به نام خدا

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان

انطباق شهری ساختمان

mcr.ir

دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان

۱۴۰۴

پیش‌گفتار

وزارت راه و شهرسازی در راستای تحقق اهداف و خط‌مشی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به‌ویژه در جهت تقویت و توسعه فرهنگ و ارزش‌های اسلامی در شهرسازی از طریق انطباق ساختمان‌ها با محیط شهری پیرامون، اقدام به تدوین مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان «انطباق شهری ساختمان» نموده است.

این مبحث در ادامه سایر مباحث مقررات ملی ساختمان کشور، چارچوبی مشخص برای انطباق ساختمان‌ها با زمین، بستر کالبدی، کاربری و تناسب سیما و منظر شهری را فراهم می‌آورد.

تدوین این مبحث حاصل تلاش جمعی از متخصصان و صاحب‌نظران حوزه شهرسازی، معماری و مهندسی ساختمان کشور است که با بررسی تجارب ملی و بین المللی، مقررات و استانداردهای مرتبط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، مجموعه‌ای از ضوابط روزآمد را برای انطباق ساختمان‌ها با شهر تدوین نموده‌اند.

لذا از عموم صاحبان حرفه‌های مهندسی ساختمان اعم از مالکان، کارفرمایان، شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی و مجریان ساختمان‌ها و تاسیسات دولتی و عمومی انتظار می رود نهایت تلاش و اهتمام خود را در اجرای این مقررات به کار گیرند و در این راه برای ایشان آرزوی توفیق و سربلندی دارم.

در پایان، از همه تلاش‌ها و زحمات همکاران معاونت مسکن و ساختمان به ویژه دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان، اساتید، صاحب‌نظران، کارشناسان و همچنین اعضای شورای تدوین مقررات ملی ساختمان که در فرآیند تدوین و تصویب این مبحث مشارکت و همکاری نموده‌اند، سپاسگزاری می‌نمایم.

فرزانه صادق

وزیر راه و شهرسازی

inbr.ir

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
وزیر

تاریخ : ۱۴۰۴/۰۷/۲۷
شماره : ۱۴۰۴۰۴۶/۱۰۰/۰۲

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر مومنی
وزیر محترم کشور

موضوع: ابلاغ اولین ویرایش مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان

با سلام و احترام

در اجرای ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴، بدینوسیله اولین ویرایش مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان " **انطباق شهری ساختمان** " که مراحل تهیه، تدوین و تصویب را در وزارت راه و شهرسازی گذرانده است، به شرح پیوست ابلاغ می‌گردد. این مبحث شش ماه پس از تاریخ این ابلاغ برای ساختمان‌های حوزه شمول لازم‌الاجرا است.

فرزانه صادق

رونوشت :
- معاون محترم مسکن و ساختمان جهت آگاهی و اقدامات لازم
- معاونین ، مدیران عامل و روسای محترم سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه جهت آگاهی و اقدام لازم
- رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت آگاهی و اقدام لازم
- مدیران کل محترم راه و شهرسازی استان‌ها جهت اطلاع و پیگیری ایجاد زمینه‌های لازم برای اجرا
- رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان جهت اطلاع و اعلام مراتب به سازمان استان‌ها
- رئیس محترم سازمان نظام کاردانی ساختمان جهت اطلاع و اعلام مراتب به سازمان استان‌ها

میدان آرژانتین ، بلوار آفریقا
ابتدای عباس آباد
ساختمان شهید دادمان
کدپستی : ۱۵۱۹۷۱۳۱۱۱
صندوق پستی : ۱۵۸۷۵-۲۵۶۸
www.mrud.ir

هیأت تدوین‌کنندگان مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان– ویرایش اول (۱۴۰۴)

الف) شورای تدوین مقررات ملّی ساختمان – دوره هشتم

• مهندس حبیب اله طاهرخانی	رئیس	• مهندس حامد مانی فر	عضو و دبیر اسبق
• دکتر اباذر اصغری	عضو	• دکتر محمود گلابچی	عضو
• دکتر سعید بختیاری	عضو	• دکتر بهروز گتمیری	عضو
• دکتر حیدرجهان‌بخش	عضو	• مهندس سید حمید میرمیران	عضو
• دکتر یحیی جمور	عضو	• دکتر سید رسول میرقادری	عضو
• دکتر فرزان حدادشرق	عضو	• مهندس کاوه نوری کوپایی	عضو
• مهندس امیر فرجامی	عضو	• دکتر حمید یزدانی	عضو اسبق

ب) اعضای کمیته تخصصی

• مهندس امیر فرجامی	رئیس	• مهندس حامد مانی فر	راهبر
• دکتر محمدرضا حق جو	عضو	• مهندس حمید میرمیران	عضو
• مهندس عباس وثیق نیا	عضو	• مهندس محمد مهدی عابدی	عضو

مهندس حامد صومعلو کارشناس دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان در کمیته تخصصی

دبیرخانه شورای تدوین مقررات ملّی ساختمان–دوره هشتم

• دکتر محمدعلی ریاحی نظری	مدیرکل دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان و دبیر شورا
• مهندس امیرعباس محمودی	رئیس گروه تدوین مقررات ملی ساختمان
• دکتر محمد جواد درگاهی	عضو و دبیر کمیته تخصصی بازنگری مبحث بیست و چهارم

مقدمه

نخستین ویرایش مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان با عنوان «انطباق شهری ساختمان» توسط وزیر راه و شهرسازی به وزیر کشور ابلاغ شد. این مبحث در راستای اجرای ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و با هدف ارتقای کیفیت زندگی شهروندان، حفظ هویت ایرانی- اسلامی شهرها و بهبود سیما و منظر شهری، چارچوبی جامع برای پیوند میان ساختمان و محیط شهری پیرامون آن فراهم می‌آورد.

مبحث ۲۴، ساختمان را نه به‌صورت یک واحد منفرد، بلکه به‌عنوان جزئی از کالبد سکونتگاه شهری مورد توجه قرار داده و چهار محور اصلی انطباق با زمین، انطباق کاربری، انطباق کالبدی و انطباق سیما و منظر شهری را به‌عنوان مبانی فنی و اجرایی خود معرفی می‌کند. قابل ذکر است که کیفیت محیط زندگی، حاصل تعامل هماهنگ اجزای کالبدی، کارکردی و اجتماعی سکونتگاه است و ساختمان‌ها باید در طراحی، اجرا و بهره‌برداری، تابع قواعد انطباق با بافت شهری، اقلیم، اقتصاد زمین، هویت بومی و منافع عمومی باشند. به این ترتیب، مبحث ۲۴ به‌عنوان ابزاری تکمیلی در کنار مباحث فنی دیگر مقررات ملی ساختمان، به تبیین معیارهای هماهنگی فرم، مقیاس، ارتفاع، تراکم و منظر بناها با زمینه شهری می‌پردازد و از منظر شهرسازی، نخستین چارچوب مقرراتی الزام‌آور کشور در حوزه «انطباق شهری ساختمان» به‌شمار می‌آید که نقطه اتصال مباحث معماری و شهرسازی در مقررات ملی ساختمان است و برای نخستین بار ضوابط طراحی، نظارت و صدور پروانه ساختمانی را در ارتباط با بستر شهری تعریف و از مرحله جانمایی و طراحی تا بهره‌برداری و نگهداری، اصول انطباق ساختمان با محیط پیرامون را تبیین می‌کند و می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در ارتقای هویت و کیفیت شهرهای کشور ایفا نماید. تدوین این مبحث حاصل همکاری جمعی از استادان، متخصصان و کارشناسان برجسته شهرسازی و معماری کشور است که با بررسی تجارب ملی و بین‌المللی و انطباق با مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، متنی علمی، جامع و منطبق با نیازهای بومی ایران را فراهم کرده‌اند.

مبحث ۲۴ که به عنوان سند رسمی کشور، مبنای عمل دستگاه‌های صدور پروانه، شهرداری‌ها، سازمان‌های نظام مهندسی، و طراحان و ناظران در حوزه معماری و شهرسازی قرار خواهد گرفت، در گام نخست در چهار فصل شامل: انطباق با زمین، انطباق کاربری، انطباق کالبدی و سیما و منظر شهری تهیه شده است و با توجه به ماهیت مبانی شهرسازی، ضوابط در دو دسته الزام‌آور و توصیه‌ای ارائه شده‌اند که بخش‌های

الزامی آن مغایرتی با مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و همچنین طرح‌های توسعه عمران مصوب ندارد.

در پایان، این دفتر از تمامی اساتید، مهندسان، انجمن‌های مهندسی، سازمان‌های نظام مهندسی و کلیه دست اندرکاران صنعت ساختمان، که نظرات نگارشی و تخصصی خود را در ارتباط با پیش‌نویس این مبحث ارسال نموده‌اند به ویژه از همکاری شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی صمیمانه تشکر و قدردانی نموده و از هرگونه اظهار نظر، پیشنهاد و انتقاد استقبال و از آن‌ها جهت انجام اصلاحات بعدی استفاده خواهد نمود. لذا عموم علاقه‌مندان می توانند با مراجعه به درگاه اینترنتی inbr.ir نسبت به ثبت نقطه نظرات خود اقدام نمایند.

مدیرکل دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان

inbr.ir

فهرست مطالب

عنوان — صفحه

مقدمه ۳

۲۴-۱ کلیات ۴

۲۴-۱-۱. هدف اصلی ۵

۲۴-۱-۲. اهداف جانبی ۵

۲۴-۱-۳. ساختار فصول مبحث ۵

۲۴-۱-۴. حوزه شمول ۶

۲۴-۱-۵. دامنه کاربرد ۹

۲۴-۱-۶. چگونگی بکارگیری الزامات ۱۰

۲۴-۱-۷. اولویت‌بندی رعایت الزامات و توصیه‌ها ۱۱

۲۴-۲. ساختمان؛ انطباق با زمین (تفکیک، تجمیع، افراز) ۱۲

۲۴-۲-۱. مقدمه ۱۲

۲۴-۲-۲. تعریف مفاهیم ۱۲

۲۴-۲-۳. الزامات ویژگی زمین ۱۴

۲۴-۲-۴. الزامات نحوه استقرار ۱۵

۲۴-۲-۵. الزامات دسترسی زمین ۱۵

۲۴-۲-۶. توصیه‌ها ۱۶

۲۴-۳. ساختمان؛ انطباق کاربری ۱۸

۲۴-۳-۱. مقدمه ۱۸

۲۴-۳-۲. تعریف مفاهیم ۱۸

۲۴-۳-۳. الزامات ویژگی کاربری ۱۹

۲۴-۳-۴. الزامات نحوه استقرار ۲۱

۲۴-۳-۵. توصیه‌ها ۲۳
۲۴-۴. ساختمان؛ انطباق کالبدی ۲۴
۲۴-۴-۱. مقدمه ۲۴
۲۴-۴-۲. تعریف مفاهیم ۲۴
۲۴-۴-۳. الزامات تراکم و ارتفاع ۲۶
۲۴-۴-۴. الزامات توده‌گذاری ۲۹
۲۴-۴-۵. الزامات نحوه استقرار ۳۱
۲۴-۴-۶. توصیه‌ها ۳۴
۲۴-۵. ساختمان؛ انطباق سیما و منظر شهری ساختمان ۳۷
۲۴-۵-۱. مقدمه ۳۷
۲۴-۵-۲. تعریف مفاهیم ۳۷
۲۴-۵-۳. الزامات کلی ۴۰
۲۴-۵-۴. الزامات بخش فوقانی ساختمان ۴۲
۲۴-۵-۵. الزامات بخش میانی ساختمان ۴۳
۲۴-۵-۶. الزامات بخش پایه و فضای شهری پیش روی ساختمان ۴۳
۲۴-۵-۷. توصیه‌ها ۴۴

مقدمه

یک سکونتگاه؛ نظامی پیچیده از ترکیب یکپارچه زیرنظام‌هایی است که در چارچوبی کالبدی، به‌هم پیوند خورده‌اند. در این چارچوب، ساختمان یک واحد کالبدی پایه و وابسته به سکونتگاه بوده که می‌بایست در سازماندهی قواعد رابطه آن با سکونتگاه، به دو مسئله حیاتی توجه گردد:

نخست؛ تنظیم یکپارچگی میان ساختمان و سکونتگاه که بر پایه اصول پایه زیر سازماندهی می‌گردد:

- پیوند فضایی؛ برای هم پیوندی روابط مکمل همهٔ اجزای چارچوب کالبدی یک سکونتگاه و ساختمان.
- هم‌افزایی کارکردی؛ به‌نحوی که ساختمان و سکونتگاه با هم به‌صورت یک کل موثر عمل کنند.
- هماهنگی محیطی؛ طراحی و اجرای ساختمان‌هایی که انرژی‌کارا و به قواعد انطباق محیطی و فرهنگی حساس باشند.
- هویت مکان؛ طراحی و اجرای ساختمان‌هایی متمایز که هویت سرزمینی را تقویت کند.
- کارایی اقتصادی؛ پاسخ خردمندانه بر پایه منفعت عمومی به قواعد اقتصاد زمین و ساختمان.

دوم؛ تنظیم پیوستگی تناسب فضایی ساختمان و سکونتگاه طی زمان است. تنظیم پیوسته نظم، تناسب و هم‌پیوندی فضایی بین آن‌ها از یک‌سو، سرعت و گستردگی تحول کالبدی ساختمان‌ها از سویی دیگر؛ چالش همیشگی نظام مدیریت تحول کالبدی سکونتگاه است. بنابراین کنترل و هدایت هوشمندانه تحول سریع و گسترده تولید ساختمان برای تنظیم پیوسته قواعد نظم بین اجزا و سکونتگاه، بسیار حیاتی است.

برای پاسخ به مسئله تنظیم یکپارچه و پیوسته تناسب فضایی بین ساختمان و سکونتگاه به الگوریتمی نیاز است که بتواند توانایی انطباق و هم‌افزایی ساختمان با سکونتگاه را همیشه در فرآیند دوسویهٔ، تولید ساختمان و کنترل بخش عمومی، فراهم نماید. این الگوریتم، **انطباق شهری ساختمان** نام دارد. ساختمان در چهار لایهٔ پایه شامل: زمین، کاربری، کالبد و منظر شهری با سکونتگاه منطبق می‌شود.

inbr.ir

۲۴-۱. کلیات

فصل کلیات در مبحث انطباق شهری ساختمان شامل: اهداف، ساختار فصول، دامنه شمول و کاربرد مبحث در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، چگونگی و اولویت به‌کارگیری آن را معرفی نموده و در اختیار بهره‌برداران خود قرار می‌دهد.

جدول ۲۴-۱-۱ چارچوب انطباق شهری ساختمان

فصول	اجزای فصول	اصول
کلیات	• اهداف، ساختار فصول، دامنه شمول و کاربرد، چگونگی به‌کارگیری.	• تضمین تامین منفعت عمومی؛ • زیست‌پذیری برای همه، پاسخ‌گویی به نیاز گروه‌های ویژه شامل کم‌توانان جسمی، سالمندان و کودکان؛ • بازآفرینی پایدار ارزش‌های میراث ایرانی اسلامی، هویت بومی و قواعد پایه برنامه‌ریزی و طراحی شهری؛ • ایمنی و امنیت محیطی، پدافند کالبدی؛ • حفاظت محیط‌زیست، تاب‌آوری کالبدی، انرژی کارایی، طراحی حساس به اقلیم، طبیعت و آب؛ • هوشمندی، روزآمدی فناورانه، کارایی عملکردی؛ • ماندگاری و مدیریت نگهداشت سرمایه‌های ملی؛ • وحدت، هماهنگی و انطباق فرم و منظر، رنگ، بافت، زمین، بدنه و بام، جلوه‌آرایی شب و روز.
انطباق با زمین	• ویژگی زمین: نوع قطعه، اندازه، ابعاد، تناسب، شکل و کنترل حقوقی- مالکیتی؛ • نحوه استقرار: موقعیت، ترکیب، همجواری، جهت، تنظیم فواصل، و حرائم؛ • دسترسی زمین.	
انطباق کاربری	• ویژگی کاربری: نوع و مقیاس کارکردی، بار جمعیتی، ظرفیت تصرف؛ • نحوه استقرار: موقعیت، ترکیب، همجواری، دسترسی به خدمات عمومی و زیرساخت‌ها.	
انطباق کالبدی	• تراکم و ارتفاع: تراکم ساختمانی، سطح اشغال و زیربنا، طبقه و ارتفاع؛ • توده‌گذاری: هندسه، ابعاد، حجم و شکل ساختمان؛ • نحوه استقرار: تنظیم موقعیت و جهت‌گیری، تنظیم فواصل توده و زمین، همجواری.	
انطباق سیما و منظر شهری ساختمان	• بخش‌های سه‌گانه (فوقانی، میانی و پایه) منظر شهری ساختمان؛ • فضای شهری پیرامون ساختمان.	

۲۴-۱-۱. هدف اصلی

اطمینان از رعایت اصول و قواعد شهرسازی در فرآیند طراحی، اجرا، نظارت، بهره‌برداری، نگهداری، تعمیر و تخریب ساختمان‌ها برای تضمین یکپارچگی، پیوستگی، هماهنگی، هم‌افزایی و کنترل تناسب فضایی آن‌ها و ساختار سکونتگاه‌ها در طول زمان.

۲۴-۱-۲. اهداف جانبی

- پاسداری از حقوق و منفعت عمومی در فرآیند تحولات کالبدی سکونتگاه‌های ایران.
- کمک به تحقق سیاست‌های کلی نظام جمهوری اسلامی ایران در بخش شهرسازی.
- پیگیری اهداف قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به‌ویژه تقویت و توسعه فرهنگ و ارزش‌های ایرانی- اسلامی در شهرسازی.
- کمک به تحقق اهداف کلی مقررات ملی ساختمان مانند: تأمین ایمنی، بهره‌دهی مناسب، آسایش، بهداشت و صرفه‌جویی.
- کنترل خردمندانه تحولات کالبدی در فرآیند طراحی، اجرا، نظارت و بهره‌برداری از ساختمان‌ها.

۲۴-۱-۳. ساختار فصول مبحث

این مبحث مشتمل بر پنج فصل است که هر یک از فصول دارای اجزایی به‌شرح زیر هستند:

عنوان: عنوان هر فصل نشان‌دهنده جهت‌گیری محتوایی آن است.

مقدمه: به چکیده، چیستی و چرایی فصل پرداخته است.

تعاریف: مهم‌ترین کلیدواژه‌های استفاده شده در متن هر فصل است.

الزامات: مجموعه‌ای از احکام سلبی یا ایجابی ارائه شده که رعایت آن‌ها در همه مکان‌ها در فرآیند طراحی، اجرا و نظارت بر احداث، تعمیر و بازسازی ساختمان‌ها الزامی است.

توصیه‌ها: مجموعه‌ای از ارزش‌های مکمل الزامات که به‌دلیل اهمیت و نقشی که در ارتقای کیفیت‌های محیطی دارند، اجرا یا عدم اجرای آن‌ها، توصیه شده است.

۲۴-۱-۴. حوزه شمول

منطق به‌کارگیری این مبحث در مقررات ملی ساختمان، قواعد حاکم بر انسجام و یکپارچگی تناسب ساختار سکونتگاهی است، بنابراین در صورت‌بندی دامنه شمول و مقیاس مبحث با سایر مباحث مقررات ملی تفاوت‌ها و پیچیدگی‌هایی دارد که عبارتند از:

- **تفاوت نخست؛** در منطق و مقیاس کنترل کالبدی است. این مبحث به فصل مشترک ساختمان و فضای شهری و نیز چارچوب یکپارچه و هماهنگ اجزای کالبدی سکونتگاه‌ها می‌پردازد و این در شرایطی است که سایر مباحث مقررات ملی (خاصه مبحث چهارم) به ساختمان و درون آن می‌پردازد.
- **تفاوت دوم؛** در ماهیت این مبحث است که محتوای الزامات آن را در حوزه تضمین حفظ منفعت عمومی در برابر منفعت خصوصی قرار می‌دهد.
- **تفاوت سوم؛** دامنه بهره‌مندی این مبحث است که گستره وسیع‌تری شامل تهیه‌کنندگان برنامه‌ها و آخرین طرح توسعه و عمران مصوب در بالاترین لایه، تا ساکنین و تولیدکنندگان ساختمان‌ها در پایین‌ترین لایه با شخصیت‌های حقوقی و حقیقی گوناگون را شامل می‌شود. الزامات و توصیه‌های این مبحث بر اطمینان از رعایت اصول و قواعد شهرسازی در فرآیند طراحی، اجرا، نظارت، بهره‌برداری، نگهداری، تعمیر و تخریب ساختمان‌ها متمرکز بوده و انطباق بهینه و پیوسته طراحی و احداث ساختمان‌ها را با انسجام کلیات یک سکونتگاه هدایت می‌نماید.
- **تفاوت چهارم؛** ماهیت تلفیقی کمّی، کیفی و مکانی این مبحث در برابر ماهیت کمّی و مقداری سایر مباحث مقررات ملی است که تمایز ایجاد می‌نماید.
- **تفاوت پنجم؛** در منطق گروه‌بندی ساختمان‌های مشمول مقررات ملی است، بدین شیوه که در این مبحث، گروه‌بندی ساختمان‌ها بر پایه نوع و مقیاس کاربری آن‌ها در آخرین طرح توسعه و عمران مصوب است. جزئیات گروه‌بندی ساختمانی نیز بر پایه ماهیت کنش‌های ساختمان و سکونتگاه تنظیم شده است. بنابراین در این مبحث، بر اساس طبقه‌بندی نوع و مقیاس کاربری، ساختمان‌ها در دو گروه "۱ تا ۷ طبقه" و "۸ طبقه و بالاتر" تفکیک گردیده‌اند. ساختمان‌های ۸ طبقه و بالاتر برمبنای تعریف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که "ساختمان‌های بلند" نامیده شده‌اند، یک گروه ساختمانی را در این مبحث و با قواعد ویژه، به‌خود اختصاص داده‌اند.

بر اساس ساختار متنوع جغرافیای ایران، الگوریتم انطباق شهری در فرآیندی دو مرحله‌ای شامل؛ **نخست** چارچوب انطباق شهری ساختمان (جدول ۲۴-۱-۱) و **دوم** تنظیم قواعد متناسب با تفاوت‌های جغرافیایی کشور طراحی گردید. بر پایه این منطق، در گام نخست طراحی و تنظیم قواعد و الزامات پایه در **سطح کلی** که توانایی تعمیم به جغرافیای کشور را داشته باشد، تنظیم گردیده است. در گام دوم تنظیم چارچوب انطباق در **سطح تفصیلی** با تدبیر الزامات و قواعد کمّی بر پایه منطقه‌بندی‌های آمایش سرزمین، برنامه‌ریزی و پیش‌بینی شده است. گام دوم با توجه به گستردگی و تنوع بحث در ویرایش‌های بعدی تدقیق و توسعه خواهد یافت. این چارچوب عمومی بر پایه منطقه‌بندی کلان کاربری اراضی و مقیاس مجاز استقرار کاربری‌های زمین و ساختمان منطبق بر رفتار کلی بناها بر سکونتگاه، وابسته به مقیاس کاربری و توده ساختمانی در لایه‌های انطباق شهری ساختمان، ساختاربندی شده است (جدول ۲۴-۱-۲).

inbr.ir

جدول ۲۴-۱-۲. چارچوب عمومی برای ویرایش‌های مبحث انطباق شهری ساختمان

گروه‌بندی ساختمانی			لایه‌های انطباق شهری ساختمان										
			انطباق با زمین			انطباق کاربری		انطباق کالبدی			انطباق سیما و منظر شهری ساختمان		
گروه کلی کاربری	مقیاس مجاز	دامنه طبقه	ویژگی زمین	نحوه استقرار	دسترسی زمین	نحوه استقرار	ویژگی کاربری	تراکم و ارتفاع	توده‌گذاری	نحوه استقرار	بخش فوقانی	بخش میانی	بخش پایه	فضای شهری
سکونت	محله	۱-۷												
	ویژه	۸+												
تجاری-خدماتی	محله	۱-۷												
	ناحیه													
	منطقه	۸+												
	شهر													
خدمات عمومی	محله	۱-۷												
	ناحیه													
	منطقه													
	شهر	۸+												
تاسیسات و تجهیزات	مشروط													
صنایع شهری	منطقه	مشروط												
	شهر													
مختلط چندکارکردی	ناحیه	۱-۷												
	منطقه													
	شهر	۸+												
حفاظت	مشروط													

❖ این چارچوب بر پایه مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درباره تعاریف کاربری‌های شهری - ۱۳۸۹/۰۳/۱۰ و مقررات ملی ساختمان تنظیم شده است. فهرست تفصیلی کاربری‌های شاخص واجد ساختمان در این مراجع قانونی درج شده است. موارد خارج از شمول این چارچوب نیازمند برخورد ویژه از طریق مراجع قانونی ذیصلاح، مدیریت خواهند شد.

inbr.ir

۲۴-۱-۵. دامنه کاربرد

۲۴-۱-۵-۱. الزامات این مبحث برای کلیه ساختمان‌ها و سازه‌های مشمول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سطح کشور و در کلیه مراحل مربوط از قبیل جانمایی، طراحی، نظارت، اجرا، بهره‌برداری، نگهداری، تعمیر و تخریب ساختمان‌ها، برای تمام اشخاص حقیقی (مالکان، کارفرمایان، سازندگان و مهندسان) و حقوقی و مراجع ذکرشده در ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سراسر کشور لازم‌الاجراست. توصیه‌های مبحث نیز، حاکم بر کلیه ساختمان‌های عمومی و خصوصی است.

۲۴-۱-۵-۲. رعایت مقررات این مبحث در ساختمان‌های موجود، در موارد زیر الزامی است:

الف) در ساختمان‌های موجود مشروط بر آن‌که اعمال اصلاحات مورد نیاز موجب تخریب و تحمیل هزینه‌های با آستانه فروریزیش (درجه سه در جدول ۲۱-۱-۱ مبحث ۲۱) نشود. تشخیص موارد، مستلزم بررسی‌های اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت از وزارت راه و شهرسازی است.

ب) همه‌ی ساختمان‌های موجود، حسب تشخیص کارشناس یا سایر مراجع ذیصلاح به‌علت مغایرت با الزامات این مبحث، برای استفاده‌کنندگان یا سایر مردم، خطرناک و زیان‌آور باشند.

پ) تمامی ساختمان‌هایی که در هنگام تغییر نوع و مقیاس کاربری، می‌بایست با الزامات این مبحث و سایر مقررات ملی ساختمان هماهنگ شوند.

ت) ساختمان‌های که در مرحله‌ی تعمیرات کلی یا توسعه‌ی بنا و یا بازسازی بوده و حسب تشخیص مراجع یا اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت از وزارت راه و شهرسازی، قابلیت بکارگیری اصلاحات در چارچوب الزامات این مبحث را دارا هستند.

۲۴-۱-۵-۳. الزامات این مبحث شامل تمام ساختمان‌ها و سازه‌های موقت (غیر از اسکان موقت بازماندگان حوادث غیرمترقبه) نیز می‌شود.

۲۴-۱-۵-۴. ساختمان‌های دارای ثبت جهانی یا ثبت ملی و ساختمان‌های دیگری که واجد ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و معماری خاص هستند از شمول مقررات این مبحث خارج بوده و تابع ضوابط وزارت میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری هستند.

۲۴-۱-۵-۵. در محدوده بافت‌های تاریخی مصوب با هدف حفظ هویت‌های سرزمینی، درصورت تداخل، اولویت با ضوابط و قواعد مرجع قانونی بافت‌های تاریخی است.

۲۴-۱-۵-۶. رعایت حرایم قانونی راه‌ها و راه‌آهن، معادن، دریا، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه‌های تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمومی و عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، تأسیسات نظامی، انتظامی، امنیتی و مرزی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها، سیل‌گیرها، ابنیه، آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته‌ای در هر گونه استقرار بنا در داخل و خارج حریم شهرها و روستاها، بر پایه ضوابط و قواعد آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است.

۲۴-۱-۶. چگونگی بکارگیری الزامات

۲۴-۱-۶-۱. شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند به هنگام صدور دستور تهیه نقشه، صدور پروانه ساختمانی و صدور پایان‌کار مفاد این مبحث را رعایت نموده و همچنین ضرورت اعمال الزامات و توجه به توصیه‌های این مبحث را به مالکان، سازندگان و مهندسان اعلام نمایند.

۲۴-۱-۶-۲. مسئولیت نظارت بر حسن اجرای الزامات و توصیه‌های این مبحث وفق نظامات اداری ابلاغی از سوی وزارت راه و شهرسازی برعهده اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت از وزارتخانه مذکور است.

۲۴-۱-۶-۳. مرجع شهرسازی به مجموعه قوانین، ضوابط و مقررات مصوب در شورای عالی شهرسازی

و معماری ایران، آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، مباحث مقررات ملی ساختمان و سایر طرح‌های قانونی ملاک عمل، اطلاق می‌گردد.

۲۴-۱-۷. اولویت‌بندی رعایت الزامات و توصیه‌ها

۲۴-۱-۷-۱. الزامات و توصیه‌های مندرج در این مبحث به پشتوانه اهداف اصلی و جانبی مبحث تدوین گردیده و فاقد جزئیات فنی و یا استانداردهای کمّی است. در مواردی که دستیابی به الزامات مورد نظر مستلزم رعایت جزئیات فنی و کمّی باشد، سایر قوانین و ضوابط مرتبط و در غیر این‌صورت معیارها و استانداردهای عرف شهرسازی، ملاک عمل خواهد بود.

۲۴-۱-۷-۲. چنانچه در ضوابط و مقررات آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و سایر طرح‌های توسعه کالبدی معتبر، الزامات این مبحث با جزئیات بیشتری تعیین و اعلام شده باشد، آن مقادیر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۲۴-۱-۷-۳. رعایت مفاد این مبحث از مقررات ملی ساختمان در آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است. درصورت تداخل، اولویت با مفاد آخرین طرح توسعه و عمران مصوب است.

۲۴-۲. ساختمان؛ انطباق با زمین (تفکیک، تجمیع، افراز)

۲۴-۲-۱. مقدمه

فرآیند بررسی انطباق با زمین، نخستین گام سازماندهی فضایی یک سکونتگاه است که واحدهای اراضی را برای پاسخ کارآمد به قواعد هر کاربری، بر اساس نیازهای شهروندی و مناسبت مکانی، تنظیم می‌نماید. این فرآیند در سه بعد: **الف.** انطباق ویژگی زمین شامل مالکیت، اندازه، ابعاد، شکل و تناسبات؛ **ب.** انطباق مکانی زمین شامل: موقعیت، جهت‌گیری، ترکیب و همجواری زمین با دیگر عناصر محیط طبیعی و انسان‌ساخت، **پ.** دسترسی به خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری، صورت می‌گیرد. پس از تدوین بخش تعاریف، قواعد سازماندهی انطباق به تفکیک دو بخش الزامات و توصیه‌ها، تدبیر و معرفی شده‌اند.

۲۴-۲-۲. تعریف مفاهیم

قطعه زمین: یک واحد زمین با دسترسی مستقل و با قابلیت دریافت سند مالکیت ثبتی بر پایه قواعد قانونی ثبت اراضی و ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب است. هر قطعه زمین با ویژگی‌هایی مانند اندازه ابعاد، شکل، تناسبات، مالکیت، موقعیت، ترکیب و جهت‌گیری تبیین می‌شود.

بلوک شهری: یک واحد کالبدی یکپارچه متشکل از یک یا چند قطعه زمین است که به‌وسیله شبکه دسترسی محاط شده است.

تفکیک اراضی: فرآیند قطعه‌بندی (تبدیل) یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچک‌تر است. این فرآیند بنا به درخواست مالک یا مالکین شش دانگ زمین، صورت می‌گیرد.

تنظیم مجدد اراضی: فرآیند سازماندهی مجدد اراضی تفکیکی موجود با هدف افزایش کارایی و کیفیت محیط زندگی بر پایه قواعد قانونی ثبت اراضی و ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب است.

تجمیع اراضی: نوعی از تنظیم مجدد اراضی است که در آن قطعات کوچک‌تر ثبتی همجوار به قطعه‌ای بزرگ ثبتی با هدف افزایش کارایی و کیفیت محیط زندگی بر پایه قواعد قانونی ثبت اراضی و ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب تجمیع یا یکپارچه می‌شوند. این فرآیند بنا به درخواست مالک یا مالکین شش دانگ زمین‌ها، صورت می‌گیرد.

افراز اراضی : جدا کردن سهم مشاع هر شریک در یک قطعه زمین است.

خیابان شهری: دسته‌ای از معابر شهری که نقش اجتماعی در طراحی آن‌ها در نظر گرفته شده و عابران پیاده و دوچرخه‌سواران در کنار وسایل نقلیه موتوری امکان استفاده از آن را دارند.

خیابان شریانی: دسته‌ای از خیابان‌های شهری که به‌علت ظرفیت جابه‌جایی زیاد، دسترسی تمامی کاربران را به همه انواع کاربری‌ها حتی در مقیاس منطقه و شهر، فراهم می‌کنند. حداقل عرض پوسته برای خیابان‌های شریانی برابر با ۲۵ متر (برای شریانی درجه دو ۲۵ متر و برای شریانی درجه یک مانند بزرگراه‌ها ۴۵ متر) در نظر گرفته می‌شود.

خیابان جمع و پخش‌کننده: دسته‌ای از خیابان‌های شهری که با ظرفیت جابه‌جایی متوسط، دسترسی تمامی کاربران را به کاربری‌های حداکثر در مقیاس ناحیه، فراهم می‌کنند حداقل عرض پوسته برای خیابان‌های جمع و پخش‌کننده برابر با ۱۵ متر در نظر گرفته می‌شود.

خیابان محلی: دسته‌ای از خیابان‌های شهری که به‌علت ظرفیت جابه‌جایی کم، دسترسی تمامی کاربران را به کاربری‌های حداکثر در مقیاس محله، فراهم می‌کنند. حداقل عرض پوسته برای خیابان‌های محلی برابر با ۶ متر در نظر گرفته می‌شود.

پخی: میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های هم‌سطح است.

۲۴-۲-۳. الزامات ویژگی زمین

۲۴-۲-۳-۱. در صدور پروانه ساختمانی برای تفکیک، تنظیم مجدد، تجمیع و افراز، کنترل و تایید مدارک فنی و مجوزهای قانونی و سند مالکیت قطعه زمین الزامی است.

۲۴-۲-۳-۲. در افراز زمین، کنترل رعایت قواعد و الزامات تفکیک در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، الزامی است.

۲۴-۲-۳-۳. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع اراضی، انطباق ویژگی‌های متضمن کارایی قطعه زمین شامل: حداقل اندازه قطعه زمین، حداقل برِ زمین، ابعاد، تناسب ابعاد و شکل با نوع و مقیاس کاربری، وفق قواعد آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و نهادهای قانونی مسئول ارائه خدمات عمومی و زیربنایی، الزامی است.

۲۴-۲-۳-۴. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، توجه به قیود طبیعی اجتماعی، فرهنگی و حقوقی در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، الزامی است.

۲۴-۲-۳-۵. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، تطابق اندازه قطعات جدید با ضوابط و مقررات آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و متوسط اندازه قطعات مجاور الزامی است.

۲۴-۲-۳-۶. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، می‌بایست از هندسه و اشکال متعارف و سازگار با نوع، هندسه و کاربری قطعه زمین استفاده شود.

۲۴-۲-۳-۷. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، در پهنه‌های مجاز بلندمرتبه‌سازی، رعایت حداقل اندازه و ابعاد زمین، تابع ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است.

۲۴-۲-۴. الزامات نحوه استقرار

۲۴-۲-۴-۱. تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، می‌بایست در جهت تحقق کاربری آخرین طرح توسعه و عمران مصوب باشد.

۲۴-۲-۴-۲. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، رعایت حرائم طبیعی و مصنوع قانونی الزامی است.

۲۴-۲-۴-۳. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، می‌بایست براساس استعلام از دستگاه‌های مسئول، نهرهای طبیعی، مسیرهای زهکشی و عوارض طبیعی و مصنوع به نحو مناسب حفظ شود.

۲۴-۲-۴-۴. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، جهت قطعه می‌بایست بر پایه عوامل اقلیمی هر منطقه از کشور، بهره‌مندی حداکثری از عناصر و چشم‌اندازهای طبیعی و فضاهای شهری ارزشمند و در تطابق با شبکه دسترسی تنظیم شود.

۲۴-۲-۴-۵. در تفکیک زمین برای توسعه‌های جدید، قطعات نبش بلوک شهری و کوچه‌ها می‌بایست اندازه بزرگ‌تری نسبت به دیگر قطعات زمین داشته باشند.

۲۴-۲-۴-۶. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، در صورت وجود ناسازگاری در قطعات مجاور، اتخاذ تدابیر فنی برای کنترل ناسازگاری الزامی است.

۲۴-۲-۵. الزامات دسترسی زمین

۲۴-۲-۵-۱. احداث ساختمان در زمین‌هایی مجاز است که از شبکه رفت و آمد عمومی قابل دسترس و با آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و مقررات ملی ساختمان برای محل ساخت بنا منطبق باشند.

۲۴-۲-۵-۲. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، تأمین دسترسی ایمن و استاندارد به هر قطعه زمین، برای همه استفاده‌کنندگان به‌ویژه سالمندان، کودکان و کم‌توانان جسمی- حرکتی الزامی است.

۲۴-۲-۵-۳. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، از دسترسی مستقیم قطعه زمین با هر نوع و مقیاس کاربری زمین به خیابان‌های شریانی درجه یک و بالاتر پرهیز گردد.

۲۴-۲-۵-۴. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، رعایت تناسب قواعد تفکیک زمین، مقیاس کاربری و مقیاس خیابان مجاور در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است.

۲۴-۲-۵-۵. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، قواعد پخی قطعات واقع در نبش بلوک‌های شهری، قواعد دسترسی کوچه‌های بن‌بست، قواعد فاصله تقاطع‌های فرعی پهنه‌های مسکونی و غیرمسکونی، رعایت ضوابط و قواعد آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، مبحث ۲۳ مقررات ملی ساختمان و آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری، الزامی است.

۲۴-۲-۵-۶. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، در پهنه‌های مجاز بلندمرتبه‌سازی، ضوابط دسترسی، تابع ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است.

۲۴-۲-۵-۷. طرح تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین باید توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت از وزارت راه و شهرسازی و ماده ۱۸ مبحث دو مقررات ملی ساختمان تهیه و مراحل قانونی را طی نماید.

۲۴-۲-۶. توصیه‌ها

۲۴-۲-۶-۱. تنظیم مجدد و تجمیع زمین، برای بافت‌های ناکارآمد با هدف ارتقاء کارایی اقتصادی و کیفیت محیط زندگی توصیه می‌گردد.

۲۴-۲-۶-۲. در تنظیم مجدد و تجمیع زمین، تنظیم قطعه‌های بزرگ‌تر در نبش بلوک‌های شهری با رعایت ظرفیت زیرساخت‌های شهری توصیه می‌گردد.

۲۴-۲-۶-۳. در تنظیم مجدد و تجمیع زمین، برای تنظیم ابعاد قطعات زمین به‌ویژه با کاربری مسکونی، تناسب منطقی ابعاد به شرط تضمین حداقل عرض قطعه در چارچوب ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب توصیه می‌گردد.

۲۴-۲-۶-۴. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، برای قطعات زمین نبش بلوک‌های شهری، تخصیص کاربری‌های غیرمسکونی متناسب با مقیاس، با رعایت ظرفیت زیرساخت‌های شهری توصیه می‌گردد.

۲۴-۲-۶-۵. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، تنظیم شکل‌های مربع و مستطیل در هماهنگی با الگوی استقرار شبکه دسترسی و هندسه و ابعاد بلوک شهری، توصیه می‌گردد.

۲۴-۲-۶-۶. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، توجه به مقیاس انسانی و پیاده‌مداری توصیه می‌گردد.

۲۴-۲-۶-۷. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، توجه به شرایط و قواعد اقتصاد شهری و ساختمان توصیه می‌گردد.

۲۴-۲-۶-۸. در تفکیک، تنظیم مجدد و تجمیع زمین، توصیه می‌شود در شرایطی که خیابان‌ها مورب هستند برای استفاده بهینه از قطعه، خط زمین عمود بر خیابان تنظیم شود.

inbr.ir

۲۴-۳. ساختمان؛ انطباق کاربری

۲۴-۳-۱. مقدمه

انطباق کاربری زمین و ساختمان با محیط طبیعی و انسان‌ساخت در فرآیند تحول کالبدی سکونتگاه، سازوکاری است که می‌کوشد؛ رعایت کفایت، شمول، کارایی و تناسب را پیوسته تضمین نماید. این انطباق بر پایه سازماندهی: **الف.** ویژگی کاربری شامل نوع و مقیاس کارکردی، ظرفیت تصرف و بارگذاری جمعیت؛ **ب.** انطباق مکانی کاربری شامل تناسب با مکان استقرار، ترکیب و همجواری با سایر عناصر محیط شهری، دسترسی به خدمات عمومی و زیربنایی پشتیبان در طول زمان صورت می‌گیرد. پس از تدوین بخش تعاریف، قواعد سازماندهی انطباق در دو بخش الزامات و توصیه‌ها، تدبیر و معرفی شده‌اند.

۲۴-۳-۲. تعریف مفاهیم

تقسیمات کالبدی: نظام تقسیم‌بندی کالبدی بر اساس الگوی توزیع سلسله‌مراتبی خدمات عمومی و مدیریت که در سکونتگاه‌های کشور تا چهار رده شامل شهر و فراشهر، منطقه، ناحیه و محله تعیین شده است.

کاربری زمین: نحوه استفاده از زمین برای هر نوع فعالیت انسانی بر اساس آخرین طرح توسعه و عمران مصوب.

سرانه کاربری زمین: متوسط مساحت زمین هر نفر از کاربری زمین بر اساس آخرین طرح توسعه و عمران مصوب.

مقیاس کاربری: سطح ارائه خدمات هر کاربری، متناسب با رده تقسیمات کالبدی بر اساس آخرین طرح توسعه و عمران مصوب.

تعیین کاربری: تخصیص کاربری برای هر قطعه زمین در چارچوب آخرین طرح توسعه عمران مصوب و بر اساس استانداردهای معتبر.

تدقیق کاربری: تعیین دقیق محدوده هر کاربری متناسب با مقیاس طرح در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب.

تغییرکاربری: تغییر در نحوه استفاده از زمین بر اساس آخرین طرح توسعه عمران مصوب و فرآیندهای قانونی اجرا و نظارت بر اجرای آنان.

سازگاری کاربری: سطحی از هماهنگی کارکردی فعالیت یک کاربری با فعالیت کاربری‌های همسایه است.

وابستگی کاربری: سطحی از وابستگی کارکردی فعالیت یک کاربری، با فعالیت کاربری‌های همسایه است.

ظرفیت کاربری: سطحی از تناسب مقیاس فعالیت یک کاربری، با رده تقسیمات کالبدی محل استقرار آن است.

مطلوبیت کاربری: سطحی از تناسب فعالیت یک کاربری، با ویژگی‌های محل استقرار کاربری است.

۲۴-۳-۳. الزامات ویژگی کاربری

۲۴-۳-۳-۱. تعیین کاربری اراضی در تهیه طرح توسعه و عمران مصوب می‌بایست بر پایه قواعد و اصول زیر باشد:

- تناسب کمی و کیفی با نیازهای جمعیتی در انطباق با تقسیمات فضایی سکونتگاه‌ها.
- تناسب مکانی با بستر محیط طبیعی و شرایط آب و هوایی.
- تناسب کارکردی با اندازه و ابعاد زمین، مقیاس و ظرفیت شبکه ارتباطی، ظرفیت زیرساخت‌های شهری، دسترسی به کاربری‌های وابسته و فرهنگ سرزمینی.
- آسایش و مطلوبیت برای همه، به‌ویژه برای کم‌توانان جسمی، سالمندان و کودکان.
- کارایی اقتصادی و کارکردی.
- سلامت، بهداشت و محیط‌زیست.
- تاب‌آوری، ایمنی و امنیت محیطی.
- کیفیت طراحی شهری.

۲۴-۳-۳-۲. در تهیه طرح توسعه و عمران مصوب برای تعیین، تدقیق و تغییر نوع و مقیاس کاربری زمین و ساختمان رعایت قواعد و ضوابط نهادهای فنی مرتبط و مقررات ملی ساختمان، جهت تامین استانداردهای معتبر، الزامی است.

۲۴-۳-۳-۳. در تدقیق و تغییر نوع و مقیاس کاربری زمین و ساختمان رعایت قواعد و ضوابط منطقه‌بندی استقرار کاربری‌های مصوب آخرین طرح توسعه و عمران و مقررات ملی ساختمان، پس از طی مراحل قانونی الزامی است.

۲۴-۳-۳-۴. در تدقیق و تغییر کاربری زمین و ساختمان، امکان دسترسی به خدمات مکمل و مورد نیاز آن کاربری در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است.

۲۴-۳-۳-۵. در تدقیق و تغییر کاربری زمین و ساختمان رعایت استانداردهای فنی شبکه دسترسی همجوار در آیین‌نامه مصوب طراحی راه‌های شهری برای تحمل و هدایت ترددهای مربوط به آن کاربری، الزامی است.

۲۴-۳-۳-۶. در تدقیق و تغییر کاربری زمین و ساختمان به فعالیتی پر مراجعه، پیش‌بینی محل توقف وسایل نقلیه مالکان و مراجعان، الزامی است.

۲۴-۳-۳-۷. در تغییرکاربری زمین و ساختمان، رعایت قواعد و ضوابط فنی برای حصول اطمینان از وجود و کفایت زیرساخت‌های شهری و خدمات عمومی مورد نیاز، الزامی است.

۲۴-۳-۳-۸. در تغییر کاربری زمین و ساختمان، برای پرهیز از کاهش سطح سرویس شبکه گذرهای بلافصل، تناسب با ظرفیت ترافیکی و مقیاس شبکه دسترسی مجاور زمین و ساختمان الزامی است.

۲۴-۳-۳-۹. برای هر نوع تغییر نوع و مقیاس کاربری ساختمان که نیاز به اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح دارد (وفق ماده ۱۸ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان)، ارائه گزارش کارشناسی فنی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت از وزارت راه و شهرسازی، درباره پنج موضوع اساسی ذیل برای تضمین رعایت حقوق عمومی، پس از طی مراحل قانونی با رعایت ضوابط و مقررات مرجع شهرسازی الزامی است:

- احراز ضرورت تغییر کاربری زمین و ساختمان.
- بارگذاری متناسب با ظرفیت زیرساخت‌های شهری در منطقه استقرار ساختمان.
- تعیین زمین جایگزین مناسب در شعاع عملکردی متناسب.
- تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری.
- ساماندهی شبکه دسترسی مرتبط برای اطمینان از دسترسی بهینه همگانی به خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری.

۲۴-۳-۴. الزامات نحوه استقرار

۲۴-۳-۴-۱. در تعیین و تدقیق مکان کاربری زمین و ساختمان، انطباق مقیاس کاربری با مقیاس تقسیمات فضایی سکونتگاه، بر پایه قواعد مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۲. در تعیین و تدقیق مکان کاربری زمین و ساختمان، رعایت ظرفیت تصرف و بارگذاری هر سطح از تقسیمات فضایی، بر پایه قواعد مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۳. در تعیین، تدقیق و تغییر مکان کاربری اراضی، رعایت دو اصل سازگاری و وابستگی در همجواری با کاربری‌های همسایه بر پایه قواعد مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۴. در تعیین، تدقیق و تغییر مکان کاربری اراضی، مناسبت خصوصیات و نیازهای هر کاربری با ویژگی‌های طبیعی محل استقرار آن الزامی است. ویژگی‌های زمین باید بتواند ضروریات و نیازهای نوع استفاده از آن را پاسخ دهد. مهم‌ترین ویژگی‌های زمین عبارتند از جنس خاک، ارتفاع، جهت و میزان شیب، فاصله از دسترسی، فاصله از گسل‌های فعال، فاصله از رودخانه، انطباق اقلیمی و ظرفیت‌های دید و منظر آن.

۲۴-۳-۴-۵. در تعیین، تدقیق و تغییر کاربری زمین و ساختمان، نباید نسبت وابستگی کاربری‌ها به‌گونه‌ای باشد که حوزه عمل آن‌ها با یکدیگر، تداخل و مزاحمت ایجاد نماید.

۲۴-۳-۴-۶. در تعیین، تدقیق و تغییر کاربری زمین و ساختمان، تامین و تضمین حفظ منفعت عمومی، حقوق شهروندی، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۷. در تدقیق و تغییر مکان، نوع و مقیاس کاربری زمین و ساختمان، رعایت قواعد و شروط مصوب منطقه‌بندی استقرار کاربری اراضی در آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۸. در تدقیق و تغییر مکان کاربری زمین و ساختمان، انطباق با ظرفیت و میزان پذیرش مقیاس تقسیمات فضایی، بر پایه قواعد مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۹. در تدقیق و تغییر کاربری زمین و ساختمان‌های عمومی، خدماتی و غیرانتفاعی، تامین و رعایت استانداردهای فضایی در مقیاس‌های مصوب همان کاربری، با هدف حفظ سطوح و سرانه‌های مصوب مورد نیاز، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۱۰. در تدقیق و تغییر نوع و مقیاس کاربری ساختمان رعایت تناسب بین ظرفیت‌های کالبدی ساختمان با کاربری مورد نظر، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۱۱. در تدقیق و تغییرکاربری‌ها رعایت حداقل فاصله بین ساختمان‌های با کاربری‌های ناسازگار با یکدیگر، وفق قواعد شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مقررات ملی ساختمان، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۱۲. در تغییر نوع، مقیاس و ظرفیت بارگذاری کاربری ساختمان، رعایت سازگاری، هماهنگی و وابستگی با کاربری‌های همجوار و فضای شهری، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۱۳. در تغییر یک کاربری به مجموعه‌های مختلط چندکارکردی، رعایت وابستگی کاربری‌ها به یک‌دیگر، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۱۴. در تغییر یک کاربری به مجموعه‌های مختلط چندکارکردی، سازگاری هر یک از واحدها برای سایر واحدهای آن ساختمان، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۱۵. در تغییر یک کاربری به کاربری مختلط چندکارکردی (با سازگاری کم‌تر با یکدیگر) پیش‌بینی راه‌های دسترسی (ورودی- خروجی) مجزا، الزامی است.

۲۴-۳-۴-۱۶. در تدقیق و تغییر کاربری‌های واقع در محدوده بافت‌های تاریخی و ارزشمند مصوب، رعایت طرح‌های قانونی، ضوابط و قواعد مراجع ذیصلاح بافت‌های تاریخی با هدف حفظ هویت‌های سرزمینی، الزامی است.

۲۴-۳-۵. توصیه‌ها

۲۴-۳-۵-۱. توصیه می‌شود در فرآیند تعیین، تدقیق و تغییر کاربری زمین و ساختمان رای و نظر ساکنین منطقه استقرار کاربری مورد پرسش قرارگیرد.

۲۴-۳-۵-۲. توصیه می‌شود همجواری و نحوه استقرار کاربری‌ها، موجب ارتقاءِ عملکرد مورد انتظار از ساختمان، گردد.

۲۴-۳-۵-۳. توصیه می‌شود تغییر کاربری ساختمان حتی‌الامکان منجر به استهلاک و کاهش عمر مفید آن نگردد.

۲۴-۴. ساختمان؛ انطباق کالبدی

۲۴-۴-۱. مقدمه

انطباق کالبدی ساختمان در فرآیند تحول کالبدی سکونتگاه، ساز و کاری است که می‌کوشد؛ کارایی، هماهنگی، یکپارچگی، هم‌افزایی و مناسبت با محیط طبیعی بین ساختمان و سکونتگاه را پیوسته کنترل و تنظیم کند. این ساز و کار بر پایه سازماندهی سه مولفه تشکیل‌دهنده فرم کالبدی:

الف. تراکم شامل تراکم ساختمانی، سطح اشغال، زیربنا، طبقه و ارتفاع ساختمانی؛

ب. توده‌گذاری شامل هندسه، ابعاد، حجم و فرم ساختمان؛

پ. نحوه استقرار و جانمایی شامل تنظیم موقعیت، جهت‌گیری، فواصل و همجواری توده ساختمانی استوار بوده که در شرایط متفاوت و در طول زمان صورت می‌گیرد. پس از تدوین بخش تعاریف، قواعد سازماندهی انطباق در دو بخش الزامات و توصیه‌ها، تدبیر و معرفی شده‌اند.

۲۴-۴-۲. تعریف مفاهیم

تراکم: به‌معنی شدت استفاده از زمین در واحد سطح است. این مفهوم ابزاری برای کنترل و تنظیم تحولات کالبدی، از طریق تعیین، تدقیق و تغییر آن برای تحقق و تضمین کیفیت محیط زندگی برای همه است.

تراکم جمعیتی: نسبت جمعیت به واحد سطح زمین است.

تراکم ساختمانی: نسبت سطح زیربنای مفید ساختمانی به مساحت زمین آن ساختمان است.

ارتفاع ساختمان: فاصله عمودی تراز متوسط کف معبر مجاور، تا متوسط ارتفاع بام شیب‌دار یا بالاترین نقطه جان‌پناه در بام‌های مسطح است.

سطح اشغال: نسبت سطح ساخت‌وساز در همکف به مساحت کل زمین است.

سطح آزاد قطعه زمین (فضای باز): قسمتی از قطعه زمین هر کاربری که بعد از کسر سطح اشغال، باقی می‌ماند و طبق ضوابط و مقررات طرح، احداث بنا در آن ممنوع است.

ساختمان بلند: ساختمان‌هایی با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره‌برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد.

پهنه بلندمرتبه: سطوحی با قابلیت احداث ساختمان با ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص‌یافته آن برابر با یک بلوک شهری است.

حریم: محدوده‌هایی که به مناسبت‌های محیط‌زیستی، ایمنی، امنیتی و ... در اطراف برخی از کاربری‌ها (مانند فرودگاه، مسیل، شبکه برق فشار قوی، راه، راه‌آهن، رودخانه، آثار تاریخی و ...) تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت‌وساز و استفاده از زمین آن، منوط به رعایت ضوابط و مقررات ذیربط است.

اشراف: هرگونه امکان بصری بر جریان زندگی خصوصی از طریق مشاهده دیداری حریم کالبدی بنای مجاور و روبه‌رو است.

حریم اشراف: محدوده کنترل دید مشرف به ساختمان برای رعایت شئون اخلاقی، امنیت، آرامش روانی و حریم خصوصی است.

محرمیت: کیفیتی است که موجب آرامش، امنیت روانی و حفظ حریم شخصی افراد می‌شود. این کیفیت از طریق قلمرو خصوصی تأمین می‌شود.

محدوده‌های میان‌افزا: قطعات و اراضی رها شده و نیازمند بازسازی وفق آخرین طرح توسعه و عمران مصوب در درون بافت‌های ساخته شده سکونتگاه تعریف می‌گردند.

بناهای شاخص: بناهایی که به جهت فرم، عملکرد، نوع مخاطب، مکان قرارگیری، موقعیت اجتماعی،

فرهنگی و ویژگی‌های کیفی بر سیما و منظر پیرامون خود موثر هستند.

۲۴-۴-۳. الزامات تراکم و ارتفاع

۲۴-۴-۳-۱. الزامات تراکم ساختمانی

۲۴-۴-۳-۱-۱. در تعیین میزان تراکم ساختمانی، انطباق و تناسب با تراکم جمعیتی مصوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب آن محدوده سکونتگاهی برای تامین سرانه استاندارد ملی، الزامی است.

۲۴-۴-۳-۱-۲. در تعیین، تدقیق و امکان تغییر تراکم ساختمانی برای هر منطقه در چارچوب تهیه و اجرای آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، رعایت قواعد زیر الزامی است:

- اولویت منفعت عمومی در برابر منفعت خصوصی.
- نگهداشت سرمایه‌ها و هویت‌های کالبدی سرزمینی.
- مناسبت و انطباق با ظرفیت‌ها و قیود محیط فرهنگی اجتماعی.
- مناسبت و انطباق با ظرفیت‌ها و قیود محیط طبیعی.
- تامین آسایش اقلیمی و مدیریت بهینه انرژی.
- کنترل خردمندانه ارزش زمین و ساختمان.
- تنظیم تراکم رفت و آمد.
- تامین ایمنی و قواعد پدافند کالبدی.
- تامین کیفیت منظر شهری ساختمان و بلوک‌های شهری همسایه.
- تنظیم یکپارچگی و هماهنگی فرم کالبدی ساختمان و بلوک‌های شهری همسایه.
- اولویت‌دهی به ظرفیت‌های درونی توسعه کالبدی.
- انطباق با ظرفیت تامین خدمات و زیرساخت‌های عمومی بر پایه تراکم جمعیتی مصوب آخرین طرح توسعه و عمران.

۲۴-۴-۳-۱-۳. افزایش تراکم برای احداث ساختمان ۸ طبقه و بیشتر، حداقل در مقیاس بلوک شهری "پهنه بلندمرتبه" یا یک خیابان پیوسته "محور بلندمرتبه" در چارچوب آخرین

طرح توسعه و عمران مصوب مجاز بوده و هر گونه افزایش تراکم به‌صورت "تک بنای منفرد" مطلقا ممنوع است.

۲۴-۴-۳-۱-۴. تغییر در تراکم ساختمانی منطقه باید با تامین سرانه و دسترسی به خدمات عمومی، زیرساختی و فضای باز در همان منطقه همراه گردد.

۲۴-۴-۳-۱-۵. تغییر در تراکم ساختمانی نباید منجر به افزایش جمعیت‌پذیری بیش از تراکم جمعیتی منطقه مصوب در آخرین طرح توسعه و عمران مصوب محدوده گردد.

۲۴-۴-۳-۱-۶. هرگونه تغییر در تراکم ساختمانی که سبب "تخریب زودهنگام" ساختمان‌ها و نابودی سرمایه ملی شود، ممنوع است.

۲۴-۴-۳-۱-۷. برای تأمین دلیل هر نوع تغییر تراکم ساختمانی به‌ویژه احداث ساختمان‌های بلند که نیاز به اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح دارد (وفق ماده ۱۸ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان)، ارائه گزارش کارشناسی فنی توسط **اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت از وزارت راه و شهرسازی**، درباره پنج موضوع اساسی زیر برای تضمین رعایت حقوق عمومی، پس از طی مراحل قانونی با رعایت ضوابط و مقررات مرجع شهرسازی، الزامی است:

- احراز ضرورت تغییر تراکم ساختمانی.
- بارگذاری متناسب با ظرفیت زیرساخت‌های شهری در منطقه استقرار ساختمان.
- انطباق با منظر شهری ساختمان و بلوک شهری.
- تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری.
- ساماندهی شبکه دسترسی مرتبط برای اطمینان از دسترسی بهینه همگانی به خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری.

۲۴-۴-۳-۲. الزامات سطح اشغال و زیربنا

۲۴-۴-۳-۲-۱. در تعیین، تغییر و هرگونه افزایش تراکم ساختمانی، تامین سطح حداقل فضای باز مورد نیاز بر پایه ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و مرجع قانونی ذی‌ربط، الزامی است.

۲۴-۴-۳-۲-۲. تامین حداقل زیربنای مجاز متناسب با هر کاربری در مقیاس تقسیمات فضایی بر پایه ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و مرجع قانونی ذی‌ربط، الزامی است.

۲۴-۴-۳-۲-۳. در هر گونه افزایش تراکم ساختمانی، تامین حداقل فضای باز مورد نیاز بر پایه آخرین طرح توسعه و عمران مصوب مربوطه، برای بافت کالبدی همجوار الزامی است.

۲۴-۴-۳-۲-۴. در هر گونه افزایش تراکم ساختمانی به‌ویژه ایجاد ساختمان‌های بلند، برای تنظیم سطح اشغال، رعایت هماهنگی و سازگاری با دانه‌بندی بافت پیرامون، الزامی است.

۲۴-۴-۳-۳. الزامات طبقه و ارتفاع

۲۴-۴-۳-۳-۱. حداکثر ارتفاع مجاز گروه‌های ساختمانی بر حسب تعداد طبقات آن‌ها، مقادیر تعیین شده در مبحث چهارم مقررات ملی و ضوابط عام شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در ساختمان‌های بلندمرتبه است، مگر آن‌که به‌دلیل شرایط خاص اقلیمی یا نوع کاربری و ساختار بنا مقادیر دیگری در آخرین طرح توسعه و عمران مصوب یا ضوابط اختصاصی کاربری‌های مرجع قانونی تعیین شده باشد.

۲۴-۴-۳-۳-۲. افزایش تعداد طبقات ساختمان بیش از حداکثر مجاز تعیین شده در بند ۲۴-۴-۳-۳-۱ مجاز نیست. مگر آن‌که علاوه بر مجوز شهرداری و انطباق با ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب با قواعد سایر مباحث مقررات ملی به‌ویژه مبحث سوم برای افزایش مجاز آن‌ها در برخی کاربری‌ها انطباق یابد.

۲۴-۴-۳-۳-۳. تعیین یا تغییر طبقه و ارتفاع ساختمان‌ها نباید موجب ایجاد اشراف و سلب محرمیت برای ساختمان‌های مجاور شود.

۲۴-۴-۳-۳-۴. تعیین یا تغییر طبقه و ارتفاع ساختمان‌ها نباید موجب سایه‌اندازی و سلب دریافت نور و هوا برای معبر دسترسی و ساختمان‌های مجاور شود.

۲۴-۴-۳-۳-۵. تعیین یا تغییر طبقه و ارتفاع ساختمان‌ها نباید موجب انسداد معبر دسترسی در زمان فروریزش گردیده و متاثر از مقیاس عملکردی و عرض گذر دسترسی است.

۲۴-۴-۳-۳-۶. در تعیین و تغییر طبقه و ارتفاع مجاز ساختمان‌ها، توجه به ارتقای کیفیت سیما و منظر شهری و چشم‌اندازهای طبیعی و انسان‌ساخت ارزشمند و شاخص، ضروری است.

۲۴-۴-۳-۳-۷. تعیین و تغییر طبقه و ارتفاع مجاز برای گروه‌های ساختمانی بر اساس نوع و عرض شبکه دسترسی و بر پایه ضوابط و مقررات مرجع شهرسازی الزامی است.

۲۴-۴-۳-۳-۸. در تغییر طبقه و ارتفاع مجاز، تنظیم نسبت توده و حجم می‌بایست بین ارتفاع ساختمان جدید با ساختمان‌های معمولی در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، هماهنگی ایجاد نماید.

۲۴-۴-۴. الزامات توده‌گذاری

۲۴-۴-۴-۱. الزامات هندسه، ابعاد و حجم ساختمان

۲۴-۴-۴-۱-۱. در طراحی و تنظیم اندازه و ابعاد توده ساختمان برای گروه‌های ساختمانی، انطباق و مناسبت با موقعیت شهری در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب مرجع، الزامی است.

۲۴-۴-۴-۱-۲. رعایت نسبت منطقی حجم به سطح در طراحی حجم توده ساختمان، متناسب با ویژگی‌های اقلیمی کشور، الزامی است.

۲۴-۴-۴-۱-۳. در طراحی عمق و پهنای توده ساختمانی می‌بایست به آسایش محیطی، کاهش مصرف انرژی، دریافت نور طبیعی و خلق منظر شهری منسجم، توجه گردد.

۲۴-۴-۴-۱-۴. در طراحی ساختمان‌های بلند، عقب‌نشینی بخش بدنه ساختمان نسبت به بخش پایه حداقل از قسمت بر اصلی مشرف به معبر، الزامی است.

۲۴-۴-۴-۲. الزامات شکل ساختمان

۲۴-۴-۴-۲-۱. شکل ساختمان می‌بایست به‌نحوی طراحی و اجرا گردد که در چارچوب ضوابط مصوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و مقررات ملی ساختمان بر پایه نوع، مقیاس کاربری و موقعیت استقرار آن با محیط پیرامون و الزامات سیما و منظر شهری هماهنگ گردد.

۲۴-۴-۴-۲-۲. شکل ساختمان می‌بایست به‌نحوی طراحی و اجرا گردد که در چارچوب ضوابط مصوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و مقررات ملی ساختمان بر پایه نوع، مقیاس کاربری و موقعیت استقرار آن با محیط پیرامون در تناسب با هویت سرزمینی، ظرفیت‌ها و فرصت‌های ارزشمند محیط مصنوع و طبیعی باشد.

۲۴-۴-۴-۲-۳. شکل ساختمان می‌بایست بر پایه نوع، مقیاس کاربری و موقعیت استقرار آن با محیط پیرامون به‌نحوی طراحی و اجرا گردد که در چارچوب ضوابط مصوب آخرین طرح توسعه و عمران و مقررات ملی ساختمان، موجب تداخل، مزاحمت و تضییع منفعت عمومی به‌ویژه کاربران محیط همجوار نگردد.

۲۴-۴-۵. الزامات نحوه استقرار

۲۴-۴-۵-۱. الزامات تنظیم موقعیت توده

۲۴-۴-۵-۱-۱. در تنظیم موقعیت توده، رعایت اصل محرمیت، حقوق همسایگی و عدم اشراف در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است.

۲۴-۴-۵-۱-۲. در طراحی، احداث ساختمان و برای تنظیم موقعیت توده، هماهنگی، تناسب و سازگاری با بستر طبیعی زمین الزامی است.

۲۴-۴-۵-۱-۳. نحوه استقرار، فرم و ارتفاع توده ساختمانی و نیز نسبت توده و فضای باز در هر قطعه زمین باید تابعی از ضوابط منبعث از آخرین طرح توسعه و عمران مصوب در رابطه با موقعیت و ابعاد آن قطعه زمین در بلوک شهری باشد.

۲۴-۴-۵-۱-۴. در تنظیم موقعیت مکانی توده در زمین به‌منظور کاهش و پرهیز از سایه‌اندازی و ایجاد حداقل اشراف ساختمان‌ها بر یکدیگر رعایت موارد ذیل الزامی است:

- برای ساختمان‌های بلند، نسبت سطح اشغال، بر پایه الزامات عام مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران حداکثر ۴۰ درصد زمین است.
- تامین فاصله مورد نیاز بنا از اضلاع زمین بر اساس ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۲۴-۴-۵-۱-۵. در نحوه استقرار توده در قطعه زمین، توجه به ترکیب مناسب قرارگیری توده‌های همجوار بر پایه رعایت حقوق همسایگی، محرمیت، حداقل اشراف و سایه‌اندازی، تامین نور مناسب، تسهیل جریان هوا در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است.

۲۴-۴-۵-۱-۶. نحوه استقرار توده در زمین‌های با موقعیت نبش بلوک شهری باید به‌گونه‌ای باشد که این موقعیت را تقویت نماید.

۲۴-۴-۵-۱-۷. توجه به پیوستگی کالبدی و بصری در نحوه استقرار توده در قطعات جدید الزامی است.

۲۴-۴-۵-۱-۸. در هرگونه جانمایی و استقرار بنا، توجه به چشم‌انداز ارزشمند مصنوع، طبیعی و تاریخی و تامین بیشترین بهره بصری الزامی است.

۲۴-۴-۵-۱-۹. در تنظیم موقعیت استقرار توده بنای میان‌افزا، رعایت اصل محرمیت، حقوق همسایگی، عدم اشراف حریم بصری محدوده قطعات هم‌جوار به‌ویژه ابنیه ارزشمند، الزامی است.

۲۴-۴-۵-۱-۱۰. محل استقرار ساختمان‌های بلند می‌بایست بر مبنای ضوابط و مقررات آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و الزامات عام ساختمان‌های بلند مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تعیین گردد.

۲۴-۴-۵-۲. الزامات جهت‌گیری توده

۲۴-۴-۵-۲-۱. در تنظیم جهت توده ساختمانی رعایت جهت‌گیری تعیین شده با توجه به شرایط اقلیمی در انطباق با قواعد مبحث نوزده مقررات ملی ساختمان و آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است.

۲۴-۴-۵-۲-۲. تنظیم جهت استقرار توده ساختمان در قطعه زمین باید به‌گونه‌ای باشد که نیاز به مصرف انرژی در ساختمان را برای تأمین آسایش اقلیمی کاهش دهد. جهت‌گیری ساختمان‌ها و بلوک‌های شهری باید بر مبنای برهم‌کنش آن‌ها با عناصر اقلیمی و با اولویت نور خورشید باشد.

۲۴-۴-۵-۳. الزامات تنظیم فواصل توده و زمین

۲۴-۴-۵-۳-۱. در طراحی مجتمع‌ها و ساختمان‌های بلندمرتبه فاصله ساختمان‌ها از جوانب مختلف زمین، شبکه دسترسی و ساختمان‌های مجاور باید به‌گونه‌ای تنظیم گردد تا در مواقع بحران (ریزش ناشی از زلزله، آتش‌سوزی، طوفان و سیل) و تخریب احتمالی، موجب خسارت به ساختمان‌های مجاور یا مسدود شدن شبکه دسترسی پیرامون، نگردد.

۲۴-۴-۵-۳-۲. رعایت ضوابط سایه‌اندازی، برای همه گروه‌های ساختمانی، در چارچوب ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است.

۲۴-۴-۵-۴. الزامات همجواری

۲۴-۴-۵-۴-۱. در طراحی و احداث ساختمان در توسعه‌های جدید، رعایت هماهنگی با گونه‌بندی، ریخت‌شناسی و دانه‌بندی واجد ارزش‌های سرزمینی و مزیت‌های سکونتگاه الزامی است.

۲۴-۴-۵-۴-۲. رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل مشرفیت در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یکدیگر و در یک قطعه مالکیت احداث می‌شوند، الزامی است.

۲۴-۴-۵-۴-۳. در جانمایی توده ساختمانی، داخل یا مجاور حریم آثار تاریخی رعایت ضوابط وزارت میراث فرهنگی و گردشگری الزامی است.

۲۴-۴-۵-۴-۴. احداث ساختمان‌های بلند نقطه‌ای که نقش نشانه در شهر را دارند تنها به‌شرط تنظیم سطح اشغال حداکثر ۲۰ درصد زمین و ارتفاع حداقل ۱۲ طبقه در چارچوب ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای بناهای شاخص و طی فرایندهای قانونی، بلامانع است (تبصره سه، ماده ۱ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۶).

۲۴-۴-۵-۴-۵. در همه گروه‌ها ایجاد رابطه مناسب با بافت مجاور و ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه پیرامون از نظر ریخت‌شناسی، دانه‌بندی بافت، کلیات طراحی نما و ترکیب‌بندی احجام الزامی است.

۲۴-۴-۵-۴-۶. ساختمان‌های بلند باید حداقل از دو بخش پایه و بدنه (ساقه) تشکیل شوند؛ بخش پایه که در ارتباط با فضای شهری قرار می‌گیرد باید متناسب با مقیاس انسانی و بناهای همجوار باشد. در این خصوص رعایت موارد زیر الزامی است:

- اگر ساختمان بلند با حفظ حریم بناهای ثبتی و تاریخی طی فرآیند قانونی در مجاورت بنایی ارزشمند از نظر کالبدی یا فرهنگی و یا مواردی نظیر آن قرار گیرد ارتفاع بخش پایه نمی‌تواند از حد آن بنای ارزشمند، بلندتر ساخته شود.

- هماهنگی ارتفاع بخش پایه ساختمان بلند با بافت کالبدی مجاور واجد ارتفاع و خط آسمان همگن، در چارچوب ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری و آخرین طرح توسعه و عمران مصوب الزامی است.

- ساختمان‌های بلندی که ارتفاع آن‌ها از ارتفاع متوسط موجود پهنه، مرتفع‌تر هستند باید به‌گونه‌ای در زمین استقرار یابند که بتوانند از هر چهار جهت واجد نمای با کیفیت باشند.

۲۴-۴-۵-۴-۷. به منظور ایجاد فضای شهری متناسب، ارتفاع ساختمان‌های مشرف به گره‌های شهری نمی‌تواند از عرض عریض‌ترین گذر غیر بزرگراهی منتهی به آن بیشتر باشد مگر در چارچوب ضوابط آخرین طرح توسعه و عمران مصوب.

۲۴-۴-۵-۴-۸. اتخاذ تدابیر ویژه متناسب برای احداث ساختمان در اراضی که با مخاطرات و قیود طبیعی مواجه هستند، الزامی است.

۲۴-۴-۵-۴-۹. توده‌گذاری ساختمان به‌نحوی باید تنظیم گردد که پیوستگی کالبدی، نظم بصری و تعادل ساختار فرم و پوسته کالبدی خیابان‌ها، در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب را تقویت نماید.

۲۴-۴-۶. توصیه‌ها

۲۴-۴-۶-۱. تنظیم فاصله خط زمین و خط ساختمان بر پایه قواعد آخرین طرح توسعه و عمران مصوب مرجع توصیه می‌گردد.

۲۴-۴-۶-۲. در اقلیم سرد برای کاهش اتلاف حرارت توصیه می‌شود توده ساختمان فرمی فشرده و نزدیک به مربع داشته باشد.

۲۴-۴-۶-۳. در اقلیم معتدل برای بهره‌مندی هرچه بیشتر از جریان هوا در تعدیل شرایط حرارتی، گسترش پلان توده ساختمانی در جهت شرقی- غربی توصیه می‌شود.

۲۴-۴-۶-۴. در اقلیم گرم و خشک با توجه به شرایط تابستانی و زمستانی توصیه می‌شود توده ساختمانی فرمی نزدیک به مکعب داشته باشد.

۲۴-۴-۶-۵. در اقلیم گرم و مرطوب به‌دلیل شدت بسیار زیاد تابش آفتاب در سمت شرق و غرب، داشتن فرمی مکعب مستطیل شکل، در امتداد محور شرقی- غربی توصیه می‌شود.

۲۴-۴-۶-۶. با توجه به عرض جغرافیایی و شرایط اقلیمی کشور کشیدگی شرقی- غربی ساختمان بهتر است عمود بر کشیدگی شمالی- جنوبی زمین باشد تا از این طریق دریافت انرژی طبیعی و آسایش اقلیمی افزایش یابد.

۲۴-۴-۶-۷. برای ساختمان‌های بلند در مناطق سرد، فرم‌های بسته و فشرده و ساختمان‌های مکعبی شکل یا ساختمان‌های به‌هم چسبیده پشت به پشت در جهت محور شمالی جنوبی ارجحیت دارند.

۲۴-۴-۶-۸. برای ساختمان‌های بلند در مناطق معتدل، آزادی بیش‌تری در انتخاب فرم وجود دارد ولی در هرصورت، فرم‌های قرار گرفته در جهت محور شرقی- غربی مناسب‌ترند.

۲۴-۴-۶-۹. کاهش ارتفاع در طبقات و یا تغییر شکل حجمی بنا با عقب نشینی در طبقات برای کاهش اثرات سایه‌اندازی و قرارگیری در حوزه مجاز، بلامانع است.

۲۴-۴-۶-۱۰. در صورت ایجاد زیرزمین برای تامین پارکینگ و فضاهای خدماتی ساختمان بلند، توصیه می‌شود حداقل یک چهارم از مساحت قطعه زمین برای تامین فضای سبز و کاشت درخت باقی بماند.

۲۴-۴-۶-۱۱. تامین فضای باز در تمامی جهات زمین به‌گونه‌ای که در موقع بهره‌برداری کیفیت فضایی مناسبی را برای استفاده‌کنندگان ایجاد نموده و در هنگام بحران دسترسی آسان به تمامی جهات را امکان‌پذیر سازد، توصیه می‌شود.

۲۴-۴-۶-۱۲. رعایت حقوق همسایگی در دریافت اشعه زمستانی برای قطعات شمالی از نظر جهت‌گیری و استقرار توده ساختمانی و عقب‌نشینی محدوده سطح اشغال طبقات قطعات جنوبی با رعایت زاویه مانع نور توصیه می‌شود. این زاویه بر اساس تفاوت‌های جغرافیایی کشور از محور خیابان و خط عقب قطعه زمین اندازه‌گیری می‌شود.

۲۴-۴-۶-۱۳. برای کاهش تاثیر خنک‌کنندگی منفی بادهای سرد زمستانی، جهتی لازم است، که در آن جهت زاویه بین برِ اصلی ساختمان و امتداد جهت وزش باد، کوچک‌تر از ۴۵ درجه باشد. برای استفاده مناسب از وزش بادهای مناسب در ایجاد تهویه طبیعی و کوران در فضاهای داخلی، جهتی مناسب است که بین برِ اصلی ساختمان و جهت وزش باد، بیش از ۴۵ درجه باشد.

inbr.ir

۲۴-۵. ساختمان؛ انطباق سیما و منظر شهری ساختمان

۲۴-۵-۱. مقدمه

امروزه اهمیت منظر شهری مطلوب در سلامت روانی جامعه، داشتن احساس خوشایند شهروندان، ارتقای هویت‌مندی و اقتصاد شهری، اثبات شده است. این بخش تلاش دارد تا با تمرکز بر منظر شهری ساختمان، قواعدی برای ارتقای هماهنگی، آراستگی و هویت شهری ارائه نماید. گستردگی، تنوع اقلیمی و فرهنگی کشور که تاثیر ویژه بر ساختار کالبدی بومی هر سکونتگاه گذاشته است، ارائه الزامات در برخی از ابعاد را دشوار یا ناممکن نموده که می‌بایست در ویرایش‌های بعدی به این مبحث اضافه گردد. فصل پیش رو شامل تعاریف، الزامات کلی، الزامات در بخش‌های فوقانی، میانی، پایه و فضای شهری پیش روی ساختمان و توصیه‌ها است.

۲۴-۵-۲. تعریف مفاهیم

کمیته سیما و منظر شهری: کمیته‌ای که مرجع بررسی و تصویب طرح نماهای ساختمانی در شهرداری‌های کل کشور است[۱].

نما: در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۰۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران: کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است. اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی

بناهای میان‌افزا: بناهایی که در قطعات و اراضی رهاشده یا نیازمند بازسازی وفق آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، در درون بافت‌های ساخته شده سکونتگاه ساخته می‌شوند.

بنای نبش: به بناهایی اطلاق می‌شود که در محل تقاطع دو فضای شهری قرار گرفته‌اند.

[۱] بر اساس بند ۱۶-۱-۱۲ آیین‌نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران مصوب ۰۴/ ۰۵/ ۱۴۰۰شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

موقعیت آکس: موقعیت بناهایی است که در انتهای مسیرهای مستقیم قرار گرفته‌اند و انسداد بصری ایجاد می‌کنند.

تک بنا: بناهایی که به بدنه شهری متصل نیستند و از همه جهات دیده می‌شوند.

بازشو: همه سطوح قابل باز شدن در پوسته ساختمان، که برای دسترسی، تأمین روشنایی، دید به خارج، خروج گاز حاصل از سوخت، تهویه و تعویض هوا ایجاد می‌گردند. مانند درها، پنجره‌ها و نورگیرها.

روزنه: سطوح شفاف ثابت (غیربازشو) که برای تامین روشنایی، دید به بیرون و زیبایی در ساختمان ایجاد می‌گردند.

بالکن: سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت **فضای باز** بوده و زیر آن به‌وسیله فضای بسته‌ای اشغال نگردیده است.

تراس یا مهتابی: سطح روبازی از ساختمان که به عنوان بام بخش‌هایی از طبقه زیرین خود نیز محسوب می‌شود و در معماری ایران به آن «بهارخواب» هم می‌گویند.

ایوان: فضای مسقفی است که فقط از یک طرف با فضای باز در ارتباط است.

خط بام (آسمان): لبه برخورد انتهای نمای ساختمان به آسمان است. از لحاظ بصری، خط بام محل رسیدن نمای ساختمان به آسمان است.

الحاقات نما: عناصری هستند که به‌صورت جداگانه به ساختمان الحاق شده‌اند. این عناصر می‌توانند در نماهای ساختمانی به‌صورت تأسیسات ساختمانی، حفاظ‌ها، تابلوها و عناصر کاربردی یا غیرکاربردی دیگر نمایان شوند.

بدنه شهری: نمای بهم پیوسته ساختمان‌هایی است که در مجاورت یک فضای شهری قرار گرفته‌اند.

بخش فوقانی ساختمان: در این مبحث به دو قسمت: **الف.** محدوده مابین خط انتهایی پنجره‌های طبقه آخر تا خط بام و؛ **ب.** محوطه بام که از برخی از نقاط شهر رویت می‌گردد، تفکیک می‌شود.

بخش میانی ساختمان: در این مبحث به محدوده مابین طبقه همکف و خط انتهای پنجره‌های طبقه آخر اطلاق می‌شود.

بخش پایه ساختمان: در این مبحث به طبقه همکف ساختمان قسمت پایه ساختمان گفته می‌شود.

فضای شهری: به فضای عمومی روباز، عرصه تعامل اجتماعی و تحت مالکیت عمومی گفته می‌شود.

نورپردازی: نورافشانی به نمای یک بنا که با هدف پرداختن به جنبه‌های شکلی و زیبایی‌شناختی بنا انجام می‌شود.

روشنایی: مقدار نوری که با هدف روشن کردن یک فضا و از طریق منابع طبیعی یا غیرطبیعی تامین می‌شود.

چراغ: منبع تامین نور برای روشنایی و نورپردازی است.

تیغه (لوور): تابش بند مستطیل شکلی است که به‌منظور جلوگیری از ورود اشعه خورشید و محدود کردن دید از بیرون به‌سمت داخل ساختمان، به صورت عمودی در جلوی پنجره نصب می‌شود.

پیرنشین: در معماری ایران به سکوهایی گفته می‌شود که در دو طرف ورودی ساختمان قرار دارند. این سکوها جهت نشستن افراد تعبیه می‌شدند و چون معمولا سالمندان از آن جهت استراحت و گفت‌وگو استفاده می‌کردند، به «پیرنشین» معروف شدند.

۲۴-۵-۳. الزامات کلی

۲۴-۵-۳-۱. استفاده از هر گونه عناصر و نمادهای نامتعارف و مغایر با ارزش‌های معماری ایرانی، در طراحی و ساخت نماهای ساختمانی ممنوع است.

تبصره: تشخیص نماد و عناصر مذکور در چارچوب مصوبات مراجع قانونی برعهده کمیته سیما و منظر شهری است.

۲۴-۵-۳-۲. فرم و نمای ساختمان‌ها، نباید با کاربری و فعالیت مورد استفاده، مغایرت داشته باشد.

۲۴-۵-۳-۳. توجه به اقلیم و عناصر محیطی، در طراحی نماهای ساختمانی الزامی است.

۲۴-۵-۳-۴. در طراحی نماهای ساختمان، باید به موقعیت بنا در بدنه شهری (میان‌افزا، نبش، موقعیت آکس، تک بنا) توجه شود.

۲۴-۵-۳-۵. تمامی نماهای ساختمانی که قابل رویت هستند، باید طراحی شده باشند.

۲۴-۵-۳-۶. مصالح استفاده شده در نما باید قابل پاکسازی و بهسازی باشند.

تبصره: مصالح استفاده شده در نما باید از نوع مقاوم به شرایط جوی و متناسب با شرایط اقلیمی باشد به‌گونه‌ای که بر اثر گذر زمان، به‌صورت نامتعارف دچار فرسودگی زودرس نشود.

۲۴-۵-۳-۷. استفاده از شیشه‌های بازتابی در ساختمان‌ها باید به‌گونه‌ای باشد که منجر به ایجاد مزاحمت بصری برای ساکنین، عابرین و به‌ویژه رانندگان نشود.

۲۴-۵-۳-۸. هر عنصر الحاقی به نما باید متناسب و در یک طیف هماهنگ با سایر الحاقات نما طراحی و اجرا شود.

۲۴-۵-۳-۹. تمامی الحاقات نما باید به‌صورت ایمن، طراحی و اجرا شوند.

۲۴-۵-۳-۱۰. قرارگیری هر گونه تاسیسات قابل رویت در نما اعم از کولر، کانال کولر، لوله، سیم، کولر گازی و ... (به‌غیر از تاسیسات مربوط به گاز) ممنوع است.

۲۴-۵-۳-۱۱. نصب هر گونه بیلبورد و نمایشگر به نمای ساختمان‌های مجاور فضاهای شهری خودرو محور که موجب حواس‌پرتی رانندگان شود، ممنوع است.

۲۴-۵-۳-۱۲. در طراحی نماهای ساختمانی، توجه به خطوط افقی و عمودی بدنه شهری الزامی است.

۲۴-۵-۳-۱۳. نورپردازی در نمای ساختمان‌های مسکونی ممنوع است، لیکن برای روشنایی طبقه همکف و ورودی ساختمان به‌منظور کمک به تامین امنیت ساختمان الزامی است.

۲۴-۵-۳-۱۴. منبع نورپردازی در نما نباید از فضای شهری پیرامون بنا، دیده شوند.

۲۴-۵-۳-۱۵. نورپردازی نماهای ساختمان‌ها نباید موجب ایجاد خیرگی در ناظرین گردد.

۲۴-۵-۳-۱۶. در پروژه‌های بزرگ مقیاسی که منجر به تغییر در ساختار کالبدی بلوک شهری گردد، انطباق سیما و منظر شهری آن، باید بر اساس گزارش فنی باشد که توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت از وزارت راه و شهرسازی در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب طی مراحل قانونی تهیه و تایید شده باشد.

تبصره: مرجع تشخیص موارد مشمول این موضوع، کمیته سیما و منظر شهری آن سکونتگاه است.

۲۴-۵-۳-۱۷. در طراحی، اجرا و نظارت بر اجرای نمای ساختمان، انطباق با قواعد منظر شهری در چارچوب آخرین طرح توسعه و عمران مصوب و رهنمودهای کمیته سیما و منظر هر

سکونتگاه الزامی است.

۲۴-۵-۴. الزامات بخش فوقانی ساختمان

۲۴-۵-۴-۱. خط بام ساختمان باید متناسب با الگوی غالب خط بام در بدنه شهری باشد.

۲۴-۵-۴-۲. استفاده از الگوهای بومی نقش و خط بام در بناهای واقع شده در درون و مجاور بافت تاریخی و ارزشمند شهرها بر پایه آخرین طرح توسعه و عمران مصوب، الزامی است..

تبصره: درصورت وجود ضوابط نما و منظر شهری در بافت‌های تاریخی و ارزشمند، استفاده از ضوابط مذکور در طراحی و ساخت نما، الزامی است.

۲۴-۵-۴-۳. حداقل ارتفاع جان‌پناه بام برای تامین ایمنی باید بر اساس مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان طراحی و اجرا شود.

تبصره: حداکثر ارتفاع جان‌پناه باید به تایید کمیته سیما و منظر شهری برسد.

۲۴-۵-۴-۴. استفاده از نرده‌های افقی در تمامی بخش‌های ساختمان به منظور حفظ ایمنی، باید با استفاده از موانع شیشه‌ای در پشت نرده باشد.

۲۴-۵-۴-۵. تاسیسات واقع شده در بام نباید از فضای شهری مجاور بنا دیده شوند.

۲۴-۵-۴-۶. تاسیسات واقع شده در بام باید منظم و در مکان مشخص قرارگیرند.

۲۴-۵-۴-۷. طراحی و اجرای بام و سقف متناسب با ویژگی اقلیم، الزامی است.

۲۴-۵-۴-۸. بام باید دارای طراحی مشخص بوده و طرح آن به کمیته سیما و منظر شهری ارائه گردد.

۲۴-۵-۵. الزامات بخش میانی ساختمان

۲۴-۵-۵-۱. در بناهای میان‌افزا یا نبش، رنگ نما باید با رنگ غالب مصالح و بافت بدنه شهری، هماهنگ باشد.

تبصره ۱: در صورت تشخیص کمیته سیما و منظر شهری، در ساختمان‌هایی که کاربری متفاوت با کاربری غالب بدنه شهری دارند، استفاده از رنگ مصالح متفاوت از زمینه بلامانع است.

تبصره ۲: در صورت تشخیص کمیته سیما و منظر شهری، در ساختمان‌های موقعیت آکس و تک بنا، استفاده از رنگ مصالح متفاوت از زمینه بلامانع است.

۲۴-۵-۵-۲. تناسبات پنجره‌ها باید با تناسبات غالب بدنه شهری هماهنگ باشد.

۲۴-۵-۵-۳. تعبیه پنجره در محل‌های خارج از حدود مجاز، ممنوع است.

۲۴-۵-۵-۴. در صورت جانمایی تاسیسات در بالکن، استفاده از موانع متخلخل (مانند لوور، دیوار مشبک و موارد مشابه) الزامی است.

۲۴-۵-۶. الزامات بخش پایه و فضای شهری پیش روی ساختمان

۲۴-۵-۶-۱. مصالح دیوار همکف باید قابل پاکسازی و بهسازی بوده و در برابر شرایط جوی مقاوم باشد.

۲۴-۵-۶-۲. به‌کارگیری مصالح آسیب‌زننده، در طبقه همکف (به‌خصوص در محدوده‌ای که در تماس فیزیکی با انسان قرار می‌گیرد)، ممنوع است.

۲۴-۵-۶-۳. خط زمین باید متناسب با الگوی غالب خط زمین در بدنه شهری باشد.

۲۴-۵-۶-۴. پیش‌بینی فضای لازم برای نصب الحاقات مانند تابلوها، آیفن، روشنایی و ... در طرح نما الزامی است.

۲۴-۵-۶-۵. استفاده از تابلوهای تجاری از طبقه همکف به بالا ممنوع است.

۲۴-۵-۶-۶. هر گونه الحاقات طبقه همکف (اعم از تابلو و ...) نباید جلوی پنجره‌ها را مسدود کنند.

۲۴-۵-۶-۷. ایجاد پیش ورودی یا مانند آن در محل ورودی ساختمان‌ها، الزامی است.

۲۴-۵-۶-۸. ورودی پیاده ساختمان‌های حیاط‌دار، باید به‌صورت مسقف طراحی و اجرا گردد.

۲۴-۵-۶-۹. پیروی از الزامات مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان علاوه بر موارد فوق نیز، الزامی است.

۲۴-۵-۶-۱۰. هماهنگی طرح کف‌سازی محوطه مقابل بنا با طرح نما و دیوار محوطه حیاط در چارچوب ضوابط مرجع شهرسازی الزامی است.

۲۴-۵-۶-۱۱. استفاده از طرح کف‌سازی که سبب ایجاد اختلال در حرکت عابرین پیاده شود، ممنوع است.

۲۴-۵-۶-۱۲. طراحی و اجرای اختلاف سطح‌هایی که موجب اختلال در حرکت عابرین پیاده گردد، ممنوع است.

۲۴-۵-۷. توصیه‌ها

۲۴-۵-۷-۱. استفاده از پوشش گیاهی در نما (اعم از نمای اصلی، دیوار حیاط و نماهای جانبی) متناسب با اقلیم بومی توصیه می‌شود.

۲۴-۵-۷-۲. طراحی و اجرای پوشش گیاهی نقطه‌ای و باغچه در هماهنگی با طرح نما به‌نحوی که موجب سد معبر نگردد، توصیه می‌شود.

۲۴-۵-۷-۳. در طراحی بالکن توصیه می‌گردد به محل رویش درختان پیاده‌رو و رشد آن‌ها در آینده توجه شود.

۲۴-۵-۷-۴. ایجاد عقب‌نشینی برای افزایش دعوت‌کنندگی در ورودی‌ها توصیه می‌گردد.

۲۴-۵-۷-۵. طراحی گل‌جای، باغچه و پیرنشین در ورودی‌ها، توصیه می‌شود.

۲۴-۵-۷-۶. استفاده از بام‌های سبز متناسب با منطقه‌بندی اقلیمی معتبر توصیه می‌شود.

۲۴-۵-۷-۷. طراحی و اجرای گونه بومی بام (مانند بام‌های شیب‌دار در مناطق شمالی کشور) اکیدا توصیه می‌گردد.

۲۴-۵-۷-۸. در بام، اتاقک آسانسور و باکس پله اگر جزئی از نمای ساختمان نباشد، توصیه می‌شود از فضای شهری پیرامون، دیده نشود.

۲۴-۵-۷-۹. در صورت وجود سبزینگی و پوشش گیاهی در حیاط ساختمان، ایجاد دیواره حیاط متخلخل برای افزایش نفوذپذیری بصری توصیه می‌گردد.

inbr.ir