**- ضوابط و مقررات احداث آپارتمان و ساختمانهای بلند مرتبه**

این ضوابط به استناد بند 11 ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی مصوب جلسه مورخ 24/10/1369 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مصوبه مورخ 14/2/1371 مربوط به ((ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی ، چند خانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی و به لحاظ تامین نور ، آفتاب و عدم اشراف)) ورعایت تبصره 2 و بندهای 4 و 5 مصوبه مذکور و رعایت تراکم های ساختمانی و جمعیتی و دستورالعمل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی ( بر اساس حفظ سرانه فضای باز ، تشویق بلند مرتبه سازی ، کاهش سطح زیربنای مسکونی و عدم تفکیک ) که به رعایت بند 6 مصوبه مورخ 14/2/1371 شواری عالی شهرسازی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تدوین گردیده است و از طرف شهرداری ، سازمان های مسکن و شهرسازی و سایر دست اندرکاران امور ساخت و ساز واحدهای مسکونی اعم از طرحان و ناظران ساختمانی و ... لازم الرعایه می باشد . با متخلفان از اجرای آن بر اساس قوانین و مقررات مربوط به جرائم و تخلفات ساختمانی و شهرسازی رفتار خواهد شد .

**ویژگی های آپارتمان سازی و بلند مرتبه سازی در شهر ماکو**

**1- تعریف**

آپارتمان به ساختمانهایی اتلاق می گردد که با رعایت ضوابط و مقررات مندرج در این مجموعه حداکثر با 5 طبقه زیربنای مفید و حداقل 10 واحد مسکونی مستقل در بافت های فرسوده و پر و قسمتهای توسعه شهر که بدین منظور در طرح تفصیلی مشخص گردیده و یا در آینده بر اساس تصمیمات کمیسیون ماده 5 مشخص خواهد شد احداث می شود . بلند مرتبه سازی به مجموعه ای از بلوک آپارتمانهای 6 طبقه زیربنای مفید و بیشتر اتلاق می شود که حداقل تعداد واحدهای مسکونی هر بلوک از 18 واحد مسکونی کمتر نباشد .

احداث واحدهای آپارتمانی و بلند مرتبه در کلیه تراکم های مسکونی شهر ( به استثنای مناطق با تراکم کم ) با رعایت ضوابط ذیل و پرداخت حق تعدیل تراکم و حق تعیین کاربری مجاز خواهد بود.

**الف – آپارتمان سازی :**

**2- مساحت قطعات تفکیکی آپارتمانی**

حداقل مساحت زمین در قطعات تفکیکی آپارتمانی به صورت پلاک های انفرادی و یا سهم زمین هر بلوک آپارتمان در محوطه های مشترک ( سایت به مساحت کمتر از 3000 مترمربع ) 1000 مترمربع تعیین می گردد مشروط به رعایت موارد زیر :

* + برای هر واحد آپارتمان در داخل قطعه یا سایت 40 مترمربع فضای باز به ازای هر واحد مسکونی در نظر گرفته می شود .
  + برای هر واحد آپارتمان حداقل 4 مترمربع فضای انباری در پیلوت یا زیرزمین در نظر گرفته شود .
  + برای هر بلوک آپارتمان حداقل 40 مترمربع فضا در پیلوت و یا زیرزمینی برای احداث و نصب تاسیسات ساختمان در نظرگرفته شود .
  + حداقل فضای مفید در واحد آپارتمان ها از 70مترمربع کمتر نباشد .
  + در محوطه بلوک یا سایت آپاتمانی حداقل 10% سطح فضای باز برای شبکه معابر به منظور تردد وسایل نقلیه و عابر پیاده طراحی شود .

**تبصره :** حداقل فضای مفید در واحدهای آپارتمانی حمایتی ( دولتی ) تابع ضوابط و الگوی مصوب مراجع ذیربط خواهد بود ، مشروط به آنکه حداقل فضای باز از 25 مترمربع به ازای هر واحد کمتر نباشد .

**3- تراکم ساختمانی در آپارتمان**

تراکم پایه در قطعات آپارتمانی 80 درصد سطح کل قطعه بوده و برای تراکم مازاد ارزش افزوده می بایستی پرداخت شود .

**4- تعداد واحد آپارتمان در بلوک**

حداقل تعداد واحد آپارتمان در بلوک 10 واحد مسکونی مستقل تعیین می گردد .

**5- تعداد طبقات**

حداقل تعداد طبقات مفید به منظور احداث آپارتمان 5 طبقه بر روی زیرزمین ، پیلوت تعیین می گردد زیرزمین و پیلوت ( مشروط به در نظر گرفتن شرایطی که در این ضوابط مورد تصویب قرار گرفته است ) جزء تراکم و تعداد طبقات مفید ساختمان محسوب نمی شود .

**6- تراکم ساختمانی در همکف بلوک آپارتمان**

حداکثر سطح اشغال در همکف بلوک آپارتمانی بر اساس جدول صفحه 35 و از مازاد به عنوان فضای باز طبق ضوابط مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تامین طراحی شبکه معابر عبور و مرور وسائط نقلیه به ساکنان بلوک آپارتمان به صورت مسطح و یا رامپ از فضای آزاد استفاده شود .

**7- موارد استفاده از سطح پیلوت**

سطح پیلوت حداکثر معادل سطح زیربنای طبقه اول است . استفاده از سطح پیلوت به منظور تامین پارکینگ مالکان آپارتمانها ، احداث انباری به تعداد واحدهای آپارتمانی واحداث و نصب تاسیسات ساختمان مجاز بوده و جزو تراکم مسکونی محسوب نمی شود .

**8- احداث زیرزمین**

احداث زیرزمین به وسعت همکف ( در طبقه تحتانی همکف ) برای تامین پارکینگ و فضاهای عمومی شامل ( موتورخانه و انباری ) مجاز بوده و جزو تراکم محسوب نمی شود .

**9- موارد استفاده از سطح طبقه همکف**

در پلاکهای مستقل آپارتمانی و یا در محوطه بلوک آپارتمانها ، فضای طبقه همکف به صورت پیلوت برای احداث واحدهای مسکونی استفاده نمی شود . در صورتیکه اینگونه آپارتمانها بخواهد از سطح طبقه همکف برای تامین کسری پارکینگ ، راه های ارتباطی عمومی ( راه پله و آسانسور ) سرسرای عمومی ( لابی ) ، فضای بازی بچه ها و محل نگهبانی اطلاعات و اتاق هیات مدیره ساختمان با رعایت ضوابطی که تعیین گردیده استفاده نماید . سطح پیلوت جزو تراکم مجاز مسکونی محسوب نمی شود .

**10- پارکینگ**

تامین پارکینگ به تعداد واحدهای مسکونی هر بلوک آپارتمان الزامی است . حداقل مساحت پارکینگ در زیرزمین و پیلوت برای پارک و تامین چرخش برای هر واحد اتومبیل 20 مترمربع و در فضای باز حدود 15 مترمربع تعیین می گردد . در پروژه های آپارتمانی حمایتی ( دولتی ) که مساحت واحدهای مسکونی آن کمتر از 70 مترمربع می باشد احداث پارکینگ مسقف به ازای هر سه واحد مسکونی یک واحد در نظر گرفته خواهد شد .

**11- ارتفاع پیلوت**

ارتفاع پیلوت حداکثر 40/2 متر و ارتفاع زیرزمین حداکثر 40/2 متر تعیین می گردد .

**12- ارتفاع نورگیر**

حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین 20/1 متر از کف تمام شده معابر یا محوطه قطعه خواهد بود .

**13- حداقل سطح مفید واحدهای آپارتمانی**

حداقل سطح مفید واحدهای آپارتمانی مسکونی 70 مترمربع و متوسط زیربنای مفید واحدهای مسکونی هر بلوک نبایستی از 90 مترمربع متجاوز باشد .

**14- چگونگی استقرار فضاهای مشاعی**

محل استقرار فضاهای مشاعی می بایستی به نحوی در پلان معماری طراحی گردد که کلیه ساکنان مستقیماً به آن دسترسی داشته باشند . فضاهای مشاعی در داخل بلوک آپارتمان ها شامل پله فرار، محل نصب آسانسور ، پله های استفاده های عمومی در داخل بلوک ، نورگیرهای استاندارد می شود تفکیک فضاهای مشاعی و عرضه مجاز نمی باشد .

**15- پله فرار**

تعبیه پله فرار برای ساختمانهای بیش از 4 طبقه بر روی پیلوت و یا بیش از 5 طبقه الزامی است . محل و فرم پله فرار بایستی از طرف سازمان آتش نشانی تایید شود .

**16- نصب آسانسور**

نصب آسانسور در ساختمانهای بیش از 4 طبقه بر روی پیلوت و یا 5 طبقه الزامی است . صدور پایان کار ساختمان ملزم به امکان راه اندازی آسانسور خواهد بود . ( در این خصوص پیلوت جزء طبقات ساختمان محسوب می گردد )

**17- زیربناهای خارج از محاسبه تراکم**

زیربنای یپلوت و زیرزمین و پله فرار و پله اصلی داخلی ، نورگیرهای استاندارد راهروهای عمومی جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد .

**18- فضای آزاد ( حیاط خلوت )**

فضای آزاد ( حیاط خلوت ) در شمال قطعه برای آپارتمانهای تا 5 طبقه مفید حداقل به عمق 3 متر بوده و از 25 مترمربع نبایستی کمتر باشد میزان عمق فضای آزاد فوق برای آپارتمانهای 6 طبقه و بیشتر نبایستی از 5 متر کمتر باشد .

**تبصره (1) :** در آپارتمانهای تا 5 طبقه مفید رعایت فاصله حداقل 2 متر و در آپارتمانهای 6 طبقه و بیشتر رعایت فاصله 3 متر از طرفین بنا جهت دسترسی اضطراری الزامی است .

**تبصره (2) :** صرف نظر از اینکه دسترسی به قطعه از سمت شمال، جنوب ، شرق یا غرب باشد و یا اینکه طول قطعه در جهت شمالی جنوبی یا شرقی غربی قرار گرفته باشد ، ضوابط مربوط به پیش آمدگی بنا از ضلع شمالی و فواصل بنا از ضلع شمالی و اضلاع جانبی لازم الاجرا می باشد .

**تبصره (3) :** بنا نباید بر هیچ یک از اضلاع زمین منطبق گردد .

**19- درز انقطاع**

منظور نمودن درز انقطاع به اندازه 2 درصد ارتفاع ساختمان ( تراز روی فونداسیون تا متراژ پوشش نهایی) درمجاور پلاکهای اطراف الزامی بوده و ضوابط آئین نامه 2800 رعایت شود .

**20- توجه به عرض معبر در تعیین ارتفاع بنا**

به دلیل تاثیرات ترافیکی ساختمانی مسکونی آپارتمانی و سهولت دسترسی سواره و پیاده به آن ساختمانهای قابل احداث با توجه به عرض گذر مجاور آن به شرح زیر دسته بندی می شود .

* + ساختمانهای 4 طبقه حداقل یک بر به خیابان 12 متری
  + ساختمانهای 5 طبقه حداقل یک بر به خیابان 14 متری
  + ساختمانهای 6 طبقه حداقل یک بر به خیابان 16 متری
  + ساختمانهای 7 طبقه حداقل یک بر به خیابان 18 متری
  + ساختمانهای 8 طبقه حداقل یک بر به خیابان 20 متری

**21- تهیه نقشه های ساختمانی ومحاسباتی**

تهیه و تحویل نقشه های معماری پلان کلیه طبقات ، نماها ، مقاطع و سایت پلان و نقشه های محاسباتی و دفترچه محاسبات برای اخذ پروانه ساختمان الزامی است .

**تبصره (1) :** امضاء کلیه نقشه های معماری توسط مهندس معمار و امضاء کلیه نقشه های محاسباتی توسط مهندس محاسب الزامی است .

**تبصره (2) :** در محاسبات سازه ساختمان آزمایشات مکانیک خاک توسط کارفرما و مهندس محاسب الزامی است .

**تبصره (3) :** اعمال ضوابط و مقررات آئین نامه 2800 مربوط به زلزله در ساخت و سازها الزمی است.

**تبصره (4) :** اعمال ضوابط و مقررات ملی مربوط به صرفه جویی در انرژی الزامی است .

**تبصره (5) :** تهیه نقشه های زهکش و دفع آبهای سطحی و محوطه سازی الزامی است .

**22- نماهای اصلی ساختمان**

نماهای اصلی ساختمان ( مشرف به فضاهای اصلی باز قطعه و معابر ) می بایستی به طور کامل با مصالح مرغوب ( در اینجا پیشنهاد می شود با آجر سه سانتی یا 5 سانتی متری ) اجرا گردد و دیوارهای جانبی که مشرف به قطعات مجاور هستند و در دید می باشند نیز می بایستی حداقل سیمانکاری گردد پایان کار مشروط به اجرای نماهای اصلی و فرعی می باشد .

**23- محل استقرار ساختمان**

محل استقرار ساختمان در قطعات شمالی ـ جنوبی و شرقی ـ غربی به ترتیب در 70 درصد شمال و غرب قطعه خواهد بود .

**تذکر:** میزان سطح اشغال مجاز در محدوده فوق تابع جدول صفحه 36 خواهد بود .

**تبصره(1) :** درصورت استقرار دو بلوک ساختمانی منفصل از یکدیگر در یک قطعه به صورت بلوک شمال و جنوبی ( پشت سرهم ) حداقل فاصله دو بلوک از یکدیگر نبایستی کمتر از 5/1 برابر ارتفاع ساختمان جنوبی باشد ( مقدار ارتفاع از تراز فضای آزاد و قطعه تا متراژ دست انداز سقف نهایی محاسبه می گردد ) .

**تبصره (2) :** درصورت استقرار دو بلوک در کنار هم و به صورت مستقل و منفصل در یک قطعه حداقل فاصله دو بلوک در صورت استفاده نورگیر در این جبهه برای فضاهای اصلی ( سالن نهارخوری و نشمین و اتاق خواب و آشپزخانه ) نبایستی کمتر از 6 متر باشد در غیر این صورت تا 4 متر می تواند تقلیل یابد .

**تبصره (3) :** چنانچه تعداد واحدهای مسکونی در یک قطعه 10 واحد و بیشتر باشد ، احداث محل بازی بچه ها حداقل 40 مترمربع و لابی 50 مترمربع ، اتاقک نگهبانی و اطلاعات و یک اتاق هیات مدیره حداقل 25 مترمربع الزامی است .

**تبصره (4) :** در صورت استقرار دو بلوک ساختمانی منفصل از یکدیگر به صورت شرقی و غربی حداقل فاصله دو بلوک معادل 1 میانگین ارتفاع دو بلوک است .

2

**ب ـ مجموعه سازی**

1-ب ـ احداث سایت های آپارتمانی در قطعاتی که پس از تعریض معابر و اصلاحی 3000 مترمربع و بیشتر وسعت دارند با حداکثر سطح اشغال در همکف به مقدار 30 درصد سطح قطعه ( پس از اعمال اصلاحات ) مجاز بوده و محدودیتی در ارتفاع ندارد . رعایت حداقل فضای باز 40 مترمربع برای هر واحد الزامی است .

2-ب ـ کلیه ضوابط مربوط به آپارتمان سازی علاوه بر موارد مندرج در بند ب در خصوص سایتهای آپارتمانی لازم الرعایه می باشد . اعمال بند 1-ب می بایستی در کمیسیون ماده پنج مورد تصویب قرار گیرد .

3-ب ـ در سایت های آپارتمانی که تعداد واحدهای آن بیش از 200 واحد مسکونی است احداث یک واحد فضای آموزشی در داخل سایت الزامی بوده و جزء زیربنای مفید محسوب نمی گردد .

4-ب ـ از فضای باز اختصاص یافته در سایت های آپارتمانی ، حداقل معادل 12% بعنوان فضای سبز منظور گردد . احداث پارکینگ ، محل بازی کودکان و اتاق نگهبانی حداکثر به مساحت 12 مترمربع، دفتر مدیریت 18 مترمربع و تامین خدمات تجاری و فرهنگی معادل نیم مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در فضای باز الزامی بوده و جزو زیربنای مفید نمی باشد .

**جدول تفکیک قطعات و ساخت و ساز درمناطق آپارتمانی**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **میزان مساحت**  **شاخص ها** | **1499-1000** | **1999-1500** | **2999-2000** |
| حداکثر تعداد طبقات مجاز | 5 | 6 | 8 |
| حداقل عرض قطعه ( متر) | 20 | 25 | 30 |
| حداکثر سطح اشغال ( درصد ) | 40 | 35 | 30 |
| حداکثر تراکم ساختمانی ( درصد ) | 200 | 220 | 240 |
| حداکثر پیش آمدگی بنا از ضلع شمالی (درصد) | 70 | 60 | 50 |

**توضیح 1 :** در قطعات بیش از 3000 مترمربع ساخت و ساز به صورت مجموعه سازی خواهد بود و در طراحی اینگونه مجموعه ها از نظر سایه اندازی ، اشراف و ... با رعایت تبصره های 1 و 4 ذیل بند 23 باید راه حل مشخصی ارائه گردد .

**توضیح 2 :** تعداد واحدهای هر آپارتمان بر اساس میزان سرانه فضای باز ( 40 مترمربع) به ازای هر خانوار محاسبه خواهد شد.

**توضیح 3 :** رعایت عرض گذر دسترسی طبق مفاد بند 20 الزامی است .

**تبصره های کلی در طبقات :**

1-احداث واحدهای مسکن اجتماعی و استیجاری با رعایت الگوی مصرف مسکن (حداکثر تا 100 مترمربع زیربنای مفید برای هر واحد ) با تصویب سازمان مسکن و شهرسازی استان در زمینهایی که برای احداث مجتمع های مسکونی و با رعایت این ضوابط در نظر گرفته می شود بلامانع است .

2-قطعات کوچکتر از 50 مترمربع فاقد کاربری مسکونی می باشد و احداث بنادر این قطعات بعنوان تجاری ـ خدماتی بلامانع است . استفاده های تجاری از این گونه قطعات در بر خیابانهای شریانی سریع و درجه یک بالاتر از 24 متر و کمتر از 10 متر ممنوع می باشد و صرفاً کاربری خدمات عمومی خواهند داشت .

3-خدمات عمومی شامل : نانوایی ، توزیع سوخت ، پست ، برق و گاز ، دفتر پست و تاسیساتی از این قبیل می باشد .

4-مساحت قید شده در سند مالکیت ، قبل از اعمال عقب نشینی ، به شرط واگذاری رایگان متراژ قبل از عقب نشینی شده مبنای محاسبه زیربنای مجاز در طبقات است .

5- در پلاکهای بافت موجود شهر که دارای سند شش دانگ بوده و مورد نوسازی قرار می گیرند در صورت وجود کسری حد نصاب تفکیکی مصوب با دریافت عوارض کسری حد نصاب تفکیکی صدور مجوز بلامانع است .

6- در مورد بناهایی که در تقاطع معابر قرار می گیرند ، مشروط به حفظ فضای باز در تراکم های مختلف ، 10 درصد به تراکم ساختمانی احداث در قطعات دو نبش و سه نبش اضافه شود .

7-در بافت قدیم شهر جهت حل مشکل تفکیک ، با رعایت حداقل تراکم های تفکیک طرح ، حداقل عرض قطعات 7 متر تعیین می گردد .

8- تفکیک سطح هر طبقه مسکونی به بیش از یک واحد درصورت تامین سرویس های بهداشتی و ورودی مستقل ، با رعایت حداقل مساحت مفید به میزان 70 مترمربع و به شرط عدم تفکیک عرصه بلامانع است . واحد مسکونی باید دارای آشپزخانه ، توالت و دستشویی و دوش باشد . ضمناً تامین دسترسی مستقل از سایر واحدها الزامیست .