

طرح تفصيلی تهران

۱- پهنه R : فقط مسکونی

۲- پهنه M : کاربری مختلط (مسکونی، اداری، تجاری)

۳- پهنه S : فقط تجاری

۴- پهنه G : فضای سبز

بیشترین پهنای تهران

R122 , R231 , R251 , R261

M 111 , M113 , M116

S122

G111 , G112

پهنه R122 (کاربری مسکونی پنج طبقه):

حداقل مساحت زمین و حداقل عرض گذر بصورت پیش فرض در سیستم است.

حداقل مساحت زمین $250M^2$

حداقل عرض گذر $10M$

هر کدام از شرایط بالا را نداشته باشد یک طبقه کم می شود مثلاً زمین 200 متر مربع و گذر $8M$ را ۳ طبقه مسکونی می دهند که باید تقاضای ۴ طبقه داده شود و به کمیسیون برود.

در پهنه R122 برای هر واحد تا $150M^2$ یک پارکینگ الزام داریم.

مقدار پیش روی در R122 برابر با $60\% + 2$ متر است که در دستور نقشه 60% می آید.

اگر ملك تجارى نداشته باشد بايست متراژ مفيد مسكونى عوارض حساب مى شود (راه پله، پاسيو، آسانسور حساب نمى شود)

رایگان	۶۰٪	اول	2M+۶۰٪
رایگان	۶۰٪	دوم	این دو متر
A	۶۰٪	سوم	در طبقه بالایی
۱/۵ A	۶۰٪	چهارم	محاسبه می شود (عوارضش بیشتر می شود)
۲A	۶۰٪	پنجم	

تمام ملاک تهران ۱۲۰٪ تراکم رایگان دارد.

ملکی که تجاری دارد راه پله و آسانسور جزء تراکم محاسبه می شود.

عوارض تجاری: عوارضی است که در صورت نداشتن تجاری در ملك بخواهيم تجارى بگیريم

نیم طبقه در تجاری برابر نصف تجاری کف ارزشی دارد (عوارض دارد)

مثلاً عوارض ۲۰ متر زیرزمین و ۱۰ متر نیم طبقه و ۲۰ متر کف برابر است با

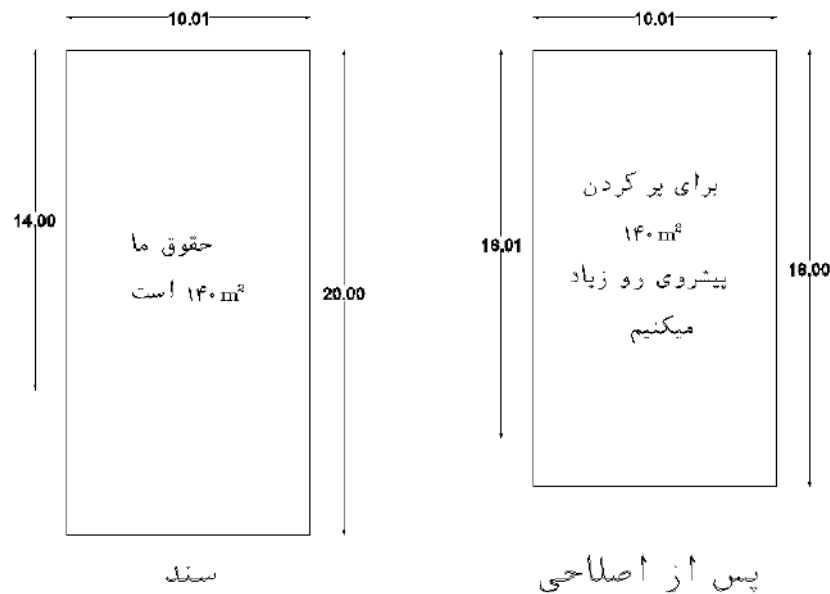
$$\text{معادل } 10 \times 0.5 = 5M$$

$$\text{معادل } 20 \times 0.8 = 16M$$

$$20 + 5 + 16 = 41 \times 32A$$

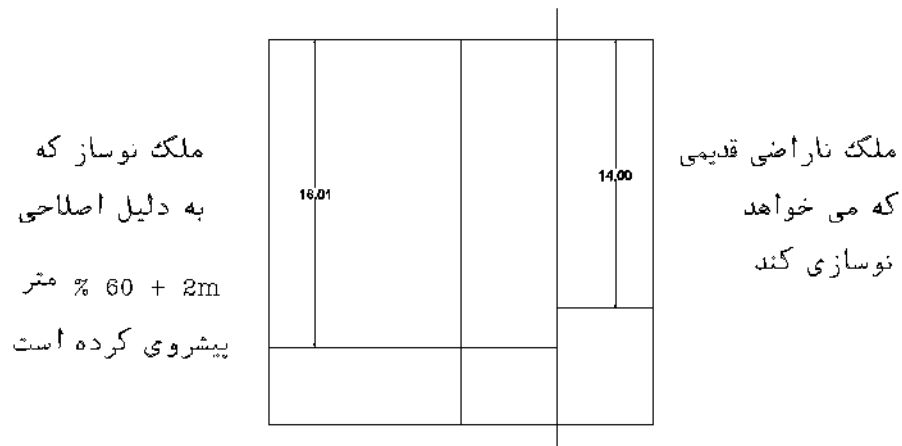
در صورت داشتن زیرزمین تجاری و همکف تجاری باید ضوابط آتش نشانی رعایت شود.

در دستور نقشه "ملاك عمل تراكم" داريم كه بر اساس مترائ نوشته شده است.



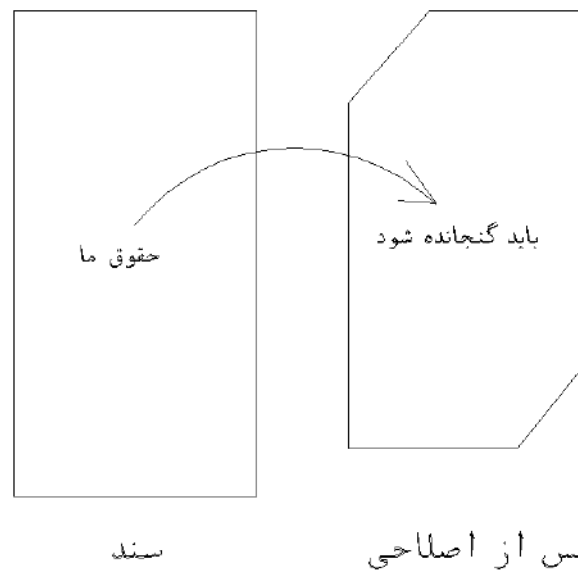
برای تامین حقوق ساختمان در پس از اصلاحی می توانیم پیشروی مان را بیشتر از $2M + ۰.۶\%$ کنیم مثلاً $4M + ۰.۶\%$ پیشروی کنیم تا $140M$ پر شود در این صورت یا باید از همسایه رضایت گرفته شود یا گوشه ساختمان را ۴۵ درجه پخ دهیم تا نور همسایه کم نشود.

اگر همسایه قدیمی باشد و رضایت ندهد ملکی که می خواهد جواز بگیرد می تواند پخ ندهد ولی ملک همسایه قدیمی ساز که رضایت نداده است در زمان ساخت نصف ملکش می تواند همباد با همسایه نوساز شود.



حقوق ملک بر اساس ملاک تراکم محاسبه می گردد و در زمین پس از اصلاحی گنجانده می شود.

مثلاً اگر ملاک عمل طبق سند باشد



برای حیات های ۱/۲۰ تا ۲M می توان حیات را حذف و زمین را صد در صد بنا

تجميع:

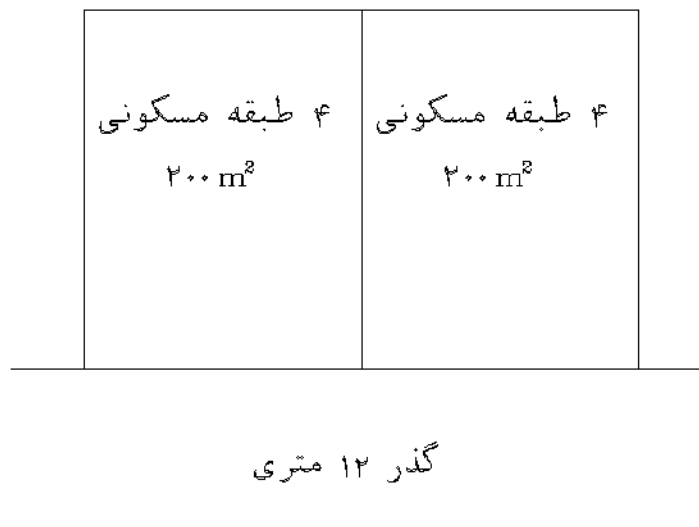
- شهرداری برای هر تجميع در پهنه R, ۲۰٪ تشويق تراکم لحاظ گرديده است.

۵ طبقه مسكونی ۳۰۰ m ²	۵ طبقه مسكونی ۳۰۰ m ²
-------------------------------------	-------------------------------------

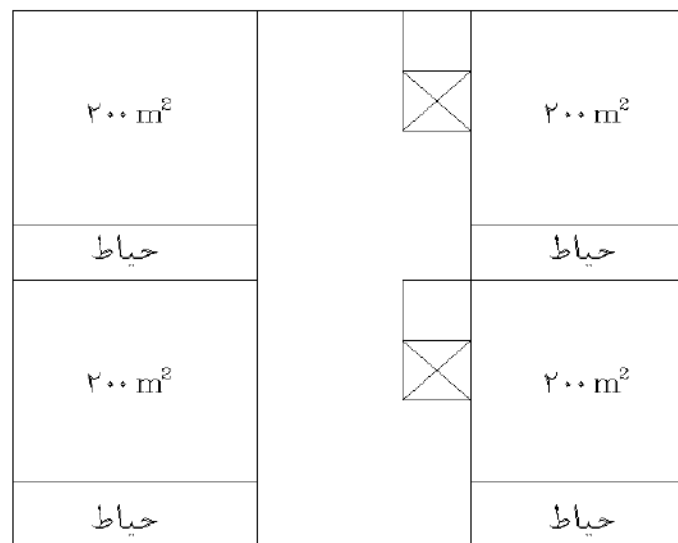
گذر ۱۲ متری

- در تجميع از طبقه ۱ تا ۵، ۶۰٪ تراکم ميدهند، طبقه ششم ۲۰٪ و مقدار کل تراکم ميشود ۳۲۰٪.
می توان در شورای مطرح کرد و ۴۰٪ الباقي را گرفت تا ۳۶۰٪ شود و طبقه ۶ بنا کامل شود نه ۵/۵ طبقه

مثال:



در این حالت اگر تجميع شود کل زمین می شود ۴۰ متر پس می توان ۵ طبقه زد (تراکم ۳۰۰٪) و به علاوه ۲۰٪ تشویقی می شود ۳۲۰٪ با ۴۰٪ درخواستی شورا می شود ۳۶۰٪ که شش طبقه می توان احداث کرد.



با تجميع زمين فوق مي شود ۴۰۰ متر ، پس طبق توضيحات قبل مي توان ۶ طبقه گرفت در حالي كه زمين هاي بغل كه ۲۰۰ متری هستند ۴ طبقه مي سازند.

بافت فرسوده:

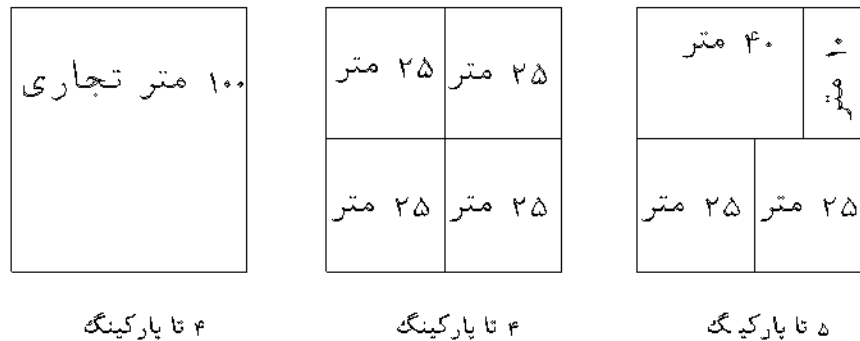
- از ۹۳/۱۰/۲۵ بافت ناپايدار حذف شد ملك يا بافت فرسوده است يا خير.
- در پهنه R122 كه حداقل ۲۵۰ متر با گذر ۱۰ متری مي باشد در بافت فرسوده به حداقل ۱۵۰ متر مربع با گذر ۸ متر کاهش مي يابد. يعني در بافت فرسوده با زمين ۱۵۰ متری و ۸ متر گذر مي توان ۵ طبقه گرفت.
- تشويق تجميع در بافت فرسوده يك طبقه است (به جای ۲۰٪) يعني ۶۰٪ در بافت فرسوده تخفيف تراكم - تراكم پايه
- زير بنای مسكونی ۱۰۰٪ است يعني عوارض صفر مي شود و فقط عوارض متفرقه را مي گيرند.
- محل بافت فرسوده را در سايت مي توان ديد و يا شماره پلاك سند را در سايت وارد كرد.
- اين شماره را مي توان از عدد زير پلاك خوانده شود.
- در ۱۹ منطقه تهران تخفيف صد در صدی جهت عوارض متفرقه نيز قيد مي شود. در واقع در بافت فرسوده عوارض ساخت و ساز صفر است.

پهنه M:

- در اين پهنه همكف جزء تراكم محاسبه مي شود.
- يعني همكف را مي توان تجاری و طبقات بالا را ۵۰٪ مسكونی احداث كرد. اگر نخواهيم تجاری احداث كنيم همكف مي شود ۰٪، تراكم ها را از طبقه اول خالی مي كنيم بطوري كه ۸۰٪ همكف مي شود: ۶۰٪ طبقه اول و سه طبقه ديگر ۶۰٪ در مجموع ۴ طبقه ۶۰٪ جمعاً ۲۴۰٪.

پهنه M113:

- در این پهنه به ازای هر باب تجاری تا ۲۵ متر مربع یک واحد پارکینگ الزامی است.



- به عبارتی هر باب تجاری یک پارکینگ و بالای ۲۵ متر دو پارکینگ نیاز دارد.

- در پهنه M 111 هر ۱۰۰ متر تجاری ۵ واحد پارکینگ به شرط اینکه هر باب تجاری بیشتر از ۱۷ متر نباشد.

مثل بالا فقط بالای ۱۷ متر باید ۲ تا تامین شود.

- برای واحدهای اداری برای هر ۵۰ متر یک باب باید یک پارکینگ تامین شود مثلاً برای یک باب ۱۰۰ متری دو پارکینگ تامین شود در کل پهنه های M

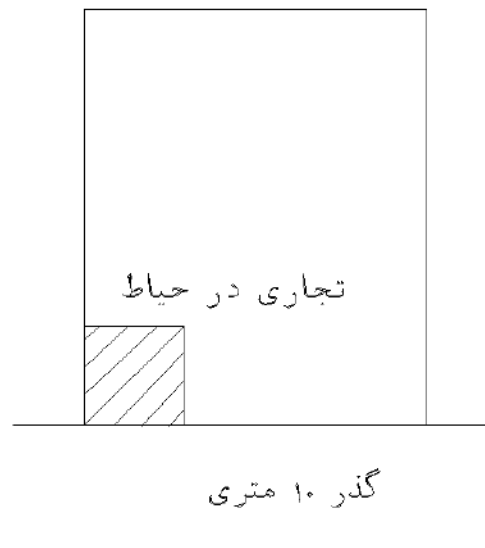
- در واقع واحد اداری بالای ۵۰ متر دو پارکینگ باید تامین شود.

- عوارض اداری A 7 بیشتر از مسکونی است. برای تمام طبقات

- در اداری راه پله و آسانسور نیز جزء تراکم محاسبه می شود.

اگر تجاری جزء حقوق مکتسب باشد و دارای پایان کار باشد ولو آنکه ملک در پهنه R (فقط مسکونی) قرار گرفته باشد. با شروط ذیل مالک می تواند تجاری را حفظ نماید.

الف- در پهنه R 122 با حفظ حداکثر طبقات، حداکثر تجاری ۲۰٪ مساحت سند باشد.



ب- اگر تجاری بیشتر از ۲۰٪ سند باشد در صورت حفظ کردن تجاری باید میزان اضافه از ۲۰٪ از مسکونی کم شود.

ج- در پهنه R231 با حفظ حداکثر تعداد طبقات، حداکثر میزان تجاری ۲۰٪ از سطح اشغال باشد. حداکثر میزان تجاری در این پهنه ولو داشتن حقوق مکتسب ۵۰ متر می باشد.

در پهنه R حداکثر به ازای هر واحد مسکونی تا ۱۵۰m² یک واحد پارکینگ الزامی است. از ۱۵۰m تا ۲۵۰ متر مربع مسکونی دو واحد پارکینگ، بیشتر از ۲۵۰ متر سه واحد پارکینگ الزامی است.

پهنه S ضوابطش مثل تجاری M111 است.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ترسیم نقشه های معماری:

- ۱- دیوارهای پیرامونی حتماً، باید ۲۰cm باشد همچنین دیوارهای جداکننده بین واحدها.
 - ۲- دیوارهای پیرامون مشاعات (لابی، آسانسور راه پله و...) باید ۲۰cm باشد. مابقی دیوارها می تواند بصورت ۱۰cm طراحی می گردد.
 - ۳- رعایت درز انقطاع مابین بنای احداثی و بنای همسایگان، به میزان ۱/۲۰۰ ارتفاع از روی فنداسیون در هر طرف.
- در صورتیکه زمین بنا به هر دلیل (تأیید شورای معماری، اصلاحی بیش از حد و...) در ضلعی که مجاور به همسایه باشد و جزء حقوق همسایه باشد با رعایت دو برابر میزان درز انقطاع باید طراحی شود.
- مثلاً اگر یک زمین را بنای صددرصد بگیریم و حیاط حذف شود باعث می شود ملک از طرف حیاط حذف شده نیز به ساختمان همسایه بچسبد بنابراین باید برای آنکه حقوق همسایه ضایع نشود دو برابر درز انقطاع طراحی می کند.
- در اضلاعی که بنا با حیاط همسایگان برخورد دارد نیازی به رعایت درز انقطاع نیست.

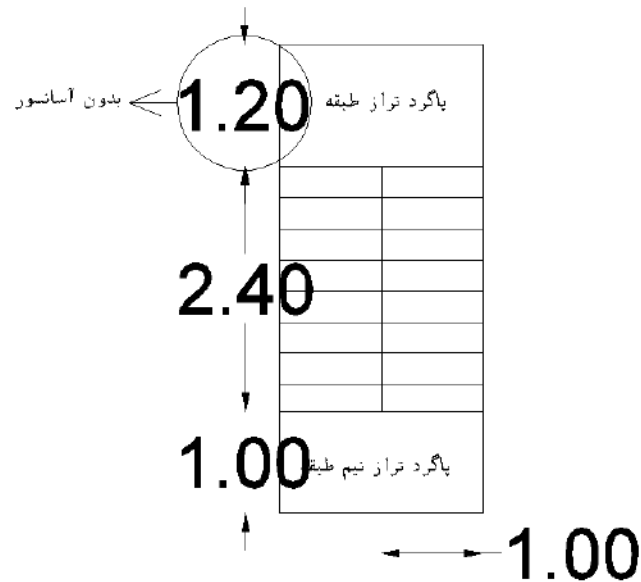
ضابطه پله و آسانسور:

در املاکی که ورودی طبقه آخر (سقف ماقبل آخر) از حد ۰.۵ ، ۵/۱۰ متر بالاتر باشد الزام به طراحی آسانسور هستیم.

ابعاد و اندازه های راه پله و آسانسور

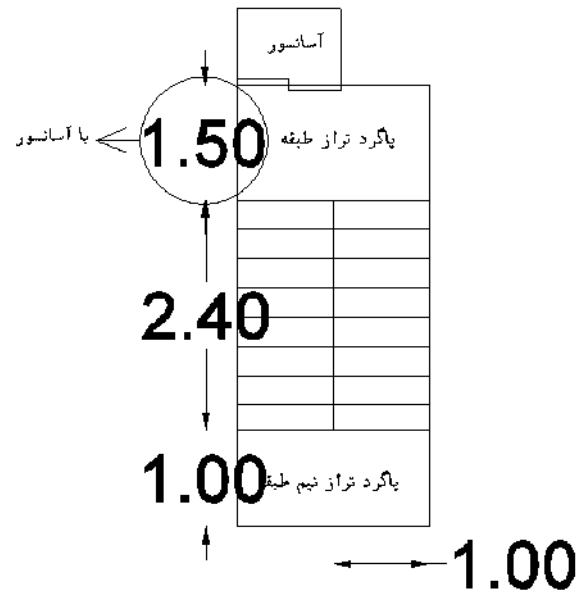
- زمین های زیر ۲۰۰m پس از اصلاحی
- زمین های بالای ۲۰۰m پس از اصلاحی

۱- اندازه راه پله در زمین های زیر ۲۰۰m پس از اصلاحی:



- این ابعاد، ابعاد خالص است، در صورت وجود لوقاض ستون یا ... به این ابعاد اضافه می شود.

- در صورتی که راه پله فوق با آسانسور طراحی شود و پاگرد آخر، پاگرد تراز طبقه مشترک بالایی آسانسور باشد، اندازه ۱/۲۰ به ۱/۵ تغییر می یابد.



- ابعاد آسانسور در این دسته از زمین ها $1/40 \times 1/60$ داخل به داخل، مفید یابد طراحی شود.

- عمق چاله آسانسور حداقل $1/5m$ باید باشد.

- بازوی پله $2/40$ می باشد که به صورت ۸ عدد کف پله $30cm$ که هر کدام با حداکثر ارتفاع $18cm$ طراحی می شود.

۸ عدد کف پله، ۹ عدد ارتفاع $18cm$ می دهد که در کل یک طبقه $3/24 M = 9 \times 18cm = 2 \times 9$

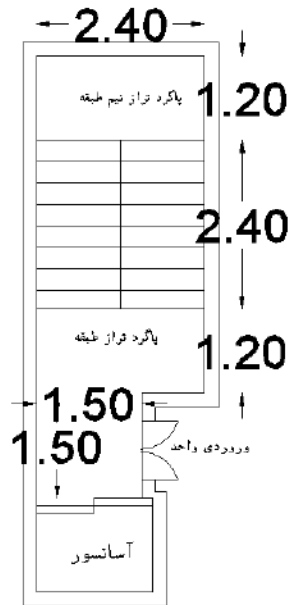
حداقل ارتفاعی که باید رعایت شود.

- در این حالت نیازی به طراحی لابی مجزا برای آسانسور نمی باشد.

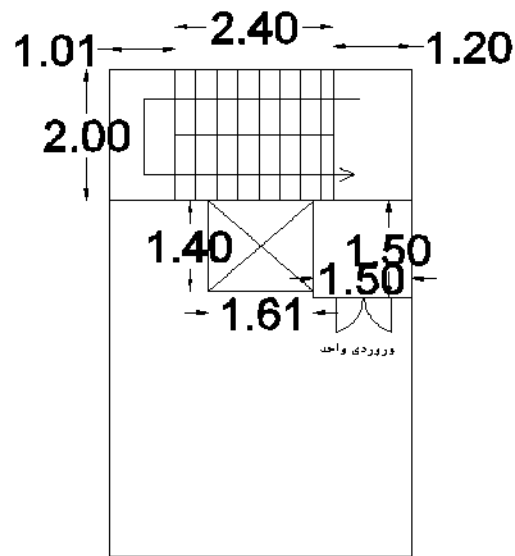
۲- اندازه راه پله آسانسور برای زمین های بالای ۲۰۰ متر مربع پس از اصلاحی:

- اندازه راه پله ملزم به طراحی لابی می باشیم، حداقل به ابعاد $1/5 \times 1/5m$

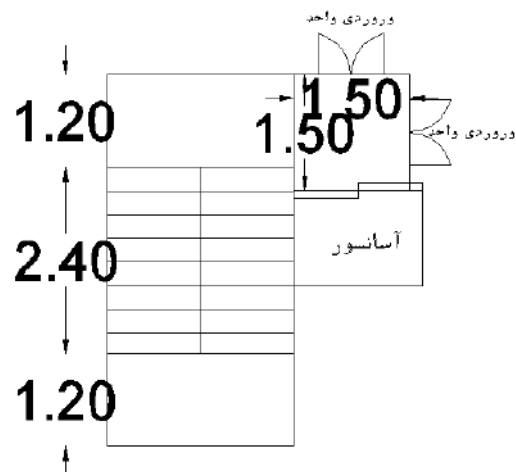
- ابعاد آسانسور حداقل داخل به داخل $1/60 \times 2m$



- در تراز طبقه پاگرد اجازه ورودی با واحد نداریم.
- ارتفاع هر پله در این زمین ها حداکثر ۱۷cm است. بنابراین ۱۸ عدد پله ۱۷cm طراحی کنیم
- ارتفاع پله تا ۱۸cm در اجرا می بخشد.



زمین زیر ۲۰۰ متر



زمین بالای ۲۰۰ متر

- در صورتی ورودی طبقه آخر بیشتر از ۲۱m باشد، ملزم به طراحی آسانسور برانکاردبر هستیم.

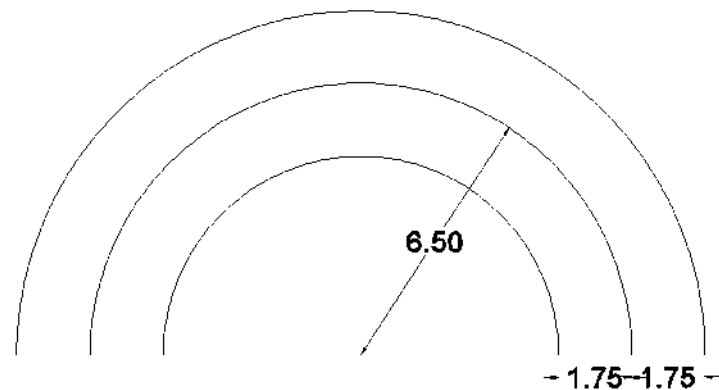
- ابعاد مفید داخل به داخل اسانسور برانکارد بر ۲×۲/۴۰ می باشد

نحوه محاسبه متراژه واحدها، راه پله و آسانسور و...

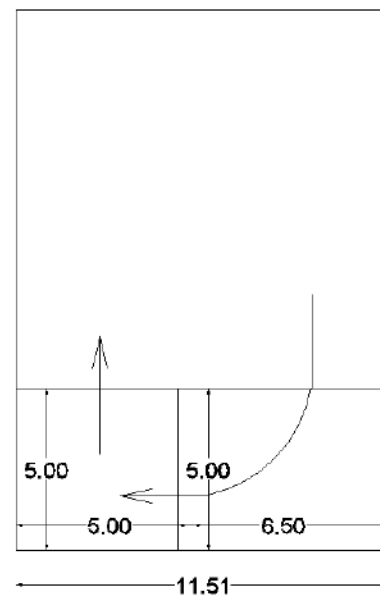
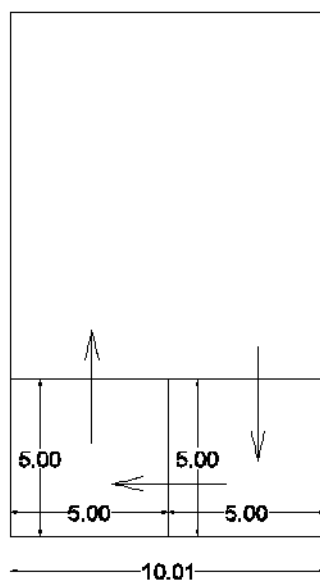
- دیوار بین مشاعات و مسکونی یا هر کاربری دیگر جزء مساحت کاربری محسوب می گردد.
 - دیوار بین مشاعات و گذر یا همسایه جزء مساحت مشاعات می باشد.
 - دیوار بین مشاعات و مشاعات دیگر بالمناصفه تقسیم می شود.
 - دیوار بین کاربری و کاربری دیگر بالمناصفه تقسیم می شود.
 - دیوار پیرامونی جزء مساحت واحد حساب می شود.
- مساحت ها در پروانه نیز طبق این قوانین محاسبه و درج می شود.

ضوابط رمپ ها:

- حداکثر شیب رمپ در طراحی ها باید ۱۵٪ باشد،
- عرض رمپ می بایست ۳/۵ متر طراحی گردد. در این خصوص با توجه به تامین پارکینگ در رمپ های مستقیم بدون چرخش، می توان عرض رمپ را تا ۳m تقلیل داد.
- در بعضی موارد می شود با توجه به کوچک بودن مساحت زمین (۶۰،۵۰ متری) با دستور رئیس صدور پروانه یا معاون و مطرح شدن در شورای معماری می توان عرض رمپ را تا ۲/۵m طراحی نمود.
- شیب رمپ برابر است با : $\text{طول رمپ} / \text{اختلاف ارتفاع} \times 100 = \text{شیب رمپ}$
- حداقل شعاع گردش در رمپ های گردشی ۶/۵ متر می باشد. شعاع ۶/۵ از خط وسط رمپ محاسبه می شود.



- ملك هاى جنوبى كه رمپ به زيرزمين دارند طبق اين قانون حداقل بايد $2 \times (6/5 + 1/75)$ عرض زمين داشته باشيم تا رمپ به زير زمين بخورد. ولى براى اين زمين ها مى توان يك ايستگاه چرخش ماشين به ابعاد $5m \times 5m$ طراحى نمود تا ماشين 90° بچرخد.



- پس حداقل بر براى ملك هاى جنوبى بايد ۱۰ متر باشد تا بتوان زيرزمين زد.

- حداقل سرگیری رمپ ۲/۰۵ است.

عرض ایستایی (ابعاد) پارکینگ ها:

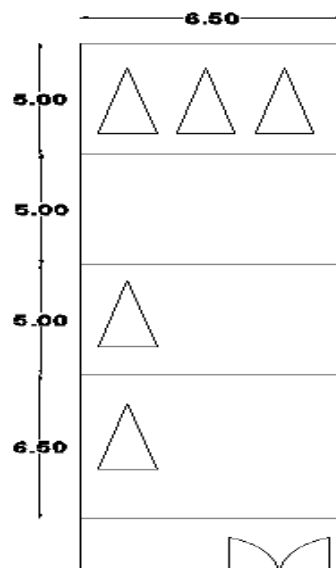
- عرض ایستایی جهت یک واحد پارکینگ ۲/۵ ، دو واحد ۴/۵ ، سه واحد ۶/۵ ، ۴ واحد ۸/۵ و ... و طول ۵ متر است

این ابعاد خالص هستند مگر ایستگاه بیرو نزدیک بالای ۱/۸۰ متر باشد. (بیرون زدگی بالای ۱,۸۰ چشم پوشی میشود)

- مسیر عبور جهت پارکینگ ۳m است.

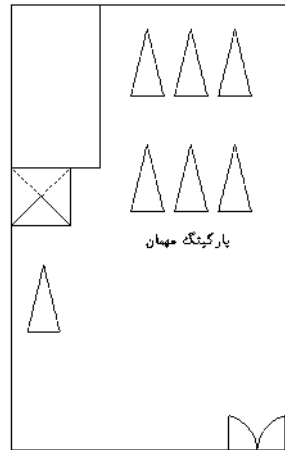
جهت پارکینگ خیابانی (پارک دوبل) عرض پارکینگ ۲/۵ و طول پارکینگ ۶/۵ باید باشد.

گردش پارکینگ ها نیز به طول ۵m می باشد.



برای هر ساختمان می توان یک واحد پارکینگ مزاحم در نظر گرفت.

- بعد از تامین مورد نیاز ساختمان می توان پارکینگ (به صورت مزاحم) می توان طراحی شود.



- اگر پارکینگ های طراحی شده (بدون مزاحم) بیشتر از پارکینگ های الزامی باشد، باید در اجراء حتماً اجرا شود. چون هر پارکینگ اضافه ۳۳۰ هزار تومان تخفیف عوارض دارد.

- اندازه ثبتي پارکینگ ۱۱/۵ متر مربع می باشد.

- پارکینگ ها می توانند تا ۱ متر پیشروی مازاد در حیاط بدون سقف داشته باشند.

- مسیر عبور برای افراد به انباری ۵۰cm برای راه پله و آسانسور ۸۰cm باید باشند.

- انباری ها باید در پایین ترین طبقه ساختمان طراحی شود.

آشنشانی

ساختمان هایی که ارتفاع آخرین ورودی از ۱۶/۵ متر بیشتر باشد رعایت ضوابط آتش نشانی در این ساختمان ها الزامی است برخی ضوابط آتش نشانی ۶ طبقه به بالا.

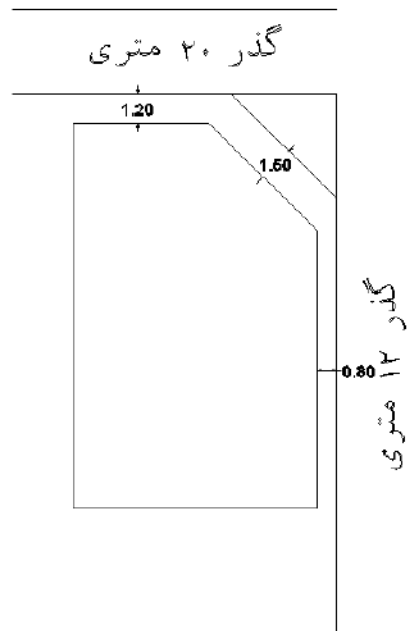
- راه پله حتماً باید به گذر و یا حیاط مرتبط باشد (راه پله نمی تواند وسط باشد) البته اگر لازم به ضوابط آتش نشانی باشد.

- کل عرض ۲/۴۰ راه پله با اکابی ۱/۲۰ فقط قاب بدون شیشه باشد.

- در قسمت لابی دیواری حداقل به عرض ۱m جهت نصب fire box در باید باشد.
- اجرای سیستم اعلام حریق در نقشه تاسیسات الزامی است.
- سیستم اطفاء حریق در زیرزمین الزامی است.
- با توجه به تعداد طبقات و تعداد واحدها طراحی راه پله فرار نیز الزام می گردد. ۶ طبقه دو واحدی نیاز به راه پله فرار نیست. و از دو واحدی بیشتر باید پله فرار طراحی شود.
- در ساختمان های ۷ طبقه مسکونی در صورت تک واحدی بودن نیاز به راه پله فرار ندارد.
- در ساختمان هایی ضوابط آتش نشانی دارد. درب ضد حریق باید بیرون باز شو طراحی شود. به طوریکه در طبقات به داخل راه پله، و در همکف به سمت بیرون راه پله باز شوند.
- فاصله دست رسی به راه پله فرار باید بیشتر از ۱/۲ قطر ساختمان در نظر گرفته شود.
- ابعاد راه پله فرار ۲/۲۰×۲۶۰ است.
- راه پله فرار حتماً باید به راه پله اصلی راهرو داشته باشد.

پیش آمدگی (کنسول):

- پیش آمدگی از ارتفاع ۳/۵ متر به بالا مجاز می باشد.
- پیش آمدگی در گذرهای زیر ۱۲ متر ممنوع است.
- پیش آمدگی در گذرهای ۱۲ الی ۲۰ متر ۸۰cm مجاز است. و در گذرهای ۲۰m به بالا به میزان ۱/۲۰ مجاز است.
- پیش آمدگی در بزرگراه ها و اتوبانها با تأییدیه طرح تفضیلی و برو کف
- پیش آمدگی در قسمت پخ به میزان ۱/۵m می باشد.



اگر پخ در سند قید شده باشد اجازه کنسول در پخ نداریم، ولی اگر پخ ناشی از اصلاحی باشد آنگاه می توان در پخ کنسول $1/5m$ باشد.

طول پخ برابر است با $1/10$ طول دو گذر مثلاً دو گذر ۸ متری جمعاً ۱۶ متر بنابراین طول پخ $1,60$ و زاویه پخ در هر صورت 45 درجه نسبت به شمال است.

- اگر ملک چند تا گذر داشته باشد، وسط ضلع شمال ملک تراز 0.00 می شود.

حداقل نورگیریها در زمین های بالای ۲۰۰ متر مطابق ضوابط معماری می باشد.

- برای تمام فضاهای زمین بالای ۲۰۰ متر باید نور درجه یک طراحی می شود.

حداقل نورگیریها برای زمین های زیر ۲۰۰ متر :

- طراحی نورگیر جهت خواب یا پذیرایی به میزان 6% از مساحت پس از اصلاحی با حداقل عمق $2m$ است .
مثلاً زمین $150m$ نورگیر $9m$ می شود که حداقل عرض آن باید 2 متر باشد.

- جهت آشپزخانه 3% از مساحت پس از اصلاحی با عمق حداقل $2m$

- ارتفاع اوکابی در پاسیوهای مشرف به حیاط $1/5m$ یا اوکابی $1/20$ با پنجره مشجر و بدون بازشو باید اجراء شود.

- در زمین های زیر 200 متر پذیرایی تا عمق 8 متر مجاز به دریافت نور درجه دو می باشد. (مثلاً نور اول وارد آشپزخانه و سپس به پذیرایی بتابد.)

- داکت ها برای شهرداری جزء مساحت محاسبه می شود.

- فاصله بین نرده ها حداکثر $10cm$

واحد معلول:

- برای ۵٪ از واحدهای طراحی شده یک واحد معلول در نظر بگیریم. در واقع به ازای هر ۲۰ واحد یک واحد معلول باید باشد.
- حداقل ابعاد سرویس ها $1/40 \times 1/40$ بدون آستانه درب
- در صورتی که محل ورودی از گذر تا محل ورودی آسانسور در همکف دارای اختلاف تراز باشد ملزم به اجرای رمپ معلول یا جک معلول هستیم.
- حداکثر شیب رمپ معلول ۸٪ است.
- حداکثر طول رمپ معلول نیز ۵ متر است. مگر اینکه پاگرد داده شود.
- ابعاد جک معلول $1/40 \times 1/40$ است.
- اگر ساختمان واحد معلول هم نداشت باید جک و رمپ معلول (در صورت اختلاف تراز) باید طراحی شود.
- در صورت وجود واحد معلول باید پارکینگ معلول طراحی شود که عرض آن $3/5$ باشد.
- در واقع برای هر پارکینگ معلول ۱ متر اضافه در نظر گرفت.
- حداکثر ارتفاع پارکینگ معلول $2/40$ باید باشد.
- ارتفاع زیرزمین ها حداقل $2/05$ و حداکثر $2/40$ برای پارکینگ.