



شهرداری مینودشت

## ضوابط و مقررات ساختمانی طرح هادی

### ❖ مقررات زیربنا

- احداث پیلوت در طبقه همکف در زیر ساختمان مسکونی جهت استفاده پارکینگ، رختشویخانه، موتورخانه، محل بازی و پلکان تا مساحت حداکثر 60٪ سطح کل زمین مجاز بوده و جزء سطح تراکم بنا محسوب نمی گردد.
- حداکثر طبقات مسکونی در تراکم 60 درصد، یک طبقه و در تراکم 180 درصد سه طبقه روی پیلوت و یا زیرزمین می باشد.
- حداکثر طبقات در تراکم 240 درصد، 4 طبقه روی زیرزمین و یا 4 طبقه روی پیلوت می باشد.
- ارتفاع پیلوت از کف تمام شده تا زیر سقف حداکثر 2.5 متر و ارتفاع زیرزمین حداکثر 2.4 متر می باشد.
- احداث هرگونه پله و متعلقات آن جزء زیربنا محسوب شده و می بایست داخل محدوده زمین قرار گیرد اما جزء تراکم مجاز محسوب نمی گردد.
- حداقل عرض آشپزخانه 2 متر و مساحت آن 6 مترمربع می باشد.
- ایوان مسقف 3 طرف باز به شرط آنکه عمق آن از 2 متر تجاوز نکند، نصف مساحت آن جزء زیربنا محسوب می گردد.
- سطح حیاط های کمتر از 12 مترمربع و با عدم رعایت حداقل طول و عرض، تماما جزء زیربنا محسوب خواهد شد.
- ایوانهای یک تا سه طرف بسته تا عمق حداکثر 2 متر، دو سوم مساحت آن جزء زیربنا محسوب خواهد شد
- میزان تراکم بر اساس مساحت اراضی قبل از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می گردد.

### ❖ ضوابط و مقررات ساختمانی تجاری

- حداقل عمق واحدهای تجاری 5 متر می باشد.
- ارتفاع واحدهای تجاری مغازه ها از کف تمام شده حداقل 4 متر و حداکثر 5 متر و حداقل دهانه مغازه 3 متر می باشد.
- تفکیک واحد تجاری با مساحت کمتر از 25 مترمربع و بر کمتر از 5 متر به دو یا چند مغازه کوچکتر ممنوع است.
- تجمع دو یا چند واحد تجاری به یک واحد بزرگتر مجاز است.

- احداثت زیرزمین حداکثر تا میزان 80٪ سطح قطعه تفکیک تجاری در زیر واحد همکف تجاری جهت استفاده (انبار، موتورخانه و پارکینگ) با ارتفاع 3 متر مجاز است.
- هرگونه پیش آمدگی به خارج از حدود قطعه تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزئینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از 4 متر از کف معبر و حداکثر تا 30 سانتیمتر پیش آمدگی مجاز است.
- احداثت نیم طبقه با رعایت حداقل ارتفاع 2.4 متر از 5 متر ارتفاع واحد تجاری در سطح 40٪ بنا بلامانع است که نیم طبقه مذکور جزء سطح زیربنای تجاری محسوب می گردد.
- حداقل مساحت یک واحد تجاری 15 مترمربع می باشد (3×5)

### ❖ ضوابط و مقررات پارکینگ

- مساحت برای هر واحد پارکینگ 25 مترمربع ولی در فضای باز این میزان 15 مترمربع محاسبه می گردد.
- برای گردش 90 درجه، حداقل عرض اتومبیل رو 5 متر و برای گردش 60 و 45 و 30 درجه 3.8 متر تعیین می گردد. برای تامین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی باشد.
- احداثت یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است. این پارکینگ در زیر زمین یا پیلوت و یا در فضای باز (به ازاء هر 50 مترمربع فضای باز یکپارچه یک واحد پارکینگ) قابل تامین است.
- فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ 3×5 مترمربع و دو واحد پارکینگ 5×5 مترمربع می باشد. معادل 10 مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است.
- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر 25 دستگاه اتومبیل 3 متر و از 25 دستگاه به بالا 5 متر و با یک خروجی هر کدام به عرض 3 متر می باشد.
- حداکثر شیب رامپ 15٪ تعیین می گردد.
- ساختمانهایی که دارای یک واحد مسکونی باشند و سطح خالص (تراکم مسکونی) طبقات آن از 60 مترمربع کمتر باشد، احداثت پارکینگ الزامی نیست.
- در اراضی تجاری با زیربنای کمتر از 100 مترمربع به ازاء هر 30 مترمربع باید یک واحد پارکینگ محاسبه گردد.
- برای واحدهای تجاری با زیربنای کمتر از 30 مترمربع، تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- برای بانک ها در فضای خارج از محوطه بانک برای مراجعین به ازاء هر 25 مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

| نوع کاربری  | توضیحات                | تعداد پارکینگ (واحد) |
|-------------|------------------------|----------------------|
| مسکونی      | به ازاء هر واحد مسکونی | 1                    |
| تجاری       | به ازاء هر واحد تجاری  | 1                    |
| مجتمع تجاری | به ازاء هر واحد تجاری  | 1                    |

- در توقفگاهها به شرط عدم تراحم برای خودروی دیگر، پیش بینی دو توقف خودرو پشت سرهم بلامانع است.
- به ازاء هر 50 مترمربع فضای باز در کاربری مسکونی، یک واحد پارکینگ با رعایت مسیرهای عبور و مرور و دسترسی سایر توقفگاهها قابل تامین است.
- احداث سایبان با پوشش سقف سبک (ایرانی، ورق فلزی و ...) به میزان 15 مترمربع برای هر پارکینگ در فضای باز بلامانع بوده و جزء سطح اشغال و تراکم محاسبه نمی گردد.
- ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو، در صورتی که کنار یکدیگر قرار گیرند، هر یک  $2.5 \times 5$  متر می باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک  $6 \times 2$  متر می باشد. در توقفگاههای سرپوشیده در صورتیکه فاصله محور ستونها 5 متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل 4.5 متر باشد، دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو با افزایش فاصله محور ستونها به ازای 2.5 متر به ازای هر خودرو بلامانع است.
- تمام قسمت های تخلیه خروج، چه بصورت فضاهای داخلی و سرپوشیده و چه بصورت حیاط و محوطه باز، به گونه ای طرح و اجرا شوند که راهی ایمن، بدون مانع و قابل تشخیص برای دسترسی متصرفان به معبر عمومی تامین گردد.
- ارتفاع پیلوت از کف تمام شده تا زیر سقف حداکثر 2.5 متر و ارتفاع زیرزمین حداکثر 2.4 متر می باشد.

### ❖ مقررات مربوط به نورگیری و تهویه

- کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاقها، آشپزخانه و راه پله باید نورگیری مناسب داشته و حداقل به اندازه 0.1 سطح آن پنجره داشته باشند.
- نورگیرهایی که برای تامین نور اتاقهای اصلی ساختمان پیش بینی می گردد، توصیه می شود حداقل عرض آنها 3 متر و مساحت آنها 12 مترمربع باشد و برای پلاک های کمتر از 200 مترمربع، 6٪ مساحت پلاک کافی است.
- نورگیرهایی که برای تامین نور آشپزخانه پیش بینی می شوند توصیه می گردد حداقل عرض آنها 2 متر و مساحت آنها 6 مترمربع باشد. در پلاکهایی با مساحت کمتر از 200 مترمربع، 3٪ مساحت پلاک کافی می باشد به شرط آنکه کوچکترین بعد آن از 2 متر کمتر نباشد.

### ❖ ضوابط مربوط به سقف و دیوار

- استفاده از جان پناه ایمن به ارتفاع 0.8 متر از کف بام برای بام های مسطح ضروری است.
- حداقل ضخامت دیوار باربر 0.35 متر می باشد.
- حداقل ضخامت دیوارهای جدا کننده خارجی 0.22 متر می باشد.
- حداقل ضخامت دیوارهای جدا کننده داخلی 0.12 متر می باشد.
- حداقل ارتفاع کف پنجره در دیوار مشرف به معبر از نظر اشرف چنانچه ساختمان بیش از 2 متر با معبر فاصله داشته باشد 1.2 متر بوده و کمتر از آن 1.7 متر می باشد.

### - پیش آمدگی

- هر گونه پیش آمدگی به خارج از حد قطعه تفکیکی ممنوع است.
- جهت احداث جزئیات اجرایی نظیر جای گلدان و سایبان پنجره و امثال آن حداکثر تا 30 سانتیمتر برجستگی در صورتیکه ارتفاع آن از کف گذرگاه حداقل 3 متر باشد، مجاز است.
- پیش آمدگی سقف آخر به منظور باران گیر حداکثر به میزان 80 سانتیمتر در صورتیکه ارتفاع آن از کف گذرگاه کمتر از 4.2 متر نباشد بلامانع است.

### ❖ مقررات ویژه

- احداث بنا فقط در یک جبهه تفکیکی به میزان 60٪ طول زمین مجاز است.
- آب باران سقف هر ساختمان می بایست در داخل محوطه ساختمان تخلیه و به کانال فاضلاب هدایت گردد. بنابراین ایجاد ناودان و مجاری آب در معابر عمومی مجاز نیست.
- نصب آسانسور در بناهای بیش از 4 طبقه الزامی است. (بدون احتساب پیلوت و زیرزمین)
- حداکثر تعداد طبقات واحدهای ساختمانی در حاشیه خیابانهای اصلی شهر (با عرض 16 متر و بیشتر) 4 طبقه مفید بدون احتساب زیرزمین یا پیلوت مجاز می باشد. و برای معابر با عرض کمتر از 16 متر، 3 طبقه مفید بدون احتساب زیرزمین یا پیلوت مجاز می باشد.
- نصب هر گونه قطعات و الحاقات تاسیساتی به جز لوله گاز در نمای کلیه واحدهای ساختمانی ممنوع است.
- استفاده از زیرزمین در کلیه واحدها مشروط به رعایت نکات زیر است:
  - 1- ارتفاع نورگیر مشرف به معبر 1.2 متر با حداکثر ارتفاع 2.4 متر از کف تمام شده تا زیر سقف تمام شده باشد.
  - 2- احداث هر نوع پنجره و نورگیر در زیرزمین، هم سطح کف گذرگاه یا موازی با گذرگاه اکیدا ممنوع است. نورگیر زیرزمین تنها در بدنه دیوار و عمود بر کف گذرگاه تا ارتفاع 90 سانتیمتر مجاز است.
  - 3- زیرزمین به شرط رعایت کلیه ضوابط مربوط، جزء زیربنا محسوب نخواهد شد و در غیر اینصورت تماما جزء زیربنا محسوب می گردد.
- رعایت آئین نامه 2800 در محاسبات ایستایی و سایر مقررات مربوط به زلزله الزامیست.
- عقب نشینی درب خانه هایی که مستقیما به معبر عمومی بن باز متصل می شوند ضروری است. این عقب نشینی نباید از 1.2 متر کمتر باشد.
- عقب نشینی درب خانه ها جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.
- پخی ساختمان در تقاطع خیابانها الزامی است و میزان پخی 0.1 مجموع عرض دو معبر متقاطع است.