

قوانین و مقررات معماری

قرارگیری یک پارکینگ حداقل دهانه 2.5 متر

قرارگیری دو پارکینگ کنار هم حداقل دهانه 4.5 متر

قرارگیری سه پارکینگ کنار هم حداقل دهانه 7 متر

طول مورد نیاز جهت پارکینگ 5 متر

حداقل فضای یک پارکینگ 5*2.5 متر

شعاع گردش یا طول مورد نظر جهت مانور 5 متر

حداقل عرض در ورودی پارکینگ 3 متر

عرض رمپ یکطرفه 3 متر و دوطرفه 6 متر

عرض رمپ قوسی یکطرفه 3.65 متر و دوطرفه 7 متر

شعاع داخلی مسیر گردش در کلیه پارکینگ ها 4.57 متر است.

شیب رمپ پارکینگ 15 درصد

هر واحد بالای 100 متر در طبقه اول و دوم به یک پارکینگ نیاز دارد.

واحد مسکونی کوچکتر از 150 متر یک پارکینگ -150 تا 200 متر 1.5 پارکینگ - بیش از 200 متر دو پارکینگ

همچنین در صورتی که تعداد واحد فرد باشد یک واحد از پارکینگ معاف است.

حداکثر ارتفاع مفید واحد مسکونی 2.90 متر

حداکثر ارتفاع پارکینگ 2.20 متر

حداکثر ارتفاع مفید پیلوت 2.40 متر

حداکثر ارتفاع زیرزمین 2.20 متر

حداکثر ارتفاع مفید واحد تجاری 4.50 متر

حداقل ارتفاع مفید ورودی پارکینگ 1.80 متر

ارتفاع مفید خرپشته 2.20 متر

ارتفاع نورگیری در زیرزمین حداکثر 90 سانتی متر

حداقل سطح پنجره نباید از یک پنجم سطح فضا کمتر باشد.

حداقل عرض حیات خلوت اگر سرتاسری باشد 2 متر و اگر سرتاسری نباشد 3 متر

احداث پیش آمدگی یا بالکن در گذر 12 تا 20 متر 80 سانتی متر و در گذر بالای 20 متر 120 سانتی متر مجاز است. ارتفاع این پیش آمدگی از زیر آن تا روی خیابان 3.50 متر

حداقل عرض آشپزخانه و اتاق خواب 2.50 متر - نشیمن 3.00 متر - پاگرد 1.20 متر

نورگیری آشپزخانه و پذیرایی از یک پنجره به شرطی مجاز می باشد که طول نورگیری کمتر از 8 متر باشد.

ابعاد نورگیر برای اتاق خواب و پذیرایی 3*4 متر و برای آشپزخانه 2*3 متر می باشد.

ابعاد مفید آسانسور 2*1.60 متر

حداقل ارتفاع چاله آسانسور 1.50 متر

الزامات طراحی و ساخت فضاهای محل توقف خودرو

1- تعداد الزامی محل توقف خودرو در تصرف های مختلف در ضوابط شهرسازی طرح های توسعه شهری تعیین می گردد.

2- توقفگاههای خودرو و مسیرهای ورود و خروج آن نباید خطری را متوجه محل بازی کودکان نماید و دود، بو یا سروصدای ناشی از آن نباید مزاحم بازی کودکان در محل بازی، آسای ش سکونت و کار، آرام ش و استراحت در ساختمان و اطراف آن باشد.

3- اگر تعبیه محل های توقف خودرو در ساختمان بعلت مشکلات فنی و حقوقی مقدور نباشد، نهاد مسئول امر ساختمان با تایید شورای شهر می تواند از مالک مبلغی را مطالبه و در مدت زمان کوتاه و مشخص جهت ایجاد توقفگاه های عمومی در محله و در صورت عدم نیاز، برای ایجاد توقفگاه های عمومی در شهر مصرف نماید.

4- توقف یکدک و یا کاروان در توقفگاههای خودرو مجاز است.

5- کلیه توقفگاه های سرپوشیده باید بصورت طبیعی تهویه و در صورت عدم وجود سطوح کافی جهت تهویه طبیعی، با سیستم مکانیکی تهویه شوند. سیستم های تهویه مکانیکی توقفگاههای خودرو باید در انطباق با ضوابط مبحث چهاردهم (تأسیسات گرمائی، تعویض هوا و تهویه مطبوع) و استانداردهای تأسیسات مکانیکی باشد.

6- ارتفاع توقفگاه ها: ارتفاع توقفگاه های کوچک خودرو از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تاسیساتی در زیر سقف، تا پایین ترین سطح تاسیسات سقف حداقل ۲۲۰ سانتیمتر می باشد. در توقفگاه های متوسط و بزرگ حداقل ارتفاع از کف تا زیر سقف ۲۴۰ سانتیمتر است.

7- انواع توقفگاههای خودرو: توقفگاه های خودرو به سه گروه کوچک، متوسط و بزرگ در انواع خصوصی و عمومی تقسیم می شوند. توقفگاه های مختص ساکنین در ساختمانهای مسکونی توقفگاه های خصوصی و توقفگاه های مختص تصرف های عمومی و توقفگاه هائی که امکان استفاده عموم از آنها میسر است، توقفگاه عمومی محسوب می گردند. توقفگاه های دارای حداکثر ۳ واحد محل توقف خودرو، توقفگاه کوچک، توقفگاه های تا ۲۵ واحد محل توقف خودرو، توقفگاه متوسط و توقفگاههای دارای گنجایش بیش از ۲۵ واحد محل توقف خودرو، توقفگاه بزرگ محسوب می شوند.

- 7- معبر ورودی و عرض رامپ در توقفگاههای بزرگ نباید کمتر از ۵ متر و در توقفگاههای متوسط نباید کمتر از 5/3 متر باشد. حداقل عرض ورودی برای توقفگاه های کوچک ۵ / از 5/2 متر است.
- 8- توقفگاههای بزرگ و متوسط باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند که الزاماً یکی از آنها به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.
- 9- در توقفگاههای کوچک، راه خروج استفاده کنندگان می تواند با مسیر ورود خودرو یکی باشد.
- 10- در توقفگاههای کوچک، پی ش بینی دو واحد توقف خودرو در پشت سر هم بلامانع است.
- 11- در توقفگاههای بزرگ و متوسط، تعمیر خودرو در محل توقفگاه مجاز نیست.
- 12- در توقفگاه های بزرگ باید در کنار معبر، گذرگاه افراد پیاده ای به عرض حداقل ۶۰ سانتیمتر و اختلاف سطح حداقل ۲۰ سانتیمتر بالاتر از سطح معبر سواره در نظر گرفته شود.
- 13- در توقفگاههای عمومی حداقل ارتفاع آزاد درب خروجی خودرو به میزان ۲۱۰ سانتیمتر الزامی است.
- 14- در توقفگاه های خصوصی، در صورت وجود ورودی مجزای دیگری برای اشخاص، پی ش بینی ورودی سواره به میزان حداقل ۱۸۰ سانتیمتر الزامی است.
- 15- مصالح توقفگاه های خودرو:
- 16- جنس کف باید از مصالح قابل شستشو باشد.
- 17- در توقفگاه های متوسط و بزرگ سرپوشیده، مصالح پوشش ستونهای فلزی باید با مواد مقاوم در برابر آتش پوشیده شوند.
- 18- همه توقفگاه های خودرو باید مجهز به تجهیزات مبارزه با حریق باشند.
- 19- ابعاد و مساحت محل های توقف خودرو:
- 20- ابعاد لازم جهت توقف خودرو در صورتیکه کنار یکدیگر قرار گیرند 5x2 متر می باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند ابعاد فوق به 6x2 متر تغییر می کند. دو خودرو می توانند در توقفگاههای سرپوشیده بین دو ستون قرار گیرند بشرط آنکه فاصله محور ستونها از ۵ متر کمتر نباشد.
- 21- در صورتیکه دو طرف یک محل توقف در توقفگاه دیوار باشد، حداقل عرض آن باید ۳ متر باشد.
- 22- حداقل عرض مسیر رفت و آمد در توقفگاه ها نباید از ۵ متر کمتر باشد. شعاع بیرونی مسیر گردش خودرو در توقفگاه ها نیز نباید کمتر از ۵ متر در نظر گرفته شود.
- 23- هنگامی که طبقات دیگر ساختمان بوسیله پله ها از توقفگاه خودرو قابل دسترسی باشد، باید بین محفظه پله ها و توقفگاه یک فضای قرنطینه در نظر گرفته شود.
- 24- حداکثر زاویه شیب راه در توقفگاه ها ۱۵٪ است. یک متر ابتدا و انتهای آن نیز باید با شیب ۱۰٪ باشد.
- 25- عرض شیب راه ورودی در توقفگاههای عمومی تابع عرض مسیر آن است.

17- آبهای سطحی باید در توقفگاههای بزرگ و متوسط با شیب بندی به فاضلاب منتقل شود.

مشاعات یا مالکیت عمومی ساختمان

- مشاعات، قسمت هایی از بنا است که مالکیت آنها به عموم ساکنین آن ساختمان تعلق دارد.
- استفاده موقت از مشاعات ساختمان جهت اجتماعات و مراسم عمومی در صورت توافق ساکنین و وجود دسترسی های خروج تعیین شده در این مبحث و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان امکان پذیر است.
- فضای جمعی: چنانچه با موافقت ساکنین، بخش هایی از مشاعات ساختمان به منظور تشکیل جلسات و برگزاری مراسم مورد استفاده قرار گیرد، این فضا را فضای جمعی می نامند.
- رعایت ضوابط مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمانها در مقابل حریق) ، در طراحی فضاهای جمعی الزامی است.
- استخر خصوصی: هر استخری که برای شنا ایجاد شود، در صورتیکه در ارتباط با بناهای مسکونی باشد و برای استفاده ساکنین و مهمانان خصوصی آنان باشد، استخر خصوصی نامیده می شود.
- در استخرهای خصوصی باید حداقل یک سیستم خروج افراد از داخل استخر مانند پله یا نردبان پیش بینی شود.
- کلیه استخرهای خصوصی باید با آب پاک (تصفیه شده) تغذیه شوند. استخر خصوصی و تاسیسات مربوط به آن باید مجهز به وسایل تخلیه کامل آب باشند و آب باید با روش های مورد تأیید نهاد مسئول امر ساختمان، بدون هیچگونه صدمه به همسایگان و خدمات عمومی تخلیه شود.
- استخرهای خصوصی در فضاهای کناره بنا نمی توانند مستقر شوند.
- فاصله دیوارهای استخر خصوصی از بر تکیکی زمین در وجوه مختلف آن باید حداقل ۲ متر و از طرف معبر عمومی حداقل ۳ متر باشد. این فواصل در خصوص استخرهای خصوصی واقع در زیرزمین نیز صدق می کند.
- در کلیه استخرهای خصوصی با بیش از ۱۶ مترمکعب گنجایش آب، باید وسایل جمع آوری هرگونه مواد خارجی در سطح و داخل آب با گردش جریان آب پیش بینی شود.