پکیج مکاتبه­ای آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه

(ماده 187) - دادگستری

رشته راه و ساختمان

جزوه چهارم

مسائل معماری و **شهرسازی**

* **الزامات عمومی ساختمان**
* **مبحث 19 و تأثیر اقلیم بر ساختمان**
* **مباحث مرتبط با شهرسازی**

**متناسب برای آزمون دوره 1396**

**فهرست**

الزامات عمومی ساختمان 9

مبحث 19 و تأثیر اقلیم بر ساختمان 32

مباحث مرتبط با شهرسازی 48

**فهرست کامل و تفضیلی**

[الزامات عمومی ساختمان 9](#_Toc500510531)

[تعاریف 9](#_Toc500510532)

[بر 9](#_Toc500510533)

[بر اصلاحي 9](#_Toc500510534)

[پخ 9](#_Toc500510535)

[تراکم ساختماني 9](#_Toc500510536)

[تغييرات غیراساسی 9](#_Toc500510537)

[خيابان 9](#_Toc500510538)

[حريم 10](#_Toc500510539)

[طبقه 10](#_Toc500510540)

[تصرف 10](#_Toc500510541)

[واحد تصرف 10](#_Toc500510542)

[بار تصرف 10](#_Toc500510543)

[زیربنای مفید (سطح خالص) 10](#_Toc500510544)

[زيرزمين 10](#_Toc500510545)

[سطح اشغال ساختمان 11](#_Toc500510546)

[سطح ناخالص طبقات 11](#_Toc500510547)

[سطح خالص طبقات 11](#_Toc500510548)

[فضای جمعی 11](#_Toc500510549)

[فضای آشپزخانه 11](#_Toc500510550)

[فضای توقفگاه وسایل نقلیه در ساختمان 12](#_Toc500510551)

[فضاهای باز 12](#_Toc500510552)

[ساختمان‌های منفصل 13](#_Toc500510553)

[ساختمان‌های متصل 13](#_Toc500510554)

[نمای شیشه‌ای 14](#_Toc500510555)

[نمای شیشه‌ای پیوسته 14](#_Toc500510556)

[نمای شیشه‌ای ناپیوسته 14](#_Toc500510557)

[قطعه زمين 14](#_Toc500510558)

[قنات (کاريز) 14](#_Toc500510559)

[کاربري 14](#_Toc500510560)

[کاربري مختلط 15](#_Toc500510561)

[کف 15](#_Toc500510562)

[کوچه 15](#_Toc500510563)

[کوچه اتومبیل‌رو 15](#_Toc500510564)

[گروه‌بندی ساختمان 15](#_Toc500510565)

[ساختمان‌های یک و دوطبقه 15](#_Toc500510566)

[ساختمان‌های سه و چهار طبقه 15](#_Toc500510567)

[ساختمان‌های بیش از چهار طبقه تا ۲٣ متر ارتفاع 15](#_Toc500510568)

[ساختمان‌های بلند 16](#_Toc500510569)

[اصول طراحی ساختمان 16](#_Toc500510570)

[الزامات شکل، حجم و نمای ساختمان 16](#_Toc500510571)

[ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهري 17](#_Toc500510572)

[منظر شهري 17](#_Toc500510573)

[نما 17](#_Toc500510574)

[جداره 17](#_Toc500510575)

[پیاده راه 17](#_Toc500510576)

[ارتفاع ساختمان 18](#_Toc500510577)

[الزامات پیش‌آمدگی‌های ساختمان 18](#_Toc500510578)

[پیش‌آمدگی در معابر عمومی 18](#_Toc500510579)

[پیش‌آمدگی در داخل محدوده‌ی مالکیت 19](#_Toc500510580)

[پیش‌آمدگی زیرزمین 19](#_Toc500510581)

[محدودیت پیش‌آمدگی‌ها 19](#_Toc500510582)

[فضاهای ورودی ساختمان 20](#_Toc500510583)

[راه‌پله‌ها 20](#_Toc500510584)

[شیب‌راه‌های عبور پیاده 20](#_Toc500510585)

[نورگیری و تهویه 21](#_Toc500510586)

[دست‌اندازه‌ی، نرده‌ها و میله‌های دستگرد 21](#_Toc500510587)

[ضوابط اختصاصی انواع فضا 21](#_Toc500510588)

[فضاهای اقامت 21](#_Toc500510589)

[نورگیری و تهویه 21](#_Toc500510590)

[الزامات فضاهای اقامت با نورگیری از سقف 22](#_Toc500510591)

[اتاق‌ها و فضاهای اقامتی چندمنظوره 22](#_Toc500510592)

[فضاهای اشتغال 22](#_Toc500510593)

[فضاهای پخت و آشپزخانه‌ها 22](#_Toc500510594)

[فضاهای بهداشتی 22](#_Toc500510595)

[فضاهای باز و نیمه‌باز 23](#_Toc500510596)

[حیاط‌ها 23](#_Toc500510597)

[حیاط‌های خلوت و پاسیوها 23](#_Toc500510598)

[محفظه‌های آفتاب‌گیر 23](#_Toc500510599)

[توقفگاه‌های خودرو 24](#_Toc500510600)

[ابعاد و مساحت محل‌های توقف خودرو 24](#_Toc500510601)

[انبارها 25](#_Toc500510602)

[فضای اقامت سرایدار 25](#_Toc500510603)

[فضای استخر و دیگر امکانات ورزشی 25](#_Toc500510604)

[محل بازی کودکان 25](#_Toc500510605)

[خلاصه و جدول الزامی نور و هوا و محدودیت‌های الزامی فضاها 27](#_Toc500510606)

[مقررات اختصاصی تصرف‌ها 29](#_Toc500510607)

[تصرف‌های مسکونی 29](#_Toc500510608)

[تصرف‌های آموزشی / فرهنگی 30](#_Toc500510609)

[تصرف‌های تجمعی 30](#_Toc500510610)

[مبحث 19 و تأثیر اقلیم بر ساختمان 32](#_Toc500510611)

[تعاریف 32](#_Toc500510612)

[اينرسي حرارتي 32](#_Toc500510613)

[بام تخت 32](#_Toc500510614)

[بام شیب‌دار 32](#_Toc500510615)

[پل حرارتي 32](#_Toc500510616)

[پوستة خارجي 32](#_Toc500510617)

[پوستة كالبدي 33](#_Toc500510618)

[ضريب هدايت حرارت 33](#_Toc500510619)

[عايق (عايق حرارت) 33](#_Toc500510620)

[مقاومت حرارتي 33](#_Toc500510621)

[گروه‌بندی ساختمان‌ها ازنظر ميزان صرفه‌جویی در مصرف انرژي 33](#_Toc500510622)

[ساختماني داراي امكان بهره‌گیری مناسب از انرژي خورشيدي 34](#_Toc500510623)

[گونه‌بندی نحوه استفاده از ساختمان‌های غيرمسكوني 34](#_Toc500510624)

[موقعيت جدارهاي مجاور خارج و مجاور فضاي كنترل نشده 34](#_Toc500510625)

[جهت‌گیری ساختمان 35](#_Toc500510626)

[حجم و فرم كلي ساختمان 35](#_Toc500510627)

[جانمايي فضاهاي داخلي 35](#_Toc500510628)

[جدارهاي نور گذر 36](#_Toc500510629)

[سایبان‌ها 36](#_Toc500510630)

[اينرسي حرارتي 37](#_Toc500510631)

[تهويه طبيعي 37](#_Toc500510632)

[دماي هواي داخل فضاها 37](#_Toc500510633)

[پل‌های حرارتي 38](#_Toc500510634)

[عایق‌کاری بام 38](#_Toc500510635)

[عایق‌کاری بام تخت با عایق حرارتی خارجی روی عایق رطوبتی (بام وارونه) 38](#_Toc500510636)

[بام تخت با عایق حرارتی خارجی زیر عایق رطوبتی 38](#_Toc500510637)

[تقسیمات اقلیمی ایران و ملاحظات طراحی: 40](#_Toc500510638)

[توصیه‌های طرحي در اقليم معتدل و مرطوب 40](#_Toc500510639)

[شکل ساختمان 41](#_Toc500510640)

[تهويه 41](#_Toc500510641)

[سطح بازشوها 41](#_Toc500510642)

[رنگ سطوح 41](#_Toc500510643)

[مصالح 42](#_Toc500510644)

[توصیه‌های طراحي بر اقليم سرد 42](#_Toc500510645)

[شکل ساختمان 43](#_Toc500510646)

[تهويه 43](#_Toc500510647)

[رنگ و بافت سطوح 43](#_Toc500510648)

[سطوح بازشوها 43](#_Toc500510649)

[شکل بام 43](#_Toc500510650)

[مصالح 44](#_Toc500510651)

[ویژگی‌های اقليم گرم و خشک 44](#_Toc500510652)

[شکل ساختمان 44](#_Toc500510653)

[تهويه 44](#_Toc500510654)

[نوع مصالح 44](#_Toc500510655)

[شکل بام 45](#_Toc500510656)

[رنگ سطوح 45](#_Toc500510657)

[مصالح 45](#_Toc500510658)

[توصیه‌های طراحي در اقليم گرم و مرطوب 45](#_Toc500510659)

[شکل ساختمان 46](#_Toc500510660)

[تهويه 46](#_Toc500510661)

[نوع مصالح 46](#_Toc500510662)

[جهت‌گیری 47](#_Toc500510663)

[مباحث مرتبط با شهرسازی 48](#_Toc500510664)

[انواع زمین و اراضی 48](#_Toc500510665)

[طرحهای توسعه شهری 48](#_Toc500510666)

[طرح آمایش و جامع سرزمین 50](#_Toc500510667)

[طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای 50](#_Toc500510668)

[طرح‌های جامع شهرستان 50](#_Toc500510669)

[طرح جامع شهر 51](#_Toc500510670)

[طرح‌هادی 52](#_Toc500510671)

[طرح‌هادی 52](#_Toc500510672)

[طرح‌هادي روستايي 52](#_Toc500510673)

[طرح تفکیک اراضی شهری 52](#_Toc500510674)

[طرح تفصیلی 53](#_Toc500510675)

[طرح آماده‌سازی 53](#_Toc500510676)

[طرح‌های اجرایی یا عملیاتی 54](#_Toc500510677)

[طرح ساماندهی 54](#_Toc500510678)

[طرح استراتژی توسعه‌ی شهری (CDS) 55](#_Toc500510679)

[طرح‌های ساختاری – راهبردی 55](#_Toc500510680)

[طرح‌های موضعی 55](#_Toc500510681)

[طرح‌های موضوعی 55](#_Toc500510682)

[طرح‌های موضوعی- موضعی 55](#_Toc500510683)

[محدوده‌های شهری 56](#_Toc500510684)

[محدوده شهر 56](#_Toc500510685)

[محدوده قانونی شهر 56](#_Toc500510686)

[حریم شهر 56](#_Toc500510687)

[انواع راه و معابر 57](#_Toc500510688)

[راه شریانی 57](#_Toc500510689)

[آزادراه 57](#_Toc500510690)

[بزرگراه 57](#_Toc500510691)

[قوس‌های اتصال (کلوتوئید) 58](#_Toc500510692)

[تونل 58](#_Toc500510693)

[نوار ویژه ترافیک دوچرخه 58](#_Toc500510694)

[پیاده‌رو و راه پیاده 59](#_Toc500510695)

[حریم راه‌ها 59](#_Toc500510696)

[ضوابط و مقررات مجتمع آپارتمانی، چند خانواري و تک‌واحدی 59](#_Toc500510697)

[ضوابط احداث ساختمان‌های (6) طبقه و بیشتر در شهر تهران 60](#_Toc500510698)

[شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده 61](#_Toc500510699)

[شاخص 1: ریزدانگی 61](#_Toc500510700)

[شاخص 2: ناپایداري 61](#_Toc500510701)

[شاخص 3: نفوذناپذیری 61](#_Toc500510702)

[ماده 5 تأسیس شورایعالی شهرسازي و معماري ایران (کمیسیون ماده 5) 61](#_Toc500510703)

الزامات عمومی ساختمان

# تعاریف

## بر

حدی از قطعه زمین (ملک) که مشرف‌به گذر باشد.

## بر اصلاحي

حدی از قطعه زمین (ملک) که مشرف‌به گذر بوده، دارای عرض اصلاحی و مستلزم عقب‌نشینی می‌باشد.  
پيلوت: محلی که برای پارکینگ یا فضای بازی کودکان در طبقه همکف احداث می‌شود.

## پخ

قاعده مثلث متساوی‌الساقینی که ساقه‌ای آن منتهی‌الیه دو ضلع از دو گذر متقاطع در محل تقاطع باشد و طول این قاعده توسط شهرداری مشخص‌شده یا بشود.

## تراکم ساختماني

نسبت سطح زیربنای ساختمان (سطح ناخالص طبقات) هر پلاک، تقسیم‌بر کل مساحت زمین همان پلاک.  
تغييرات اساسي: هر نوع تغییر در سازه (پی، ستون، سقف یا سیستم مقاوم جانبی) که ازنظر ایمنی ساختمان ضروری باشد.

## تغييرات غیراساسی

هر نوع تغییر در وضع داخلی یا خارجی ساختمآن‌که ازلحاظ ایمنی ضروری نیست و صرفا به دلیل نوع استفاده انجام می‌شود.

## خيابان

گذرهایی که عرض آن‌ها بیش از 12 متر باشد.

## حريم

محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص، به مناسبت‌های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرارگرفته، هرگونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مذبور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است.

## طبقه

بخشی از ساختمان است که بین دو کف متوالی واقع شود.

## تصرف

تصرف در لغت به مفهوم در اختیار گرفتن ساختمان یا بخشی از ساختمان به‌منظور کار یا استفاده‌ای معین است و در این مقررات، مقصود از "تصرف " نوع و شیوه‌ی بهره‌گیری از بنا یا بخشی از آن است که با مقصودی معلوم در دست بهره‌برداری بوده یا قرار است برای آن مقصود مورداستفاده واقع شود.

## واحد تصرف

محدوده‌ای مستقل از یک بنا، دارای متصرف یا متصرفاتی با مالکیت یا مجوز بهره‌برداری مشخص، که به‌وسیله‌ی دیوارها و سقف و کف از سایر واحدهای تصرف و فضای عمومی مجزا گردیده است.

مانند واحدهای مسکونی، واحدهای کسبی مستقل، مغازه‌ها و واحدهای اداری مستقل.

## بار تصرف

تعداد افراد استفاده‌کننده از یک فضا، واحد تصرف یا ساختمان به‌طور هم‌زمان، که راه دسترس یا خروج برای آن تعداد طراحی می‌شود.

## زیربنای مفید (سطح خالص)

زیربنای مفید ساختمان عبارت است از سطحی که به عملکرد اصلی ساختمان اختصاص یافته باشد،بعلاوه مساحت دیوار مشاعات و نصف مساحت دیوارهای اشتراکی و بالکن های پیوسته به واحدهای ساختمان.

## زيرزمين

در مواردی که فاصله کف تمام‌شده از سطح زمین طبیعی از ١٢٠ سانتیمتر بیشتر نباشد، فضای زیر آن طبقه به‌عنوان "زیرزمین " منظور می‌شود.

زیرزمین ازنظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن حداکثر ١٢٠ سانتیمتر از کف گذر بالاتر باشد.

زیرزمین طبقه‌ای است که تراز روی سقف آن نسبت به متوسط تراز زمین مجاور از ١,٥٠متر بیشتر نباشد در غیر این صورت این طبقه نیز به‌حساب تعداد طبقات ساختمان منظور می‌گردد.

هر طبقه که حداکثر ارتفاع نورگیر آن از کف متوسط گذر 90 سانتی‌متر باشد یا اینکه نصف ارتفاع آن پایین‌تر از سطح خیابان یا معبر مجاور باشد.

## سطح اشغال ساختمان

سطحی از قطعه زمین که به‌وسیله زمین اشغال‌شده باشد.

## سطح ناخالص طبقات

جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی.

## سطح خالص طبقات

سطح ناخالص طبقات منهای فضاهای پارکینگ و رفت‌وآمد (راهرو، آسانسور، پله و…) دیوارها و سایر مصارف مربوط.

## فضای جمعی

فضایی که برای استفاده جمعی و هم‌زمان ۲۰ نفر و بیشتر در نظر گرفته‌شده است. فضاهایی مانند سالن گردهم آیی یا کنفرانس، سالن سینما، سالن رستوران، سالن انتظار در ترمینال مسافربری، سالن قرائت کتابخانه، سالن نمایش، سالن نمایشگاه، شبستان مسجد و استادیوم ورزشی، فضاهای جمعی محسوب می‌شوند.

## فضای آشپزخانه

آشپزخانه‌ها ازنظر نحوه قرارگیری و معماری بر سه نوع هستند:

آ- **آشپزخانه‌ی مستقل**، که توسط در و سایر عناصر جداکننده از دیگر فضاها جداشده است؛

ب- **آشپزخانه‌ی باز**، که فضای آشپزخانه بدون وجود در یا دیگر عناصر معماری با سایر فضاها مرتبط است؛

پ- **آشپزخانه‌ی دیواری**، که در آن تجهیزات آشپزخانه در جوار یا در داخل دیوار جاسازی‌شده به شکلی که حدفاصل ردیف قفسه با فضای مجاور هیچ عنصر ساختمانی یا قفسه‌ای قرار نگرفته باشد و فقط می‌تواند توسط درهای قفسه‌ها پوشانده شده و از فضای اصلی مجزا گردد؛

آشپزخانه‌ها ازنظر نوع استفاده به رسه دسته هستند:

آ- **آشپزخانه خانگی**، که برای استفاده‌یک خانواده یا گروهی مشخص از افراد در نظر گرفته می‌شود؛

ب- **آشپزخانه‌ی تجاری یا عمومی**، که برای یک فعالیت تجاری مانند رستوران‌ها و هتل‌ها یا مراکز عرضه‌کننده‌ی غذا مورداستفاده قرار می‌گیرد؛

پ- **آشپزخانه‌ی صنعتی**، که برای تولید صنعتی و بسته‌بندی انبوه غذا ایجاد می‌شود.

## فضای توقفگاه وسایل نقلیه در ساختمان

توقفگاه‌های خودرو به سه گروه کوچک (دارای حداکثر ٣ محل توقف خودرو) متوسط (دارای ٤ تا حداکثر ۲۵ محل توقف خودرو) و بزرگ (دارای بیش از ۲۵ محل توقف خودرو) در انواع خصوصی و عمومی تقسیم می‌شوند.

## فضاهای باز

آ- **حیاط بیرونی:** فضائی باز بیرون محدوده‌ی ساختمان است، که قسمت اعظم نورگیری ساختمان از آن تأمین می‌شود. نسبت سطوح حیاط و سطح زیربنای همکف، در مقررات طرح‌های توسعه‌ی شهری تعیین می‌شود.

ب- **حیاط‌خلوت:** فضائی باز است، کوچک‌تر از حیاط بیرونی و معمولاً در منتهی‌الیه دیگر ساختمآن‌که ممکن است در تمام عرض زمین و یا در قسمتی از آن قرار گیرد.

پ- **حیاط‌های داخلی**

پ-١- **پاسیو:** فضائی باز است، که به‌وسیله‌ی جداره‌هایی محصورشده و به‌طورمعمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتدادیافته، و وظیفه تأمین نور و تهویه‌ی بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.

پ-۲- **گودال باغچه:** فضایی بازاست، که درمیان ساختمان قرار دارد و به‌طورمعمول کف آن در سطحی پائین تر از تراز طبقه همکف قرارگرفته است و وظیفه‌ی تأمین نور و تهویه‌ی بخشی از ساختمان را بر عهده دارد.

پ-٣- **حیاط مرکزی:** فضائی باز در طبقه همکف است که توسط احجام ساختمانی همان پلاک از دو طرف یا بیشتر محصور گردیده و با رعایت ضوابط طرح‌های توسعه شهری می‌تواند به‌عنوان حیاط اصلی محسوب گردد.

ت- **فضای نیمه‌باز:** به فضاهایی اطلاق می‌شود که امکان دسترسی از داخل ساختمان داشته و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند، به‌گونه‌ای که حداقل یک وجه آن‌ها باز است. انواع این فضاها عبارت‌اند از:

ت-١- **بالکن:** سطحی است که از دو یا سه طرف به‌طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرارگرفته است و زیر آن به‌وسیله فضای بسته‌ای اشغال نگردیده باشد.

ت-۲- **بالکن کم‌عرض:** بالکنی است با عرض کمتر از ۵۰/۰ متر و حداکثر با طولی برابر با اندازه‌ی عرض پنجره‌ای که تا کف امتداد دارد.

ت-٣- **مهتابی (تراس):** سطح روبازی از ساختمان، که بام بخش‌هایی از طبقه‌ی زیرین آن است.

ت-٤- **ایوان:** فضایی مسقف است که ازیک‌طرف با هوای آزاد به‌طور مستقیم ارتباط دارد.

ت-۵- **محفظه‌ی آفتاب‌گیر:** فضائی نیمه‌باز، که در صورت اخذ مجوز از شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه‌ی ساختمانی، در شرایط اقلیمی مناسب با سطوح شفاف پوشیده می‌شوند، یا از ابتدا به‌صورت بخشی از فضاهای اصلی ساختمان به‌منظور استفاده از انرژی و نور آفتاب و اجتناب از تبادل حرارت با خارج ساختمان طراحی می‌شود.

## ساختمان‌های منفصل

ساختمان‌هایی هستند که به‌صورت "کوشک " مانند در داخل محوطه و ملک بدون اتصال به ساختمان‌های پلاک‌های دیگر قرار دارند.

## ساختمان‌های متصل

ساختمان‌هایی هستند که به ساختمان ملک مجاور متصل و یا حدفاصل آن‌ها درز انقطاع بین دو بنا است.

## نمای شیشه‌ای

درصورتی‌که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده و به دودسته تقسیم می‌شود:

### نمای شیشه‌ای پیوسته

به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌گردد که دارای سطوحی از شیشه باشد، بطوریکه در تقسیم آن به ۲۰ مترمربع و بیشتر، جداکننده‌ای با مصالح دیگر در بین نباشد.

### نمای شیشه‌ای ناپیوسته

به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌گردد که دارای سطوح شیشه‌ای باشد که در تقسیمات ۲۰ مترمربعی آن، جداکننده‌هایی با مصالح دیگر وجود داشته باشد.

## قطعه زمين

زمینی که دارای یک سند مالکیت باشد و با خیابان یا معبر جدا نشود.

## قنات (کاريز)

مجموعه‌ای از چند میله چاه و یک کوره (کوره‌های) زیرزمینی که با شیبی کمتر از شیب سطح زمین، آب موجود در لایه (یا لایه‌های) آبدار مناطق مرتفع زمین یا رودخانه‌ها و یا مرداب‌ها و برکه‌ها را به کمک نیروی ثقل زمین و بدون کاربرد نیرویی و هیچ نوع انرژی الکتریکی یا حرارتی صرفا با جریان طبیعی جمع‌آوری و به نقاط پست‌تر می‌رساند. به عبارتی قنات را می‌توان نوعی زه کش زیرزمینی دانست که آب جمع‌آوری‌شده توسط این زه کش به سطح زمین آورده می‌شود و به مصرف آبیاری، شرب و… می‌رسد.

## کاربري

تعیین نوع استفاده از زمین بر اساس مطالعات پایه‌ای برای شناخت شهر و آشنایی با نحوه پراکندگی فعالیت‌های شهری می‌باشد. کاربری‌های شهری عبارت‌اند از: مسکونی، آموزشی، فضای سبز، فرهنگی – مذهبی، بهداشتی – درمانی، ورزشی، پارکینگ، خدمات شهری، تجهیزات شهری، خدمات عمومی، اداری – دولتی، تجاری، صنعتی، انبارداری، حمل‌ونقل، کشاورزی، باغ. مفهوم کاربری مرتبط است با طرح جامع یا طرح تفضیلی یا طرح‌هادی.

## کاربري مختلط

ترکیب چند عملکرد از کاربرهای مختلف در یک قطعه زمین (تجاری، اداری و مسکونی)

## کف

تراز سطح‌مبنای ارتفاع ساختمان نسبت به متوسط تراز تمام‌شده‌ی و پیاده‌روی گذرهای محیطی قطعه زمین یا ملک.

## کوچه

گذرگاه‌های که عرض آن‌ها کمتر از 12 متر باشد.

## کوچه اتومبیل‌رو

گذرگاه‌های که عرض آن‌ها 6 متر یا بیشتر باشد.

# گروه‌بندی ساختمان

## ساختمان‌های یک و دوطبقه

گروه ١: ساختمان‌های ردیفی و متصل؛

گروه ۲: ساختمان‌های مجزا و منفصل؛

گروه ٣: ساختمان‌های ترکیبی با الگوی حیاط مرکزی.

## ساختمان‌های سه و چهار طبقه

گروه ٤: ساختمان‌های ردیفی و متصل؛

گروه ۵: ساختمان‌های مجزا و منفصل.

## ساختمان‌های بیش از چهار طبقه تا ۲٣ متر ارتفاع

گروه ۶: ساختمان‌های ردیفی و متصل؛

گروه ۷: ساختمان‌های مجزا و منفصل.

## ساختمان‌های بلند

گروه ٨: ساختمان‌های بیش از ۲٣ متر ارتفاع.

# اصول طراحی ساختمان

ضروری است که اصول ریشه‌دار معماری اسلامی-ایرانی ازجمله موارد زیر در طراحی و ساخت بناها موردتوجه جدی قرار گیرند:

- " خودبسندگی و بوم آورد بودن " مصالح و فن‌آوری،

- " پرهیز از بیهودگی " به معنای دوری از افزوده‌های غیرضروری،

- " مردم واری " که رعایت مقیاس‌های انسانی به شکل مطلوب و بر اساس رفع نیازهای او است،

- " درون‌گرایی " که به مفهوم حفظ حریم‌هاست و بیش از اصول دیگر تأثیرات مذهب را نمایان می‌کند،

- " نیارش " که در طراحی ساختار اصلی بناها، به معنای رعایت چارچوب معین ترسیمی و هندسی سازه و عناصر اصلی نگه‌دارنده بنا است،

- " پیمون " به مفهوم پیروی از نظام ابعادی معین که به نحوی تولید انبوه و حرفه‌ای را ممکن می‌سازد.

## الزامات شکل، حجم و نمای ساختمان

کلیه سطوح نمایان واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل‌مشاهده است. اعم از نماي اصلی یا نماهاي جانبی، نماي شهري محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازي شود.

صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازي نماهاي اصلی و جانبی است.

همراه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادي و شهرک‌سازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید، ضوابط و مشخصات نماسازي هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.

مهندسین مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظف‌اند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرح‌های ساختمانی نماسازي کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

استفاده از شیشه‌های بازتابی در نماهای شیشه‌ای ساختمان‌های هم‌جوار بزرگراه‌ها و شریان‌های اصلی عبوری شهر، مشروط به عدم مغایرت با سایر مفاد این مقررات و عدم مزاحمت بصری یا درخشندگی مزاحم برای رانندگان است.

استفاده از نماهای شیشه‌ای پیوسته در ساختمان‌های مسکونی مشرف‌به معابر ممنوع است.

در ساختمان‌های غیرمسکونی گروه‌های ۶، ۷ و ٨، دارای نمای شیشه‌ای پیوسته، رعایت فاصله افقی حداقل ۰۰/۲ متر بین خط نمای شیشه‌ای پیوسته تا حد محدوده زمین الزامی است.

تمام سطوح شیشه‌ای با عرض بیش از ۹۰/۰ متر و مساحت بیش از ۵۰/١ مترمربع که در مجاورت فضای باز و معبر قرار دارند، باید از شیشه‌ی ایمن و غیر ریزنده باشند.

### ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهري

ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهري (پاک‌سازی و بهسازي نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهري) به شرح زیر می‌باشد:

#### منظر شهري

در این مصوبه منظور از منظر شهري کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهري، پوشش گیاهی و...) قابل‌مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

#### نما

منظور از نما در این مصوبه، نماي شهري کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل‌مشاهده است اعم از نماي اصلی یا نماهاي جانبی می‌باشد.

#### جداره

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهاي محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به‌صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

#### پیاده راه

منظور از پیاده راه، خیابان‌ها و گذرگاه‌هایی که منحصراً براي عبور پیاده مورداستفاده قرار می‌گیرد.

## ارتفاع ساختمان

مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان، فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیب‌دار و یا بالاترین نقطه جان‌پناه در بام‌های مسطح است.

ارتفاع تمام‌شده پیلوت تا ٢, ۴۰ متر به‌شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و درصورتی‌که زیرزمین احداث نگردد، ارتفاع اولیه تا ٢,٦٠متر به‌شرط اینکه سطح فونداسیون تا ٦٠سانتیمتر پایین‌تر از گذر باشد، بلامانع است.

درصورتی‌که پروانه ساختمانی، جهت احداث پیلوت و زیرزمین تواما صادر شود، ارتفاع تمام‌شده پیلوت تا ٢, ۴٠متر بلامانع می‌باشد. در این حالت ارتفاع زیرزمین به جهت لوله‌کشی‌های مورد لزوم به‌شرط استفاده بر اساس پروانه تا ٣ متر و ارتفاع تمام‌شده ٢,٦٠متر بلامانع است.

## الزامات پیش‌آمدگی‌های ساختمان

### پیش‌آمدگی در معابر عمومی

پیش‌آمدگی‌های مجاز ساختمان در معابر عمومی به شرح زیراست:

آ- پیش‌آمدگی طبقات یا بخشی از آن‌ها از خط مرز مالکیت، به عمق حداکثر ٨۰/۰ متر در معابر عمومی با پهنای ١۲ تا ۲۰ متر، درصورتی‌که حد زیرین پیش‌آمدگی از بالاترین نقطه‌ی کف معبر حداقل ۵۰/٣ متر ارتفاع داشته و حد پیش‌آمدگی آن از لبه سواره‌رو حداقل ٨۰/۰ متر فاصله‌ی افقی داشته باشد.

ب- پیش‌آمدگی طبقات یا بخشی از آن‌ها از خط مرز مالکیت، به عمق حداکثر ۲/١ متر در معابر عمومی با پهنای بیش از ۲۰ متر، با رعایت سایر شرایط بند آ.

پ- پیش‌آمدگی سایبان یا باران‌گیر بام از حد ساختمان، به عمق حداکثر ٨۰/۰ متر، درصورتی‌که حد زیرین آن از بالاترین نقطه‌ی کف معبر حداقل ۵۰/٣ متر ارتفاع داشته و حد پیش‌آمدگی آن از لبه سواره‌رو حداقل ٨۰/۰ متر فاصله‌ی افقی داشته باشد.

ت- ساباط و پل هوائی که بین ساختمان‌ها بر روی کوچه‌ها و معابر فرعی احداث شود، مشروط به اخذ مجوز از شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه‌ی ساختمان و درصورتی‌که ارتفاع حداقل ۵۰/٣ متر از معبر رعایت شده باشد.