی شهر و ایجاد تغییر در کمیت و کیفیت مقیاس های مطلوب رعایت ضوابط و آئین نامه های عام و سرانه های پیش بینی شده الزامی می باشد.

مراکز بهداشت و پیشگیری (در برزن):

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع می‌باشد.
 - حداکثر سطح زیر بنای ساختمان ... درصد کل قطعه زمین می‌باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین یک طبقه می‌باشد.
 - به ازای هر ... مترمربع سطح زیر بنا پیش بینی یک محل پارک الزامی است.
 - در صورت احداث زیرزمین، سطح آن از سطح زیربنای طبقه همکف نباید تجاوز نماید.
- درمانگاه (در ناحیه):

- حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع می‌باشد.
 - حداکثر سطح زیر بنای ساختمان ۶۰ درصد کل قطعه زمین می‌باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین یک طبقه می‌باشد.
 - به ازای هر ... مترمربع سطح زیر بنا پیش بینی یک محل پارک الزامی است.
 - در صورت احداث زیرزمین، سطح آن از سطح زیربنای طبقه همکف نباید تجاوز نماید.
- بیمارستان (در منطقه):

- حداقل قطعه تفکیکی برای بیمارستان ... مترمربع می‌باشد.
 - حداکثر سطح زیر بنای ساختمان ... درصد سطح کل قطعه زمین می‌باشد.
 - حداقل ... درصد از سطح کل قطعه زمین باید به فضای سبز مخصوص بیمارستان اختصاص یابد.
 - حداکثر سطح زیر بنای در کل طبقات ... درصد سطح کل قطعه زمین می‌باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ... طبقه می‌باشد.
 - حداقل تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ... طبقه می‌باشد.
 - تعبیه آسانسور در طرح ساختمانی بیمارستان الزامی است.
 - پیش بینی ورودی مستقل برای پرسنل و اورژانس جدا از ورودی مراجعین عادی الزامی است.
 - پیش بینی حداقل یک محل پارک به ازای هر ۱۰ تخت بیمارستانی الزامی است.
 - رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت بهداشتی در احداث بیمارستان الزامی است.
- تذکر: بیمارستان‌های موجود در سطح شهر در طرح تفصیلی تثبیت گردیده اند.

توسعه و بازسازی و تکمیل آنها طبق ضوابط اعلام شده امکان پذیر خواهد بود. بدیهی است تخصیص و تجمیع



پلاک‌های مجاور بیمارستان‌های موجود تا رسیدن به سطح حداقل قطعه، مجاز می‌باشد که مسئولین ذیربط در تحقق آن مساعدت‌های لازم و مقتضی را مبذول خواهند فرمود.

۴- ضوابط حوزه‌های تجاری و بازرگانی (کلیات):

ضوابط و مقررات تدوین شده برای کلیه عملکردهای تجاری و بازرگانی در حوزه‌های تجاری بر مبنای مقیاس‌های مطلوب در تقسیمات کالبدی شهر ارائه می‌گردد.

در صورت شرایط ویژه در تقسیمات کالبدی شهر و ایجاد تغییر در کمیت و کیفیت مقیاس‌های مطلوب، رعایت ضوابط و آئین نامه‌های عام و سرانه‌های پیش بینی شده الزامی می‌باشد.

- احداث واحدهای خرده فروشی در مراکز واحدهای همسایگی، محله، برزن، ناحیه. تنها بر طبق دسته بندی‌های مندرج در جدول «مشخصات تقسیمات کالبدی شهر» مجاز می‌باشد.

- احداث واحدهای عمده فروشی و فروشگاه‌های بزرگ تنها در مناطق و مرکز شهر بر طبق دسته بندی‌های مندرج در جدول «مشخصات تقسیمات کالبدی شهر» مجاز می‌باشد.

- کل سطح واحدهای تجاری خرده فروشی به نسبت ... درصد در مراکز واحدهای همسایگی، ... درصد در مراکز محلات، ... درصد در مراکز برزن‌ها و ... درصد در مراکز نواحی توزیع می‌گردد. کل سطح مورد نیاز با مراجعه به جدول سرانه‌ها قابل محاسبه است.

- میانگین تعداد واحدهای تجاری در کل شهر به ازای هر ... نفر یک واحد تجاری محاسبه گردیده است.

ضوابط تجاریها

۱- مجتمع‌ها حداقل مساحت ... متر مربع برای هر واحد بدون منظور نمودن مشاعات، حداقل عرض دهانه واحد تجاری ... متر منظور شود.

- در صورتیکه واحد تحت عنوان دفتر تجاری تفکیک شود حداقل مساحت خالص ... متر مربع در نظر گرفته شود.

۲- در خصوص تک واحدها حداقل مساحت ... متر مربع و حداقل عرض دهانه ... متر منظور شود.

احداث بالکن در معابر عمومی که دارای پیاده رو مجزا یا عرض نهایی حداقل ... متر باشد به شرط رعایت قوانین شهرسازی و سازه طبق ضوابط احداث بالکن در حوزه مسکونی عمل گردد.

- احداث بالکن در محدوده مالکیت پلاک (به غیر از پارکینگ‌های بر معبر) و طبق ضوابط فوق بلامانع و صرفاً جزء زیربنا محسوب گردد و نیاز به گزارش آن تحت عنوان بالکن نیست.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- در تک واحدها و مجتمع های تجاری به ازای هر ... واحد یا کمتر پیش بینی رعایت یک واحد سرویس بهداشتی و دوش الزامی است.
- واحدهای تجاری که کل زیر بنا به صورت یک واحد تجاری و یک طبقه پذیرفته شود محاسبات پارکینگ براساس زیر بنای غیر مفید(با احتساب مشاعات و غیره) انجام ودر خصوص نصاب تفکیک همین ملاک در نظر گرفته شود در صورتیکه بیش از یک واحد پذیرفته شود مشاعات مورد استفاده واحدها از محاسبه پارکینگ معاف و جزء حد نصاب تفکیک نیز لحاظ نشود.
- ارتفاع واحدهای تجاری یک طبقه از کف معبر اصلی تا روی سقف از معبر اصلی ... متر وبه ازای هر طبقه حداکثر ... متر به آن افزوده گردد.
- رعایت ضوابط طرح تفصیلی در ساختمانهای بالای دوطبقه به خصوص لحاظ نمودن آسانسور الزامی است
- در مجتمع های تجاری در نظر گرفته دسترسی و سرویس ویژه معلولین الزامی است.
- در کلیه واحدهای تجاری، درهای جداگانه ای جهت بارگیری و باراندازی و مراجعه کنندگان باید پیش بینی گردد.
- در واحدهای تجاری که تعداد مراجعات روزانه آنها زیاد می باشد (واحدهای تجاری ارزاق و ...) ورود و خروج مراجعه کنندگان از درهای جداگانه باید صورت پذیرد و حداقل فاصله درها از یکدیگر یک متر باید پیش بینی گردد.
- در صورتی که عرض واحدهای تجاری پاسخگو نباشد، درهای ورودی خروجی می توانند همجوار باشند.
- پیش بینی تجهیزات ایمنی، بهداشتی و همچنین رعایت فاصله لازم تا شیر آتش نشانی الزامی است.
- احداث زیرزمین برای واحدهای تجاری در صورت نیاز مجاز بوده و سطح آن از سطح زیربنای طبقه همکف آن نباید تجاوز کند.
- دسترسی به واحدهای تجاری از دو طریق شبکه سواره و شبکه پیاده باید ممکن باشد.
- واحدهای تجاری خاص و تعمیراتی، با توجه به نوع فعالیت و سطوح مورد نیاز می توانند از سطوح بیشتری نسبت به سطح مجاز استفاده نمایند.
- احداث واحدهای تجاری در سراسر شهر با سطح کمتر از ... مترمربع مجاز نمی باشد.
- سطح هر یک از واحدهای تجاری در حد فاصل سطح حداقل آن (... مترمربع) و حداکثر آن در نحوه توزیع واحدهای در همین بخش تعیین شده می تواند متغیر باشد.



- در واحدهای تجاری توزیعی، پیش بینی انبار و محل عرضه با تفکیک فضائی به صورتی که انبار با بارانداز و محل عرضه با راسته پیاده در ارتباط قرار گیرد، الزامی می‌باشد.

- احداث انبار واحدهای تجاری در زیرزمین در صورت داشتن دسترسی مناسب با سایر فضاهای واحد تجاری مجاز می‌باشد. دسترسی مذکور با پله و یا بالابر مناسب در داخل واحد تجاری باید پیش بینی گردد.

۵- حوزه‌های صنعتی و کارگاهی:

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سازمان حفاظت محیط زیست و وزارت صنایع و اداره کار در رابطه با آلودگی هوا، آب، دفع فضولات صنعتی و معیار و ضوابط ساخت و ساز و غیره برای حوزه‌های صنعتی الزامی است.

- دسترسی مستقیم واحدهای صنعتی به جاده‌های درجه یک و بزرگراه‌های شهری و خیابان‌های سریع‌السیار و شریانی درجه یک مجاز نبوده و ارتباط از طریق شبکه‌های فرعی باید صورت پذیرد.

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی درحوزه‌های صنعتی ... مترمربع می‌باشد.

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی درحوزه‌های کارگاهی ... مترمربع می‌باشد.

- حداکثر سطح زیر بنا در طبقه همکف (در داخل محدوده استحفاظی) ... درصد سطح کل قطعه زمین می‌باشد.

- حداکثر سطح زیر بنا در طبقه همکف (در داخل محدوده شهر) ... درصد سطح کل قطعه زمین می‌باشد.

- حداکثر سطح زیر بنا در کل طبقات ... درصد سطح کل قطعه زمین می‌باشد.

- در داخل محدوده استحفاظی، اختصاص دادن ... درصد از سطح کل هر قطعه زمین به درختکاری و فضای سبز الزامی است.

- در داخل محدوده شهر، اختصاص دادن ... درصد از سطح کل هر قطعه زمین به درختکاری و فضای سبز الزامی است.

- پیش بنی سرویس‌های بهداشتی در ازای هر ... نفر پرسنل، یک دوش، یک دستشوئی و یک مستراح الزامی است.

- پیش بینی محل بارگیری و باراندازی متناسب با نوع تولید الزامی بوده و حداقل فضای لازم بدین منظور یک محل توقف به ازای هر ... مترمربع سطح زیر بنا در کل طبقات می‌باشد.

- چنانچه در داخل منطقه صنعتی، محل سوخت گیری پیش بینی گردد. رعایت ضوابط و مقررات وزارت نفت الزامی است.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- احداث صنایع حداقل تا عمق ... متر از حریم معابر اصلی و درجه یک مجاز نمی باشد.
- مشجر نمودن اطراف منطقه به صورت نوار سبز دور تا دوری الزامی است. (داخل محدوده صنعتی).
- کلیه صنایع کوچک متمرکز در منطقه که فعالیت آنها منجر به تولید فاضلاب می‌گردد، ملزم به استفاده از سیستم‌های تصفیه فاضلاب می‌باشند.
- نمونه‌هایی از این صنایع عبارتند از: صنایع کمپوت و کنسروسازی، آرد سازی (در صورت شستشوی گندم)، مخمر آب جو، حلاجی پشم، پشم شوئی، رنگرزی و غیره.
- در صورتی که در مراحل مختلف «تولید» نیاز به گرما باشد و این گرما از طریق احتراق سوخت تامین گردد، حتی الامکان از سوخت هائی که آلودگی کمتری ایجاد می‌کند، باید استفاده گردد. سوخت‌های مجاز عبارتند از: گاز، نفت سفید، گازوئیل و نفت کوره. (در صورت استفاده از نفت کوره استفاده از فیلتر الزامی است).
- در صورتی که صنایع این منطقه دارای کوره باشند، به منظور احتراق کامل سوخت کوره باید مجهز به مشعل باشد.
- ارتفاع کوره‌های روی بام حداقل باید ... متر از کف آن بالاتر قرار گیرند.
- کارگاه‌های تولیدی کوچک درون شهر:
- از آنجائی که در «ایده کلی طرح» کلیه کارگاه‌های تولیدی که نقش و هویت در اقتصاد و صنایع کوچک شهر دارا می‌باشند، در راسته مرکزی متمرکزند. لذا ضوابط و آئین نامه‌های مربوط به آنها به طور مشروح در این بخش تشریح می‌گردد
- مقرر گردید در خصوص پارکینگ کارگاهها در فضای سطح اشغال ساخت منظور شود و حریم حفاظتی کارگاه و فضای سبز در ... باقیمانده منظور شود و سایر کاربریها بر اساس طرح تفصیلی شهر یزد اقدام گردد.
- ۶- حوزه‌های فضای سبز:
- ضوابط و مقررات تدوین شده در این بخش بر مبنای ارزشها و ویژگی‌ها که در ایده کلی طرح جهت احداث فضاهای سبز (فضاهای سبز شهری و باغات) تعیین گردیده، استوار می‌باشد.
- الف- پارکها
- شرایط اقلیمی و نحوه کاربری زمین در شهر ایجاب می‌نماید که از توزیع پراکندگی فضاهای سبز در تمامی مقیاس‌های شهری جلوگیری به عمل آید و فضاهای سبز به طور متمرکز تنها در مقیاس محله، شهر به کار گرفته

شود.

۱- الف - پارک محله

- حداقل سطح پارک محله، یک ... می باشد.
- حداکثر سطح کل زیربنای ساختمان در پارکها ... درصد سطح کل قطعه زمین می باشد.
- احداث اماکن و سالن های فرهنگی و اجتماعی مانند کتابخانه، موزه و سالن های اجتماعات چند عملکردی در داخل پارکها مجاز بوده و مشخصات فنی احداث آنها باید منطبق با ضوابط و آئین نامه های مدون مربوطه در داخل همان ... درصد ساختمان مجاز در داخل پارکها صورت پذیرد.

- حداکثر تعداد طبقات مجاز بنا در پارکها به استثنای زیرزمین یک طبقه می باشد.
- پیش بینی یک محل پارک به ازای هر ... مترمربع الزامی است.
- پیش بینی یک سرویس بهداشتی (مستراح و دستشویی) به ازای هر ... مترمربع الزامی است.
- در صورت احداث زیرزمین، سطح آن نباید از سطح زیربنای طبقه همکف تجاوز نماید.

۲- الف - پارک شهر

- حداقل سطح پارک شهر ... هکتار است.
- حداکثر سطح کل زیربنای ساختمان در پارکها ... سطح کل قطعه زمین می باشد.
- احداث اماکن و سالن های فرهنگی و اجتماعی مانند کتابخانه، نمایشگاه، موزه، سالن اجتماعات چند عملکردی در داخل پارکها مجاز بوده و مشخصات فنی احداث آنها منطبق با ضوابط و آئین نامه های مدون مربوطه در داخل همان ... ساختمان مجاز در داخل پارکها باید صورت پذیرد.

- حداکثر تعداد طبقات مجاز بنا در پارکها به استثنای زیرزمین ... طبقه می باشد.
- پیش بینی یک محل پارک به ازای هر ... مترمربع الزامی است.
- پیش بینی یک سرویس بهداشتی (مستراح و دستشویی) به ازای هر یک هکتار الزامی است.

ب- زمین های مزروعی

- ادامه کاربری مزروعی در اراضی طرح جامع در مدت اجرای طرح تنها تا زمان ارائه طرح های اجرایی که نسبت به اولویتها در بخش های مختلف شهر به ترتیب ارائه خواهد شد، بلامانع خواهد بود.
- کاربری جدید برای کاربری های مزروعی با توجه به همناختی آن با حوزه های کاربری طراحی شده در شهر

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

تعیین می‌گردد.

- با توجه به مذاکرات جلسه مورخ ... شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در ارتباط با تصویب طرح جامع ... ، کلیه زمین‌های مزروعی داخل محدوده شهر از نظر ارزش حفظ و نگهداری و کاربری، معادل زمین‌های بایر محسوب می‌گردند. یادآور می‌گردد در حال حاضر اراضی مزروعی داخل محدوده استحفاظی از این امر مستثنی بوده به دلیل روش‌های مرسوم آبیاری (غرقابی) در منطقه که میزان تصرف آب زیاد می‌باشد. توصیه می‌گردد تمهیدات و اقدامات تشویقی به منظور تبدیل این اراضی به باغ و با روش‌های آبیاری پیشرفته صنعتی از قبیل آبیاری قطره ای مساعدتهائی از طرف دستگاههای مسئول ذیربط انجام گردد.

۷- ضوابط و آئین نامه‌های مربوط به راسته مرکزی شهر

۸- ضوابط حوزه استحفاظی

اراضی داخل محدوده استحفاظی شهر که به منظور توسعه‌های آینده شهر در نظر گرفته شده باید مورد حفاظت قرار گیرند.

تاکید می‌گردد، احداث هر گونه مجتمع مسکونی و یا شهرک سازی در داخل محدوده استحفاظی مطلقاً ممنوع است.

احداث ساختمان به جز مواردی که ذکر خواهد شد، مجاز نمی‌باشد.

توصیه می‌گردد برای جلوگیری از ساخت و سازهای بی رویه که در آینده مشکلات جبران ناپذیری را بوجود خواهد آورد، کنترل بیشتری توسط مسئولین و نهادهای ذیربط اعمال گردد.

الف- تفکیک اراضی در حوزه استحفاظی

کلیه اراضی واقع در حوزه استحفاظی غیر قابل تفکیک بوده مگر موارد ذیل:

- اراضی کشاورزی و باغات واقع در حوزه استحفاظی قابل تفکیک نمی‌باشند هنگام انتقال و خرید و فروش اینگونه اراضی توصیه می‌گردد، تعداد حداکثر مالکین آن تغییر نیابد. ذکر فعالیت مجاز بر روی آن که زراعت و کشاورزی و یا باغداری می‌باشد الزامی است. اینگونه اراضی با نظر اداره کشاورزی استان و منطبق با بخشنامه و آئین نامه‌های مربوط قابل تفکیک خواهد بود. (سایت شهرداری یزد)

تعیین مقررات صرفه‌جویی در مصرف انرژی از مجموعه ضوابط و مقررات ساختمانی کشور

مصوب ۱۳۶۹/۱۲/۱۹

اکثریت وزراء عضو کمیسیون امور زیربنایی و صنعت هیأت دولت در جلسه مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۹ با توجه به اختیارات تفویضی هیأت وزیران (موضوع تصویب‌نامه شماره ۹۳۶۴۸ ت ۹۱۱ مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۳) بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده (۱۳) قانون نظام معماری و ساختمانی مصوب ۱۳۵۲ تصویب نمودند:

مقررات "صرفه‌جویی در مصرف انرژی" از مجموعه ضوابط و مقررات ساختمانی کشور به شرح پیوست تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- مقررات مربوط به ساختمانهای گروه (۱) موضوع بند (۱۹ - ۱ - ۲) مقررات پیوست در طراحی و اجرای کلیه ساختمانهای عمومی و دولتی، در کلیه مناطق کشور لازم‌الاجرا است.

تبصره ۲- مقررات مربوط به ساختمانهای گروه (۲) موضوع بند (۱۹ - ۱ - ۲) مقررات پیوست در طراحی و اجرای کلیه ساختمانها و مجتمع‌های مسکونی یا تجاری متعلق به بخش خصوصی که دارای حداقل (۲۰۰۰) متر مربع زیر بنا یا حداقل (۵) طبقه یا حداقل (۱۲) واحد می‌باشند، در محدوده شهرهای مشمول تبصره (۲) ماده (۶) اصلاحی قانون نظام معماری و ساختمانی لازم‌الاجرا است.

تبصره ۳- شهرداری‌ها در محدوده قانون شهرها و مراجع نظارت‌کننده بر احداث ساختمانها در خارج از محدوده قانونی شهرها و حریم شهرها موظفند از تاریخ ۱۳۷۰/۴/۱ گروه‌بندی ساختمانهای مشمول مقررات موضوع این تصویب‌نامه را به عنوان یکی از مشخصات فنی ساختمان در پروانه‌های ساختمانی که صادر می‌نمایند، درج کنند و سازنده، طراح و مهندس ناظر را به رعایت مقررات مربوط، مکلف نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف دو ماه فهرست‌های مربوط به کنترل صرفه‌جویی در مصرف این را تهیه نماید تا از طریق وزارت کشور به شهرداری‌ها ابلاغ گردد.

تبصره ۴- حوزه شمول مقررات موضوع این تصویب‌نامه با نظر مشترک وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور در مورد سایر ساختمانها و سایر نقاط کشور، توسعه می‌یابد.

تبصره ۵- وزارت صنایع موظف است افزایش تولید مصالحی را که در اجرای مقررات موضوع این تصویب‌نامه در طراحی، احداث ساختمانها کاربرد دارند، در برنامه‌های خود منظور نماید.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

تبصره ۶- بهای برق مصرف مشترکینی که در ابنیه آنها (اعم از مسکونی و غیر آن) مقررات موضوع این تصویبنامه رعایت شده و در پروانه ساختمانی یا مدارک مربوط ثبت است، مشمول تحفیفهای مندرج در تعرفه‌های مصوب وزارت نیرو خواهد شد.

این تصویبنامه در تاریخ ۱۳۷۰/۲/۱ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

مقررات ساختمانی ایران

مبحث نوزدهم: صرفه‌جویی در مصرف انرژی

۱۹-۰-۰- مقدمه: ساختمانها باید در عین اقتصادی بودن ساخت، به صورتی طراحی شوند که مصرف این در آنها کاهش یابد. تدابیری که برای کاهش مصرف این در ساختمانها به کار گرفته می‌شوند اگر چه عموماً در زمان اجرا موجب افزایش هزینه ساخت می‌گردند اما به میزان قابل ملاحظه‌ای هزینه مصرف انرژی را کاهش می‌دهند، به نحوی که ظرف چند سال اولیه بهره‌برداری از ساختمان، هزینه اضافی مصرفی برای ساخت را جبران نموده و از آن پس مطلقاً به نفع بهره‌بردار خواهد بود. علاوه بر این صرفه‌جویی در مصرف انرژی در کل کشور به عنوان یک هدف مورد توجه برنامه‌ریزان ملی بوده و منظور از وضع این مقررات تحقق هدف فوق می‌باشد.

۱۹-۰-۱- کلیات: انواع انرژی مصرفی در ساختمان به طور عمده برای مقاصد ذیل مورد استفاده قرار می‌گیرد:

۱- گرمایش و سرمایش هوا

۲- گرم کردن و یا سردکردن مواد

۳- روشنایی، وسائل صوتی و تصویری و ماشینهای خانگی

۴- تهویه

صرفه‌جویی در انرژی مصرفی در ساختمان بر دو پایه استوار است:

اول: استفاده حداکثر از انرژی مصرف شده از طریق انتخاب سیستم‌های کم مصرف‌تر و پر بازده‌تر و طراحی تأسیسات مکانیکی و برقی‌ای که اتلاق انرژی و گرما و سرمای تولیدی در آنها به حداقل برسد.

دوم: رعایت قواعدی در طراحی و اجرای ساختمان و انتخاب مصالح مصرفی که اولاً نیاز به گرمایش و سرمایش را کاهش دهد و ثانیاً از هدر رفتن گرما و سرمایش تولیدی شده جلوگیری به عمل آورد.

ضوابط مربوط به مورد اول در خلال سایر مباحث مجموعه مقررات ساختمانی حسب مورد ارائه خواهد شد و این مبحث (مبحث نوزدهم) منحصراً به ارائه ضوابط مربوط به مورد دوم خواهد پرداخت.

در طراحی بر روی یک قطعه زمین مشخص، عوامل ذیل بر کاهش میزان نیاز به گرمایش و سرمایش و جلوگیری از هدر رفتن گرما و سرمای تولیدی شده موثرند. این عوامل به شرح ذیل می‌باشند:

- ۱- مواد و مصالح تشکیل دهنده پوسته خارجی ساختمان (در این مورد بیشترین اثر مربوط به میزان مقاومت حرارتی لایه‌های تشکیل دهنده پوسته خارجی و ضریب انتقال حرارتی این پوسته است)،
- ۲- میزان نشت هوا از درزها و بازشوهای پوسته خارجی (دفعات تعویض هوا در ساعت)،
- ۳- نسبت سطح پوسته خارجی ساختمان به حجم فضای مفید (فرم کالبدی ساختمان)،
- ۴- نسبت سطح بام به سطح مفید ساختمان،
- ۵- نسبت سطح بازشوها در پوسته خارجی (مانند درها و پنجره‌های بازشو به هوای آزاد یا فضای کنترل شده) به سطح مفید ساختمان،

- ۶- جهت استقرار ساختمان نسبت به چهار جهت جغرافیایی (در حدودی که طرح شهرسازی اجازه می‌دهد)،
- ۷- خصوصیات جذب تشعشع سطوح خارجی ساختمان،
- ۸- استفاده از سیستم‌های غیر فعال خورشیدی شامل:

- پنجره آفتابی
- دیوار آفتابی
- گلخانه
- سقفهای آفتابی
- سایبانهای افقی و عمودی
- سایه درختان
- بادگیرها
- گرمای زمین
- حیاط
- زیرزمین
- غیره

- ۹- استفاده از سیستم‌های عالی خورشیدی (جمع‌آورنده‌های خورشیدی)، تدابیری که طراحان با استفاده از عوامل

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

فوق جهت صرفه‌جویی در مصرف انرژی به کار می‌برند بایستی متناسب با شرایط ذیل باشد.

الف - خصوصیات اقلیم منطقه استقرار ساختمان شامل: دما، رطوبت، میزان نزولات جوی، شدت و جهت ورزش باد، شدت و مدت تابش خورشید، عرض جغرافیایی، ارتفاع از سطح دریا، ساعات گرمایش و سرمایش در سال، پوشش

گیاهی منطقه، میزان آلودگی هوا

ب - بافت شهری محیط بر ساختمان

پ - وضعیت توپوگرافیک

ضوابط مندرج در این مبحث تنها ناظر بر دو عامل ردیف ۱ و ۲ یعنی مواد و مصالح تشکیل دهنده پوسته خارجی ساختمان و میزان نشت هوا از درزها و بازشوهای پوسته خارجی بوده که جنبه اجباری دارد و استفاده از بقیه عوامل در طراحی بستگی به نظر طراح خواهد داشت اما اکیداً توصیه می‌شود تا جایی که امکانات تکنیکی و صرفه اقتصادی ساخت اجازه می‌دهد طراحان از سایر عوامل نیز بهره‌گیرند، به ویژه این توصیه ناظر بر تدابیری است که هیچگونه هزینه‌ای رابه سازنده تحمیل نمی‌نماید، نظیر انتخاب فرم کالبدی مناسب، سطح بام به سطح مفید ساختمان، جهت مناسب استقرار ساختمان و نظایر آنها با توجه به ویژگی‌های اقلیمی و توپوگرافی محل ساختمان و بافت شهری.

۱۹-۲-۰- تعاریف:

۱۹-۲-۰-۱- پوسته خارجی ساختمان - کلیه سطوح پیرامونی ساختمان، اعم از دیوارها، سقفها، کفها، بازشوها و نظایر آنها که در یک طرف آنها فضای خارج و در طرف دیگر آنها فضاهای گرم ساختمان قرار داشته باشد.

۱۹-۲-۰-۲- فضای کنترل شده - بخش‌هایی از فضای داخلی ساختمان که مورد استفاده انسانها قرار می‌گیرد و در طول اوقات سرد سال گرم شده و طی اوقات گرم سال خنک می‌شود. شرایط حرارتی این فضاها در ساختمان باید در محدوده آسایش باشد.

۱۹-۲-۰-۳- فضای کنترل نشده - بخش‌هایی از فضای داخلی ساختمان که در اوقات گرم یا سرد سال ضروری نیست خنک یا گرم شوند، نظیر انبارها، پارکینگ‌هایی که از سه طرف با دیوار محصورند، دالانها و نظایر آنها.

۱۹-۲-۰-۴- محدوده آسایش - شرایطی که ۸۰٪ انسانها در آن احساس آسایش می‌کنند. بر طبق استانداردهای پذیرفته شده بین‌المللی این محدوده بین ۲۲-۲۵.۵ C درجه دمای مؤثر، فشار بخار آب ۱۴- ۵ میلیمتر جیوه و سرعت جریان هوای ۲۲ cm/sec می‌باشد.

۱۹-۲-۰-۵- گرمای ویژه ساختمان - مقدار انرژی لازم جهت گرمایش یک متر مکعب ساختمان در واحد زمان

است مشروط بر اینکه اختلاف دمای داخل و خارج ساختمان برابر با $K1$ درجه یا سانتیگراد باشد.

۱۹-۲-۰-۶- T_i دلتا، T_i دلتا - (C و k) درجه

۱۹-۲-۰-۷- ضخامت هر لایه، و یا ضخامت لایه A ، بر حسب متر.

۱۹-۲-۰-۸- لاند A - قابلیت هدایت حرارتی (ضریب هدایت حرارتی)، $[w/mk]$

عبارتست از: مقدار حرارتی که در یک ثانیه از متر مربع عنصری همگن به ضخامت یک متر عبور کند و اختلاف دمایی برابر C (درجه) k در روی سطح دیگر آن عنصر ایجاد نماید، قابلیت هدایت حرارتی از خصوصیات هر عنصر بوده و در آزمایشگاه مورد سنجش قرار می‌گیرد. این خاصیت عنصر تابع دما و رطوبت نسبی است که در محاسبات مربوط به مصالح ساختمانی با افزودن 10% به مقدار عددی یافته شده در آزمایشگاه تأثیر دما و رطوبت نسبی، در قابلیت هدایت حرارتی عنصر منظور می‌شود. در تولید عایق‌های حرارتی، سعی می‌شود تا قابلیت هدایت حرارتی هر چه بیشتر کاهش یابد. بنابر این، هر چه مقدار عددی ضریب هدایت حرارتی یک عنصر کمتر باشد، آن عنصر عایق بهتری است.

رابطه بین ضریب انتقال حرارت (k) یک عنصر همگن به ضخامت (d_i) و قابلیت هدایت حرارتی آن عنصر به این صورت است $K \cdot d_i =$ لاند

۱۹-۲-۰-۹- (D در بعضی منابع یا R نمایش داده می‌شود) - مقاومت هدایت حرارتی عایق بودن یک لایه ساختمانی را در برابر گرما نشان می‌دهد. بنابراین در تعیین آن همراه با قابلیت هدایت حرارتی، ضخامت لایه را نیز در نظر می‌گیرند، و رابطه آن به این صورت است

لاند $D = d_i /$ کیفیت عایق بودن هر عنصر ساختمانی از نظر حرارتی با ذکر مقدار عددی مقاومت هدایت حرارتی آن عنصر بیان می‌شود پاره‌ای از کارخانجات تولیدکننده عناصر ساختمانی همگن، یا تا همگن برای بیان کیفیت عایق بودن تولیدات خود و معرفی عنصر تولیدی، مقدار عددی مقاومت هدایت حرارتی و ضخامت هر عنصر ساختمانی را در بروشورها ذکر می‌کنند. مقاومت هدایت حرارتی یک عنصر ساختمانی ناهمگن از جمع مقاومت لایه‌های تشکیل دهنده آن به دست می‌یابد.

۱۹-۲-۰-۱۰- ضریب انتقال حرارتی از جسم به هوا یا بالعکس

عبارتست از: مقدار حرارتی (بر حسب ژول) که در یک ثانیه از سطح جسمی معادل یک متر مربع به هوای مجاور و یا از هوای مجاور به سطح جسم انتقال پیدا می‌کند، به گونه‌ای که اختلافی معادل یک درجه کلونین (سانتیگراد)

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۱-۱۰-۱۱ k درجه بین سطح جسم و هوا و یا هوا و سطح جسم به وجود آید.

ضریب انتقال حرارتی تابعی از جهت جریان حرارت، سرعت جریان هوا در مجاورت جسم و نسبت شدت تابش می‌باشد.

۱۹-۲۰-۱۱- مقاومت انتقال حرارتی از جسم به هوا و از هوا به جسم معکوس ضریب انتقال حرارتی است.

مقاومت انتقال حرارتی مربوط به فضای داخل، و مقاومت انتقال حرارتی مربوط به فضای خارج نقش تکمیل‌کننده مقاومت‌های هدایت حرارتی لایه‌های مختلف تشکیل دهند یک عنصر ساختمانی (مثلاً دیوار، سقف و نظایر آن) را دارد.

۱۹-۲۰-۱۲- K در بعضی از منابع با U نمایش داده می‌شود. ضریب انتقال حرارتی: ضریب انتقال حرارتی یک عنصر ساختمانی نشان‌دهنده مقدار حرارتی کند و اختلاف دمایی معادل یک درجه کلونین (C1) درجه ۱ K بین دو لایه هوای مجاور در دو طرف آن عنصر ساختمانی ایجاد کند.

عدد u یا K همانند مقاومت هدایت حرارتی R یا D، به عنوان یکی از خصوصیات حرارتی عنصر ساختمانی در روش‌های عایق‌بندی حرارتی ساختمان به کار می‌رود.

۱۹-۲۰-۱۳- km در بعضی از منابع با um نمایش داده می‌شود. ضریب انتقال حرارتی متوسط

عبارت است از ضریب انتقال حرارتی دیوار یا سقفی فرضی که تمام سطح آن در جهت عبور حرارت ۷ از یک لایه و یک ساختار تشکیل شده باشد و این ضریب همان ضریب انتقال حرارتی دیوار یا سقفی است که متشکل از n لایه و n ساختار با سطحی برابر A و ضریب انتقال حرارتی برابر Ki باشد.

۱۹-۲۰-۱۴- ضریب انتقال حرارتی جمعی - عبارتست از مقدار جریان حرارت (به وات) عبور یافته از واحد حجم کنترل شده ساختمان (به مترمکعب) از طریق اجزاء پوسته ساختمان وقتی که اختلاف دمای هوای داخل و خارج ساختمان ۱ درجه کلونین (K) باشد.

۱۹-۲۰-۱۵- P توان حرارتی: مقدار انرژی است بر حسب ژول (J) که در واحد زمان، لازم است تا ۱ m² از سطح ساختمانی را به مقدار ۱ K درجه یا سانتیگراد گرم کند.

۱۹-۲۰-۱۶- PL توان حرارتی داخل ساختمان ناشی از دفعات تعویض هوای داخل: مقدار حرارتی است که از طریق درز پنجره‌ها و درها و بازو و بسته شدن درهای پوسته خارجی ساختمان، توسط هوا از داخل ساختمان به بیرون آن و یا بر عکس‌نشت می‌کند و باعث تعویض هوای فضاها می‌شود. اتلاف حرارت از این طریق عاملی بسیار مؤثر در مصرف انرژی می‌باشد.

۱۹-۱- مقررات طراحی و اجراء

۱۹-۱-۱- طراحان سازندگان ساختمان موظفند برای فراهم آوردن شرایط آسایش جهت ساکنین فضاهای انسانی تبادل گرما بین داخل بنا و محیط خارج و بالعکس بین محیط خارج و داخل بنا را بر حسب نوع ساختمان و به میزانی که سرای هر گروه از ساختمانها معین شده از طریق طرح پوسته خارجی مناسب و با استفاده از تدابیر نظیر عایق‌بندی کنترل نموده و به حداقل مندرج در این مقررات محدوده نمایند.

۱۹-۱-۲- گروه‌بندی ساختمانها از حیث صرفه‌جویی در مصرف انرژی گرمایشی و سرمایشی:

ساختمانها از حیث میزان عایق‌بندی حرارتی پوسته خارجی به چهار گروه زیر تقسیم می‌شوند:

گروه (۱): ساختمانهای با صرفه‌جویی انرژی زیاد

گروه (۲): ساختمانهای با صرفه‌جویی انرژی متوسط

گروه (۳): ساختمانهای با صرفه‌جویی انرژی قابل قبول

گروه (۴): ساختمانهای بدون نیاز به صرفه‌جویی در مصرف انرژی

تبصره ۱: مرجع یا مراجع تدوین مقررات ساختمانی با توجه به شرایط عمومی کشور و عملکرد ساختمانها شمول هر یک از گروه‌های فوق را بر انواع ساختمان به طور ادواری تعیین و اعلام خواهند نمود.

تبصره ۲: گروه‌بندی ساختمانها از حیث صرفه‌جویی در مصرف انرژی گرمایشی و سرمایشی باید توسط شهرداری‌ها به عنوان یکی از مشخصات ساختمان در پروانه ساختمانی درج گردد.

۱۹-۱-۳- عناصر ساختمانی مربوط به هر یک از گروه‌های ۱، ۲، ۳ و ۴ باید به نحوی طراحی و اجراء شوند که مقدار حداکثر ضریب انتقال حرارتی (K) هر قدر از میزان مندرج در جدول مربوط به همان گروه تجاوز ننماید و میزان ضریب نشت هوا از درز پنجره‌ها و دربهای پوسته خارجی نیز از مقدار مندرج در جدول مربوط بیشتر نشود (هر جا که محدود شده است).

تبصره ۱: چنانچه بنا به دلائلی طراح نتواند در انتخاب مصالح ساختمانی تشکیل دهنده پوسته خارجی و ضخامت لایه‌های و سطح و محیط بازشوها مقادیر حداکثر وضع شده در جداول مربوطه نظیر به نظیر رعایت نماید مجاز خواهد بود در مورد پاره‌ای از عناصر ساختمانی پوسته خارجی از این مقادیر عدول نماید مشروط به اینکه گرمای ویژه کل ساختمان از مقادیر حداکثر که برای هر گروه وضع شده کمتر باشد.

تبصره ۲: مادام که ضرایب هدایت حرارتی مصالح مختلف (لاندا) که مبنای تعیین ضریب انتقالی حرارتی (k)

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

عناصر ساختمانی است - توسط یک مرجع ذیصلاح ملی اعلام نشده است طراحان مجاز خواهند بود از منابع معتبر بین‌المللی یا جداولی که در بخش ضمایم پیشنهاد شده استفاده نمایند.

تبصره ۳: مقدار ضریب انتقال حرارتی (K) هر یک از عناصر و اجزاء ساختمان در شرایط محیطی مختلف متفاوت می‌باشد و دما و رطوبت محیط و اختلاف دمای داخل و خارج لایه و سنگینی و سبکی آن بر روی میزان آن مؤثر می‌باشد که در این مبحث از تغییرات فوق چشم‌پوشی شده ولی به طراحان توصیه می‌شود حتی المقدور در تعیین مقادیر ضریب انتقال حرارتی (k) به تغییرات فوق توجه داشته باشند.

۱۹-۱-۴- حداکثر ضریب انتقال حرارت و ضریب نشت هوای عناصر ساختمانی تشکیل دهنده پوسته خارجی گروه (۱) نباید از مقادیر مندرج در جدول ذیل تجاوز نماید.

جدول گروه (۱):

<جدول: تصویب‌نامه‌ها ۱۳۶۹ - جلد ۲ - صفحه ۶۶۲>

۱۹-۱-۵- حداکثر گرمای ویژه ساختمانهای گروه (۱) در صورت عدم رعایت جزء به جزء مقادیر بالا نبایستی از ... تجاوز نماید.

۱۹-۱-۶- جدول مقادیر حداکثر ضریب انتقال حرارت عناصر ساختمانی تشکیل دهنده پوسته خارجی گروه (۲) نباید از مقادیر مندرج در جدول ذیل تجاوز نماید.

جدول گروه (۲):

<جدول: تصویب‌نامه‌ها ۱۳۶۹ - جلد ۲ - صفحه ۶۶۳>

۱۹-۱-۷- حداکثر گرمای ویژه ساختمانهای گروه (۲) در صورت عدم رعایت جزء به جزء مقادیر بالا نبایستی از ... تجاوز نماید.

۱۹-۱-۸- حداکثر ضریب انتقال حرارت عناصر ساختمانی تشکیل دهند پوسته خارجی گروه (۳) نباید از مقادیر مندرج در جدول ذیل تجاوز نماید

جدول گروه (۳):

<جدول: تصویب‌نامه‌ها ۱۳۶۹ - جلد ۲ - صفحه ۶۶۴>

۱۹-۱-۹- حداکثر گرمای ویژه ساختمانهای گروه (۳) در صورت عدم رعایت جزء به جزء مقادیر بالا نبایستی از ... تجاوز نماید.

۱۹-۱۰-۱ ضوابط عایق‌بندی حرارتی گروه (۴)

طراحی عناصر ساختمانی گروه (۴) جزء به جزء محدودیتی ندارد و تنها ضابطه الزامی اینست که دمای فضای داخلی این گروه از ساختمانها در فصول سردنبایستی از ۴ درجه سانتیگراد کمتر شود.

جدول (۱) - قابلیت هدایت حرارتی لاندای برای مصالح مختلف ساختمانی

<جدول: تصویب‌نامه‌ها ۱۳۶۹ - جلد ۲ - صفحه ۶۶۶ الی ۶۶۷>

جدول (۲): مقاومت حرارتی سطوح (جسم به هوا و بالعکس)

<جدول: تصویب‌نامه‌ها ۱۳۶۹ - جلد ۲ - صفحه ۶۶۸>

- برای سطوح با کیفیت انتشار زیاد

- سرعت جریان باد = 3 V m/s

جدول (۳): ضریب انتقال حرارت برای پنجره‌ها و نورگیرها پنجه‌ها فاقد پرده فرض شده‌اند.

<جدول: تصویب‌نامه‌ها ۱۳۶۹ - جلد ۲ - صفحه ۶۶۹>

جدول (۴): ضریب انتقال حرارت برای درهای چوبی و فلزی

<جدول: تصویب‌نامه‌ها ۱۳۶۹ - جلد ۲ - صفحه ۶۷۰ الی ۶۷۲>

- برای تبدیل یکاهای قدیم به یکاهای سیستم بین‌المللی، باید یکاهای قدیم را در ضرایب تبدیل مربوط ضرب

کرد و به عکس، برای تبدیل یکاهای سیستم بین‌المللی به یکاهای قدیم، باید یکاهای سیستم بین‌المللی را بر آن ضرایب تبدیل تقسیم کرد.

- برای تأمین یکاهای سنجش سیستم بین‌المللی باید از این نشانه [] استفاده کرد.

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب

۱۳۸۹/۱۰/۱۲

ماده ۱- به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و

تعیین محدوده‌های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می‌پذیرد.

ماده ۲- اصطلاحات و تعاریفی که در این قانون به کار رفته دارای معانی ذیل است:

الف - بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

از تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحدثات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

ب - نقشه محدوده بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه‌ای است که براساس شاخصهای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیونهای موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

ج - طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی، طرحهایی هستند که در چهارچوب طرحهای توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجراء برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرحها دربرگیرنده کاربری‌های جدید و موردنیاز محدوده معینی از بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجراء آنها متضمن تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آنها، پروژه‌های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشد.

د - سهام پروژه، حق‌السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

ماده ۳- طرحهای یادشده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیونهای موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

ماده ۴- مجریان طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها) می‌توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکتهای و یا سازمانهای وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرائی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می‌نماید.

ماده ۵ - وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیرمترقبه در بافتهای فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافتهای مذکور به عمل آورد.

ماده ۶ - به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرائی طرحهای مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان



اطلاع‌رسانی می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) از طریق هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی‌الطرفین) اقدام می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجراء پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده ۷- در صورتی که تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرائی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجراء طرح باشد، سهم آنها براساس ارزش تقویم‌شده به عنوان قیمت پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت می‌شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می‌گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید رأساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول‌المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرائی فوق با اذن ولی فقیه از طریق مزایده اقدام می‌شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می‌گیرد تا مطابق نظر ایشان عمل شود.

تبصره ۱- اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می‌پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذی‌نفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضائی و همچنین مانع اجراء عملیات نخواهد بود.

تبصره ۲- طرق مختلف تأمین منابع مالی اجراء این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه‌اندازی نهادهای تأمین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راه‌اندازی شرکتهای سهام پروژه غیردولتی و نظایر آن به موجب آئین‌نامه‌ای است که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد. ایجاد صندوقهای توسعه سرمایه‌گذاری دولتی و راه‌اندازی شرکتهای سهام پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

ماده ۸ - به منظور تشویق مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرائی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می‌شود و در خصوص سایر کاربری‌ها، شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن براساس بهای روز، حسب مورد اقدام نمایند. مجری طرح می‌تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید.

ماده ۹- به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول‌المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت این‌گونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیأتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل می‌شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

رأی صادره توسط قاضی ظرف بیست روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدیدنظر و رأی دادگاه تجدیدنظر قطعی است.

ماده ۱۰- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحذات واقع در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره - شهرداری‌ها می‌توانند در پروژه‌های تجمیعی صرفاً با صورتجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند، در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

ماده ۱۱- به منظور تأمین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق‌الامتياز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.



ماده ۱۲- دولت می تواند هزینه های بخش های غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یادشده را جزء هزینه های قابل قبول مالیاتی مؤدیان محسوب نماید.

ماده ۱۳- دولت مجاز است سالانه ده هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش بینی و درج نماید.

ماده ۱۴- شورای برنامه ریزی و توسعه استانها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافتهای فرسوده از محل اعتبار دستگاه های ذی ربط با اولویت تأمین نمایند.

ماده ۱۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استانها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاههای اجرائی ذی ربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف شش ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی - اسلامی اقدام و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۷- در اجراء کلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسی و موازین شرعی مربوط به وقف الزامی است.

اصول طراحی ساختمانی اداری و بانکها

قسمتی از ضوابط ساخت و ساز که باید در احداث بنای اداری و بانکها رعایت گردد بصورت نمونه جهت آگاهی بهره برداران ذیلاً درج می گردد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

اصول معماری فضاهای اداری

ساختمان یک اداره بزرگ شامل مکان‌های مختلف و متعددی است:

- بخش‌های اداری دفاتر مجزا برای یک تا سه نفر به همراه کارگاه‌هایی برای کار آموزان و دفاتر گروهی برای حداکثر ۲۰ نفر، بعضی ادارات کارگاه‌های مجزا را با بخش‌های گروهی یکی می‌کنند. در اداره ای با پلان باز به جز یک بخش منشی گری مجزا، بقیه مکان‌ها برای کار فردی و گروهی چند منظوره اختصاص می‌یابد.

- قسمت‌های انبار اسناد برای نگهداری پرونده ها، طرح ها، میکروفیلم و وسایل الکترونیکی، لوازم بایگانی و ثبت ، ثبت اسناد باز سازی و خرد کردن.

- بخش‌های خدمات اصلی اداری، دارای تجهیزات نوشتاری، تکثیر ، چاپ، فتوکپی و کامپیوترهای شخصی

قسمت پست خانه، نامه‌ها و محموله‌های پستی، کنترل ورود و خروج اجناس

- بخش نمایش گروهی شامل اتاق‌های گردهمایی با دیوارهای متحرک و بخش‌های نمایشگاه، تالارهای کنفرانس و گردهمایی

- امکانات اجتماعی شامل رختکن، آشپزخانه، توالی برای هر طبقه یا بخش، بخش استراحت کارکنان، محل خوردن و آشامیدن، امکانات ورزشی، سالن غذا خوری با آشپزخانه.

- مکان‌های اضافی و ضمیمه، احتمالاً برای تعلیم در زمینه استفاده از وسایل سمعی و بصری امکان نیاز به وجود یک قسمت برای ورود اتومبیل ، جای پارک (به صورت زیر زمین) و بخش‌های تحویل.

- فضاهای گروهی شامل راهروها - پلکان - آسانسورها - ورودی‌های خروجی و اضطراری به صورت داخلی و خارجی.

خدمات اصلی شامل وجود مسائل خدمات فنی ، تهویه مطبوع، دستگاه تهویه، سیستم حرارتی ، برق، سیستم آرمانی ، پردازش اطلاعات، مرکز کامپیوتری، مخابرات و نظافت و مراقبت

سطح زیر بنای لازم در ادارات را تقریباً از ۲ تا ۳متر مربع به حدود ۱۵ تا متر مربع ۱۸ افزایش می‌دهند.

روندکار:

تاثیرات تکنولوژی اطلاعات کامپیوتری کردن سیستم اداری پیشرفت در زمینه ی تکنولوژی اطلاعات و ارتباطات به تغییر شرایط کاری در اداره‌ها کمک شایانی کرده است. تاثیر کامپیوتری کردن سیستم اداری بر کارگاه‌ها و نقشه ها، نیازهایی را رفع کرده که ساختمانهای اداری موجود دیگر نمی‌توانند آنها را برآورده نمایند. طراحی مناسب ،

قوانین و مقررات ساخت و ساز

موانع روند کار را به حداقل می‌رساند.

شرایط قرارگیری فضاهای اداری:

ساخت ساختمان اداری جدید به موقعیت محلی آن بستگی دارد. ساختمان باید تا حد امکان در محلی ساخته شود که از روشنایی مفید روز بهره برده و از تابش شدید نور و گرمای خورشید دور باشد. در ایالات متحده، ۹۰٪ از ساختمانهای اداری در جهت شرق و غرب ساخته شده اند زیرا نفوذ نور خورشید در صبح و بعدازظهر ناخوشایند است. استفاده از سایه بان برای ممانعت از نور خورشید از سمت جنوب آسان می‌باشد. با این وجود اگر جهت اولیه، شمالی – جنوبی باشد نور خورشید به همه ی اتاق‌ها می‌رسد.

سیستم‌ها:

ساخت یک ردیف اتاق معمولاً مقرون به صرفه نبوده و تنها برای بخش‌های انتهایی اداره که نور خورشید یک معضل است قابل قبول می‌باشد. طراحی اتاق‌های سه ردیفه و منظم مخصوص ساختمانهای اداری و مرتفع است. در ساختمانهایی که بدون راهرو ساخته می‌شوند. همه ی اتاق‌ها (با نور طبیعی و مصنوعی) در اطراف یک هسته ارتباطی شامل آسانسورها – پلکان کانال‌های تهویه و ... جمع می‌شوند. ولی در ساختمانهای دیگر بخش‌های خدماتی در حاشیه قرار می‌گیرند.

می‌توان از نور خورشید تا فاصله ۷ متری از پنجره استفاده کرد. با استفاده از سیستم‌های جدید تکنولوژی روشنایی روز که مسیر نور را هدایت کرده و تغییر می‌دهند. (منشورها و باز تابنده ها) می‌توان از روشنایی روز حداکثر استفاده و بهره برداری کرد.

"شناخت انواع ادارات"

اصول کلی

ساختمانهای اداری بزرگ معمولاً بناهای چند طبقه با دیوارهای متحرک داخلی هستند. مراکز تاسیساتی مثل لوله کشی – پلکان – آسانسورها و غیره معمولاً در حداکثر مراحل تعیین شده از طرف مقررات ساختمان سازی قرار می‌گیرند. برای صرف حداکثر زمان و تداوم کار در محیط‌های اداری، می‌توان هسته‌های تاسیساتی را در جلوی ساختمان در یک طرف از داخل ساختمان، در گوشه‌های داخلی در انتهای یک گذر گاه، پایین راهروها نزدیک منبع نور قرار دارند.

یک ردیف ستون ساده مرکزی باعث ایجاد راهرو در یک سمت یا سمت دیگر می‌شود. ساخت یک ردیف دو تایی

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

از ستون، دفاتری با ارتفاع یکسان را ایجاد می‌کنند. در چنین شرایطی راهروها باید مستقیماً توسط پنجره‌های مرتفع و یا از طریق درهای شیشه‌ای داخل دیوار روشن شوند. می‌توان راهروها را از طریق نور گیرهای سقفی در ساختمانهای پهلو دار و ساختمانهای کوتاه، ساختمانهای زاویه دار، ساختمانهای T شکل و U شکل به صورت مقرون به صرفه با روشنایی روز روشن کرد.

مبلمان فضاهای اداری:

تناسب لوازم اداری با دفاتر، تحت تاثیر عواملی چون قابلیت تطبیق، تنظیم، دوام، سازگاری، فضای نگهداری، بهره‌وری، زیبایی و چگونگی سیم کشی می‌باشد.

فضای مورد نیاز برای کارمندان در حالت نشسته یا ایستاده، مبنایی برای محاسبه‌ی حداقل فاصله بین میزها و میز تحریرها است (حداقل فاصله مطلوب ۱۰ متر) صندلیها باید قابل تنظیم چرخدار و مبله و مجهز به پشتی تکیه دادن باشند. دفاتر بایگانی، آرشیو و کارتهای اطلاعات مربوط به دانشگاهها و ... را می‌توان در کمدهای بدون پهلو که معمولاً از جنس استیل و در ابعاد استاندارد ساخته می‌شوند قرار داد. (IRAN ENG)

ضوابط صدور پروانه برای قطعات تفکیکی بیش ۱۰۰۰ متر مربع

یادآوری: این ضوابط فقط جهت آگاهی بعنوان نمونه قید گردیده است. بدیهی است در هر شهرداری برای ضوابط تفکیک در شهر باید به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی همان شهر رجوع شود.

۱- هدف از تشکیل پرونده

هدف از تشکیل پرونده، شناسایی (مالک - مالکین) و یا وکیل قانونی آنها و بررسی مدارک لازم، جهت صدور مجوز می‌باشد.

۱-۱- ارائه تقاضانامه مالک یا وکیل قانونی با درج مورد درخواست

۱-۲- در صورتیکه تقاضا از طرف شرکت یاسازمان خاصی انجام پذیرد، اعزام نماینده رسمی شرکت و یاسازمان مربوطه با معرفی نامه معتبر به شهرداری ضروری است

۱-۳- ارائه یک سری فتوکپی از تمامی اوراق سند مالکیت که در قسمت تشکیل پرونده برابر اصل خواهد شد

۱-۴- ارائه اصل و رونوشت شناسنامه مالک یا مالکین

۱-۵- اصل سند مالکیت جهت بررسی و تطبیق به قسمت تشکیل پرونده ارائه خواهد شد



- ۶-۱- در صورت مراجعه وکیل قانونی مالک یا مالکین تسلیم اصل وکالتنامه و رونوشت برابر با اصل شده آن به قسمت تشکیل پرونده ضرورت دارد
- ۷-۱- ارائه برگ مفاصا حساب نوسازی در زمان تشکیل پرونده
- ۸-۱- در صورت فوت مالک، گواهی انحصار وراثت، تسویه حساب مالیات بر ارث به انضمام وکالت نامه رسمی متقاضی از کلیه ورثه ضروری است
- ضمناً در مورد ورثه صغیر، قیم نامه و اصل شناسنامه‌ها باید ارائه گردد.
- ۹-۱- در صورتیکه زمین موقوفه باشد ارائه برگ اجاره نامه سازمان اوقاف ضرورت می‌یابد
- ۱۰-۱- ارائه نقشه ۲۰۰۰/۱ هوایی که موقعیت ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری بر روی آن مشخص و به تأیید رسیده باشد.
- ۱۱-۱- ارائه نقشه ۱/۵۰۰ نقشه برداری شده در سیستم U T M با بیضوی مبنای WGS84 از محل ملک مورد تقاضا و اطراف آن حداقل تا شعاع ۴۰ متر همراه با دیسکت مربوطه که به تأیید کارشناس رسمی دادگستری (امور ثبتی) رسیده باشد.
- ۱۲-۱- ارائه تعهدنامه عدم جابجایی زمین توسط مالک ضروری است
- ۱۳-۱- اسناد ملک و یا ابعاد و مساحت ملک که توسط مالک تهیه شده توسط کارشناس رسمی دادگستری تأیید شده باشد
- ۱۴-۱- رأی کمیسیون ماده ۱۲ (رونوشت برابر با اصل)
- ۱۵-۱- ارائه نقشه ثبتی و یا تفکیکی مصوب شهرداری
- ۱۶-۱- تأییدیه ثبت شرکتها بر اساس آخرین تغییرات هیئت مدیره در خصوص تعاونیها
- ۱۷-۱- ارائه اساسنامه شرکت تعاونی
- ۱۸-۱- ارائه روزنامه رسمی شرکت که دارای آخرین تغییرات باشد.
- توضیح یک: در صورت وجود قسمتی از مدارک فوق در سوابق نیازی به ارائه مجدد ندارد
- توضیح دو: در صورت نیاز به استعلام از اداره حقوقی منطقه، سازمان زمین شهری، اداره ثبت اسناد و یا سایر سازمانها این اقدامات توسط قسمت تشکیل پرونده انجام خواهد پذیرفت.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۳- واحد GIS

بعد از کنترل نقشه برداشت شده توسط واحد GPS و در صورت انطباق مختصات برداشت شده زمین با حدود اربعه زمین بر اساس نقشه های ۱/۲۰۰۰ و ۱/۵۰۰ تائید شده توسط کارشناس رسمی دادگستری، پرونده جهت انطباق بر روی نقشه های طرح تفصیلی منطقه به واحد GIS ارسال میگردد در واقع ملک در محل تعیین شده و مورد ادعای متقاضی (مالک) تثبیت و دارای شناسنامه و موجودیت خواهد شد.

۴- بازدید

انجام بازدید از ملک جهت ثبت وضعیت ملک و برداشت و کنترل وضع موجود با سند و نقشه ها و ثبت مستحذات از قبیل ابنیه، چاه آب، قنات و درخت (در صورت وجود) و... می باشد که این اطلاعات در قسمتهای طرح تفصیلی و بروکف و صدور پروانه مورد استفاده قرار میگیرد.

۵- طرح تفصیلی و بروکف

الف) طرح تفصیلی:

پس از بازدید از محل ملک جهت اعلام کاربری ملک، میزان تراکم پایه و وضعیت گذر و موارد مشابه به این قسمت ارجاع میگردد.

ب) بر و کف

عملکرد این قسمت بررسی ابعاد وضع موجود ملک نسبت به ابعاد باقیمانده و درج میزان اصلاحی، ارائه پروفیل طولی گذر و تعیین تراز بنای احداثی با توجه به خط پروژه می باشد.

توضیح: در صورت وجود چاه آب، قنات و درخت در ملک، دریافت استعلامهای مورد نیاز از مراجع ذیربط در این قسمت صورت خواهد گرفت. بدیهی است انجام سایر امور منوط به پاسخ استعلامهای مذکور می باشد.

پس از اظهار نظر طرح تفصیلی و بروکف و انجام مراحل قانونی سوابق جهت صدور دستور نقشه به قسمت صدور پروانه ارسال میگردد.

۶- کمیسیون تعیین وضعیت املاک

تعیین وضعیت ملک براساس مفاد (تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۶۷/۸/۲۹) در کمیسیون تعیین وضعیت املاک منطقه با تنظیم توافقنامه انجام می گیرد.

پس از تنظیم و مبادله توافقنامه، یک نسخه از توافقنامه به همراه نقشه قدرالسهم جهت اجرا به مالک و یک



نسخه به اداره املاک منطقه جهت اخذ وکالت قطعی مشاعی و نسخه دیگر به همراه سوابق به حوزه شهرسازی ارسال می گردد.

۷- صدور دستور نقشه

عملکرد این قسمت به استناد گزارش مامور بازدید و توجیهاات قسمت طرح تفصیلی و بروکف ، صدور دستور نقشه جهت کل پلاک می باشد.

صدور دستور نقشه منوط به:

الف) ملک دارای حداقل ... کاربری مسکونی باشد.

ب) ملک در کاربریهای خدماتی واقع نگردد.

توضیح یک: در صورتیکه ملک متقاضی مشمول بند الف گردد پس از اعمال مفاد قانونی، حق السهم مالک (حدود ... ملک) در محل ملک تأمین و مابقی ملک به شهرداری منطقه ۲۲ تعلق خواهد گرفت (طبق توافقنامه ای که متعاقباً تنظیم و مبادله خواهد شد).

توضیح دو: در صورتیکه ملک متقاضی مشمول بند ب باشد و در صورت وقوع ملک در طرحهای اولویت دار خدماتی منطقه، منوط به امکان اعطاء معوض، با تنظیم توافقنامه لازم به میزان حق السهم مالک (حدود ... ملک) بصورت معوض معادل در سایر نقاط منطقه و در محدوده کاربریهای مصوب مسکونی لحاظ و تأمین خواهد شد (طبق توافقنامه ای که متعاقباً تنظیم و مبادله خواهد شد).

۸- ارایه نقشه سایت پلان به کمیسیون طراحی شهری و محیط زیست توسط مالک پس از صدور دستور نقشه، مالک با انتخاب مشاور طرح نسبت به ارایه موارد ذیل اقدام نماید.

الف - دفترچه مطالعات فرآیند طراحی مجتمع مسکونی در آلبوم A4 به همراه جداول و سطوح سرانهها که بر اساس ضوابط و مقررات خاص منطقه می باشد.

ج - فایل سه بعدی (max) از کل سایت پلان نهایی و نماها و نقشههای سایت پلان نهائی و معماری و ... به صورت CD که مالک می بایستی کلیه مدارک فوق را به کمیسیون طراحی شهری، معماری و محیط زیست ارائه نماید. پس از طرح و تصویب سایت پلان در کمیسیون طراحی شهری و محیط زیست سوابق مورد نیاز همزمان در دو کمیسیون جهت بررسی به شرح ذیل اقدام می گردد.

۱- کمیسیون پروفیلها جهت تصویب طرح آماده سازی معابر داخل بلوک شهری

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۲- کمیسیون زیرساخت‌ها جهت تصویب طرح کانال‌های مشترک و تأسیسات داخل بلوک شهری

توضیح: انجام بندهای فوق جهت صدور پروانه آماده‌سازی می‌باشد.

۹- صدور پروانه آماده‌سازی

پس از ارسال نظریه کمیسیون پروفیل‌ها و زیرساخت‌ها و معرفی مهندس مجری پروانه آماده‌سازی بر اساس توافقنامه قید شده در بند ۶ و رعایت سایر موارد صادر می‌گردد.

پروانه آماده‌سازی شامل عملیات خاکی، بسترسازی معابر داخلی، اجرای تمام یا بخشی از زیرساخت‌ها، جانمایی بلوک‌های ساختمانی، حق‌السهم مالک (برابر سایت پلان مصوب)، تجهیز کارگاه (احداث بناهای موقت و مورد نیاز کارگاهی)، تعیین و تثبیت مختصات حدود اربعه زمین (حق‌السهم مالک) و بلوک‌های ساختمانی، بر و کف و ... می‌باشد.

توضیح: صدور مجوز فوق پس از تنظیم وکالت جامع و بلاعزل از طرف مالک و معرفی مجری طرح و ارائه تعهد محضری مشترک از سوی مالک و مجری با مسئولیت مستقیم مجری برای مدت ۴ ماه صادر می‌گردد که در صورت نقل و انتقال قطعی مشاعی حق‌السهم ارگان اجرائی (شهرداری ...) و تحویل زمین مجوز فوق دارای اعتبار خواهد بود.

۱۰- ارائه نقشه‌های معماری فاز اجرائی و نما و طرح محوطه‌سازی به کمیسیون طراحی معماری

پس از صدور پروانه آماده‌سازی، نقشه‌های معماری فاز اجرائی، نما و طرح محوطه‌سازی توسط مشاور منتخب مالک (طبق سایت پلان مصوب حق‌السهم مالک) تهیه و به همراه معرفی مهندس معماری و دیکست معماری جهت بررسی و تصویب به کمیسیون طراحی شهری، معماری و محیط زیست منطقه ارائه می‌گردد.

۱۱- اعلام کسری مدارک به مالک

پس از تصویب نقشه‌های معماری و نما توسط کمیسیون طراحی شهری، معماری و محیط زیست منطقه - نقشه‌های مذکور جهت بررسی نهائی جزئیات طرح و مطابقت با ضوابط شهرسازی و معماری به قسمت صدور پروانه حوزه شهرسازی ارسال که قسمت مذکور پس از تأیید نقشه، مدارک مورد نیاز جهت صدور پروانه اصلی به شرح ذیل را به مالک اعلام می‌نماید:

پس از پرداخت عوارض متعلقه و ارائه مدارک مورد نیاز جهت تهیه پیش‌نویس پروانه (که قبلاً به مالک اعلام گردیده) در سیستم، اعلام وصول و پیش‌نویس پروانه تهیه می‌گردد.

پس از تهیه پیش‌نویس پروانه، پیش‌نویس توسط رئیس صدور پروانه، معاون شهرسازی و معماری و شهردار



منطقه در سیستم تأیید و پرینت پروانه پس از اسکن کردن سایت پلان مصوب و توضیحات بر روی پروانه سوابق جهت امضاء پرینت پروانه توسط رئیس صدور پروانه، معاون شهرسازی و معماری به حوزه شهرسازی ارسال و متعاقب آن به امضاء شهردار منطقه رسیده و جهت امضاء مهندس ناظر و مالک به دبیرخانه منطقه ارسال می‌گردد.

بخش دوم: صدور گواهی ساختمانی

در صورتیکه تقاضای مالک یا مالکین صدور گواهی عدم خلاف، پایانکار ساختمانی و یا تمدید پایانکار باشد مراحل ذیل طی خواهد شد.

۱- تشکیل پرونده:

تشکیل پرونده جهت صدور گواهی با توجه به درخواست مالک انجام می‌گردد.

توضیح یک: مدارک مورد نیاز همان مدارک اشاره شده در قسمت صدور پروانه (بخش اول) می‌باشد.

توضیح دو: در صورت وجود قسمتی از مدارک فوق در سوابق نیازی به ارائه مجدد نمی‌باشد.

۲- بازدید:

بازدید به منظور ثبت وضعیت ملک از نظر پیشرفت فیزیکی و برداشت بنای اجرا شده، تعداد طبقات و درج تعداد پارکینگها و نهایتاً تنظیم گزارش از ملک توسط مامور بازدید و درج در سیستم مکانیزه صورت می‌گیرد.

۳- طرح تفصیلی و بروکف:

بررسی مجدد ملک در خصوص ابعاد وضع موجود، وضعیت گذر، بروکف انجام شده، با توجه به گزارش مامور بازدید توسط این قسمت صورت می‌گیرد.

۴- نظارت فنی:

عملکرد این قسمت در حقیقت رسیدگی بنای موجود ملک با توجه به گزارش بازدید و اظهار نظر طرح تفصیلی و بروکف می‌باشد به نحوی که پس از بررسی خلافها به کمیسیونهای داخلی، یا کمیسیون ماده صد ارجاع می‌گردد و در صورت مشخص شدن نحوه عمل جهت تعیین عوارض متعلقه به قسمت محاسبات ارسال می‌گردد.

بدیهی است پس از پرداخت عوارض متعلقه نسبت به تنظیم گواهی، دریافت تأییدیه تأیید مسئولین منطقه و نهایتاً صدور آن اقدام خواهد شد.

توضیح یک: در صورت وجود تخلف قابل توجه که منتهی به ارسال آن به کمیسیون ماده صد گردد تا صدور رای مقتضی و بازگشت پرونده از کمیسیون مربوطه هیچگونه اقدامی از جانب شهرداری میسر نمی‌باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

توضیح دو : به هنگام تنظیم پیش نویس گواهی عدم خلاف و یا صدور برگ بلامانع ادامه عملیات ، ارائه گزارش مرحله ای مهندس ناظر مربوطه ، پاسخ استعلام از طریق حوزه معاونت حمل و نقل و ترافیک منطقه و سایر استعلام‌ها الزامی است . ضمناً در صورت بدهکاری ملک ارائه تأییدیه اداره درآمد منطقه و تسویه حساب با این اداره ضرورت دارد .

توضیح سه : در زمان تهیه پیش نویس گواهی پایانکار، پاسخ استعلام معاونت امور شهری و اداره فضای سبز منطقه در خصوص محوطه سازی و فضای سبز و سایر استعلامات با توجه به مفاد پروانه ضروری است . (سایت شهرداری منطقه ۲۲ تهران)

ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها مصوب

۱۳۶۸/۳/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری

به منظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندیها که عموماً منجر به توسعه بی رویه به سمت جاده‌های مذکور می‌گردد ، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۶۸/۳/۱ ضوابط زیر را تصویب نمود:

۱ - اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمربندی و محدوده قانونی شهرها و همچنین تا عمق متر از حد حریم قانونی راه در بر خارجی جاده‌های مذکور چنانچه در خارج از محدوده استحفاظی طرحهای مصوب جامع یا هادی واقع شده اند به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فیما بین به حدی باشد که در طول عمر طرح تاثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحفاظی را عملاً غیر ممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع و مقامات مسوول بررسی و تصویب طرحهای هادی حسب مورد خواهد بود.

۲ - ایجاد هرگونه ساختمان و تاسیسات تا عمق ۱۵۰ متر ، از بر حریم راه در طرفین جاده‌های واقع در حریمهای استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است .

۳ - احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر مربع از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی هم سطح به جاده‌های اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرحهای

مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره - تاسیسات لازم برای بهره برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

کمیسیونهای ماده ۵ یا مراجع تصویب طرحهای هادی برحسب مورد و در صورت لزوم می‌توانند جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهرها به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می‌شوند مشمول این مقررات بنمایند که در این صورت حریم حفاظتی آنها تا ۵۰ متر قابل تقلیل است همچنین در قالب طرحهای به سازی یا هادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.

(بند ۳ مصوبه به موجب مصوبه مورخ ۶۹/۲/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به شرح فوق اصلاح شده است.)

۴ - کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن موجود در دوطرف راه‌های موضوع این مصوبه می‌بایست به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند.

شهرداری‌ها در مورد حریم موضوع ماده ۹۹ و مراجع مسوول صدور پروانه و نظارت در حدفاصل حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرحهای جامع و هادی موظفند محللهای مناسب برای انتقال این گونه واحدها را با همکاری ادارات کل مسکن و شهرسازی استانها بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت مسکن و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان زمین شهری و خصوصا با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد.

محللهای قبلی بر اساس تصویب مراجع قانونی مقرر حسب مورد به فضاهای سبز و یا سایر کاربری‌های عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است. (سایت سامانه قوانین و مقررات شهرداری)

اصلاحیه بند ۳ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی

بند ۳: احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی هم سطح به جاده اصلی

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ممنوع است مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره ۱: تاسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پلها، و تونلهای واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط لوله‌های آبرسانی، سیل بندهای و سیل گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

کمیسیونهای ماده ۵ مراجع تصویب طرح‌های هادی حسب مورد و در صورت لزوم می‌توانند جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می‌شوند مشمول این مقررات بنمایند که در این صورت حریم حفاظتی آنها تا ۵۰ متر قابل تقلیل است همچنین حریم حفاظتی جاده‌های بین شهری در مواردی که از روستا عبور می‌نمایند نیز چنانچه در قالب طرح‌های بهسازی یا هادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است. (سایت سامانه قوانین و مقررات شهرداری)

ایمنی در ساختمان سازی

ایمنی در ساختمان

انواع ساختمان:

۱- ساختمان‌های بتونی:

ساختمان‌هایی هستند که اسکلت اصلی از بتون آرمه (سیمان، ماسه، فولاد به صورت میل گرد و آجدار) استفاده شده باشد در ساختمان‌های بتونی سقف‌ها به وسیله تاوه بتونی پوشیده می‌شود و یا از سقف‌های تیرچه و بلوک و یا سایر سقف‌های پیش ساخته استفاده می‌شود.

مزیت: ساختمان‌های بتونی مقاومت در برابر زلزله ارتعاش و آتش دارند. چون بتون مقداری نم در خود نگه میدارد این ساختمان‌ها خنک ترند و امکان ساخت برج‌های بلند در آن مقدور است.

معایب: هزینه نسبتاً بالا و زمان کار بیشتر برای ساخت.

۲- اسکلت فلزی:

فوندانسیون بتون مسلح است که در داخل فوندانسیون صفحات فولادی برای قرار گرفتن ستون‌های فلزی کار



می‌گذارند. برای ساختن ستوها و پلها از پروفیل‌های فولادی استفاده میشود. و برای زیر ستون‌ها از صفحه فولادی استفاده می‌شود سقف این ساختمان‌ها می‌تواند طاق ضربی و تیرچه بلوک باشد.

مزایا: سرعت بیشتر و هزینه کمتر نسبت به ساختمان بتونی (مقاومت در برابر زلزله) عایق صوتی و حرارتی این ساختمان‌ها به عرض دیوارهای آن بستگی دارد.

معایب: مخصوصاً در برج‌ها نسبت به آتش سوزی مقاومت کمتری دارند.

۳ - ساختمان‌های مختلط:

به دو صورت

الف) اسکلت فلزی و سقف بتون یکپارچه

ب) دیوارها بتونی سقف تیرچه بلوک در هر دو صورت پایه و فوندانسیون معمولاً بتونی است.

۴ - ساختمان‌های آجری معمولی

معمولاً یک و دو طبقه و در مواردی سه طبقه ساخته می‌شوند از بتون معمولی و یا حتی خاک و آهک و سنگ برای پایه‌ها استفاده می‌شود وزن سقف و طبقات روی دیوارها قرار دارد.

مزایا: سهولت ساخت (قیمت مناسب) عدم نیاز به ماشین آلات ساختمانی (عایق بندی مناسب دیوارها نسبت به صدا و گرما) در برابر حریق خطر ریزش ندارد.

معایب: مقاومت نسبتاً پایین به ارتعاش و زلزله، عدم امکان ساخت طبقات زیاد

۵ - ساختمان‌های چوبی یا سنگی:

معمولاً در روستاها استفاده می‌شود دیوارها ضخیم با استفاده از سنگ و کاهگل و یا گاهی بتون می‌باشد.

مزیت: عایق بندی در دیوارها، سهولت و ارزانی

معایب: عدم مقاومت در برابر زلزله، ضعف در برابر آتش سوزی به دلیل سقف چوبی

عملیات ساختمانی و رعایت نکات ایمنی:

شروع عملیات ساختمانی صرفاً پس از صدور مجوز احداث بنا انجام خواهد شد که شامل برپا نمودن و نصب

اعضای فلزی سازه، اجرای سازه‌های بتنی و سایر اقدامات می‌باشد که در مجلد دوازدهم مقررات ملی ساختمان به تفصیل آمده است.

ضمناً مالک، مالکین و ذینفعان و همچنین پیمانکاران و انبوه سازان موظفند اقدامات ذیل را به منظور حفظ و

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

تامین ایمنی عمومی به عمل آورند :

- ۱- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی صدر الذکر ، مسئول اجرای مقررات ایمنی و تامین حفاظت از بروز حادثه در حین انجام کار یا عملیات خواهند بود
- ۲- مالک یا بهره بردار یا پیمانکار برای تامین حفاظت ، سلامت و بهداشت کارگران در محل کار وسایل و امکانات لازم را تهیه و در اختیار آنها قرار داده و بر نحوه استفاده از وسایل و رعایت مقررات نظارت می نماید .
- ۳- در صورت احتمال وقوع حادثه و یا فرو ریختن ابنیه احدائی و یا در حال تخریب ، مالک موظف است فوراً کار را متوقف ، کارگران را از محل کار دور و نسبت به رفع خطر اقدام نماید .
- ۴- مسدود یا محدود نمودن پیاده روها ، معابر عمومی و سایر فضاهاى عمومی برای انبار کردن مصالح و یا انجام عملیات ساختمانی با رعایت موارد زیر امکان پذیر می باشد
- الف (وسایل ، تجهیزات و مصالح ساختمانی باید در جایی قرار داده شوند که حوادثی برای عابرین ، وسایل نقلیه ، تاسیسات عمومی و ساختمان های مجاور بوجود نیاروندند .
وسایل فوق شبها نیز باید بوسیله علایم درخشان و چراغ های قرمز احتیاط مشخص شوند .
- ب (در مواردی که پایه های داربست در معابر عمومی قرار گیرد ، باید با استفاده از وسایل موثر از جا به جا شدن و حرکت پایه های آن جلوگیری شود .
- ج (هنگامی که بر اثر انجام عملیات ساختمانی خطری متوجه رفت و آمد عابرین یا وسایل نقلیه های که در حال تردید هستند ، باید موارد زیر رعایت گردد :

 - ۱- گزارش یک یا چند نفر نگهبان با پرچم اعلام خطر
 - ۲- نصب چراغهای چشمک زن یا علایم شب رنگ
 - ۳- نصب علائم آگاهی دهنده و وسایل کنترل مسیر
 - ۴- ایجاد سازه های حفاظتی محصور کننده

- د (بر روی محل های حفاری در معابر عمومی ، باید یک پل موقت عبور عابر پیاده با مقاومت لازم ایجاد شود و در صورتی که حفاری در خیابان باشد باید موقتا پلی با مقاومت کافی جهت عبور و مرور وسایل نقلیه نیز ایجاد شود .
- ه (کلیه پرتگاه ها در کارگاه ساختمانی ، محوطه اطراف آن و فضاهای عمومی که احتمال خطر سقوط افراد در آن وجود دارد ، باید تا زمان پوشیده و محصور شدن نهایی یا نصب حفاظها و نرده های دائم و اصلی به وسیله پوششها

یا نرده‌های حفاظتی محکم و مناسب به طور موقت حفاظت گردند .

همچنین چنانچه احتمال سقوط و ریزش ابزار کار یا مصالح ساختمانی وجود داشته باشد ، باید نسبت به نصب پا خوره‌های مناسب اقدام گردد .

(و بار گذاری بیش از حد ایمنی بر روی هر گونه اسکلت ، چوب بست ، حفاظ ، نرده ، پوشش‌های موقتی ، سر پوش دهانه‌ها و گذرگاه‌ها و نظایر آنها مجاز نیست .

ایمنی پلکان:

۱: کلیه پلکان‌ها، سکوها، و پاگردها باید استحکام کافی داشته و تحمل فشار و سنگینی بارهای عادی را داشته باشد

۲: پلکان‌ها و سکوهایی که از مصالح مشبک ساخته شده‌اند ابعاد چشمه‌های آن نباید از میلیمتر تجاوز نماید تا اشیاء متفرقه امکان سقوط از آنرا نداشته باشد.

۳: عرض پلکان‌ها به استثنای پلکان‌های سرویس و یا امدادی نباید در هیچ مورد از سانتیمتر کمتر باشد.

۴: اختلاف سطح بین دو پاگرد نباید هیچگاه از متر تجاوز کند.

۵: پاگردهایی که در فواصل پلکان‌ها قرار دارند باید وسعتی در حدود ۱/۱۰ متر در جهت پلکان یا بیشتر به تناسب عرض پلکان داشته باشند.

۶: در تمام طول پلکان‌ها یک فاصله عمودی آزاد در حدود قد انسان باید منظور شود این فاصله آزاد نباید کمتر از ۲/۲۰ متر از سطح هر پله به موازات دیوار پله باشد.

۷: غیر از پلکانهای سرویس و یا امدادی عرض هر پله بدون محاسبه حاشیه یا برآمدگی آن نباید از سانتیمتر کمتر باشد و ارتفاع پله بین تا سانتیمتر خواهد بود.

۸: کلیه پلکان‌ها بایستی از طرف پرتگاه به وسیله نرده‌های مخصوص پلکان حفاظت شوند.

۹: پلکان‌هایی که بیش از متر عرض دارند بایستی علاوه بر نرده‌های کناری با یک نرده دستی میانه نیز مجهز باشند.

۱۰: ارتفاع نرده‌های پلکان از لبه هر پله بایستی از سانتیمتر کمتر باشد و در صورتی که از این نرده‌ها به عنوان نرده‌های دستی استفاده شود بلندی آن نباید از سانتیمتر تجاوز کند.

۱۱: مدخل پنجره‌هایی که در پاگردهای پلکان باز می‌شود در صورتی که پهنای آنها بیش از سانتیمتر و فاصله

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

با سطح پاگرد کمتر از سانتیمتر باشد بایستی به وسیله نرده حفاظت شوند.

۱۲: حداکثر شیب مجاز برای (راهروهای شیب دار) رامپ مورد استفاده افراد درجه است. این رامپ‌ها باید با

کلید شرائطی که در مورد پلکان‌ها منظور می‌شود از حیث ساختمان و عرض و نرده و غیره مطابقت داشته باشد.

ایمنی رنگ:

طبق استاندارد هر رنگ دارای کاربرد ویژه ای بوده و در موارد خاصی بکار می‌رود.

قرمز : رنگ قرمز علامت توقف (کلیدهای توقف اضطراری) و تجهیزات پیشگیری و مبارزه با حریق مانند

جعبه‌های هشدار دهنده، سطلهای شن و ... را نشان می‌دهد.

نارنجی : این رنگ برای نشان دادن خطر بکار می‌رود. مثلاً برای نشان دادن قسمت‌های متحرک ماشین که می‌تواند

ایجاد له شدگی، بریدگی و ... بکند و نیز اگر حفاظ ماشین برداشته شود با این رنگ نشان می‌دهند.

سبز : برای نشان دادن راه‌های تخلیه، نجات، پستهای کمک‌های اولیه، اجازه عبور وسایل نقلیه و بطور کلی معرف

تاسیست حفاظتی است. رنگ سبز یعنی رنگ ایمنی.

آبی : از آنجاییکه آبی رنگ اصلی هشدار دادن می‌باشد برای نشان دادن خطر بکار می‌رود. کاربرد آن شامل

برچسب زدن برای هشدار دادن به منظور جلوگیری از شروع و به راه افتادن ماشین‌هایی که تحت تعمیر بوده و

کارگر در آنها مشغول بکار می‌باشد.

زرشکی (ارغوانی) : برای مشخص کردن خطر تابش اشعه‌هایی نظیر ایکس، آلفا، بتا، گاما، پروتون و ... بکار می‌رود.

این رنگ به همراه پره‌های شکسته شده در یک زمینه زرد برای نشان دادن اتاق‌ها و محل‌هایی است که در آنجا مواد

رادیواکتیو ذخیره یا جابجا می‌شود.

زرد: برای نشان دادن احتیاط، مخاطرات فیزیکی نظیر برخورد، سر خوردن، افتادن و ماندن بین چیزی بکار می‌رود.

سیاه و سفید : برای راهروهای رفت و آمد و خطوط جهت یابی بکار می‌رود.

سیاه و زرد : برای نشان دادن مسیر حرکت وسایل نقلیه مثل لیفتراک بکار می‌رود.

قسمتی از ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی در ساختمان‌ها

به منظور آگاهی بهره‌برداران گرامی با ضوابط آتش‌نشانی با توجه به محدودیت صفحات کتاب ذیلاً قسمتی از

ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی در ساختمان‌ها بعنوان نمونه درج می‌گردد.



قبل از صدور پروانه ساختمانهای تا ۵ سقف یا تا ۱۰ واحد و یا تا ۱۰۰۰ متر مربع زیر بنا و کلیه ساختمانهای عمومی بایستی نقشه معماری ساختمان مورد درخواست در شهرداری کنترل و توسط دفاتر مهندسی اجرا گردد .

ساختمانهای بالای ۵ سقف: کنترل این دستوالعمل در کمیسیون ایمنی شهر سازی طی ۵ مرحله زیر و اعمال آن توسط دفاتر مهندسی صورت می پذیرد

تایید سایت پلان

تایید آتش نشانی

تایید ترافیک

تایید نما

تایید محاسبات سازه

لزوم ارائه نقشه‌های تاسیساتی و برق: در کلیه ساختمانها ارائه نقشه‌های تاسیساتی و برق ضروری است. البته جهت صدور پروانه کلیه ساختمانهای ۳ طبقه و بیشتر نقشه‌های تاسیسات برقی (با امضاء و برگ تایید نقشه مهندس تاسیسات مکانیکی ذیصلاح) در یافت و مشخصات مربوطه در پروانه صادره درج گردد و در ساختمان‌های زیر سه طبقه با ارائه نقشه‌های تاسیساتی مهندس طراح و محاسب می‌توانند نظارت تاسیسات برقی و مکانیکی را بعهده گیرند .

بخش اول- شرح خدمات نظارت ساختمان

مهندس ناظر کنترل‌های زیر را در چهار چوب مقررات ملی ساختمان و تعهدات اخذ شده از زمان صدور پروانه انجام خواهد داد :

الف- بازدید از محل اجرای عملیات ساختمانی و کسب اطلاعات ضروری و صدور دستورهای لازم

ب- بررسی نقشه‌ها و انطباق آنها با یکدیگر و محل

ج- کنترل صلاحیت فنی عوامل اجرایی ساختمان و داشتن مجوز و کارت مهارت حرفه ای از اداره کار و امور

اجتماعی

د- کنترل ابعاد و اندازه‌ها

د-۱- انطباق ابعاد پیرامون ساختمان، درج شده در نقشه‌های مصوب مندرج در سند و یا ابعاد زمینی که توسط مالک مشخص شده از حیث انطباق آن با طرح تفصیلی و ابعاد و حدود ثبتی مندرج در اسناد مالکیت یا احراز صحت

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

مالکیت مالک بر ملک مشخص شده پس از اعلام به شهرداری

- د-۲- کنترل ابعاد گودبرداری و صدور دستورالعمل کتبی برای حفاظت گود و ابنیه و تاسیسات مجاور
- د-۳- کنترل ابعاد پی و سازه پی و انطباق آن با نقشه های اجرایی .
- د-۴- کنترل رعایت ضوابط شهرداری در مورد استقرار ساختمان و فضای باز .
- د-۵- کنترل تراز زیر و بالای پی، زیر طبقات، کف طبقات نسبت به یکدیگر
- د-۶- کنترل سطح اشغال ساختمان و رعایت درصد اشغال و فاصله تا ساختمان ها با املاک مجاور و ابعاد و زاویه پخی ها با رعایت درز انقطاع .
- د-۷- کنترل طول پیش آمدگی ها و ارتفاع آنها از کف معبر و مقایسه آن با مقادیر مجاز و با رعایت حریم شبکه برق .
- د-۸- کنترل سطح زیر بنای پارکینگ ها، راهروها، چال آسانسور، پلکان ها، حیاط خلوت ها، فضاهای باز، فضاهای اختصاصی، انباری و سایر سطوح دارای کاربری معین .
- د-۹- کنترل شیب و رامپ و پله ها و پله گرد ها .
- د-۱۰- کنترل راه های دسترسی و ورودی ها به محوطه و به ساختمان براساس نقشه ها مصوب (بدون قطع اشجار در محل) .
- د-۱۱- کنترل محل اجرای دیوارهای خارجی .

کنترل مشخصات فنی :

- مهندس ناظر کنترل های ذیل را براساس مشخصات فنی عمومی و مشخصات مندرج در نقشه ها انجام می دهد در صورت مغایرت بین دو مشخصات فنی ذکر شده مندرجات نقشه ها املاک کنترل است .
- ۱- بررسی وضعیت کلی خاک محل و مقایسه آن با مفروضات طراحی و در صورت لزوم صدور دستور انجام مطالعات دقیق تر در صورت تشخیص وضعیت نامطلوب و در صورت لزوم ابلاغ تهیه طرح حفاظت گود و اصلاح پی ساختمان، به غیر از مواردی که درای مصوبه شورای اسلامی شهر میباشد .
- ۲- انطباق مقاطع اعضای سازه ای با نقشه های اجرایی .
- ۳- کنترل نهاد و مشخصات مصالح و مواد مصرفی در حد تشخیص ظاهری با استفاده از مصالح استاندارد یا براساس مشخصاتی که توسط فروشندگان یا سازندگان اعلام شده است .



۴- کنترل کیفیت اجرای سازه از جمله عملیات فلزی، مونتاژ، جوشکاری، آرماتور بندیها، اتصالات پیچی، بتن سازی در محل، قالب بندی و ایستائی قالب، بتن ریزی، مراقبت از بتن، اجرای سقف، زمان و نحوه باز کردن قالبها و نظایر آن .

۵- کنترل جاگذاری داکتها و رایزرها و محل عبور لولهها در سقفها و دیوارها (مشروط به داشتن نقشههای تاسیساتی) و رعایت اصول کلی حفاظت از لولهها که براساس کارتهای نظارت مراحل میبایستی کنترل و تایید شوند .

کنترل جزئیات ساختمانی :

۱- کنترل قائم بودن دیوارها، نصب شیروانیها و زوایای اجزای ساختمان نسبت به هم .

۲- کنترل نحوه اجرای فرش کفها، شیب بندیها و اندودها، سنگ کاریها، کف پلهها، نماسازیها و عایق کاری رطوبتی و نظایر آن ...

۳- کنترل ابعاد و محل قرار گیری دربها و پنجره ها .

کنترل ضوابط ایمنی در حین اجراء و ابلاغ رفع نواقص ایمنی به مالک :

توضیح: خدمات خارج از این شرح خدمات نظیر بر آورد مصالح و مقادیر کارها، بررسی صورت وضعیتها، داوری در اختلافات بین مالک و مجری از شمول شرح خدمات این قرارداد خارج می باشد. (وب سایت تخصصی مهندسی عمران و معماری)

قسمتی از مقررات مربوط به "پی و پی سازی" از مجموعه ضوابط و مقررات ساختمانی کشور

اکثریت وزراء عضو کمیسیون امور زیربنایی و صنعت هیأت دولت در جلسه مورخ ۱۳۶۹/۳/۲۱ با توجه به اختیارات تفویضی موضوع تصویب نامه شماره ۹۳۶۴۸ت ۹۱۱ مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۳ هیأت وزیران، بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور و به استناد ماده (۱۳) قانون نظام معماری و ساختمانی مصوب ۱۳۵۲ تصویب نمودند:

۱- مقررات مربوط به "پی و پی سازی" از مجموع ضوابط و مقررات ساختمانی کشور به شرح پیوست تعیین می گردد و رعایت آن در طراحی و اجرای ساختمانهایی که در حوزه شمول این مقررات قرار دارند، الزامی است.

۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف (۳) ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه فهرست تفصیلی انواع

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ساختمانهای عمومی و مخاطره‌آمیز و فرم کنترل اجرای مقررات مربوط به "پی و پی‌سازی" را تهیه و به شهرداری‌های سراسر کشور ابلاغ نماید.

۳- در اجرای ماده (۱۴) قانون نظامی معماری و ساختمانی، شهرداری‌ها موظفند بعد از (۳) ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه مشخصات فنی پی‌های ساختمانهایی مشمول آن را بر اساس مقررات مربوط به "پی و پی‌سازی" در پروانه‌های ساختمانی درج نموده و مالکان و مهندسان طراح و محاسب را مکلف‌نمایند همراه با نقشه‌های تسلیمی، فرم کنترل اجرای مقررات مزبور را امضا و به ضمیمه آن ارائه نمایند.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۶۹/۵/۳ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

مبحث "پی و پی‌سازی" از مجموعه مباحث مقررات ساختمانی کشور

۷- کلیات:

۷- مقدمه: این مبحث شامل مقررات مربوط به اجرای پی ساختمانهایی بوده و شامل بخش‌ها و فصول ذیل می‌باشد:

بخش (۰): تعاریف کلی و واژه‌ها.

توضیحات مربوط به بخش (۰)

بخش (۱): بررسی ژئوتکنیکی و شناسایی خاکها

توضیحات مربوط به بخش (۱)

شالوده‌ها

توضیحات مربوط به بخش (۲)

مقررات بخش‌های ۳، ۴، ۵ که به ترتیب مربوط به پی‌های عمیق و پی‌های نیمه عمیق و پی‌های ویژه خواهد بود و توضیحات مربوط به هر یک پس از تدوین و تصویب به بخش‌های موجود ضمیمه خواهد گردید. در متن مقررات حاضر هر جا که به دستورالعمل یا آیین‌نامه یا دفترچه مشخصات فنی دیگر ارجاع داده شده‌مردار کی است که توسط مراجع داخلی مسئول تدوین شده یا می‌شوند و مادام که چنین مدارکی توسط مراجع مسئول داخلی تدوین نشده‌اند استفاده‌کنندگان می‌توانند به تشخیص و مسئولیت خود به سایر مدارک معتبر رجوع نمایند.

۱- ۰- ۷ حوزه شمول:

رعایت کلیه، مقررات بخش‌های ۱ و ۲ در طراحی و اجرای ساختمانهایی مشروحه ذیل الزامی

است:



الف: کلیه ساختمانهای دولتی و متعلق به نهادهای انقلاب اسلامی شامل ساختمانهایی که توسط دستگاه‌هایی اجرایی، شرکتهای و سازمانهای دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی و سازمانها و مؤسسات و شرکتهای که شمول مقررات عمومی بر آنها مستلزم ذکر نام است و یا توسط بخش خصوصی برای واگذاری به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی ساخته می‌شوند.

ب: کلیه، ساختمانهای غیر دولتی عمومی.

ج: کلیه، ساختمانهای غیر دولتی مخاطره‌آمیز که در آنها مواد اشتغال‌زا یا قابل انفجار یا تشعشع‌زا نگهداری می‌شود یا مورد استفاده وسیع قرار می‌گیرد.

- در طراحی و اجرای سایر ساختمانهای واقع در محدوده، شهرهایی که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس تبصره (۲) ماده (۶) اصلاحی قانون نظام‌معماری و ساختمانی اعلام شده یا می‌شوند صرفاً رعایت بخش دوم مقررات مربوط به "پی و پی‌سازی" الزامی است و متناسب با توسعه، امکانات فنی در سطح کشور با اعلام مشترک وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور، رعایت بخش اول در شهرهای موضوع تبصره فوق نیز الزامی می‌گردد.

۲-۰-۷ تعاریف کلی و واژه‌ها:

مجموعه بخش‌هایی از سازه و خاک در تماس با آن، که انتقال بار بین سازه و زمین، از طریق آن صورت می‌پذیرد. "پی" نام دارد.

به طور کلی می‌توان پی‌ها را به چهار گروه عمده تقسیم کرد:

۱-۲-۰-۷ پی‌های سطحی یا شالوده‌ها:

شالوده‌ها پی‌هایی هستند که در عمق کم و نزدیک سطح زمین اجرا می‌شوند و بارهای سازه را به زمین منتقل می‌کنند.

شالوده‌ها بر سه نوع‌اند:

- شالوده‌های منفرد.

شالوده ممکن است سنگی، بتنی یا بتن آرمه باشد.

آنچه معمولاً در زیر ساختمان و بر روی پی‌های عمیق اجرا می‌شود و بارهای سازه را به پی عمیق منتقل می‌کند نیز شالوده است.

تبصره: واژه شالوده منفرد جایگزین واژه پی تکی یا پاشنه تکی، شالوده نواری جایگزین پاشنه پیوسته و شالوده

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

گسترده جایگزین رادیه ژنرال و پی گسترده است.

۲-۲-۰-۷ پی‌های عمیق:

آن دسته از پی‌ها را که نسبت عمق آنها به کوچکترین بعد افقی‌شان از ۶ تجاوز کند، پی‌های عمیق می‌نامند. انواع پی‌های شمعی، دیوارکها و دیوارهای جداکننده از جمله پی‌های عمیق‌اند. پی‌های عمیق معمولاً به وسیله یک سازه میانجی که شالوده نامیده می‌شود بارهای سازه را می‌گیرند و به زمین منتقل می‌کنند.

۳-۲-۰-۷ پی‌های نیمه عمیق:

پی‌های نیمه عمیق، مانند پی‌های چاهی، حد فاصل شالوده‌ها و پی‌های شمعی را تشکیل می‌دهند. نحوه محاسبه این گونه پی‌ها بیشتر شبیه محاسبه شالوده‌هاست.

۴-۲-۰-۷ پی‌های ویژه:

پی‌های ویژه، مانند پی‌های با صندوقه، مهارها، ستونهای شنی و غیره، با سه گونه قبلی پی‌ها تفاوت زیادی دارند و برای انتقال بارهای سازه به زمین، ممکن است با بهره‌گیری از فشار، کشش یا اصطکاک کار کنند. می‌توان به منظور عمومیت بخشیدن به مسأله انتقال نیرو بین سازه و خاک اطراف، پوشهای تونلهای را هم از جمله پی‌های ویژه به حساب آورد. با این دیده‌سازهای نگهبان، مانند سپرهای فلزی، دیوارهای جداکننده و غیره نیز پی‌ویژه به حساب می‌آیند.

۵-۲-۰-۷ پی‌سازی:

اتخاذ تدابیر لازم و اجرای در خور آنها به منظور تأمین پایدار هر نوع ساختمان برای به وجود آوردن تعادل مناسب بین بنا و زمین در تماس با آن پی‌سازی نام دارد. شالوده‌های منفرد که نزدیک به هم باشند، می‌توانند به یکدیگر پیوست شوند و به صورت "شالوده مرکب" کار کنند. شالوده‌های نواری ممکن است زیر ستون و یا زیر دیوار باشند. شالوده‌های گسترده به دو صورت، بدون تیر و با تیر طرح و اجرا می‌شوند.

۱-۷ بررسی ژئوتکنیکی و شناسایی خاکها:

۱-۱-۷-هدف:

هدف از این کار تعریف آن دسته از شرایط فنی است که بررسی‌های ژئوتکنیکی و شناسایی خاکهای مربوط به یک طرح ساختمانی باید در محدوده آنها به عمل آید.

۲-۱-۷ محدوده یا دامنه کاربرد:

این مقررات در تمامی حالات مربوط به بررسیهای ژئوتکنیکی و شناساییهای محل‌هایی که بنایی در آن احداث خواهد شد، کاربرد دارد.

۳-۱-۷ تعاریف:

۱-۳-۱-۷ بررسی ژئوتکنیکی

بررسیهای ژئوتکنیکی لایه‌های زمین و آبهای زیرزمینی را به عنوان عوامل دخیل در پایداری و رفتار منابع ابنیه موقتی و دائمی مورد مطالعه قرار می‌دهد. این بررسیها به منظور ارائه داده‌های مربوط به رفتار خاک، که در طراحی و ساخت بناها لازم می‌آید، صورت می‌گیرد. همچنین اثرات بنا بر محیط اطراف را نیز همین بررسیها مشخص می‌کنند.

۲-۳-۱-۷ شناسایی خاکها:

برای اینکه عوامل مختلف (از قبیل حرفه‌های، مسیر قنوات، چاه‌های فاضلاب و...)، تشکیلات زمین‌شناسی احجام و خاک مورد نظر در طرح به حد کفایت شناخته شوند. باید با به کار گرفتن وسایل و امکانات لازم، از خاکها شناسایی به عمل آید.

۳-۳-۱-۷ مهندس ژئوتکنیک:

مهندس ژئوتکنیک، شخصیت است حقیقی یا حقوقی که در مکانیک خاک و مهندسی و طراحی پی‌ها تخصص و تبحر داشته باشد. به لحاظ اهداف شناسایی، ترجیح دارد این مهندس یک مهندس عمران (راه و ساختمان) با تخصص مکانیک خاک و مهندسی پی باشد، این مهندس، مشاور فنی طرح در زمینه‌های زیر خواهد بود:

- تعریف و تدوین برنامه یا برنامه‌های شناسایی،
- نظارت و کنترل اجرای شناساییها،
- تفسیر نتایج حاصل از شناساییها.
- طراحی پی‌ها و ارائه نحوه اجرای آنها به گونه سازگار با بنای مورد نظر، و نیز شرایط به کارگیری آن بنا،
- بررسی اثرات اجرای کارهای ساختمانی بر محیط ژئوتکنیکی اطراف.
- طراحی ابنیه خاکی، نظیر خاکریزها، خاکبرداریها و نظایر آن ارائه نحوه اجرای مناسب آنها.

۴-۳-۱-۷ حفار:

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

حفره، مجری چیره‌دستی است که برنامه‌های شناسایی در محل را اجرا می‌کند و مسئولیت اجرای صحیح عملیات مربوط به شناسایی و به کارگیری لوازم و دستگاه‌های مناسب برای این کار با اوست تا شناسایی، همان گونه به عمل آید که مهندس ژئوتکنیک آن را برنامه‌ریزی کرده است.

۵- ۳- ۱- ۷ آزمایشگاه:

آزمایشگاه عبارت است از آزمایشگاه مکانیک خاک واجد شرایط و مجهز، که آزمایش‌های مورد نظر مهندس ژئوتکنیک بر روی نمونه‌های برداشت شده در شناسایی محلی در آنجا انجام شود.

۶- ۳- ۱- ۷ گستره ژئوتکنیکی حفاظتی:

گستره ژئوتکنیکی حفاظتی، منطقه‌ای است که مسایل زیر باید در ارتباط با محدوده آن مورد توجه قرار گیرد:

- پایداری زمین و ابنیه موجود از یک سو.
- پایداری بناهایی که باید احداث شود (در طی کار و پس از اتمام آن) از سوی دیگر.
- اندک‌رشد دو ردیف فوق و اشکالات احتمالی.

۴- ۱- ۷ بررسی مقدماتی

قبل از انجام شناسایی خاکها به طور اخص، لازم است با انجام موارد زیر اطلاعاتی

مقدماتی به دست آید:

(۱) بررسی مشخصات اصلی طرح:

(۲) بازدید مفصل از محل طرح:

(۳) کسب اطلاع از اشخاص و بررسی مدارکی که ممکن است اطلاعاتی را (مثلاً درباره محیط اطراف و همچنین

نوع پی‌ساختمانهای موجود در محل و مجاورت نزدیک آن) در مورد محل به دست دهد.

(۴) تدوین گزارشی تحلیلی، شامل تعریف یک برنامه شناسایی متناسب با محل و طرح.

۲- ۴- ۱- ۷ شناسایی زمین زیر پی

شناسایی زمین زیر پی که برنامه آن را مهندس ژئوتکنیک تدوین می‌کند، باید شامل تعدادی گمانه، به منظور

مشخص شدن بی‌شبهه موارد زیر، باشد:

- تشکیلات زمین‌شناسی لایه‌های زمین، و موقعیت فضایی عوامل مختلف (از قبیل حفره‌ها، مسیر قنوات،

چاه‌های فاضلاب و...)



- تشخیص نوع زمین‌شناسی و فیزیکی - مکانیکی لایه‌های خاک تحت اثر میدان تنش‌های حاصل از بنا، در داخل گستره ژئوتکنیکی تحت حفاظت.

این گمانه‌زنیها از حفاریها، آزمایشهای در محل و برداشت نمونه به منظور بررسی و تحلیل در آزمایشگاه تشکیل شده است. ژرفای گمانه‌ها باید بیشتر از ژرفایی باشد که پی‌ها بر آن اثر می‌گذارند و تغییر شکل‌های حاصل، امکان بروز اختلالاتی در پایداری بنا را فراهم می‌آورد. مستقل از خطرات وجود ناهنجاریهای طبیعی یا مصنوعی (حفره و غار، مناطق سست و تراکم از دست داده، مناطق ورزشی یا خاکریزهای دستی و غیره)، ژرفای گمانه‌ها یاد از ژرفای سطوح لغزش محتمل بیشتر باشد. منظور از سطوح لغزش محتمل، سطوح لغزشی است که در اثر تغییرات موقتی یا دائمی پستی و بلندهای طبیعی و شرایط هیدرولیکی منطقه امکان فعال شدن داشته باشند.

۳-۴-۱-۷ تجزیه و تحلیل و جمع‌بندی بررسی مقدماتی و شناسایی:

تحلیل عوامل حاصل در طول بررسی مقدماتی و مرحله شناسایی خاکها، به یک جمع‌بندی کلی، شامل مراتب زیر منجر می‌شود:

(۱) تهیه برشها و نیمرخهای زمین‌شناسی و ژئوتکنیکی، مطابق با نتایج گمانه‌زنیها و آزمایشها، که معرف موقعیت فضایی و ابعاد عوامل مختلف و تشکیلات شناسایی شده باشد:

(۲) دستیابی به مشخصات مختلف خاکها، که برای تدوین طرح و انجام محاسبات مربوط به آن لازم‌اند:

(۳) شناخت جریانهای مختلف آبهای زیرزمینی و سفره‌های آب:

(۴) بررسی حساسیت لایه‌های سطحی خاک در برابر یخبندان:

(۵) چگونگی خوردگی خاکها و آبها در برخورد با مصالح ساختمانی پیش‌بینی شده در طرح:

(۶) بررسی رفتار خاکها در برابر بارهای دینامیکی (زلزله، دستگاه‌های لرزنده و غیره)، در صورت لزوم:

تفسیر نتایج به منظور تدوین طرح و اجرای آن:

تفسیر در ارتباط با موارد زیر به عمل می‌آید:

(۱) اجرای عملیات خاکی.

(۲) پایداری شیروانیهای موقتی یا دائمی و پایداری ابنیه نگهبان.

(۳) زهکشی، پایین آوردن سطح سفر آبهای زیرزمینی و ناتراوا کردن ابنیه زیرزمینی.

(۴) روشهای اجرای پی‌های ساختمانها، در بردارنده

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- نوع و تراز تکیه پی‌های ممکن:

- تنشهای مجاز توصیه شده:

- تخمین تقریبی نشستهای کل و نامساوی.

(۵) به طور کلی، کلیه نکات مربوط به اندرکنش خاک و سازه.

توضیحات مربوط به بررسی ژئوتکنیک و شناسایی خاکها (۷- ۱)

۱- بررسی ژئوتکنیکی که به مهندس ژئوتکنیک واگذار می‌شود، بسته به پیشرفت مطالعات طرح کلی بنا ممکن است شامل چند مرحله باشد، توصیه می‌شود که این بررسی از مرحله انتخاب محل آغاز شود تا اطلاعات لازم مربوط به نحوه طراحی در اختیار مهندس طراح قرار گیرد. همچنین توصیه می‌شود که این بررسی، حداقل تا اجرای پی‌ها ادامه باید تا مطابقت فرضیات به عمل آمده و الگوهای محاسباتی با نتایج حاصل از رویت شرایط واقعی زمین، مورد کنترل قرارگیرد.

۲- بر حسب برنامه بررسی ژئوتکنیک، شناسایی ممکن است شامل چند مرحله باشد و در حین اجرا نیز با توجه به نتایج حاصل، دستخوش تغییراتی شود.

۳- از جمله دستگاه‌هایی که می‌توانند در این باره مورد سؤال قرار گیرند

عبارت‌اند از:

- شهرداری‌ها و دفاتر فنی استانداردها

- سازمان هواشناسی

- ادارات راه و ترابری

- سازمان زمین‌شناسی کشور

- آزمایشگاه مکانیک خاک

مدارک مورد بررسی هم می‌تواند به شرح زیر باشد:

- نقشه‌های ترازبندی محلی و عکسهای هوایی

- نقشه‌های زمین‌شناسی

- نقشه‌های ویژه از قبیل منطقه‌بندی زلزله، یخبندان و غیره

۴- منظور از گمانه‌زنی، کلیه عملیاتی است که در سطح زمین و در لایه‌های زیر آن به منظور ممکن ساختن



شناسایی عوامل مختلف (از قبیل حفره‌ها، مسیرقنوات، چاه‌ها فاضلاب و غیره...) و تشکیلات زمین‌شناسی محل انجام می‌گیرد، تعداد ازن گمانه‌ها تابع عوامل زیر است:

- گستردگی محیط ژئوتکنیکی تحت حفاظت و ناهمگنی زمین در اعماق:

- حساسیت سازه‌های مورد احداث نسبت به نشست‌های نامساوی.

تفسیر صحیح نتایج آزمایشهای در محل، معمولاً نیازمند بررسی عمیق نتایج یک حفاری معرف، به همراه بررسیهای لازم درباره نمونه‌های نشان‌دهنده تشکیلات مختلف زیرزمینی است. در مورد پی‌ها عمیق (شمعها)، لازم است ژرفای شناسایی، دست کم ۷ برابر قطر شمع، که در هر صورت نباید از ۵ متر کمتر باشد، پایین‌تر از تراز نوک شمع‌ها ادامه یابد، در نظر گرفتن اثرات ناشی از گروه‌ها شمع ممکن است ژرفای شناسایی را باز هم بیشتر کند.

۲-۷ شالوده‌ها (پی‌های سطحی):

۱-۲-۷ مقررات:

۱-۱-۲-۷ محدوده کاربری و موضوع:

این مقررات باید در عملیات اجرایی مربوط به شالوده‌ها (پی‌های سطحی ۹ بتنی و یا بتن آرمه اعم از شالوده‌های منفرد، شالوده‌های نواری، شالوده‌های گسترده و یا توده‌های بتنی نیمه عمیق (چاه‌ها کوتاه) مراعات شود هر گاه نسبت عرض یک پی به ارتفاع آن کمتر از یک ششم باشد و ژرفای پی از ۳ متر تجاوز کند، آن پی را عمیق می‌خوانند. بررسی پی‌های عمیق موضوع بخش جداگانه‌ایست. این مقررات پی‌های برخی از بناهای خاص را، که از قواعد ویژه پیروی می‌کنند، شامل نمی‌شود.

این مقررات ضابطه‌هایی را مشخص می‌کند که به عنوان یک مبنای کمیته رعایت آنها برای سازنده اجباری است.

۲-۲-۷ گودبرداریهای لازم برای اجرای شالوده‌ها:

الف - ضوابط کلی اجرای گودبرداری.

گودبرداری برای پی به عملیات خاکی‌ای گفته می‌شود که با هدف احداث گودهایی که بخش‌های در تماس مستقیم با زمین ساختمانها در آن قرار می‌گیرد انجام می‌پذیرد. این گودبرداریها باید بر اساس معیارهای مربوط به انجام عملیات خاکی صورت گیرند که خود، موضوع مقررات دیگری است.

ب - ضوابط ویژه اجرا.

۱-۲-۲-۷ حفاظت کف گودهای مربوط به شالوده ساختمانها باید هر چه کمتر در معرض اثرات جوی و محیطی

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

قرار داشته باشد.

۲-۲-۷ آمایش (آماده سازی)

اگر کف گردد، برای اجرای شالوده پیش بینی شده، نامناسب تشخیص داده شود، لازم است بر اساس شرایط مندرج در دستورالعمل مربوط، نسبت به انجام عملیات تکمیلی آماده سازی آن اقدام شود.

۳-۲-۷ گودبرداری در مجاورت آب

اجرای شالوده ها باید بعد از سالم سازی و خشکانیدن کف گود صورت گیرد. سالم سازی کف گود با روشهای مناسب، از قبیل آب کشی و زهکشی، عملی است. در حالت آب کشی و تخلیه باید به منظور احتراز از بروز مشکلات زیر، پیشگیریهایی لازم به عمل آید:

- تهدید پایداری شیروانیهای گود و ابنیه مجاور،

- بالا آمدن کف گود در اثر فشار آب، به ویژه بعد از توقف تلمبه زنی.

۴-۲-۷ پیشگیریهایی مربوط به یخبندان:

اگر کف گود غرقاب شده باشد و این غرقاب یخ زده باشد، و یا اگر در گوشه و کنار گود قطعات یخ زدگی وجود داشته باشد، باید بتن ریزی شالوده بعد از ذوب یخها، و یا تخریب کامل آنها و روبرداری و پاکیزه کردن جاهایی که در معرض یخبندان قرار داشته اند، انجام شود.

۵-۲-۷ پیشگیریهایی مربوط به ورود آب به گود و دیگر عوامل تخریب گود باید تمهیدات لازم برای اجتناب

از آب شکستگی و تخریب ناشی از آن به هنگام اجرای شالوده ها به عمل آید تا پایداری به هیچ عنوان دستخوش نقصان نشود.

۶-۲-۷ احتیاطات مربوط به پایداری بناهای موجود

گودهایی که در مجاورت بناهای موجود ایجاد می شوند نباید به هیچ عنوان پایداری این بناها را، چه در مرحله موقت اجرا و چه در مرحله نهایی، دچار نقصان یا اشکال کنند.

۳-۲-۷ نکات مربوط به اجرای شالوده ها:

شالوده های ساختمانها باید با توجه به معیارها و دستورالعملهای "دفترچه مشخصات فنی" مربوط به اجرای کارهای بتنی و همچنین مقررات زیر احداث شوند.

۱-۳-۲ بتن پاکیزگی



اجرای یک لایه بتن پاکیزگی در زیر تمامی شالوده‌های بتن‌آرمه که در مجاورت سطح زیرین خود آرماتور دارند، الزامی است. بتن پاکیزگی خطر آلوده شدن بتن‌سازه‌ای را به هنگام انجام عملیات بتن‌ریزی مرتفع می‌نماید. ضخامت لایه بتن پاکیزگی به هیچ عنوان نباید کمتر از ۵ سانتیمتر باشد.

۲-۳-۲-۷ عیارهای کمیته بتن شالوده‌ها

عیارهای مندرج در زیر به سیمانهای متداول مربوط می‌شوند:

الف - برای بتن پاکیزگی و بتن درشت، عیار کمیته، ۱۵۰ کیلوگرم سیمان در متر مکعب بتن است.

ب - بتن شالوده‌های غیر مسلح: باری شالوده‌ها با بتن غیر مسلح در زیر دیوارهای باربر یا ستونها، عیار کمیته، ۲۰۰ کیلوگرم سیمان در متر مکعب بتن است. در حالت اجرای بتن داخل آب، باید عیار کمیته سیمان به ۳۰۰ کیلوگرم در متر مکعب بتن افزایش داده شود.

ج - برای بتن شالوده‌های نوازی که فقط آرماتور کلاف دارند، باید عیار کمیته، ۲۵۰ کیلوگرم سیمان در متر مکعب بتن در حالت بتن‌ریزی در خشکی و ۳۵۰ کیلوگرم سیمان در متر مکعب در شرایط بتن‌ریزی در داخل آب باشد. عیارهای کمیته یاد شده برای تأمین حفاظت کافی آرماتورها در برابر خوردگی لازم است.

د - برای بتن شالوده‌های بتن‌آرمه، عیار کمیته، ۳۰۰ کیلوگرم سیمان در متر مکعب بتن در حالت بتن‌ریزی در خشکی و ۴۰۰ کیلوگرم سیمان در متر مکعب بتن در شرایط بتن‌ریزی در داخل آب است.

۳-۳-۲-۷ بتن‌ریزی شالوده‌ها

بتن‌ریزی شالوده‌ها می‌تواند در صورت وجود شرایط پایداری برای دیواره‌های گود بدون قالب‌بندی و با رعایت سایر مقررات فنی مربوط به بتن‌ریزی در مجاورت خاک انجام شود. در حالت خاص بتن‌ریزی در آب ۷ لازم است روشی انتخاب شود که مانع شسته شدن بتن تا زمان گیرش باشد.

۴-۳-۲-۷ حالت محیط‌های خورنده

لازم است به منظور مشخص شدن شدت خوردگی محیط، در زمان مناسب نمونه‌برداری و آزمایش بر روی آب و خاک محل به عمل آید. نتیجه این کار باید در شرایط پیش‌بینی شده در دفترچه مشخصات ویژه منظور شود. توضیحات مربوط به بخش مقررات شالوده‌ها از مبحث پی‌ها

۱- لازم به یادآوری است که اثر آب بر قسمت‌های زیر سفره بناها، و از آن جمله شالوده‌های گسترده، در مبحث

عملیات گودبرداری و زیربندی مطرح می‌شود.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

- ۲- عرض، ارتفاع و ژرفای پی در حالات مختلف در اشکال زیر نمایانده شده است:
- ۳- به عنوان مثال، طراحی پی دودکش‌ها، منابع آب و نظایر آنها تابع مقررات ویژه مربوط به خود می‌باشد.
- ۴- نحوه و روش اجرای عملیات گودبرداری مربوط به پی‌ها را باید، در صورت لزوم، به هنگامراحی ساختمان مورد بررسی قرارداد و مشخص کرد.
- ۵- ریختن بتن پاکیزه‌گی با تن شالوده باید به مجرد اتمام عملیات گودبرداری صورت گیرد. پاره‌ای از خاکها، مانده مارنها، که در زمان پایان عملیات گودبرداری مقاومتی کافی و مناسب دارند، نسبت به عوامل جوی حساسیت نشان می‌دهند و در اثر ریزش آب باران بر آنها بعد از چند ساعت گل شده و کاملاً سست می‌شوند. برخی خاکهای دیگر، مانند شیست‌ها، خاصیت تورقی دارند و در مجاورت هوا پوسته پوسته شده و از جدارهای گود جدا می‌شوند. به منظور پیشگیری از مشکل فوق و جلوگیری از در معرض هوا قرار گرفتن زمین‌های قابل تورم، می‌توان روی قسمتهای گودبرداری شده را با ملات ماسه و سیمان اندود کرد و یا با ورق کلفتی از پلی اتیلن متناسب با شرایط سطح زمین، روی آن را پوشاند.
- ۶- تمامی عواملی که در کف گود به آن برخورد می‌شود مانند سنگها، شالوده‌های قدیمی و به طور کلی هر گونه عدسی زمین مقاوم که احتمال تشکیل نقاط سخت موضعی را در زیر شالوده‌ها گسترده و شالوده‌های نواری پدید می‌آورند باید تا عمیقی مناسب برداشته شوند تا از ناهمگنی در زیر شالوده اجتناب شود. راه‌حلهای مناسب دیگری هم می‌توانند به کار گرفته شوند.
- تمامی بخش‌ها و عدسیهای با قابلیت تراکم بیشتر از زمین طبیعی مجموعه را باید در شرایط یکسان بهسازی یا جایگزین کرد تا زمین پی از همگنی کافی برخوردار شود. خاک جایگزین را، در صورت لزوم و با توجه به نوع آن، باید متراکم کرد تا معیارهای کلی برابری نقصان نیابد. راه‌حل دیگر، جایگزینی بخش‌های برداشته‌شده با تن کم عیار است. شرایط کار را باید مهندس صاحب‌نظر مشخص کند.
- ۷- معمولاً بتن‌ریزی در زیر آب به وسیله لوله انجام می‌گیرد.
- ۸- لازم است، به ویژه در موارد زیر، شرایط و نحوه کاربرد مشخص باشد:
 - انتخاب نوع سیمان:
 - عیار کمیته سیمان و دیگر عوامل تشکیل دهنده بتن:
 - مواد افزودنی احتمالی در بتن:
 - حفاظتهای پیش‌بینی شده و شرایط به کارگیری آن

تصویب نامه شماره ۲۹۰۵۲ حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق مصوب

۱۳۴۷/۱۰/۸

ماده ۱ : تعاریف : تعریف اصطلاحات بکار برده شده در این تصویبنامه بشرح زیر می باشد:

الف . محور خط: خطی است فرضی رابط بین مراکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی نیروی برق.

ب . مسیر خط : نواری است از زمین در طول خطوط هوایی انتقال و توزیع حاصل از تصویر هادی های جانبی خط بر روی زمین.

۱) حریم درجه یک: دو نوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن. که عرض هریک از این دو نوار در سطح افقی در این تصویبنامه تعیین شده است.

۲) حریم درجه دو : دو نوار است در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن. فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دو از محور خط در هر طرف در این تصویبنامه تعیین شده است.

ت . ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق است.

ث . محدوده شهر: حدودیست که از طرف انجمن شهر یا قائم مقام قانونی آن با تأیید مراجع مندرج در قانون قبل از تاریخ طرح نهائی هریک از خطوط نیروی برق برای آن شهر تعیین گردیده است .

تبصره : تاریخ طرح نهائی خطوط نیروی برق از طرف وزارت آب و برق یا سازمانهای اجرائی آن اعلام می شود.

ج . خطوط هوایی فشار قوی: خطوطی است که دارای ولتاژ یکهزار ولت و بالاتر می باشد.

چ . خطوط هوایی فشار ضعیف . خطوطی است که دارای ولتاژ کمتر از یکهزار ولت می باشد.

ماده ۲ : حریم خطوط هوایی فشار قوی نیروی برق در خارج محدوده شهرها بدو درجه تقسیم و نسبت به به ولتاژهای مختلف بشرح زیر تعیین می شود.

الف . حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یکهزار تا بیست هزار ولت برابر سه متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله پنج متر از محور خط می باشد.

ب . حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت برابر پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف بفاصله پانزده متر از محور خط می باشد.

پ . حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت برابر سیزده متر در هر طرف

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف بفاصله بیست متر از محور خط می باشد.

ت . حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت برابر پانزده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف بفاصله سی متر از محور خط می باشد.

ث . حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت برابر هفده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف بفاصله چهل متر از محور خط می باشد.

ج . حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد و پانصد هزار ولت برابر بیست متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف بفاصله پنجاه متر از محور خط می باشد.

چ . حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و پنجاه هزار ولت برابر بیست و پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف بفاصله شصت متر از محور خط می باشد.

تبصره ۱: در صورتیکه ردیفهای ولتاژی در آینده بین ردیفهای ولتاژ مذکور در این ماده بوجود آید حریم درجه یک و حریم درجه دو آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد.

تبصره ۲: تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت آب و برق می باشد.

ماده ۳: در صورتیکه عبور خطوط هوایی فشار قوی نیروی برق در داخل محدوده شهرها بتشخیص وزارت آب و برق لازم باشد و احداث تمام یا قسمتی از آن از نظر رعایت فواصل لازم و سایر جهات فنی و ایمنی بشرح اندازه های حریم درجه یک مذکور در ماده ۲ این تصویبنامه در معابر عمومی و حریم اماکن ممکن نباشد و ایجاد خط عرفاً موجب سلب استفاده متعارف از املاک اشخاص شود وزارت آب و برق و مؤسسات تابع طبق ماده ۱۶ قانون برق ایران اقدام خواهد کرد.

تبصره ۱: در داخل محدوده شهرها فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر جهات فنی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می شود می تواند متناسب با فواصل پایهها تا سی درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک مذکور در ماده ۲ این تصویبنامه طبق نظر وزارت آب و برق باشد:

تبصره ۲: در مورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده ای که قبلاً خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکتهای تابعه کماکان از حق حریم درجه یک استفاده می نمایند لیکن اراضی مشمول حریم درجه دو با تقویت خط از حریم خارج می شود.

تبصره ۳: مفاد این ماده و تبصره های آن با تشخیص وزارت نیرو به مناطق واجد شرایط در خارج از محدوده



شهرها نیز تسری داده می شود.

ماده ۴: در مسیر و حریم درجه یک اقدام بهرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری. مشروط بر این که سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویبنامه بلامانع خواهد بود.

تبصره ۱. ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از سه متر از پی پایه ها انجام گیرد.

ماده ۵: در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می باشد.

ماده ۶: در صورتیکه در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحقات موجود در ملکی وارد آید وزارت آب و برق و موسسات و شرکتهای تابع خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

ماده ۷: در صورتیکه اشخاص برخلاف مقررات این آئین نامه عملیات و تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنماند مکلفند بمحض اعلام ماموران وزارت آب و برق و موسسات و شرکتهای تابع عملیات و تصرفات را متوقف و بهزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

ماده ۸: برای کلیه عملیاتی که بوسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی بمنظور راهسازی، کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنات، عبور و حمل بار و ماشین آلات و نظائر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می گیرد باید اصول حفاظتی بمنظور جلوگیری از بروز خطرات جانبی و ورود خسارات مالی رعایت شده و در مورد حفر چاه و قنات و راهسازی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر وزارت آب و برق باید ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹: حریم کابل های زیرزمینی که در معابر و راهها گذارده می شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود و در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب و فاضلاب و کابل و تلفن و نظائر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه انتقال و توزیع و نیروی برق رعایت شود.

ماده ۱۰: رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی و غیر دولتی الزامی است و در هر مورد که سازمانهای دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط نیروی

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود این عمل با جلب موافقت وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکتهای تابع آن انجام می گردد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه آهن عبور می نماید حریم و استانداردهای آن مؤسسات از طرف وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکتهای تابع باید رعایت شود و انجام طرحهای جدید با موافقت قبلی مؤسسات مربوط خواهد بود.

ماده ۱۱: بمنظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق و بالاخص جلب توجه آنان باجرای مفاد مواد ۱۶ و ۱۸ و ۱۹ قانون برق ایران وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکتهای تابع از طریق نشر آگهی در جراید محلی یا الصاق آگهی در تابلو شهرداریها یا توزیع آن در مسیر خط بطریق ممکن یا پخش آگهی از رادیوهای محلی و یا سایر وسائل مقتضی آغاز اجرای عملیات طرح خط نیروی برق را اعلام خواهند داشت.

توضیح جدول ۳-۴

حریم خطوط انتقال انرژی

طبق قانون سازمان برق ایران و تصویب نامه هیئت وزیران در سال ۱۳۴۷ حریم خطوط انتقال عبارتست از:

الف. حریم درجه یک، دو نوار موازی خط انتقال در طرفین آن و متصل به تصویر فاز کناری روی زمین است که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی در جدول شماره (۳-۴) آمده است.
ب. حریم درجه دو، دو نوار در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن است.
فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دو از محور خط (محور خط، خط واصل بین مراکز دو پایه مجاور است) در هر طرف در جدول شماره (۳-۴) آمده است.

در زیر خط و حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط بر این که سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد مجاز است البته برای حفر چاه و قنات و راهسازی اجازه وزارت نیرو لازم است.

در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می باشد.



جدول (۳-۴)

حریم ولتاژ (کیلو ولت)	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۱ تا ۲۰	۳	۵
۳۳	۵	۱۵
۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳۰	۱۷	۴۰
۴۰۰ و ۵۰۰	۲۰	۵۰
۷۵۰	۲۵	۶۰

(سایت وزارت نیرو، دفتر امور حقوقی)

ساماندهی دکل ها، آنتن ها و ایستگاه های ارتباط رادیویی در شهر

یادآوری: این مصوبه بعنوان نمونه جهت آگاهی بهره برداران درج می گردد. بدیهی است برای هر شهر می توان ازم فاد این مصوبه استفاده و پس از تصویب مراجع ذیصلاح در شهر مربوطه اجرا نمود.

ماده یکم (۱):

اهداف: اهداف این مصوبه به شرح ذیل است: الف- هدف کلی: ساماندهی دکل ها، آنتن ها و ایستگاه های ارتباط رادیویی در راستای حفظ سیما و منظر شهری تهران و حفظ سلامت مردم، پرتوکاران و محیط زیست، ب- اهداف خرد:

- ۱- ساماندهی استقرار و ارتقاء سطح ایمنی دکل ها، آنتن ها و ایستگاه های ارتباط رادیویی
- ۲- رعایت قانون، مقررات، آیین نامه ها و استانداردهای حفاظت در برابر اشعه
- ۳- رعایت قوانین، مقررات، آیین نامه ها و استانداردهای بخش ارتباطات و فناوری اطلاعات
- ۴- رعایت قوانین، مقررات، آیین نامه ها و استانداردهای بخش سلامت
- ۵- ارتقای سیما و منظر شهری و سازگاری بصری دکل ها، آنتن ها و ایستگاه های ارتباط رادیویی
- ۶- استفاده مشترک از ایستگاه های ارتباط رادیویی و دکل ها
- ۷- به کارگیری فن آوری های نوین ارتباط رادیویی در جهت کاهش سطح تشعشع پرتویی

ماده دوم (۲): تعاریف: عبارات و اصطلاحات استفاده شده در این مصوبه دارای معانی به شرح ذیل است:

الف - دکل: انواع سازه های فلزی و غیر فلزی که به صورت مهاری و یا غیر مهاری (خود ایستا) نصب شده و انواع

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

آنتن و متعلقات آن بر روی آن‌ها نصب می‌شود.

ب - آنتن: وسیله‌ای که برای ارسال و دریافت امواج رادیویی در باندهای مختلف فرکانسی با کاربری‌های مختلف از قبیل انتقال دیتا و صدا و تصویر به اشکال مختلف نصب می‌شود.

ج - ایستگاه ارتباط رادیویی: به هرگونه تجهیزات ثابت شامل گیرنده و یا فرستنده رادیویی به همراه متعلقات جانبی آن‌ها در هر شکلی اطلاق می‌شود.

د - املاک عمومی شهر: به اماکن و مناطق مندرج در تبصره ششم (۶) ذیل ماده نود و ششم (۹۶) و ماده یکصد و یکم (۱۰۱) قانون شهرداری و معابر و شوارع عام که مطابق ضوابط و مقررات در مالکیت شهرداری می‌باشد، اطلاق می‌شود.

ه - املاک اختصاصی شهرداری: به کلیه املاک و مستحدثاتی اطلاق می‌شود که در مالکیت یا تصرف شهرداری تهران قرار داشته و جهت استفاده اختصاصی شهرداری می‌باشد.

و - املاک شخصی: به اراضی و املاک خصوصی اشخاص، که در مالکیت یا تصرف آن‌ها می‌باشد، صرف نظر از نوع کاربری آن‌ها اطلاق می‌شود.

ز - املاک عمومی و دولتی: به کلیه اراضی و املاکی که در مالکیت و یا تصرف دستگاه‌های اجرایی مشمول ماده پنجم (۵) قانون خدمات مدیریت کشوری (غیر از مجموعه شهرداری تهران) قرار دارد اطلاق می‌شود.

ح - اشعه: طبق تعریف مندرج در قانون حفاظت در برابر اشعه و آیین‌نامه اجرایی قانون حفاظت در برابر اشعه. ط - پرتوکار: به شخص حقیقی اطلاق می‌شود که حسب وظیفه با منابع مولد اشعه به طور مستمر و فیزیکی در ارتباط باشد و شامل پرتوکاران گروه "الف" و گروه "ب" می‌باشد و به موجب تعریف مندرج در ماده دوم (۲) آیین‌نامه اجرایی قانون حفاظت در برابر اشعه مصوب هیأت وزیران به تاریخ ۱۳۶۹/۲/۲ و اصلاحیه آن به تاریخ ۱۳۸۶/۷/۱۵ کلیه موارد مدنظر قرار دارد.

ی) دارنده پروانه: هر شخص حقیقی یا حقوقی که از سازمان تنظیم مقررات و ارتباطات رادیویی، پروانه تاسیس و بهره برداری از شبکه‌های رادیویی یا پروانه ارائه خدمات ارتباطی دریافت کرده است.

ماده سوم: دامنه کاربرد مصوبه مفاد این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای شهر تهران و حریم آن لازم الاجرا است.

ماده چهارم: حوزه شمول مصوبه کلیه دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی موجود، در حال تاسیس و مواردی که در آینده ایجاد خواهند شد، را شامل می‌شود.



ماده پنجم: در اجرای مفاد این مصوبه رعایت مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور موضوع ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری به شماره ۵۵۰۱۹/۳۱۰/۳۰۰ مورخ ۲۵/۹/۱۳۸۷، و آیین‌نامه‌های مربوط الزامی می‌باشد. تبصره: رعایت موارد مندرج در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور موضوع ماده صدرالذکر و انطباق آن با طرح‌های جامع و تفصیلی به عهده شهرداری تهران می‌باشد.

ماده ششم: رعایت کلیه قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و استانداردهای ملی (فنی، بهداشتی و زیست محیطی) و دستورالعمل‌های سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، سازمان انرژی اتمی ایران و شهرداری تهران برای اشخاص حقیقی و یا حقوقی متقاضی یا دارنده پروانه دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی الزامی است.

ماده هفتم: شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) موظف است به استناد ماده پنجاه و دوم (۵۲) قانون شهرداری، برای اشخاص حقیقی و یا حقوقی متقاضی یا دارنده پروانه دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی و هرگونه تاسیسات مخابراتی دارای سازه، چه قبل و چه بعد مجوز ساخت برای مدت زمان مشخص صادر نماید. رعایت قوانین و مقررات و آیین‌نامه معاملات شهرداری و کلیه قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و استانداردهای ملی مندرج در ماده ششم (۶) این مصوبه الزامی است.

ماده هشتم: سازمان تنظیم مقررات و ارتباطات رادیویی نسبت به ابلاغ موارد مندرج در ماده ششم (۶) این مصوبه به اشخاص حقیقی و یا حقوقی متقاضی یا دارنده پروانه اقدام می‌نماید. متقاضیان و دارندگان پروانه تاسیس و بهره‌برداری از شبکه‌های رادیویی موظفند نسبت به دریافت تاییدیه از دستگاه‌ها و نهادهای مندرج در ماده ششم (۶) این مصوبه مطابق دستورالعمل‌های مربوط اقدام نمایند.

تبصره: مراجع مذکور موظفند حداکثر ظرف مدت سی (۳۰) روز نسبت به پاسخگویی به متقاضیان و دارندگان پروانه اقدام نمایند و در غیر این صورت متقاضی و یا دارندگان پروانه مجازند مطابق با قوانین و مقررات اقدام نمایند.

ماده نهم: شهرداری تهران موظف است با همکاری دستگاه‌های مسئول مندرج در ماده ششم (۶) این مصوبه، حداکثر ظرف مدت سه (۳) ماه از زمان ابلاغ مصوبه "کلیات طرح جامع مکانیابی دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی" و اجرای دکل‌های مشترک در نقاط مناسب شهر تهران را با رعایت کلیه قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و استانداردهای ملی مندرج در ماده ششم (۶) این مصوبه تدوین و پس از تصویب در شورای اسلامی شهر تهران، اجرایی نماید. تبصره: در تدوین کلیات طرح جامع مکان‌یابی، علاوه بر رعایت کلیه قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

استانداردهای ملی، توجه ویژه به فاصله ایمن آنتن‌های فرستنده از جمعیت‌ها و نقاط آسیب پذیرتر از قبیل مراکز بهداشتی و درمانی، آموزشی، بازپروری و ... به تشخیص مرکز سلامت و محیط کار وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

ماده دهم: شهرداری تهران مجاز است با هماهنگی سازمان تنظیم مقررات و ارتباطات رادیویی برای مدت زمان موقت و تا زمان اجرای "کلیات طرح جامع مکانیابی و اجرای دکل‌های مشترک"، نسبت به واگذاری فضاهای عمومی متعلق به شهرداری بنا به درخواست اشخاص حقیقی و یا حقوقی (متقاضیان و دارندگان پروانه) با رعایت قوانین و مقررات و آیین نامه معاملات شهرداری و رعایت کلیه قوانین، مقررات، آیین نامه‌ها و استانداردهای ملی مندرج در ماده ششم (۶) این مصوبه اقدام نماید.

ماده یازدهم: شهرداری تهران مجاز است با رعایت ضوابط طرح جامع و تفصیلی نسبت به صدور مجوز بهره برداری از املاک عمومی شهر و اختصاصی شهرداری تهران برای مدت معین جهت نصب دکل، آنتن و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی به اشخاص حقیقی و حقوقی واجد صلاحیت که دارای تاییدیه از نهادهای مندرج در ماده ششم (۶) این مصوبه مطابق دستورالعمل‌های مربوط می‌باشند و همچنین مفاد ماده هشتم (۸) این مصوبه را اجرا نموده‌اند، با لحاظ قوانین و مقررات آئین نامه معاملات شهرداری و پس از تأیید کارگروهی مرکب از:

الف - نماینده شورای اسلامی شهر تهران ب - نماینده معاونت شهرسازی و معماری (اداره کل معماری و ساختمان) ج - نماینده معاونت خدمات شهری (اداره کل امور خدمات شهری - سازمان زیباسازی - سازمان پارک‌ها و فضای سبز) د - معاونت برنامه ریزی (سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات)

ه - معاونت حقوقی، شورا و امور مجلس (اداره کل حقوقی) و - نماینده شرکت ارتباط مشترک شهر اقدام نماید. تبصره: شهرداری تهران موظف است وفق ماده هشتم (۸) این مصوبه حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه نسبت به تشکیل کارگروه موضوع این ماده اقدام نماید.

ماده دوازدهم: شهرداری تهران موظف است بر اساس مفاد ماده هشتم این مصوبه نسبت به نظارت و اعمال مفاد مجوز صادره وفق ماده دهم (۱۰) این مصوبه در نصب دکل، آنتن و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی و وصول اجاره بها از بهره برداران با رعایت قوانین و مقررات آئین نامه معاملات شهرداری و اخذ عوارض قانونی و واریز آن به حساب خزانه شهرداری اقدام نماید.

ماده سیزدهم: کلیه مالکین و متصرفین اماکن خصوصی و همچنین دستگاه‌های اجرایی مندرج در ماده پنجم (۵)



قانون خدمات مدیریت کشوری و کلیه مالکین و متصرفین سایر اماکن و مستغلات ایجاد شده در شهر تهران جهت نصب دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی تهران ملزم به اخذ مجوز بهره برداری از ملک از شهرداری تهران می‌باشند و در صورت عدم اخذ مجوزات لازم شهرداری موظف است، ضمن جلوگیری از احداث، مراتب را به جهت تخلفات ساختمانی به کمیسیون ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری ارجاع نماید. تبصره: شهرداری تهران موظف است نسبت به شناسایی دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی فاقد مجوز و اعمال قوانین و مقررات قانونی در مورد آن‌ها اقدام نماید.

ماده چهاردهم: شهرداری تهران موظف است با هماهنگی سازمان تنظیم مقررات و ارتباطات رادیویی ضمن هماهنگی با سایر سازمان‌ها و ادارات دولتی موضوع ماده پنجم (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری، ترتیبی اتخاذ نماید که از سازه‌های مخابراتی و ارتباطی موجود و ساختمان‌ها و فضای آن‌ها جهت نصب و بهره‌برداری مشترک با اشخاص طرف قرارداد شهرداری به‌منظور ساماندهی، جلوگیری از آلودگی بصری و کاهش تعداد دکل‌ها در شهر مشروط به تایید کارگروه موضوع ماده یازدهم (۱۱) این مصوبه استفاده نماید.

ماده پانزدهم: شهرداری تهران موظف است نسبت به اطلاع‌رسانی عمومی مفاد این مصوبه از طریق رسانه‌ها و جراید کثیرالانتشار اقدام نموده و در آن برنامه زمانبندی مشخصی را جهت دریافت تقاضاهای اخذ مجوز بهره‌برداری موضوع این مصوبه به متقاضیان اعلام نماید تا متقاضیان ظرف مدت یک ماه از زمان ابلاغ اخطاریه به کارگروه موضوع ماده یازدهم (۱۱) این مصوبه مراجعه و نسبت به تقاضای دریافت مجوز بهره‌برداری اقدام نمایند. تبصره: شهرداری تهران مجاز است نسبت به جمع‌آوری و یا جابجایی دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی فاقد مجوز بهره‌برداری در املاک عمومی شهر و املاک اختصاصی شهرداری اقدام نماید. در صورت عدم توجه به اخطاریه‌های مذکور در این ماده، شهرداری تهران می‌تواند حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به تشکیل کمیسیون رفع خطر موضوع بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و تبصره ذیل آن اقدام نماید.

ماده شانزدهم: شورای اسلامی شهر تهران (کمیسیون توسعه و عمران شهری) موظف است با هماهنگی سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات و سازمان انرژی اتمی ایران و شهرداری تهران حسب وظایف مندرج در ماده ششم (۶) این مصوبه دستورالعمل‌های لازم را حداکثر ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه تدوین و ابلاغ نماید تا در فرآیند صدور پروانه تاسیس و بهره‌برداری دکل‌ها، آنتن‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی موضوع ماده هفتم (۷) ملاک عمل قرار گیرد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ماده هفدهم: شهرداری تهران موظف است نسبت به اخذ شکایات مردمی در مورد آنتن‌ها، دکل‌ها و ایستگاه‌های ارتباط رادیویی اقدام و با هماهنگی سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات و سازمان انرژی اتمی ایران و بارعایت مفاد این مصوبه نسبت به پاسخگویی اقدام نماید. ماده هجدهم (۱۸): شهرداری تهران (شرکت ارتباط مشترک شهر) موظف است نسبت به هماهنگی‌های لازم و ارائه گزارش حسن اجرای این مصوبه به شورای اسلامی شهر تهران هر ۳ ماه یکبار اقدام نماید. (سایت سامانه جامع اطلاع رسانی شهرداری‌های کشور)

ضوابط و نحوه تعیین عرض بستر و حریم رودخانه، انبار و مسیل‌ها واقع در شهرها و حریم استحفاظی آنها

- ضوابط و نحوه تعیین عرض بستر و حریم رودخانه، انبار و مسیل‌ها واقع در شهرها و حریم استحفاظی آنها
- ۱ - وزارت نیرو حجم سیلاب رودخانه‌ها، انبار و مسیل‌های واقع در شهرها و محدوده استحفاظی آنها را در دوره‌های تناوب ۲۰، ۲۵، ۵۰، ۱۰۰ ساله، در نقاط ورود به شهر تعیین و برای استفاده در مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی حسب درخواست در اختیار وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور قرار خواهد داد.
 - تبصره ۱ - در مواردی که به دلیل اهمیت مسئله بررسی دوره‌های تناوب دیگری نیز مورد نیاز باشد وزارت نیرو حجم سیلاب مربوطه را نیز اعلام خواهد نمود.
 - تبصره ۲ - در صورتی که در طرح‌های هادی وزارت کشور علاوه بر نقطه ورودی متقاضی تعیین دبی سیلاب و بستر طبیعی در نقاط مهم دیگری از رودخانه باشد وزارت نیرو اعلام خواهد نمود.
 - ۲ - عرض بستر طبیعی و حریم و در موارد لازم روش‌های تقلیل عرض بستر طبیعی با استفاده از سازه‌های مناسب روباز یا سرپوشیده بر حسب دوره‌های تناوب مختلف در طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی با تایید وزارت نیرو مشخص می‌گردد و ضوابط نحوه استفاده از زمین و احداث ساختمان طبق شرح خدمات و روش انجام مطالعات که ظرف ۴ ماه از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد گردید پیشنهاد خواهد شد.
 - ۳ - مراجع تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی بر اساس مطالعات انجام شده موضوع بند ۲ عرض بستر و حریم و ضوابط استفاده از زمین و احداث ساختمان را تصویب خواهد نمود.
 - ۴ - اعمال ضوابط این مصوبه در طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی که بعد از این تاریخ تصویب شود لازم بوده و

در سایر شهرها به ترتیب اولویتی که وزارت نیرو پیشنهاد نماید صورت خواهد گرفت و تا قبل از آن تاریخ ضوابطی که قبلا از طرف وزارت نیرو اعلام شده به قوت خود باقی است. (سایت سامانه قوانین و مقررات شهرداری)

مقررات حریم خط لوله گاز در مجاورت ابنیه و تاسیسات

مقررات ذیل بر اساس اختیار مصرحه قانونی در ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خط لوله انتقال گاز طبیعی تدوین و به تصویب هیئت مدیره رسیده است.

۱- مقدمات و تعاریف

۱-۱-۱ مقدمات :

۱-۱-۱ هدف از تنظیم و اجرای این مقررات تأمین حداقل ایمنی ساکنین طرفین خط لوله انتقال گاز و شبکه‌های توزیع گاز شهری در مقابل خطرات ناشی از انفجار، آتش سوزی، نشت گاز و هم چنین به منظور پیشگیری از صدمات احتمالی از نقاط مجاور به خط لوله گاز می‌باشد.

۱-۱-۲ در شرایطی که بنا به تشخیص کارشناسان شرکت ملی گاز ایران موقعیت خاص محلی ایمنی بیشتر از آن چه در این مقررات پیش بینی شده است ایجاب نماید بنا به صلاح دید شرکت ملی گاز ایران طرق دیگری به کار گرفته خواهد شد.

۱-۱-۳ هر گاه بین این مقررات و استانداردهای مهندسی مصوب شرکت ملی گاز ایران مغایرت وجود داشته باشد در قسمت‌های مغایر این مقررات قابل اجرا خواهد بود.

۱-۱-۴ حریم‌های ایمنی مندرج در این مقررات از طریق نشر آگهی در مطبوعات و یا رادیو و تلویزیون و یا پاسگاه‌های ژاندارمری واقع در مسیر یا الصاق و یا توزیع آگهی در مسیر خط لوله انتقال گاز و یا به هر وسیله دیگری که مقتضی می‌باشد به اطلاع عموم خواهد رسید.

۱-۲ تعاریف :

۱-۲-۱ تعریف واحد ردیف تراکم :

واحد ردیف تراکم از منطقه ای به عرض ۵۰۰ متر که محور خط لوله در وسط آن قرار گرفته باشد (یا ۲۵۰ متر از طرفین خط لوله) و به طول ۱ کیلومتر در امتداد خط لوله تشکیل می‌شود.

۱-۲-۲ مناطق از نظر تراکم واحدهای مسکونی به شرح زیر به چهار ردیف تقسیم می‌شوند :

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ردیف ۱: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شرکتها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن ۸ و یا کمتر باشد ردیف ۱ نامیده می‌شود.

ردیف ۲: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شرکتها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن از ۸ بیشتر و از ۲۶ کمتر باشد ردیف ۲ نامیده می‌شود.

ردیف ۳: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شرکتها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن ۲۶ و یا بیشتر باشد ردیف ۳ نامیده می‌شود.

ردیف ۴: کلیه نقاط داخل محدوده شهرها و شرکتها ردیف ۴ نامیده می‌شود.

۳-۲-۱ انواع ساختمان خط لوله و ضریب طراحی مربوطه عبارتند از:

نوع ساختمانی الف	با ضریب طراحی	۰/۷۲
نوع ساختمانی ب	" "	۰/۶۰
نوع ساختمانی ج	" "	۰/۵۰
نوع ساختمانی د	" "	۰/۴۰

تعریف ضریب طراحی و چگونگی انتخاب نوع ساختمان خطوط لوله متناسب با ردیف‌های تراکم بر اساس استانداردهای مصوب شرکت ملی گاز انجام خواهد گردید.

۴-۲-۱ حریم خطوط لوله گاز:

حریم اختصاصی:

به منطقه ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط لوله انتقال گاز تحصیل و هر گونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه، تاسیسات، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

حریم منع احداث بنا:

به منطقه ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می‌شود که به موجب ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان و مقررات این آئین نامه احداث هر گونه بنا و تاسیسات در آن ممنوع است.

۲- حریم خطوط لوله در داخل محدوده شهرها:

۱-۲ این فصل شامل مقرراتی است که در نقاط ذیل اعمال می‌گردد:

الف - در داخل محدوده تعیین شده بیست و پنج ساله شهرداری شهرها و محدوده شهرکها .

ب - در نقاطی که طبقه پیش بینی شهرداریها در آینده به صورت نواحی مسکونی توسعه خواهند یافت .

۲-۲ طبقه بندی مناطق شهری :

مناطق فوق با توجه به تعاریف بند ۲-۲-۱ در ردیف ۴ قرار می‌گیرد .

۲-۳ استانداردها :

کلیه عملیات لوله کشی شبکه‌های توزیع گاز باید بر مبنای استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز ایران و با توجه به تعریف مربوط به مناطق مشمول ردیف ۴ انجام گیرد . در مناطق مشمول مقررات این فصل به شرط رعایت کلیه ضوابط مربوطه ، انتخاب حریمی بیش از آن چه در استانداردهای مهندسی مصوب شرکت تعیین گردیده ضروری نمی باشد .

۲-۴ فواصل خطوط لوله گاز در داخل محدوده شهرها از خطوط هوایی برق و همچنین فواصل خطوط لوله از سایر شبکه‌های زیرزمینی شهری نظیر ، آب ، برق ، مخابرات ، بر مبنای مقررات ایمنی و حریم مربوطه تعیین می‌گردد .

۲-۵ در داخل محدوده شهرها حداکثر فشار مجاز خطوط گاز برابر ۳۰۰ پوند براینچ مربع می‌باشد .

۳- حریم خطوط لوله در خارج از محدوده شهرها :

۳-۱ این فصل شامل مقرراتی است که در نقاط ذیل اعمال می‌گردد :

الف - در خارج از محدوده تعیین شده بیست و پنج سال شهرداری شهرها .

ب - در نقاطی که طبق پیش بینی شهرداریها به صورت نواحی مسکونی توسعه پیدا نخواهد کرد .

۲-۳ در خارج از محدوده شهرها رعایت حریم خطوط لوله طبق ضوابط مندرج در این فصل الزامی بوده و حریم

تعیین شده سبب عدم رعایت استانداردهای مهندسی مصوب شرکت در مورد ردیفهای ۱ تا ۳ مندرج در بند ۲-۲-۲-

۱ نخواهد بود .

۳-۳ احداث هر گونه بنا و تاسیسات و ساختمان که در گروههای زیر مشخص شده اند در فاصله ۲۵۰ متری

خطوط لوله انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است :

الف - ساختمانها و تاسیساتی نظیر مدارس ، مساجد ، میدانهای ورزشی ، سینماها ، سالنهای سخنرانی ،

مجتمعهای مسکونی ، بیمارستانها ، ایستگاههای راه آهن ، فرودگاهها ، گاراژهای حمل و نقل ، ساختمان سد ،

اردوگاههای نظامی ، و پیش‌آهنگی ، تاسیسات شیلات ، کارخانه جات و تاسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها .

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ب - ساختمان‌ها و تاسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود نظیر انبارهای مواد منفجره ، انبارهای مواد سریع الاشتغال کره‌های تهیه ذغال ، تونلهای معادن ذغال سنگ و سایر معادن .
تبصره : در مورد خطوط لوله انتقال گاز با فشار کمتر از ۳۰۰۰ پوند براینچ مربع در خارج از محدوده‌ها شهرها در صورتی که رعایت فاصله ۲۵۰ متر فوق امکان پذیر نباشد می‌بایست نوع ساختمانی لوله به (ج یارد) تغییر یابد .
۱-۳-۳ تاسیساتی که به منظور استفاده و بهره برداری از خطوط لوله انتقال گاز و متعلق به شرکت ملی گاز می‌باشد از شمول این بند مستثنی هستند .

۳-۴ چگونگی تعیین حریم منع احداث بنا جهت خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها :

۱-۴-۳ در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیف‌های تراکم ، حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز از فشار و قطر خارجی از جدول شماره یک تعیین می‌شود و در فواصل مشخص شده ایجاد هر گونه ابنیه تاسیسات ممنوع است .

۲-۴-۳ در صورتی که حداقل فاصله ۲۵۰ متر بین خطوط لوله و نزدیکترین بنا رعایت گردد تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیف تراکم در آن منطقه الزامی نخواهد بود .

۳-۴-۳ در تعیین حریم حداکثر فشار پیش‌بینی شده به خط لوله در نظر گرفته خواهد شد.

۴-۴-۳ کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعتی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز ممنوع است. در مورد عرض جاده فوق‌الذکر و چگونگی تقسیم آن در طرفین خطوط لوله استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملاک عمل خواهد بود.

۵-۳ فواصل خطوط لوله انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها از جاده‌ها خطوط راه آهن ، خطوط انتقال نیرو خطوط لوله نفت و غیره و مشخصات فنی در نقاط تقاطع با خطوط فوق‌الذکر بر مبنای استانداردهای مهندسی و مقررات ایمنی و حریم مربوطه تعیین خواهد گردید .

۶-۳ در صورتی که رعایت فواصل مندرج در این مقررات به هر دلیل امکان پذیر نباشد تقلیل حریم‌های اعلام شده با تغییر ضوابط ساختمانی خط لوله پس از تصویب شرکت ملی گاز ایران انجام خواهد گردید .



حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت ابنیه و تاسیسات در خارج از محدوده شهرها (بر حسب متر) (جدول شماره ۱)

حد اکثر فسار خط (پوند بر اینچ مربع)											قطر خارجی لوله (اینچ)		
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۲۰۰	۱۰۰	تا	از
۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۴۰	۲۳۰	۲۲۰	۲۱۰	۱۷۰	۱۳۰	۷۷	۶۳	۵۰	۵۶	۴۰
۲۱۵	۲۰۸	۲۰۰	۱۹۳	۱۸۵	۱۷۸	۱۷۰	۱۴۰	۱۱۰	۶۷	۵۶	۴۵	۳۸	۳۰
۱۶۲	۱۵۶	۱۵۰	۱۴۴	۱۳۹	۱۳۳	۱۲۷	۱۰۴	۸۰	۴۸	۴۰	۳۰	۲۸	۲۰
۱۰۹	۱۰۴	۱۰۰	۹۶	۹۲	۸۷	۸۳	۶۷	۵۰	۲۹	۲۲	۱۸	۱۸	۱۴
۵۵	۵۳	۵۰	۴۸	۴۵	۴۳	۴۰	۳۰	۲۰	۱۵	۱۰	۵	۱۲	۶
۲۸	۲۶	۲۵	۲۴	۲۳	۲۱	۲۰	۱۵	۱۰	۸	۵	۵	۴	۲

توضیحات - ۱- حریم‌های اعلام شده فوق از محور خط لوله و در هر طرف آن محاسبه می‌شوند.

۲- حریم‌های فوق تا زمانی معتبر خواهند بود که نوع ساختمان خط لوله با ردیف تراکم جمعیت تطابق داشته

باشد.

در صورتی که ایجاد ابنیه جدید سبب تغییر ردیف تراکم منطقه گردد اجازه احداث ساختمان داده نخواهد شد.

۳- ابنیه و تاسیساتی که احداث آنها در فاصله کمتر از ۲۵۰ متری خطوط لوله انتقال گاز ممنوع اعلام گردیده

مشمول حریم‌های فوق نمی‌باشد.

۴- در صورتی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در ستون‌های جدول قرار گیرد ارقام مربوط به

ستون فشار بالاتر ملاک عمل خواهد بود. (سایت [www. PIPELINE.IR](http://www.PIPELINE.IR))

مقررات حریم خطوط لوله گاز در مجاورت جاده‌ها

۱- کلیات

۱-۱ این مقررات به منظور تأمین حداقل ایمنی جاده‌ها و خطوط لوله انتقال گاز مجاور یکدیگر و پیشگیری از

صدمات احتمالی متقابل به هریک تدوین گردیده است.

۱-۲ این مقررات در مورد انواع الف (A) و ب (B) ساختمان خطوط لوله ملاک عمل خواهد بود.

۱-۳ منظور از فاصله بین لوله و جاده در این مقررات فاصله بین محور لوله تا مجور جاده می‌باشد.

۱-۴ تقسیمات وزارت راه و ترابری برای طبقه بندی جاده‌های کشور (آزاد راه‌ها و جاده‌های درجه ۱ تا ۴) عیناً در

این مقررات به کار گرفته شده است.

۱-۵ تعیین فواصل بر مبنای قطر لوله، حداکثر فشار طراحی، نوع ساختمان خطوط لوله و نوع جاده انجام و

درجه اول جداگانه برای هر یک از انواع جاده‌ها درج گردیده است.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۱-۶ چنان چه شرایط فنی و محلی ایجاد نماید که خطوط لوله در حریم راه موجود نصب گردد اجرای طرح منوط به موافقت وزارت راه و ترابری خواهد بود .

۱-۷ مشخصات ساختمانی خطوط لوله انتقال گاز در محل تقاطع با جاده‌ها بر مبنای استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز ایران تعیین خواهد شد .

۲ - جداول

۲-۱ حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده‌ها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط لوله به شرح زیر از جداول ضمیمه تعیین می‌شوند :

۲-۱ برای آزاد راه‌ها از جداول شماره

۲-۱ برای جاده‌های درجه یک از جدول شماره

۲-۲ برای جاده‌های درجه دو از جدول شماره

۲-۲ برای جاده‌های درجه سه و چهار از جدول شماره

۲-۲ در صورتی که رعایت فواصل مندرج درجه اول به هر دلیل امکان پذیر باشد تقلیل آنها با موافقت شرکت ملی گاز ایران و پس از تغییر ضوابط ساختمانی خطوط لوله امکان پذیر خواهد بود .

۲-۳ جداول ضمیمه این مقررات برای فشارهای تا ۱۲۰۰ پوند بر اینچ مربع و قطر لوله‌ها تا ۵۶ اینچ تنظیم گردیده اند .

به منظور اطلاع خطوط لوله ای که با فشار بالاتر از ۱۲۰۰ پوند بر اینچ مربع کار می‌کنند و یا سایر مواردی که در این مقررات به آنها اشاره نشده می‌بایستی از شرکت ملی گاز کسب نظر گردد .

حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده‌ها (بر حسب متر) (محور لوله تا محور جاده)

نوع جاده : آزاد راه

نوع ساختمانی خطوط لوله : الف و ب



جدول شماره : ۲-۱

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	تا	از
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۱۸	-
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۴	۲۰
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۰	۲۶
۳۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۶	۳۲
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۴۲	۳۸
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۵۰	۴۴
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۶	۵۱

توضیحات : در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می‌گیرد ارقام مربوط به

فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت .

برای فشارهای پائین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر قرار گرفته خواهد شد .

(سایت www.pileline.ir)

قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خطوط لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۵۰/۳/۳۱

ماده واحد

از تاریخ تصویب این قانون احداث هر گونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هر طرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است و در صورت احداث بنا و ساختمان ، شرکت ملی گاز ایران مجاز است با حضور نماینده ژاندارمری و یا شهر بانی و یا بخشداری اقدام به انهدام آن نماید و هیچ گونه خسارتی از این بابت پرداخت نخواهد شد .

تبصره ۱

شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردی که انتخاب فاصله ۲۵۰ متر مذکور در این قانون را با توجه به متقاضیان فنی و محلی ضروری نداند فاصله کمتری را تعیین نماید .

تبصره ۲

احداث بنا و ساختمانی که صرفاً به منظور استفاده از دریا باشد در صورتی که طبق تشخیص شرکت ملی گاز ایران موجب خرابی و خسارتی نگردد مجاز خواهد بود . آئین نامه مربوط به نحوه اجرای این تبصره به پیشنهاد

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

شرکت ملی گاز ایران به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید .

تبصره ۳

چنانچه ابنیه و ساختمان هایی قبل از تصویب این قانون بین حریم مذکور در ماده ۱۱ اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ و حریم های مذکور در این قانون ایجاد شده و شرکت ملی گاز ایران انهدام آن را ضروری بداند بر اساس ماده ۱۱ قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران اقدام و خسارت وارده به اشخاص پرداخت خواهد شد .

متن اصلاح شده مصوبه ۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

متن اصلاح شده مصوبه ۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۱ - شهرداری هایی که دارای طرح جامع می باشند می توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می شود ، با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تایید وزارت کشور ، مستند به تبصره بند ۸ ماده قانون شهرداری ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام (درآمد حاصله از فعالیت های اقتصادی در ساختمان های شهری) نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح های توسعه و عمران شهری و اجرای آن با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه های مربوطه به مصرف برسانند.

۲ - در مورد ساختمانها و تاسیسات ناهماهنگ با کاربری های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه بندی مقرر در طرح های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علی رغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیر تجاری ، محل کسب و پیشه و یا تجارت احداث گردیده و یا به هر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد ، شهرداری می تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تایید وزارت کشور رسانیده باشد ، بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه ، و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها ، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای

عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.

هرگاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه بندی تشخیص دهد که ساختمانها و تاسیسات احداث شده و بهره برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی سازد و در اساس طرح جامع شهر موثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمانها و تاسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر یا اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

تبصره - منظور از رعایت اساس طرح جامع و توازن و تناسب شهر، رعایت حدود و سقفهای کلی است که در طرحهای جامع هم برای مقادیر کاربریهای مختلف و هم در ضوابط مکانیابی آنها تعیین شده است.

الویتهای مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاصی موضوع بند ۱ به شرح زیر از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به وزارت کشور پیشنهاد می شود.

- ۱ - تهیه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و توسعه و عمران شهری .
- ۲ - اصلاح و احداث شبکه ارتباطی .
- ۳ - بهسازی و نوسازی و بافتهای کهنه و قدیمی .
- ۴ - بهبود و توسعه منابع و شبکه آبرسانی (اگر انجام آن بعهده شهرداری باشد)
- ۵ - کمک به تملک و احداث ساختمانهای آموزشی. (سامانه قوانین و مقررات شهرداری)

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

فصل سوم

نظارت اصولی بر ساخت و ساز

نظارت اصولی بر ساخت و ساز

نظارت بر ساخت و سازها در محدوده و حریم شهر از طریق ۲ نهاد اعمال می‌گردد.

۱- شهرداری

۲- سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان

شهرداری

شهرداری‌ها به استناد مواد قانونی ذیل وظیفه دارند تا بر ساخت و سازهای سطح شهر نظارت لازم معمول تا مالکین نکات ایمنی و استحکام بنا را رعایت نمایند. بدیهی است در هر موردی که مالکین ضوابط ایمنی و استحکام بنا را رعایت ننمایند شهرداری مکلف است برابر قوانین مربوطه برخورد قانونی بعمل آورد.

۱- بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری

بند ۱۴: اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و هم چنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه‌ها و اماکن عمومی و دالان‌های عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه‌ها و چاله‌ها واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن‌ها و ایوان‌های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان‌ها و دودکش‌های ساختمان‌ها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شده باشد.

تبصره: در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمت‌های مندرج در ماده فوق شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت‌دار متناسبی صادر می‌نماید و اگر دستور شهردار در مهلت معین به موقع اجرا گذاشته نشود شهرداری رأساً با مراقبت مأمورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد. مقررات فوق شامل کلیه اماکن عمومی مانند سینماها، گرمابه‌ها، مهمان‌خانه‌ها، دکاکین، قهوه‌خانه‌ها، کافه و رستورانها، پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد مراجعه عمومی است نیز می‌باشد.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۲- بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری

ماده ۲۴: صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر می‌شود

تبصره: شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری، محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند.

این تصمیم وسیله مأمورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که عالمأ از محل مزبور پس از تعطیل محل کسب و پیشه یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه‌ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می‌شود.

۳- تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

تبصره ۷- (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن، مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند.

هر گاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد، به حداکثر مجازات محکوم کند، مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیرالانتشار اعلام می‌گردد، شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶

ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوط برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیر می‌شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشند از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأمورین اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

۴- ماده ۷ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده ۷: شهرداری‌ها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرداری و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می‌باشند. تبصره: در مواردی که ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده ۵، مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم‌الاجرا خواهد بود.

سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان

سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان نیز مسئولیت نظارت اصولی بر ساخت و سازهای سطح کشور را دارد. با توجه به اهمیت موضوع و نظر به محدودیت صفحات کتاب فلذا قسمت‌های مهمی از قانون فوق جهت آگاهی بهره‌برداران ذیل درج می‌گردد.

۱- موادی از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴

فصل اول - کلیات، اهداف و خط مشی

ماده ۱- تعریف: نظام مهندسی و کنترل ساختمان عبارت است از مجموعه قانون، مقررات، آئین نامه‌ها، استانداردها و تشکلهای مهندسی، حرفه‌ای و صنفی که در جهت رسیدن به اهداف منظور در این قانون تدوین و به مورد اجراء گذاشته می‌شود.

ماده ۲- اهداف و خط مشی این قانون عبارتند از:

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۱. تقویت و توسعه فرهنگ و ارزشهای اسلامی در معماری و شهرسازی.
۲. تنسيق امور مربوط به مشاغل و حرفه های فنی و مهندسی در بخش های ساختمان و شهرسازی.
۳. تأمین موجبات رشد و اعتلای مهندسی در کشور.
۴. ترویج اصول معماری و شهرسازی و رشد آگاهی عمومی نسبت به آن و مقررات ملی ساختمان و افزایش بهره وری.
۵. بالابردن کیفیت خدمات مهندسی و نظارت بر حسن اجرای خدمات.
۶. ارتقای دانش فنی صاحبان حرفه ها در این بخش.
۷. وضع مقررات ملی ساختمان به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی و اجراء و کنترل آن در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره برداران از ساختمان ها و فضاهای شهری و ابنیه و مستحدثات عمومی و حفظ و افزایش بهره وری منابع مواد و انرژی و سرمایه های ملی.
۸. تهیه و تنظیم مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی.
۹. الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی و مفاد طرح های جامع و تفصیلی و هادی از سوی تمام دستگاه های دولتی، شهرداری ها، سازندگان، مهندسين، بهره برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیت های آنها و فراهم ساختن زمینه همکاری کامل میان وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری ها و تشکل های مهندسی و حرفه ای و صنوف ساختمان.
۱۰. جلب مشارکت حرفه ای مهندسان و صاحبان حرفه ها و صنوف ساختمانی در تهیه و اجرای طرح های توسعه و آبادانی کشور.

ماده ۳- برای تأمین مشارکت هر چه وسیعتر مهندسان در انتظام امور حرفه ای خود و تحقق اهداف این قانون در سطح کشور سازمان نظام مهندسی ساختمان که از این پس در این قانون به اختصار سازمان خوانده می شود و در هر استان یک سازمان به نام سازمان نظام مهندسی ساختمان استان که از این پس به اختصار سازمان استان نامیده می شود، طبق شرایط یادشده در این قانون و آئین نامه اجرایی آن تأسیس می شود. سازمان های یادشده غیر انتفاعی بوده و تابع قوانین و مقررات عمومی حاکم بر مؤسسات غیر انتفاعی می باشند.

ماده ۴- از تاریخی که وزارت مسکن و شهرسازی با کسب نظر از وزارت کشور در هر محل حسب مورد اعلام نماید، اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش های ساختمان و شهرسازی که توسط



وزارت یادشده تعیین می شود، مستلزم داشتن صلاحیت حرفه ای است. این صلاحیت در مورد مهندسان از طریق پروانه اشتغال به کار مهندسی و در مورد کاردان های فنی و معماران تجربی از طریق پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی و در مورد کارگران ماهر از طریق پروانه مهارت فنی احراز می شود. مرجع صدور پروانه اشتغال به کار مهندسی و پروانه اشتغال به کار کاردانی و تجربی وزارت مسکن و شهرسازی و مرجع صدور پروانه مهارت فنی وزارت کار و امور اجتماعی تعیین می گردد.

شرایط و ترتیب صدور، تمدید، ابطال و تغییر مدارک صلاحیت حرفه ای موضوع این ماده و چگونگی تعیین، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان آنها، در آئین نامه اجرایی این قانون معین می شود.

تبصره ۱- وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کار و امور اجتماعی حسب مورد موظفند ظرف ۱۰ سال از تاریخ ابلاغ این قانون با استفاده از همکاری شهرداری ها، مهندسان و سازمان ها و تشکل های حرفه ای و صنفی شاغل در این بخش ها دامنه اجرای این ماده را به کل کشور توسعه دهند. اهداف مرحله ای این امر و بودجه مورد نیاز برای آموزش و آموزش اشخاص و سامان بخشیدن به صنوف و حرف فنی شاغل در این بخش ها همه ساله در بودجه سالیانه دستگاه اجرایی مربوط پیش بینی خواهد شد.

تبصره ۲- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی غیرایرانی جهت انجام خدمات موضوع این قانون باید مدارک صلاحیت حرفه ای موقت دریافت دارند.

فصل دوم - تشکیلات، ارکان، وظایف و اختیارات سازمان

ماده ۵- ارکان سازمان عبارت است از هر یک از سازمان استان ها، هیأت عمومی سازمان، شورای مرکزی سازمان، رئیس سازمان و شورای انتظامی نظام مهندسی.

ماده ۶- برای تشکیل سازمان استان وجود حداقل ۵۰ نفر داوطلب عضویت از بین مهندسان حوزه آن استان که دارای مدرک مهندسی در رشته های اصلی مهندسی شامل معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی، شهرسازی، نقشه برداری و ترافیک باشند ضروری است.

تبصره ۱- مهندس حوزه هر استان در این قانون به شخصی اطلاق می شود که حداقل متولد آن استان یا ۶ ماه ممتد پیش از تاریخ تسلیم درخواست عضویت، در آن استان مقیم باشد.

تبصره ۲- هر یک از مهندسان در بیش از یک سازمان نمی توانند عضویت یابند.

ماده ۷- عضویت اشخاص حقوقی شاغل به کار مهندسی در رشته های اصلی و اشخاص حقیقی در رشته های

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

مرتبط با مهندسی ساختمان در سازمان استان بلامانع است.

تبصره ۱- رشته های مرتبط با مهندسی ساختمان به کلیه رشته هایی اطلاق می شود که عنوان آنها با رشته های اصلی یاد شده در ماده ۶ متفاوت بوده ولی محتوای علمی و آموزشی آنها با رشته های اصلی بیش از ۷۰٪ در ارتباط باشد و فارغ التحصیلان این گونه رشته ها خدمات فنی معینی را در زمینه های طراحی، محاسبه، اجراء، نگهداری، کنترل، آموزش، تحقیق و نظایر آن به بخش های ساختمان و شهرسازی عرضه می کنند اما این خدمات از حیث حجم، اهمیت و میزان تأثیر عرفا هم طراز خدمات رشته های اصلی مهندسی ساختمان نباشد.

تبصره ۲- حدود صلاحیت حرفه ای دارندگان مدارک تحصیلی دانشگاهی مرتبط با مهندسی ساختمان و عناوین این رشته ها توسط کمیسیونی متشکل از نمایندگان وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر فرهنگ و آموزش عالی و رئیس سازمان تعیین و به تصویب وزیر مسکن و شهرسازی می رسد. مرجع تطبیق عناوین مدارک تحصیلی کمتر از معادل لیسانس و تعیین حدود صلاحیت حرفه ای دارندگان آنها وزارت مسکن و شهرسازی است.

ماده ۸- هر سازمان استان دارای مجمع عمومی، هیأت مدیره، شورای انتظامی و بازرسان است و محل استقرار دایم دفتر مرکزی آن در مرکز استان می باشد. سازمان های استان می توانند در سایر شهرهای استان و همچنین در مناطق مختلف شهرهای بزرگ مرکز استان در صورت پیشنهاد شورای مرکزی و تصویب وزیر مسکن و شهرسازی، در مرکز استان های مجاوری که در آنها سازمان استان تأسیس نشده باشد، دفاتر نمایندگی دایر نموده و انجام تمام یا بخشی از وظایف مستمر سازمان در حوزه مربوط را به آن دفاتر محول کنند.

ماده ۹- مجمع عمومی سازمان استان از اجتماع تمامی اشخاص حقیقی عضو دارای حق رأی سازمان که منحصر به دارندگان مدرک تحصیلی در رشته های اصلی مهندسی ساختمان و رشته های مرتبط است تشکیل می شود و وظایف و اختیارات آن به شرح زیر است:

الف- انتخاب اعضای هیأت مدیره.

ب- استماع گزارش عملکرد سالیانه هیأت مدیره و اعلام نظر نسبت به آن.

ج- بررسی و تصویب ترانزنامه سالانه سازمان استان و بودجه پیشنهادی هیأت مدیره.

د- تعیین و تصویب حق ورودیه و حق عضویت سالانه اعضا و سایر منابع درآمد برای سازمان بر اساس پیشنهاد هیأت مدیره.

ه- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به سایر اموری که طبق قوانین و آیین نامه های مربوط به عهده سازمان استان

و در صلاحیت مجمع عمومی می باشد.

تبصره ۱- جلسات مجمع عمومی بطور عادی سالی یکبار و بطور فوق العاده به تعداد دفعاتی که توسط مجمع عمومی در اجلاس عادی تعیین می شود، به دعوت هیأت مدیره تشکیل می شود.

هیأت مدیره ملزم به دعوت از نمایندگان وزیر مسکن و شهرسازی جهت شرکت در جلسات مجمع عمومی می باشد و جلسات یاد شده با رعایت سایر شرایط، مشروط به انجام دعوت یاد شده رسمیت خواهد یافت.

تبصره ۲- در صورت تصویب هیأت مدیره سازمان استان، نمایندگان اشخاص حقوقی عضو سازمان می توانند به عنوان ناظر به جلسات مجمع عمومی دعوت شوند و در آن حضور یابند.

تبصره ۳- بازرسان در اولین جلسه فوق العاده مجمع عمومی و به پیشنهاد هیأت مدیره تعیین می شوند.

ماده ۱۰- هر یک از سازمان های استان دارای هیأت مدیره ای خواهد بود که از بین اعضای داوطلب واجد شرایط در رشته های اصلی مهندسی ساختمان برای یک دوره سه ساله انتخاب خواهد شد و انتخاب مجدد اعضای هیأت مدیره بلامانع است.

ماده ۱۱- شرایط انتخاب شوندگان هیأت های مدیره سازمان های نظام مهندسی به شرح زیر می باشد:

۱. تابعیت دولت جمهوری اسلامی ایران.

۲. نداشتن فساد اخلاقی و مالی و عدم اعتیاد به مواد مخدر.

۳. داشتن حسن شهرت اجتماعی و شغلی عملی به مهندسی و رعایت اخلاق و شئون مهندسی.

۴. نداشتن پیشینه کیفری و عدم وابستگی به گرو های غیرقانونی.

۵. داشتن حسن شهرت در تعهد عملی به احکام دین مبین اسلام و وفاداری به قانون اساسی جمهوری اسلامی

ایران.

تبصره: اقلیت های دینی به رسمیت شناخته شده در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تابع احکام دین اعتقادی خود می باشند.

۶. دارا بودن صلاحیت علمی و حرفه ای به میزان مندرج در آئین نامه.

ماده ۱۲- تعداد اعضای اصلی هیأت مدیره سازمان استان ها بین ۵ و ۲۵ نفر متناسب با تعداد اعضا به تفکیک رشته های اصلی خواهد بود.

تبصره - در هر یک از رشته های اصلی مهندسی ساختمان که نماینده یا نمایندگانی در هیأت مدیره سازمان

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

استان‌ها دارند، یک نفر به عنوان عضو علی‌البدل هیأت مدیره انتخاب خواهد شد.

نحوه شرکت اعضاء علی‌البدل در جلسات هیأت مدیره در آئین نامه اجرایی این قانون معین خواهد شد.

ماده ۱۳- هیأت اجرایی انتخابات که حسب مورد در هر استان متشکل از ۳ تا ۷ نفر از اعضای سازمان است با نظارت وزارت مسکن و شهرسازی وظیفه برگزاری انتخابات را به عهده دارد. چگونگی انتخاب و تشکیل هیأت اجرایی و اختیارات و وظایف هیأت یاد شده به شرح مندرج در آئین نامه اجرایی این قانون خواهد بود.

تبصره ۱- هیأت اجرایی انتخابات موظف است صلاحیت داوطلبان عضویت در هیأت مدیره را از مراجع صلاحیت دار استعلام و بررسی نماید.

تبصره ۲- اولین دوره انتخابات هیأت مدیره به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی برگزار می‌شود.

ماده ۱۴- هیأت مدیره سازمان استان نماینده آن سازمان بوده و دارای هیأت رئیسه‌ای متشکل از یک رئیس، دو نائب رئیس و یک دبیر برای انجام وظایف خود به ترتیب مندرج در آئین نامه اجرایی خواهد بود و می‌تواند به تعداد لازم کمیسیونهای تخصصی و دفاتر نمایندگی تأسیس نماید. تفویض اختیار هیأت مدیره به این کمیسیون‌ها و نمایندگی‌ها از مسئولیت آن هیأت نمی‌کاهد. رئیس هیأت مدیره رئیس سازمان استان نیز محسوب می‌شود.

ماده ۱۵- اهم وظایف و اختیارات هیأت مدیره به شرح زیر است:

۱. برنامه ریزی در جهت تقویت و توسعه فرهنگ و ارزش های اسلامی در معماری و شهرسازی.
۲. برنامه ریزی به منظور رشد و اعتلای حرفه های مهندسی ساختمان و مشاغل مرتبط با آن.
۳. ارتقای دانش فنی و کیفیت کار شاغلان در بخش های ساختمان و شهرسازی از طریق ایجاد پایگاه های علمی، فنی، آموزش و انتشارات.
۴. همکاری با مراجع مسئول در امر کنترل ساختمان از قبیل اجرای دقیق صحیح مقررات ملی ساختمان و ضوابط طرح های جامع و تفصیلی و هادی شهرها توسط اعضای سازمان حسب درخواست.
۵. نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در طرحها و فعالیت های غیردولتی در حوزه استان و تعقیب متخلفان از طریق مراجع قانونی ذیصلاح.
۶. مشارکت در امر ارزشیابی و تعیین صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار شاغلان در امور فنی مربوط به فعالیت های حوزه های مشمول این قانون.

۷. دفاع از حقوق اجتماعی و حیثیت حرفه‌ای اعضا و تشویق و حمایت از فعالیت های با ارزش و برگزاری مسابقات

حرفه ای و تخصصی و معرفی طرح های ارزشمند.

۸. تنظیم روابط بین صاحبان حرفه‌های مهندسی ساختمان و کارفرمایان و کمک به مراجع مسئول در بخش ساختمان و شهرسازی در زمینه ارجاع مناسب کارها به صاحبان صلاحیت و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت در امور فنی.

۹. کمک به ترویج اصول صحیح مهندسی و معماری و همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی در زمینه تدوین، اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان و استانداردها و معیارها.

۱۰. کمک به ارتقای کیفیت طرح های ساختمانی، عمرانی و شهرسازی در محدوده استان و ارائه گزارش برحسب درخواست، شرکت در کمیسیون‌ها و شوراها و تصمیم گیری در مورد این گونه طرح‌ها و همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها در زمینه کنترل ساختمان و اجرای طرح های یاد شده با استفاده از خدمات اعضای سازمان استان.

۱۱. ارائه خدمات کارشناسی فنی به مراجع قضایی و قبول داوری در اختلافاتی که دارای ماهیت فنی است.

۱۲. همکاری با مراجع استان در هنگام بروز سوانح و بلایای طبیعی.

۱۳. تأیید ترازنامه سازمان و ارائه آن به مجمع عمومی.

۱۴. معرفی نماینده هیأت مدیره سازمان استان جهت عضویت در کمیسیون‌های حل اختلاف مالیاتی در رسیدگی و تشخیص مالیات فنی و مهندسی اعضای سازمان.

۱۵. تهیه و تنظیم مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی در استان و پیشنهاد به وزارت مسکن و شهرسازی، مرجع تصویب مبانی و قیمت خدمات مهندسی در آئین نامه اجرایی تعیین می گردد.

۱۶. سایر مواردی که برای تحقق اهداف این قانون در آئین نامه اجرایی معین می شود.

تبصره ۱- برای رسیدگی و تشخیص صحیح مالیات مشاغل فنی و مهندسی اعضای سازمان استان، نماینده هیأت مدیره سازمان در جلسات کمیسیون های حل اختلاف مالیاتی آن استان شرکت خواهد داشت.

تبصره ۲- مفاد این ماده شامل چگونگی فعالیت وزارت خانه‌ها و سایر دستگاه های دولتی و کارکنان آنها در انجام وظایف محوله نمی شود.

ماده ۱۶- به منظور گسترش همکاری های حرفه ای و جلب مشارکت اعضا و کارشناسی دقیق تر مسایل ویژه هر یک از رشته های تخصصی موجود در سازمان اجازه داده می شود گروه های تخصصی مهندسان هر رشته، متشکل از

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

اعضای سازمان در همان رشته تشکیل شود. چگونگی فعالیت و مدیریت گروه‌ها به موجب آئین نامه اجرایی این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۱۷- هر سازمان استان دارای یک شورای انتظامی متشکل از یک نفر حقوقدان به معرفی رئیس دادگستری استان و دو تا چهار نفر مهندس خوشنام که به معرفی هیأت مدیره و با حکم شورای مرکزی سازمان نظام مهندسان ساختمان برای مدت ۳ سال منصوب می شوند، خواهد بود و انتخاب مجدد آنان بلامانع است.

رسیدگی بدوی به شکایات اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص تخلفات حرفه ای و انضباطی و انتظامی مهندسان و کاردان های فنی به عهده شورای یاد شده است. چگونگی رسیدگی به تخلفات و طرز تعقیب و تعیین مجازاتهای انضباطی و موارد قابل تجدید نظر در شورای انتظامی نظام مهندسی در آئین نامه اجرایی تعیین می شود. تبصره - مراجع قضایی برای رسیدگی به شکایات و دعاوی مطروح علیه اعضای سازمان استان که منشأ آنها امور حرفه ای باشد، بنا به درخواست مشتکی عنه یا خوانده می توانند، نظر کارشناسی سازمان استان محل را نیز خواستار شوند. هیأت مدیره مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ وصول استعلام، نظر خود را به طور کتبی اعلام نماید و در صورت عدم اعلام نظر، مراجع مربوط می توانند رأساً به کار رسیدگی ادامه دهند. همچنین در سایر دعاوی که موضوع آنها مرتبط با مفاد این قانون باشد محاکم قضایی می توانند جهت انجام کارشناسی نیز از سازمان استان محل خواستار معرفی یک کارشناس یا هیأت کارشناسی خبره و واجد شرایط شوند. هیأت مدیره سازمان استان مکلف است حداکثر ظرف مدت پانزده روز نسبت به معرفی کارشناس یا کارشناسان صلاحیتدار در رشته مربوط به ماهیت دعوی اقدام نماید. در مواردی که به لحاظ ماهیت کار، نیاز به وقت بیشتر باشد هیأت مدیره می تواند با ذکر دلیل از مراجع قضایی ذیربط استمهال نماید.

ماده ۱۸- هر سازمان استان حسب مورد دارای یک یا چند بازرس می باشد که موظفند در چارچوب قانون و آئین نامه اجرایی آن و آئین نامه مالی سازمان به حسابها و ترازنامه سازمان استان رسیدگی و گزارش های لازم را جهت ارائه به مجمع عمومی تهیه نمایند و نیز تمامی وظایف و اختیاراتی را که به موجب قوانین و مقررات عمومی به عهده بازرس محول است انجام دهند. بازرسان مکلفند نسخه ای از گزارش خود را پانزده روز پیش از تشکیل مجمع عمومی به هیأت مدیره تسلیم کنند. بازرسان با اطلاع هیأت مدیره حق مراجعه به کلیه اسناد و مدارک سازمان را دارند بدون اینکه در عملیات اجرایی دخالت کنند و یا موجب وقفه در عملیات سازمان شوند.

ماده ۱۹- به منظور هماهنگی در امور سازمانهای استان هیأت عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان که از



این پس به اختصار هیأت عمومی خوانده می‌شود از کلیه اعضای اصلی هیأت مدیره سازمان‌های استان در سطح کشور تشکیل می‌شود. هیأت عمومی هر سال یک بار یک جلسه عادی با حضور نماینده وزیر مسکن و شهرسازی خواهد داشت و اولین جلسه عادی آن پس از انتخاب و آغاز به کار هیأت مدیره سازمان‌های استان در دو سوم استان‌های کشور (که باید در بر گیرنده تمام سازمان‌هایی که دارای ۷۰۰ نفر عضو یا بیشتر هستند، باشد) به دعوت وزارت مسکن و شهرسازی و جلسات بعد با دعوت شورای مرکزی نظام مهندسی ساختمان که از این پس به اختصار شورای مرکزی خوانده می‌شود، تشکیل می‌شود. جلسات فوق‌العاده هیأت عمومی بنا به تصمیم آخرین جلسه عادی آن هیأت و یا به تقاضای دوسوم اعضای شورای مرکزی و یا دعوت وزیر مسکن و شهرسازی تشکیل خواهد شد.

وظایف و اختیارات هیأت عمومی بشرح زیر است:

(الف) انتخاب افراد واجد شرایط عضویت در شورای مرکزی به میزان حداقل دوبرابر تعداد مورد نیاز در هر رشته (با قید اصلی و علی‌البدل) جهت معرفی به وزیر مسکن و شهرسازی، برای انتخاب اعضای اصلی و علی‌البدل شورای یاد شده از میان آنها.

(ب) استماع گزارش سالیانه شورای مرکزی.

(ج) تصویب خط‌مشی‌های عمومی پیشنهادی شورای مرکزی.

(د) حصول اطلاع از فعالیت‌ها، وضعیت و مشکلات سازمان‌های استان و ارائه طریق به آنها.

ماده ۲۰- شورای مرکزی متشکل از ۲۵ نفر عضو اصلی و ۷ نفر عضو علی‌البدل با ترکیب رشته‌های یاد شده در آئین‌نامه است که از بین اعضای هیأت مدیره سازمان‌های استان معرفی شده از سوی هیأت عمومی و توسط وزیر مسکن و شهرسازی برای مدت ۳ سال انتخاب می‌شوند. اعضای شورای مرکزی باید علاوه بر عضویت در هیأت مدیره سازمان استان، خوشنام و دارای سابقه انجام کارهای طراحی یا اجرایی یا علمی و تحقیقی و آموزشی برجسته و ارزنده باشند.

ماده ۲۱- اهم وظایف و اختیارات شورای مرکزی به این شرح است:

(الف) برنامه‌ریزی و فراهم آوردن زمینه اجرای اهداف و خط‌مشی‌های این قانون با جلب مشارکت سازمان استان‌ها و هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی.

(ب) بررسی مسایل مشترک سازمان‌های استان و سازمان نظام مهندسی و تعیین خط‌مشی‌های کوتاه مدت، میان

مدت و درازمدت و ابلاغ آنها.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ج- ایجاد زمینه‌های مناسب برای انجام وظایف ارکان سازمان از طریق مذاکره و مشاوره با مراجع ملی و محلی، در امور برنامه‌ریزی، مدیریت، اجرا و کنترل طرح‌های ساختمانی و شهرسازی و با مراجع قضایی در مورد اجرای مواد این قانون که به امور قضایی و انتظامی مربوط می‌باشد.

د) حل و فصل اختلافات بین ارکان داخلی سازمان‌های استان یا بین سازمان‌های استان با یکدیگر یا بین اعضای سازمان‌های استان با سازمان خود از طریق داوری.

ه) همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی در امر نظارت بر عملکرد سازمان‌های استان و اصلاح خط‌مشی آن سازمان‌ها از طریق مذاکره و ابلاغ دستورالعمل‌ها.

و) همکاری با مراکز تحقیقاتی و علمی و آموزشی و ارائه مشورت‌های لازم در زمینه تهیه مواد درسی و محتوای آموزش علوم و فنون مهندسی در سطوح مختلف به وزارت‌خانه‌های آموزش و پرورش و فرهنگ و آموزش عالی.

ز) همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های اجرایی در زمینه تدوین مقررات ملی ساختمان و ترویج و کنترل اجرای آن و تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان‌ها و برگزاری مسابقات حرفه‌ای و تخصصی.

ح) همکاری با وزارت کار و امور اجتماعی در زمینه ارتقای سطح مهارت کارگران ماهر شاغل در بخش‌های ساختمانی و شهرسازی و تعیین استاندارد مهارت و کنترل آن.

ط) تلاش در جهت جلب مشارکت و تشویق به سرمایه‌گذاری اشخاص و مؤسسات در طرح‌های مسکن و تأسیسات و مستحقات عمرانی عام‌المنفعه و همکاری با دستگاه‌های اجرایی در ارتقای کیفیت این گونه طرح‌ها.

ی) جمع‌آوری کمک‌های داخلی و بین‌المللی جهت کمک به دستگاه‌های مسئول در امر امداد و نجات در زمان وقوع حوادث غیرمترقبه.

ک) همکاری در برگزاری آزمون‌های تخصصی مهندسی، کاردانان فنی و کارگران ماهر و آموزش‌های تکمیلی برای به هنگام نگاه داشتن دانش فنی و همچنین شناسایی و تدارک فرصت‌های کارآموزی و معرفی به دانشگاه‌ها.

ل) حمایت اجتماعی از اعضای سازمان‌های استان و دفاع از حیثیت و حقوق حق‌آنها و همچنین دفاع از حقوق متقابل جامعه به عنوان مصرف‌کنندگان محصولات، تولیدات و خدمات مهندسی در بخش‌های ساختمان، عمران و شهرسازی.

م) مشارکت در برگزاری کنفرانس‌ها و گردهمایی‌های تخصصی در داخل کشور و در سطح بین‌المللی.

ن) ارائه گزارش عملکرد به هیأت عمومی و وزیر مسکن و شهرسازی.



س) ارائه نظرات مشورتی سازمان نظام مهندسی به دولت و دستگاه‌های اجرایی در زمینه برنامه‌های توسعه و طرح‌های بزرگ ساختمانی، عمرانی و شهرسازی حسب درخواست دستگاه‌های مربوط.

انجام وظایف شورای مرکزی در سطح کشور، مانع از اقدام هیأت مدیره سازمان‌های استان در زمینه برخی از وظایف فوق که در مقیاس استانی قابل انجام باشد، نخواهد بود.

ماده ۲۲- شورای مرکزی دارای هیأت رئیسه‌ای است متشکل از یک رئیس و دو دبیر اجرایی و دو منشی که دبیران و منشی‌ها با اکثریت آراء از بین اعضاء انتخاب می‌شوند. شورای مرکزی برای تعیین رئیس شورا، سه نفر را به وزیر مسکن و شهرسازی پیشنهاد می‌کند و وزیر یاد شده یک نفر را به عنوان رئیس شورای مرکزی که رئیس سازمان نیز محسوب می‌شود، جهت صدور حکم به رئیس جمهور معرفی می‌نماید. دوره تصدی رئیس سازمان سه سال و دوره مسئولیت سایر اعضای هیأت رئیسه یک سال است و انتخاب مجدد آنان بلامانع می‌باشد.

ماده ۲۳- مسئولیت اجرای تصمیمات شورای مرکزی و مسئولیت اجرایی و نمایندگان سازمان در مراجع ملی و بین‌المللی با رئیس سازمان است.

ماده ۲۴- شورای انتظامی نظام مهندسی از چهار نفر عضو سازمان که دو نفر با معرفی وزیر مسکن و شهرسازی و دو نفر دیگر با معرفی شورای مرکزی سازمان و یک حقوقدان با معرفی ریاست قوه قضائیه تشکیل می‌شود. نظرات شورای انتظامی نظام مهندسی با اکثریت سه رأی موافق قطعی و لازم‌الاجرا است.

ماده ۲۵- مهندسان متقاضی پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته‌های اصلی مهندسی ساختمان و رشته‌های مرتبط ضمن داشتن کارت عضویت نظام مهندسی استان مربوط و احراز شرایط یاد شده در آئین نامه موظفند پس از فراغت از تحصیل به مدت معینی که در آئین نامه برای هر رشته و پایه تحصیلی تعیین می‌شود، در زمینه‌های تخصصی مربوط به رشته خود کارآموزی نمایند.

ماده ۲۶- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است ضمن بررسی عملکرد سازمان‌های استان و گزارش هیأت عمومی سازمان، درخصوص چگونگی ادامه کار آن سازمان‌ها توصیه‌های لازم را بنماید و در صورتی که به دلیل انحراف از اهداف سازمان، انحلال هر یک از آنها را لازم بداند، موضوع را در هیأتی مرکب از وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر دادگستری و رئیس سازمان مطرح نماید. تصمیم هیأت با دو رأی موافق لازم‌الاجرا خواهد بود.

تبصره- انجام وظایف قانونی سازمان و سازمان‌های استان تا زمانی که تشکیل نشده است و همچنین در زمان تعطیل یا انحلال با وزارت مسکن و شهرسازی است که حداکثر به مدت ۶ ماه به عنوان قائم مقامی عمل می‌نماید و

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

ظرف این مدت موظف به برگزاری انتخابات برای تشکیل مجدد سازمان‌های یاد شده خواهد بود.

ماده ۲۷- وزارت خانه‌ها، مؤسسات دولتی، نهادها، نیروهای نظامی و انتظامی، شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها می‌توانند در ارجاع امور کارشناسی با رعایت آئین‌نامه خاصی که به پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری به تصویب هیأت وزیران می‌رسد به جای کارشناسان رسمی دادگستری از مهندسان دارای پروانه اشتغال که به وسیله سازمان استان معرفی می‌شوند استفاده نمایند.

ماده ۲۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف ۶ ماه از زمان ابلاغ این قانون ضوابط، مقررات و تشکیلات حرفه‌ای مناسب برای کاردان‌های فنی شاغل در رشته‌ها و حرفه‌های موضوع این قانون را در قالب آئین‌نامه‌ای تدوین و برای تصویب به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

ماده ۲۹- وزیر مسکن و شهرسازی از تاریخ ابلاغ این قانون به عضویت هیأت عالی نظارت موضوع ماده (۵۲) قانون نظام صنفی درخواهد آمد. وزارت مسکن و شهرسازی با هماهنگی دبیرخانه هیأت عالی نظارت حداکثر ۶ ماه از تاریخ تصویب این قانون آئین‌نامه نظام صنفی کارهای ساختمانی را برابر قانون نظام صنفی تهیه و جهت تصویب به هیأت وزیران پیشنهاد می‌نماید.

ماده ۳۰- شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک‌سازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان و کنترل و نظارت بر این گونه طرح‌ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده (۴) این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزها تنها نقشه‌هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضاء شده باشد و برای انجام فعالیت‌های کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.

ماده ۳۱- در مواردی که نقشه‌های تسلیمی به شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی توسط اشخاص حقوقی امضا و یا تعهد نظارت می‌شود مسئولیت صحت طراحی و محاسبه و نظارت به عهده مدیر عامل یا رئیس مؤسسه تهیه کننده نقشه است و امضای وی رافع مسئولیت طراح، محاسب و ناظر نخواهد بود. مگر اینکه نقشه‌ها توسط اشخاص حقیقی دیگر در رشته مربوطه امضا و یا تعهد نظارت شده باشد.

ماده ۳۲- اخذ پروانه کسب و پیشه در محل‌ها و امور موضوع ماده (۴) این قانون موکول به داشتن مدارک صلاحیت حرفه‌ای خواهد بود. در محل‌های یاد شده اقدام به امور زیر تخلف از قانون محسوب می‌شود.

الف) مداخله اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد مدرک صلاحیت در امور فنی که اشتغال به آن مستلزم داشتن

مدرك صلاحيت است.

ب) اشتغال به امور فنی خارج از حدود صلاحیت مندرج در مدرک صلاحیت.

ج) تأسیس هر گونه مؤسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط.

د) ارائه خدمات مهندسی طراحی، اجرا و نظارت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی یا تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل ساختمان آن پروژه را نیز بر عهده دارند.

ماده ۳۳- اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است. به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمان‌های عهده‌دار کنترل و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آئین‌نامه‌ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

مجموعه اصول و قواعد فنی و آئین‌نامه کنترل و اجرای آنها مقررات ملی ساختمان را تشکیل می‌دهند.

سازمان‌های استان می‌توانند متناسب با شرایط ویژه هر استان پیشنهاد تغییرات خاصی را در مقررات ملی ساختمان قابل اجرا در آن استان بدهند. این پیشنهادات پس از تأیید شورای فنی استان ذیربط با تصویب وزارت مسکن و شهرسازی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره - مقررات ملی ساختمان متناسب با تغییر شرایط، هر سه سال یکبار مورد بازنگری قرار می‌گیرد و عنداللزوم با رعایت ترتیبات مندرج در این ماده قابل تجدیدنظر است.

ماده ۳۴- شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه‌های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرک‌ها و شهرستان‌ها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی، مکلفند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب می‌شود.

تبصره ۱- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و صنایع مکلفند با توجه به امکانات و موقعیت هر محل، آن دسته از مصالح و اجزاء ساختمانی که باید به تأیید مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران برسد را طی

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

فهرست‌هایی احصا و آگهی نمایند. از تاریخ اعلام، کلیه تولیدکنندگان و واردکنندگان و توزیع‌کنندگان مصالح و اجزای ساختمانی موظف به تولید و توزیع و استفاده از مصالح استاندارد شده خواهند بود.

تبصره ۲- از تاریخ تصویب این قانون وزیر مسکن و شهرسازی به عضویت شورای عالی استاندارد منصوب می‌گردد.

ماده ۳۵- مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است، بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

به منظور اعمال این نظارت مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ موظفند در صورت درخواست حسب مورد اطلاعات و نقشه‌های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذیربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذیربط موظف به همکاری می‌باشند.

تبصره- این ماده شامل طرح‌های وزارتخانه‌ها و سایر دستگاه‌های دولتی که دارای مقررات خاص می‌باشند، نمی‌شود.

۲- موادی از آئین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله مصوب ۱۳۷۸/۹/۱۷ هیأت وزیران

۱-۱. هدف

هدف این آئین‌نامه تعیین حداقل ضوابط و مقررات برای طرح و اجرای ساختمان‌ها در برابر اثرهای ناشی از زلزله است بطوری که:

الف: با حفظ ایستایی ساختمان در زلزله‌های شدید، تلفات جانی به حداقل برسد.

ب: ساختمان‌های با «اهمیت زیاد» (مطابق گروه ۱ در بند ۱-۵) در زمان وقوع بارهای خفیف و متوسط زلزله و بعد از آنها قابلیت بهره‌برداری خود را حفظ نمایند و در سایر ساختمان‌ها خسارات سازه‌ای و غیرسازه‌ای به حداقل برسد.

پ: بناهای ضروری (مطابق دسته الف گروه ۱ در بند ۱-۵) پس از وقوع زلزله‌های شدید بدون آسیب عمده سازه‌ای قابل استفاده باقی بمانند.



با رعایت این آئین‌نامه انتظار می‌رود ساختمان‌ها در برابر زلزله‌های خفیف و متوسط بدون وارد شدن آسیب عمده سازه‌ای و در برابر زلزله‌های شدید بدون فرو ریختن، قادر به مقاومت باشند.

۲-۱- حدود کاربرد

۲-۱-۱ این آئین‌نامه برای طرح و اجرای ساختمان‌های بتن آرمه، فولادی، چوبی و ساختمان‌های با مصالح بنائی بکار می‌رود.

۲-۲-۱- ساختمان‌های زیر مشمول این آئین‌نامه نیستند:

الف- ساختمان‌های خاص مانند سدها، پل‌ها، اسکله‌ها و سازه‌های دریائی و نیروگاه‌های هسته‌ای.

در طرح ساختمان‌های خاص باید ضوابط ویژه‌ای که در آئین‌نامه‌های مربوط به هر یک از آنها برای مقابله با اثرهای زلزله تعیین می‌شود رعایت گردد. ولی در هر حال شتاب مبنای طرح آنها نباید کمتر از مقدار مندرج در این آئین‌نامه برای منطقه مورد نظر باشد، مگر آنکه مطالعات خاص لرزه‌خیزی در ساختگاه سازه انجام شود که در این صورت نتیجه آن مطالعات ملاک عمل خواهد بود. لیکن در این صورت نیز برای اینگونه ساختمان‌ها، مقادیر طیفی طرح ویژه ساختگاه نباید از $2/3$ مقادیر طیف طرح استاندارد مندرج در این آئین‌نامه کمتر باشد.

ب- بناهای سنتی که با گل و یا خشت ساخته می‌شوند. این نوع بناها به علت ضعف مصالح مقاومت چندانی در برابر زلزله ندارند و بطور کلی باید از احداث آنها خودداری گردد ولی چنانچه در نواحی دوردست که فراهم آوردن مصالح مقاوم گران تمام می‌شود ضرورتاً ساخته می‌شوند باید مطابق دستورالعمل‌های فنی ویژه‌ای با بکارگیری عناصر مقاوم چوبی، فلزی، بتنی و یا ترکیبی از آنها طوری تقویت شوند که در برابر زلزله بطور نسبی حائز ایمنی گردند.

۲-۲-۱-۳- ساختمان‌های آجری مسلح و ساختمان‌های بلوک سیمانی مسلح که در آنها از مصالح بنائی برای تحمل فشار و از میلگردهای فولادی برای تحمل کشش استفاده می‌شود مشمول ضوابط و مقررات فصل دوم این آئین‌نامه می‌باشند. طراحی سازه‌ای این گونه ساختمان‌ها تا زمانی که آئین‌نامه ویژه‌ای در مورد آنها تدوین نگردیده باید منطبق بر آئین‌نامه معتبر یکی از کشورهای دیگر باشد، در غیر این صورت ضوابط کلی و مقررات مربوط به ساختمان‌های با مصالح بنائی غیرمسلح مندرج در فصل ۳ این آئین‌نامه باید در مورد این ساختمان‌ها نیز رعایت گردد.

۲-۲-۱-۴- بطور کلی باید از احداث ساختمان در مجاورت گسل‌های فعال و محل‌هایی که احتمال به وجود آمدن شکستگی در سطح زمین هنگام زلزله وجود دارد، اجتناب شود. در مواردی که احداث ساختمان در چنین مکان‌هایی اجتناب ناپذیر باشد، علاوه بر رعایت این آئین‌نامه باید تمهیدات ویژه‌ای که کارشناسان مشخص می‌کنند منظور شود.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۱-۳- ملاحظات ژئوتکنیکی

۱-۳-۱- در زمین‌هایی که ممکن است بر اثر زلزله دچار ناپایداری‌های ژئوتکنیکی نظیر روانگرایی در خاک‌های ماسه‌ای سست، نشست زیاد، زمین لغزش، سنگ ریزش یا پدیده‌های مشابه گردد، و یا زمین متشکل از خاک رس حساس باشد، توصیه می‌شود امکان ساخت و شرایط لازم برای احداث بنا با استفاده از مطالعات صحرایی و آزمایشگاهی ویژه، انجام شود.

به ویژه توصیه اکید می‌شود که در موارد زیر به مسأله روانگرایی توجه خاص مبذول گردد:

الف- زمین‌هایی که سابقه روانگرایی دارند.

ب- زمین‌هایی که از نوع خاک ماسه‌ای نامتراکم، اعم از تمیز، لای‌دار، شن‌دار بوده و تراز سطح آب زیرزمینی نسبت به سطح زمین کمتر از حدود ۱۰ متر باشد.

رعایت این بند برای ساختمان‌های با «اهمیت زیاد» ضروری است.

تبصره - در شرایط متعارف و در مناطقی که زمین متشکل از خاک مستعد روانگرایی و یا خاک رس حساس نباشد و میانگین شیب آن کمتر از ۱۰ درجه بوده و شواهدی دال بر حرکت زمین در منطقه وجود نداشته باشد انجام مطالعات ویژه فوق مورد نیاز نمی‌باشد.

۱-۳-۲- برای احداث ساختمان در دامنه و یا پای شیب‌های طبیعی باید از انجام خاکبرداری‌هایی که همراه با تمهیدات لازم پایدارسازی نباشد اجتناب نمود. هر گونه بارگذاری از جمله خاک‌ریزی بر روی دامنه و یا در نواحی فوقانی شیب نیز باید همراه با تمهیدات لازم برای تأمین پایداری کلی شیب باشد.

۱-۴- ضوابط کلی

در طرح و اجرای ساختمان‌ها باید ضوابط زیر رعایت گردند:

الف- کلیه عناصر باربر ساختمان باید به نحوی مناسب به هم پیوسته باشند تا در هنگام وقوع زلزله عناصر مختلف از یکدیگر جدا نشده و ساختمان بطور یکپارچه عمل کند بخصوص در مورد سقف، علاوه بر آنکه باید اتصال آن به عناصر قائم باربر، قاب و یا دیوارها، تأمین شده باشد، لازم است سقف با حفظ انسجام خود بتواند مثل یک دیافراگم نیروهای ناشی از زلزله را به عناصر قائم منتقل کند.

ب- ساختمان باید در هر دو امتداد عمود بر هم قادر به تحمل نیروهای افقی ناشی از زلزله باشد و در هر یک از این امتدادها نیز باید انتقال نیروهای افقی به شالوده بطوری مناسب صورت گیرد.



پ- برای حذف و یا کاهش خسارت و خرابی ناشی از ضربه ساختمان‌های مجاور به یکدیگر باید ساختمان‌هایی که دارای ارتفاع بیش از ۱۲ متر و یا دارای بیش از ۴ طبقه هستند بوسیله درز انقطاع از ساختمان‌های مجاور جدا شده و یا با فاصله‌ای حداقل برابر با نصف درز انقطاع از مرز مشترک با زمین‌های مجاور ساخته شوند.

ت- حداقل درز انقطاع در تراز هر طبقه برابر $1/100$ ارتفاع آن تراز از روی پایه می‌باشد. همچنین در ساختمان‌هایی با «اهمیت زیاد» و یا هشت طبقه و بیشتر، حداقل درز انقطاع در هر طبقه نباید از حاصل ضرب تغییر مکان جانبی طبقه در اثر بارهای زلزله (مطابق بندهای ۲-۴ و ۲-۵) در $0/8R$ (برای هر یک از دو ساختمان مجاور) کمتر باشد. R در بند (۲-۴-۷) تعریف شده است. این فاصله را می‌توان در محل‌های لازم با مصالح کم مقاومت که در هنگام زلزله در اثر برخورد دو ساختمان به آسانی خرد می‌شوند پر نمود.

۵-۱- گروه‌بندی ساختمان‌ها بر حسب اهمیت

در این آئین‌نامه ساختمان‌ها از نظر اهمیت به سه گروه تقسیم می‌شوند:

گروه ۱- ساختمان‌های «با اهمیت زیاد»

این گروه شامل چهار دسته زیر است:

الف- «بناهای ضروری» که قابل استفاده بودن آنها پس از وقوع زلزله اهمیت خاص دارد و وقفه در بهره‌برداری از آنها بطور غیرمستقیم موجب افزایش تلفات و خسارات در نواحی زلزله زده می‌شود مانند بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها، مراکز آتش نشانی، مراکز و تأسیسات آبرسانی، نیروگاه‌ها و تأسیسات برق‌رسانی، برج‌های مراقبت فرودگاه‌ها، مراکز مخابرات، رادیو تلویزیون، تأسیسات انتظامی و مراکز کمک‌رسانی و بطور کلی تمام ساختمان‌هایی که استفاده از آنها در نجات و امداد مؤثر می‌باشد.

ب- ساختمان‌هایی که خرابی آنها موجب تلفات زیاد می‌شود مانند مدارس، مساجد، استادیوم‌ها، سینما و تئاترها، سالن‌های اجتماعات، فروشگاه‌های بزرگ، ترمینال‌های مسافری، یا هر فضای سرپوشیده که محل تجمع بیش از ۳۰۰ نفر در زیر یک سقف باشد.

پ- ساختمان‌هایی که خرابی آنها سبب از دست رفتن ثروت ملی می‌گردد مانند موزه‌ها، کتابخانه‌ها، و بطور کلی مراکزی که در آنها اسناد و مدارک ملی و یا آثار پرارزش نگهداری می‌شود.

ت- ساختمان‌ها و تأسیسات صنعتی که خرابی آنها موجب آلودگی محیط زیست و یا آتش‌سوزی وسیع می‌شود مانند پالایشگاه‌ها، انبارهای سوخت و مراکز گازرسانی.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

گروه ۲- ساختمان‌های «با اهمیت متوسط»

در این گروه ساختمان‌هایی قرار دارند که خرابی آنها تلفات و خسارات قابل توجه بوجود می‌آورد مانند ساختمان‌های مسکونی و اداری و تجاری، هتل‌ها، پارکینگ‌های چندطبقه و آن دسته از ساختمان‌های صنعتی که جزو گروه ۱ نمی‌باشند.

گروه ۳- ساختمان‌های «با اهمیت کم»

این گروه شامل دو دسته زیر می‌باشد:

الف- ساختمان‌هایی که خسارت نسبتاً کمی از خرابی آنها حادث می‌شود و احتمال بروز تلفات در آنها بسیار کم است.

ب- ساختمان‌های موقت که مدت بهره‌برداری از آنها کمتر از ۲ سال است.

۱-۶-۱- گروه‌بندی ساختمان‌ها بر حسب شکل

۱-۶-۱- ساختمان‌ها بر حسب شکل به دو گروه منظم و نامنظم به شرح زیر تقسیم می‌شوند:

الف- ساختمان‌های منظم؛ به ساختمان‌هایی اطلاق می‌شود که دارای کلیه ویژگی‌های مندرج در بند ۱-۶-۲ باشند.

ب- ساختمان‌های نامنظم؛ به ساختمان‌هایی اطلاق می‌شود که فاقد یک و یا چند ویژگی مندرج در بندهای ۱-۶-۲-۱ و ۱-۶-۲-۲ باشند.

۱-۶-۲- ویژگی ساختمان‌های منظم

۱-۶-۲-۱- منظم بودن ساختمان در پلان

الف- پلان ساختمان دارای شکل متقارن و یا تقریباً متقارن نسبت به محورهای اصلی ساختمان باشد که معمولاً عناصر مقاوم در برابر زلزله در امتداد آن محورها قرار دارند و در صورت وجود فرورفتگی یا پیشامدگی در پلان، اندازه آن در هر امتداد از ۲۵ درصد بعد خارجی ساختمان در آن امتداد تجاوز ننماید.

ب- در هر طبقه فاصله بین مرکز جرم و مرکز سختی در هر یک از دو امتداد متعامد ساختمان از ۲۰ درصد بعد ساختمان در آن امتداد بیشتر نباشد.

پ- تغییرات ناگهانی در سختی دیافراگم هر طبقه نسبت به طبقه مجاور از ۵۰٪ بیشتر نبوده و مجموع سطوح باز شو از ۵۰٪ سطح کل دیافراگم تجاوز ننماید.



ت- در مسیر انتقال نیروی جانبی به زمین انقطاعی مانند تغییر صفحه اجزای باربر جانبی در طبقات وجود نداشته باشد.

۱-۲-۲-۲- منظم بودن ساختمان در ارتفاع

الف- توزیع جرم در ارتفاع ساختمان تقریباً یکنواخت باشد بطوری که جرم هیچ طبقه‌ای باستانی بام و خرپشته بام نسبت به جرم طبقه زیر خود بیشتر از ۵۰ درصد تغییر نداشته باشد.

ب- سختی جانبی در هیچ طبقه‌ای کمتر از ۷۰٪ سختی جانبی طبقه روی خود و یا کمتر از ۸۰٪ متوسط سختی سه طبقه روی خود نباشد بعبارت دیگر هیچ طبقه‌ای «نرم» نباشد.

پ- مقاومت جانبی هیچ طبقه‌ای کمتر از ۸۰٪ مقاومت جانبی طبقه روی خود نباشد (هیچ طبقه‌ای «ضعیف» نباشد). مقاومت هر طبقه برابر با مجموع مقاومت جانبی کلیه اجزای مقاومی است که برش طبقه را در جهت مورد نظر تحمل می‌نمایند.

۱-۷-۱- گروه‌بندی ساختمان‌ها بر حسب سیستم سازه‌ای

ساختمان‌ها بر حسب سیستم سازه‌ای در یکی از گروه‌های زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

۱-۷-۱-۱- سیستم دیوارهای باربر

نوعی سیستم سازه‌ای است که فاقد یک قاب ساختمانی کامل برای باربری قائم می‌باشد. در این سیستم دیوارهای باربر و یا قاب‌های مهاربندی شده بارهای قائم را تحمل نموده و مقاومت در برابر نیروهای جانبی با دیوارهای برشی و یا قاب‌های مهاربندی شده تأمین می‌شود.

۱-۷-۱-۲- سیستم قاب ساختمانی ساده

نوعی سیستم سازه‌ای است که در آن بارهای قائم عمده‌تاً توسط قاب‌های ساختمانی کامل تحمل شده و مقاومت در برابر نیروهای جانبی بوسیله دیوارهای برشی و یا قاب‌های مهاربندی شده تأمین می‌شود. سیستم قاب‌های با اتصالات خورجینی (یا رکابی) همراه با مهاربندی‌های قائم نیز از این گروه‌اند.

۱-۷-۱-۳- سیستم قاب خمشی

نوعی سیستم سازه‌ای است که در آن بارهای قائم توسط قاب‌های ساختمانی کامل تحمل شده و مقاومت در برابر نیروهای جانبی توسط قاب‌های خمشی تأمین می‌گردد. سازه‌های فضائی خمشی کامل و یا سازه‌های با قاب‌های خمشی در پیرامون و یا قسمتی از پلان و قاب‌های با اتصالات ساده در سایر قسمت‌های پلان از این گروه‌اند.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

۴-۷-۱- سیستم دوگانه یا ترکیبی

نوعی سیستم سازه‌ای با مشخصات زیر است:

الف- بارهای قائم توسط قاب‌های ساختمانی کامل تحمل می‌شوند.

ب- مقاومت در برابر بارهای جانبی توسط مجموعه‌ای از دیوارهای برشی یا قاب‌های مهاربندی شده همراه با مجموعه قاب‌های خمشی صورت می‌گیرد. سهم برشگیری هر یک از دو مجموعه باربر جانبی با توجه به سختی جانبی و اندرکنش آن دو در تمام طبقات، تعیین می‌شود. در هر حالت هر یک از دو مجموعه باید بتوانند حداقل ۲۵ درصد برش پایه ساختمان را مستقلاً تحمل نمایند. بکارگیری قاب خمشی بتنی معمولی برای باربری جانبی در این سیستم مجاز نمی‌باشد و در صورت استفاده از این نوع قاب، سیستم از نوع ۲-۷-۱ محسوب خواهد شد.

۵-۷-۱- سایر سیستم‌های سازه‌ای

هر گونه سیستم سازه‌ای که با سیستم‌های معرفی شده در بندهای ۱-۷-۱ تا ۴-۷-۱ متفاوت باشد در این گروه قرار می‌گیرد. ویژگی‌های این سیستم‌ها از نظر باربری قائم و جانبی باید بر مبنای آئین‌نامه‌ها و تحقیقات فنی و یا آزمایش‌های معتبر تعیین شود.

۸-۱- توصیه‌های طراحی

رعایت موارد زیر در طراحی ساختمان‌ها توصیه می‌شود:

الف- پلان ساختمان به شکل ساده و متقارن در دو امتداد عمود بر هم و بدون پیش آمدگی و پس رفتگی زیاد باشد و از ایجاد تغییرات نامتقارن پلان در ارتفاع ساختمان نیز احتراز شود.

ب- عناصری که بارهای قائم را تحمل می‌نمایند در طبقات مختلف بر روی هم قرار داده شوند تا انتقال بار این عناصر به یکدیگر با واسطه عناصر افقی صورت نگیرد.

پ- عناصری که نیروهای افقی ناشی از زلزله را تحمل می‌کنند مؤکداً طوری طراحی می‌شوند که انتقال نیروها به سمت شالوده به طور مستقیم انجام شود و عناصری که با هم کار می‌کنند در یک صفحه قائم قرار داشته باشند.

ت- برای کاهش نیروهای پیچشی ناشی از زلزله، مرکز جرم هر طبقه بر مرکز سختی آن طبقه منطبق و یا فاصله آنها در هر یک از امتدادهای ساختمان از ۵ درصد بعد ساختمان در آن امتداد کمتر باشد.

ث- از احداث طره‌های بزرگتر از ۱/۵ متر حتی‌المقدور احتراز شود.

ج- از ایجاد سوراخ‌های بزرگ و مجاور یکدیگر در دیافراگم‌های کف‌ها خودداری شود.



چ- از قرار دادن اجزای ساختمانی، تأسیسات و یا کالاهای سنگین بر روی طره‌ها و عناصر لاغر و دهانه‌های بزرگ پرهیز گردد.

ح- از قرار دادن بارها و تأسیسات سنگین در طبقات فوقانی خودداری شود تا مرکز جرم ساختمان در پائین‌ترین سطح ممکن قرار گیرد.

خ- با بکار بردن مصالح سازه‌ای با مقاومت زیاد و مصالح غیرسازه‌ای سبک، وزن ساختمان به حداقل رسانده شود.
د- ساختمان و اجزای آن به نحوی طراحی گردند که دارای شکل‌پذیری مناسب باشند.

ذ- ساختمان به نحوی طراحی گردد که عناصر قائم (ستون‌ها) دیرتر از عناصر افقی (تیرها) دچار خرابی شوند.
ر- اعضای غیرسازه‌ای به خصوص دیوارهای داخلی و نماها طوری اجرا شوند که حتی‌الامکان مزاحمتی برای حرکت اعضای سازه‌ای در جریان زلزله ایجاد نکنند. در غیر اینصورت اثر اندرکنش این اعضا با سیستم سازه‌ای باید در تحلیل سازه در نظر گرفته شود.

ز- اعضا و قطعات غیرسازه‌ای به خصوص قطعات نما و شیشه‌ها آنچنان طراحی و اجرا شوند که در هنگام وقوع زلزله از سازه جدا نشده و با فرو ریختن خود ایجاد خسارت احتمالی جانی و مالی ننمایند.

۹-۱- تأثیر دیوارهای جداگر داخلی و دیوارهای نما در ساختمان‌های با اهمیت زیاد و یا بلندتر از هشت طبقه در صورتی که اتصالات دیوارهای داخلی و نماها به سازه به نحوی باشد که در حرکت جانبی سازه در امتداد صفحه دیوار محدودیت ایجاد نمایند، اثرات سختی دیوارها در آنالیز سازه برای نیروهای جانبی باید منظور گردد. در این صورت دیوارها و اتصالات آنها به سازه باید قادر باشند تلاش‌های ایجاد شده داخلی را تحمل نمایند.

قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها

مراجع و مآخذ

۱- سایت سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

۲- سایت روزنامه رسمی کشور

۳- حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه قوانین و مقررات محشای شهرداری و شوراهای اسلامی، چ ۴، گنج دانش،

تهران، ۱۳۷۶

۴- سایت شهرداری تهران

۵- سایت شهرداری لار

۶- سایت شهرداری نیک شهر

۷- سایت شهرداری شیراز

دانلود از:





شهرداری ستقر



سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

دشمن باران

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی
تهران - بلوار کشاورز
ابتدای خیابان نادری
پلاک ۱۷

تلفن: ۸۸۹۸۶۳۹۸
نمابر: ۸۸۹۷۷۹۱۸

www.imo.org.ir