

دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (کنترل نقشه)

فهرست:

صفحه	عناوین:
۲	➤ ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها
۲	➤ ضوابط و مقررات پیش زدگی
۳	➤ ضوابط و مقررات احداث بنا
۴	➤ ضوابط و مقررات نحوه محاسبه سطح زیربنا
۵	➤ ضوابط و مقررات پارکینگ
۷	➤ کنترل ضوابط گذربندی
۷	➤ نمونه موردی تایتل
۸	➤ ضوابط و مقررات کنترل مصالح و رنگ نما

❖ تذکر: با توجه به اینکه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید در حال بررسی می باشد پس از تصویب و ابلاغ در صورت لزوم و وجود تغییرات اطلاع رسانی خواهد شد.

➤ ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها:

- بناهای تا ۳ طبقه با دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۲/۵ متر و حداقل مساحت ۱۰ مترمربع
- بناهای تا ۳ طبقه با بیش از دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۳ متر و حداقل مساحت ۱۰ مترمربع
- بناهای تا ۴ طبقه با دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۳/۵ متر و حداقل مساحت ۱۰/۵۰ مترمربع
- بناهای تا ۴ طبقه با بیش از دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۴ متر و حداقل مساحت ۱۲ مترمربع
- تعبیه مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین صرفاً در حدود داخلی ملک با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.
- عرض حیاط خلوت حداقل ۲ متر باید باشد.
- مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین (مجراهای خارجی نور و هوا) بسته به فضاهایی که نیاز به نور و تهویه دارند، می توانند در طول خط زمین در کنار بنا ادامه یابند، کف این مجراها نباید جزئی از مساحت زیرزمین محاسبه شوند و نباید برای مقاصد غیر از تأمین نور و هوا مورد استفاده قرار گیرند.

➤ ضوابط و مقررات پیش زدگی:

- پیش آمدگی طبقات فوقانی در بناهای واقع در گذرهای کمتر از ۱۲ متر ممنوع است.
- چنانچه حداقل عرض یکی از دو گذر کمتر از ۲۰ متر باشد، پخ تقاطع دو گذر بدون توجه به زاویه تقاطع به صورت یک دهم (۱۰:۱) مجموع عرض دو گذر تعیین می گردد، در هر صورت طول وتر پخ کمتر از ۱/۵ متر نباید باشد.
- نصب درب ماشین رو در کلیه پخ ها ممنوع است.
- احداث حداقل ۶ مترمربع بالکن به ازاء هر واحد مسکونی آپارتمانی با مساحت ۱۰۰ مترمربع و بیشتر و ۳/۵ مترمربع به ازای واحدهای با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع الزامی است. توصیه می گردد تمامی یا بخش مناسبی از این سطح در مجاورت آشپزخانه در نظر گرفته شود.

- احداث پیش آمدگی بر روی پخ گذرهایی که یکی یا هر دو دارای عرض کمتر از ۱۲ متر بوده و یا یکی یا هر دو فاقد پیاده رو باشند، ممنوع است.
- احداث هرگونه پیش آمدگی در عرصه و حرائم محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و محورها و گذرهای تاریخی به هیچ وجه مجاز نمی باشد.
- احداث هرگونه پیش آمدگی مشرف و متصل به ساباط ها و گذرهای سرپوشیده تاریخی ممنوع است.

➤ ضوابط و مقررات احداث بنا:

- ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت تا مساحت ۵۰۰ مترمربع ۲/۴۰ متر و مساحت پارکینگ ۵۰۰ مترمربع و بیشتر ۲/۶۰ متر می باشد.
- ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی برابر ۳/۲۰ متر می باشد. (ارتفاع کف تا زیرسقف برابر با ۲/۸۰ متر)
- ارتفاع جان پناه بام ساختمان برابر با ۱/۱۰ متر می باشد و جزء ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می شود.
- ارتفاع جان پناه تراس ها، بالکن ها و هرگونه پیش آمدگی در طبقات ساختمان ها از کف تمام شده حداقل ۱/۱۰ متر می باشد.
- ایجاد آبچکان بالای درها و پنجره ها حداکثر به میزان ۳۰ سانتی متر مجاز است.
- مبنای تعیین ارتفاع مجاز هر ساختمان فاصله سطح معبر (کد صفر صفر) تا روی جان پناه بام ساختمان می باشد.
- ارتفاع قطعات مالکیت واقع شده در حریم مصوب بناها و محوطه های واجد ارزش تاریخی و معماری مطابق ضوابط و مقررات مصوب و ملاک عمل سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می باشد.
- ارتفاع قطعات مالکیت واقع در حرائم مصوب امنیتی مراکز خاص تابع ضوابط مصوب مربوطه می باشد.
- حداکثر ارتفاع کرسی در ساختمان های مسکونی ۱۲۰ سانتی متر و در ساختمان های با کاربری مختلط (تجاری- مسکونی- خدماتی) برابر با ۶۰ سانتی متر است. ارتفاع کرسی جز ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می شود.

- در قطعات مالکیت با طول بر کمتر از ۲۰ متر حداکثر یک درب ماشین رو و بیشتر از ۲۰ متر دو درب ماشین رو مجاز به احداث می باشد.
- ضوابط کلی طراحی ساختمان های عمومی برای معلولین جسمی و حرکتی مطابق مطالب ذکر شده در جلد هفتم ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی (طرح جامع مصوب صفحات ۴۵ الی ۵۰) بایستی کنترل گردد.
- نصب آسانسور در ساختمانهای ۴ سقف و بیشتر، از روی شالوده الزامی است.
- پیش بینی پله فرار برای ساختمان های مسکونی ۶ طبقه و بیشتر الزامی می باشد.
- حداقل عرض راهروها نباید از ۱/۴۰ متر کمتر باشد.
- عرض مفید راه پله کمتر از ۱/۱۰ متر نباشد.
- پیش بینی درز انقطاع مطابق مقررات ملی ساختمان الزامی می باشد.
- پیش بینی درز انقطاع در نقشه های ساختمانی طبق مقررات ملی ساختمان و قوانین موضوعه صورت گرفته و به طور وضوح در نقشه نمایش داده شود.
- این فاصله بایستی در محل های لازم با مصالح کم مقاومت که در هنگام زلزله در اثر برخورد دو ساختمان به آسانی خرد می شوند پر نمود.

➤ ضوابط و مقررات نحوه محاسبه سطح زیربنا:

- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۷۵ مترمربع، یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع، یک واحد تجاری محله ای و ناحیه ای ۲۵ مترمربع، یک واحد تجاری شهری ۵۰ مترمربع می باشد.
- سطح ایوان و بالکن در محاسبه سطح زیربنا در صورتی که از یک طرف بسته باشد ۱/۲ مساحت آن و چنانچه طرفین آن بسته باشد ۲/۳ مساحت آن و اگر کلیه جهات آن بسته باشد تمام سطح آن جز سطح زیربنا محاسبه می شود.
- نورگیرهایی که مساحت آنها ۷ مترمربع و بیشتر باشد جزء سطح زیربنا محاسبه نخواهد شد.
- سطح پلکانی که صرفاً به منظور خروج اضطراری طراحی و اجرا می شوند در صورت تطبیق با ضوابط آتش نشانی جزء سطح زیربنا محسوب نمی شود.

- پیش آمدگی آخرین سقف به منظور باران گیر در صورت عدم وجود بالکن و پیش زدگی در قطعه مالکیت و حداکثر معادل ۸۰ سانتی متر با رعایت مشرفیت و سایه اندازی و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.

➤ ضوابط و مقررات پارکینگ:

- محل پیش بینی شده برای یک واحد پارکینگ بایستی بدون احتساب مسیر حرکت و فضای تردد و به صورت خالص شامل فضایی حداقل به ابعاد $۲/۵ \times ۵$ متر باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر خودرو $۲/۵ \times ۶$ متر و پارکینگ الزاماً باید مسقف باشد.
- در پارکینگ های سرپوشیده در صورتی که فاصله داخلی بین دهانه دو ستون حداقل $۴/۵$ متر باشد دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله داخلی بین دهانه ستون ها به میزان $۲/۵$ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.
- در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.
- مساحت مورد نیاز برای یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می باشد. این میزان شامل $۱۲/۵$ مترمربع برای محل توقف و مابقی جهت فضاهای حرکت و چرخش (حداقل ۵ متر)، ورود و خروج و سایر فضاهای مشترک می باشد.
- حداقل عرض رامپ به منظور دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۴ اتومبیل در هر طبقه $۳/۵$ متر و برای ۲۵ اتومبیل و بیشتر ۵ متر است در صورتی که امکان تأمین عرض ۵ متر وجود نداشته باشد. پارکینگ باید دارای ورودی و خروجی جداگانه با حداقل عرض $۳/۵$ متر باشد. شیب رامپ حداکثر ۱۵٪ و حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رامپ $۱/۹۵$ متر و همچنین شعاع داخلی مسیر گردش ها در کلیه پارکینگ ها تا گردش ۹۰ درجه رامپ بایستی حداقل ۵ متر و تا گردش ۱۸۰ درجه رامپ حداقل ۱۲ متر باشد.
- شروع رامپ بایستی در داخل قطعه مالکیت و با حداقل فاصله $۲/۵$ متری (به عنوان فضای توقف) از بر مالکیت و درب ورودی پارکینگ در نظر گرفته شود.

- پارکینگ های با ظرفیت ۲۵ واحد پارک و بیشتر از آن حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند که الزاماً یکی از آن ها باید به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.
- چنانچه مساحت اختصاص یافته به محوطه پارکینگ در فضای سرپوشیده کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد ارتفاع مجاز از کف پارکینگ تا زیرسقف ۲/۴۰ متر و اگر بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۲/۶۰ متر خواهد بود.
- در محوطه ها و بناهای تاریخی که محدودیت ارتفاع بایستی رعایت گردد، ارتفاع ساختمان مطابق ضوابط و مقررات میراث فرهنگی خواهد بود.
- پیش بینی مسیر دسترسی پیاده از ورودی یا ورودی های پیاده مجتمع های مسکونی برای دسترسی به طیقات، راه پله ها و آسانسورها در مجتمع های با ۲۴ واحد کمتر از آن، ۱/۵ متر و ۲۵ واحد و بیشتر ۲ متر و مستقل از سایر فضاها از جمله محل استقرار پارکینگ ها انجام پذیرد.
- جانمایی و استقرار پارکینگ در فضای مقابل درب های ورودی پیاده قطعات مالکیت، راه پله ها و آسانسورها بایستی حداقل با فاصله ۱/۵ متری از فضای مقابل فضاهای مذکور انجام پذیرد.
- تأمین دسترسی سواره پارکینگ قطعات مالکیت واقع در بر خیابان ها با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای بن باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را نیز دارند صرفاً از طریق دسترسی ثانویه قطعات مالکیت مجاز می باشد و دسترسی آن ها به خیابان صرفاً برای عبور پیاده در نظر گرفته شود.
- در قطعات مالکیت که بیش از یک بر دارند تعبیه ورودی پارکینگ به شرطی که گذر ثانویه از ۱۰ متر بیشتر باشد بایستی ورودی پارکینگ در گذر ثانویه باشد.
- در صورتی که امکان احداث پارکینگ میسر نباشد حذف پارکینگ باید صرفاً به استناد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۷۱/۰۲/۰۷ وزارت کشور انجام گیرد. (تشخیص امکان حذف پارکینگ به عهده معاونت شهرسازی می باشد).

➤ کنترل ضوابط گذربندی:

- بررسی رعایت میزان عقب نشینی اعلام شده توسط کارشناس بازدید
- درب ساختمان نباید در داخل محوطه گذرها باز شود.
- احداث هرتعداد پله و یا رمپ در خارج از حد مالکیت مطلقاً ممنوع است.
- موقعیت تیرچراغ برق و درختان واقع در معبر نسبت به نقشه ارائه شده به منظور عدم قطع و جا به جایی بایستی کنترل گردد.

➤ نمونه موردی تایتل:

جمع	انباری مسکونی		پارکینگ		آسانسور		راه پله		مسکونی		طبقات
	مساحت	واحد مساحت	واحد مساحت	واحد مساحت	واحد مساحت	واحد مساحت	واحد مساحت	واحد مساحت	واحد مساحت	واحد مساحت	
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	زیرزمین
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	همکف
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	طبقه 1
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	طبقه 2
<input checked="" type="checkbox"/>		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	جمع

در این قسمت مجموع کل مساحت ها در هر ردیف و ستون یک عدد می گردد.

کلیه نقشه ها بایستی همراه با فایل اتوکد تحویل دفتر خدمات الکترونیک شهر شهرداری کاشان

گردد.

تایتل نقشه متناسب با نوع کاربری ساختمان و نوع فضای مورد استفاده و تعداد طبقات طراحی گردد.

➤ ضوابط و مقررات کنترل مصالح و نما

- هماهنگی با رنگ بنای مجاور در صورتی که نمای بنای مجاور مطابق ضوابط و مقررات باشد، الزامی است.
(چنانچه مجاورین ساخته شده باشند ارائه عکس نمای آن ها الزامی است.)
- پرهیز از تنوع شدید (به حد اغتشاش، بیش از ۳ نوع مصالح کاربردی که شامل شیشه های باز شو نیز می شود) در مصالح و رنگ های عمده نما الزامی است. (منظور از عمده آن است که سطوح بیشتری از نما را تشکیل دهند.)
- استفاده از مصالح با رنگ های تیره در سطح نما در سطوح وسیع (بیش از ۵ درصد نما) غیرمجاز است.
- استفاده از مصالح صیقلی، شیشه های آینه ای و رفلکسی، سرامیک، کامپوزیت، سنگ گرانیت و سنگ های جلا داده شده در سطح نما ممنوع است.
- مساحت غالب نما بایستی آجر باشد.
- بایستی جهت نما، طیف رنگی مشابه در مصالح مصرفی را انتخاب نمود.
- استفاده از پوشش های شیب دار در بام و نما اکیداً ممنوع است.