

طرح تفصیلی و آماده سازی شهرک گلستان بجنورد

خلاصه ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح

(کاربری مسکونی)

کلیات ضوابط و مقررات طرح آماده سازی شهرک گلستان

مسکونی

- ۱- حد نصاب تفکیک در مناطق مسکونی ۱
- ۲- تراکم های ساختمانی در مناطق مسکونی ۱
- ۳- فضای باز مورد نیاز ساختمانها ۲
- ۴- فضای باز مورد نیاز در مناطق مسکونی ۲
- ۵- اندازه و مشخصات فنی پارکینگها ۲
- ۶- مقررات حیاط خلوت و نورگیر ۳
- ۷- ضوابط و مقررات عمومی احداث ساختمان ۳
- ۸- ضوابط عمومی احداث ساختمان در کاربری مسکونی تراکم زیاد ۴
- ضوابط عمومی ۴
- ۹- ضوابط گذر بندی ۸
- ۱۰- ضوابط احداث ساختمان ۸

کلیات ضوابط و مقررات طرح آماده سازی شهرک گلستان

الف) مسکونی

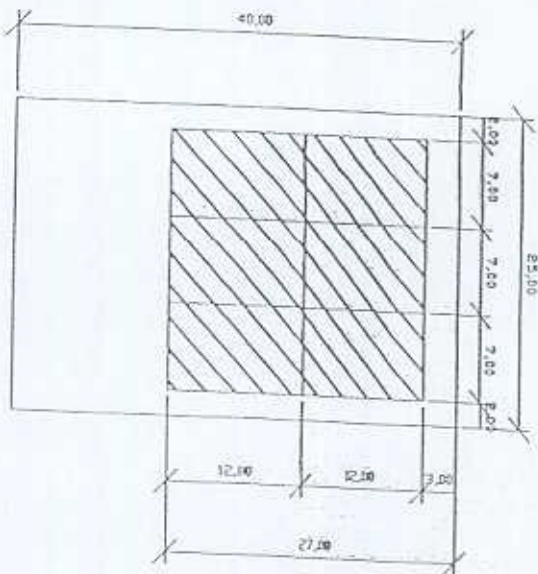
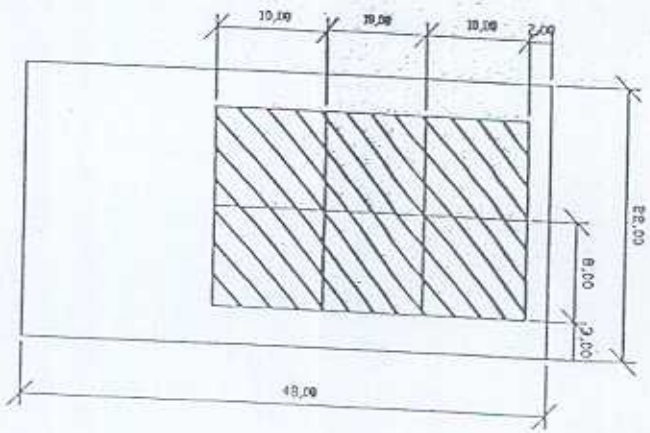
۱- حد نصاب تفکیک در مناطق مسکونی

- در تراکم کم حد نصاب تفکیک زمین ۲۵۰ متر مربع می باشد.
- در تراکم متوسط حدنصاب زمین ۱۰۰۰ متر مربع می باشد.
- در تراکم زیاد تفکیک اراضی انجام نمی گیرد.
- در سطوح چند خانواری محوطه ساختمان اختصاصی نبوده و به صوت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد. طراحی این ساختمان حداقلمقدور با رعایت حقوق همسایگان باید انجام گیرد. حداقل تفکیک اینگونه اراضی ۵۰۰ متر مربع است^۱.
- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می شود باید حداقل از یک طرف قابل دسترسی بوسیله اتومبیل باشند.
- دسترسی اتومبیل قطعات تفکیکی باید از معابر یا درجه پایین تر در نظر گرفته شود.
- قطعات تفکیکی جدید می توانند علاوه بر حداقل یک دسترسی اتومبیل از قسمتهای دیگر به گذرهای پیاده نیز متصل باشند.

۲- تراکم های ساختمانی در مناطق مسکونی

- در تراکم کم : حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰٪ قطعه.
 - در تراکم متوسط : حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰٪ قطعه.
 - در تراکم زیاد : حداکثر تراکم ساختمانی ۳۵۰٪ قطعه.
- در جدول ذیل حداکثر سطح اشغال مجاز زمین، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و حداکثر تعداد طبقات در هر یک از تراکم های مسکونی ارائه شده است:

نوع تراکم	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر طبقه
تراکم کم (ویلايي)	٪۶۰	٪۱۰۰	۲	۵۰
تراکم متوسط	٪۴۵	٪۱۸۰	۴	۲۱۱
تراکم زیاد	٪۳۵	٪۳۵۰	۱۰ تا ۷	۲۸۰



کار فرما:

سازمان مسکن و شهر سازی خراسان شمالی

محلان پروژه:

طرح آماده سازی شهری گلستان

محلان نقشه:

سرمسئول ساختمان های مسکن در قطعات ۱۰۰۰ شهری



راهنما:



نمونه استقرار ساختمان در زمین

جهت امکان تنج در نما و رنگ آمیزی، چپو آمدگی از جنوب حداقلتر ۲ متر و از شرقی به غرب حداقلتر ۱ متر پلا مانع است

- در تراکم های کم و متوسط حداکثر سطح زیرزمین برابر سطح طبقه همکف است به منظور استفاده از تأسیسات، انبار، رختشویخانه، پارکینگ و نظایر آن، حداکثر ارتفاع روی سقف از سطح زمین ۱/۲۰ متر و حداقل نورگیر ۸۰ سانتیمتر است. با شرایط فوق سطح زیرزمین در محاسبه حداکثر سطح کل طبقات محسوب نمی شود.
- در صورتیکه طبقه همکف به صورت پیلوت ساخته شود و بعنوان پارکینگ و انباری و مانند آن استفاده شود مساحت آن جزء زیر بنای مجاز محسوب نخواهد شد.
- در محاسبه سطوح مفید ساختمان، فقط مساحت بالکنها نصف حساب می شوند.

۳- فضای باز مورد نیاز ساختمانها

- هر قطعه زمین که بر روی آن بنایی احداث می گردد، قسمتی از آن باید جهت حفظ جریان هوا به حیاط سازی و ایجاد فضای سبز اختصاص یابد. مقررات ایجاد این فضاها به قرار زیر می باشد.
- هر ساختمان از هر شمالی، شرقی و غربی زمین در طبقه همکف باید حداقل ۳ متر فاصله داشته باشد.
- احداث ساختمان در خارج از محدوده مشخص شده در نقشه ممنوع می باشد.

۴- فضای باز مورد نیاز در مناطق مسکونی

- سهام فضای باز در تراکمهای مختلف مسکونی بشرح زیر است:
- تراکم کم: حداقل فضای باز نباید کمتر از ۷۵٪ سطح زمین باشد.
- تراکم متوسط: حداقل فضای باز نباید کمتر از ۷۵٪ سطح زمین باشد.
- تراکم زیاد: حداقل فضای باز نباید کمتر از ۷۰٪ سطح زمین باشد. (۵ درصد به منظور احداث فضاهای خدماتی مجموعه)
- نصربه: در محدوده های بلندمرتبه شهر فضای باز شامل فضای سبز، فضای یازی کودکان و بخشهای خدماتی واحدهای برنامه ریزی می شود.

۵- اندازه و مشخصات فنی پارکینگها

- هر واحد مسکونی باید حداقل دارای یک محل پارکینگ باشد. این محل ممکن است در زیر زمین یا در فضای پیلوت در نظر گرفته شود.

- برای هر ۶ واحد مسکونی آپارتمانی باید ۲ محل پارک انومینال مهمان جدای از محل پارک ساکنین در محوطه تامین شود.
- هر وسیله نقلیه شخصی حدود ۱۵ مترمربع جهت توقف و ۱۰ متر مربع فضا جهت مانور احتیاج دارد و لذا برای هر وسیله نقلیه حداقل باید ۲۵ مترمربع محل پارکینگ در نظر گرفته شود.
- حداقل عرض یک محل پارک ۲/۵ متر و حداقل طول آن ۵ متر می باشد.
- حداکثر شیب راهپ ۱۵٪ است.
- ارتفاع ورودی پارکینگ حداقل ۲/۲۰ متر است.
- ارتفاع مجاز پارکینگ در زیر پیلوت ۲/۴۰ متر است.
- ضوابط پارکینگ سایر فعالیتهای غیرمسکونی تابع ضوابط طرح تفصیلی شهر است.

۶- مقررات حیاط خلوت و نورگیر

- حداقل مساحت حیاط خلوت برای نورگیری فضاهای اصلی ۱۲ مترمربع است و حداقل باید ۲ متر عرض داشته باشد (منظور از عرض حیاط خلوت آن دو ضلعی است که معمولا از آن نورگیری نمی شود) برای هر طبقه بیش از ۴ طبقه ۱۰٪ به مساحت حداقل مذکور اضافه خواهد شد.
- حیاط خلوت برای نورگیری آشپزخانه حداقل ۶ مترمربع است و عرض آن ۲ متر باید باشد. برای هر طبقه اضافی بیش از چهار طبقه ۱۰٪ به مساحت حداقل مذکور اضافه خواهد شد.
- حیاط خلوت با نورگیری که برای نورگیری سرویس بهداشتی بنا انبار استفاده می گردد باید حداقل ۲ متر مربع مساحت داشته باشد.
- در صورتیکه مساحت نورگیرها و حیاط خلوت ها مطابق ضوابط اجرا شود، مساحت آنها جزء زیربنا محسوب نمی شود.

۷- ضوابط و مقررات عمومی احداث ساختمان

- در ایجاد و احداث ساختمانها باید اصول بهداشت و نظافت بنا رعایت شود.
- هر واحد مسکونی حداقل باید یک سرویس بهداشتی شامل توالت، دستشویی و دوش و محلی مناسب جهت آشپزی داشته باشد.
- کلیه فضاهای اصلی هر ساختمان باید از نور طبیعی برخوردار باشند. کلیه فضاهای فرعی ساختمان باید از تهویه مناسب برخوردار باشند.

* فضاهای اصلی شامل: اتاقها، هال و پذیرایی، آشپزخانه و فضای نشیمن می باشد.
فضاهای فرعی شامل: سرویسهای بهداشتی، حمام، راه پله می باشد.

- کلیه ساختمانهایی که ارتفاع سقف آنها از روی زمین از ۱۲ متر تجاوز نماید باید در آنها آسانسور و پله فرار تعبیه شود. اگر ساختمان روی پیلوت سراسری بنا شود، در این صورت ارتفاع ۱۲ متر از روی پیلوت محاسبه می شود.
- احداث بالکن و پیش آمدگی (کنسول) خارج از حد قطعه زمین ممنوع است.
- دیوارهای خارجی بنا باید ضخیم و مجوف باشند و جنس مصالح آنها بگونه ای انتخاب گردد که تبادل حرارتی آن حداقل باشد.
- بازشوهای اصلی ساختمان باید در دیوارهای شمالی و جنوبی قرار گیرند. بازشوها باید از تابش مستقیم آفتاب محفوظ باشند. سطح مناسب برای بازشوها ۲۰ تا ۳۰ درصد سطح دیوار است. بامها باید دارای عایق حرارتی باشند.
- استفاده از زیرزمین برای مسکن و همچنین برای فعالیتهایی که بیش از یک ساعت گذراندن وقت انسان را مستلزم است، مجاز نمی باشد. ارتفاع نورگیر زیرزمین در صورت احداث به منظور استفاده غیر مسکونی حداکثر ۸۰ سانتیمتر است.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲/۴۰ متر می باشد.
- احداث زیرزمین فقط در محدوده بنای اصلی مجاز است.
- دیوارهای محوطه حتی المقدور باید کوتاه و مشبک باشند.
- احداث انباری حداقل به اندازه ۵٪ مساحت واحد مسکونی به تعداد واحدهای مسکونی، در پیلوت یا زیر زمین الزامی است. ارتفاع پیلوت حداکثر باید ۲/۴۰ متر باشد.

۸- ضوابط عمومی احداث ساختمان در کاربری مسکونی تراکم زیاد

در اراضی دارای کاربری مسکونی تراکم زیاد می توان واحدهای مسکونی را بصورت بلوکهای ساختمانی جدا از هم با ارتفاع حداکثر ۱۰ طبقه احداث نمود:

ضوابط عمومی

- ۱- حداقل فاصله دو بلوک که در امتداد شمالی جنوبی یکدیگر قرار دارند حداقل به اندازه ارتفاع بلوک جنوبی است.
- ۲- رعایت حقوق همسایگی در احداث بلوکهای ساختمانی ضروری است.
- ۳- احداث بلوکهای ساختمانی در مجاورت معابر یا افزایش فاصله ساختمان از بر معبر مجاور به میزان هر دو طبقه ۱ متر انجام می گیرد. به این ترتیب فاصله ساختمان ۱۰ طبقه از بر گذر مجاور برابر ۵ متر خواهد بود.
- ۴- تعریف ورودی مجموعه: حداقل یک ورودی اصلی و یک ورودی فرعی برای مجموعه باید در نظر گرفته شود. ورودی فرعی می تواند صرفاً برای مواقع خاص و به صورت اضطراری مورد استفاده

قرار گیرد. ورودی مجموعه باید قابل کنترل بوده و در صورتیکه فاصله دورترین دسترسی پیاده به ورودی کمتر از ۲۵۰ متر باشد تنها از یک ورودی استفاده گردد. همچنین بیش بینی یک ورودی اضطراری به منظور استفاده از آن جهت رفت و آمد ساکنین، ماشین های امنکارسانی در مواقع اضطراری هنگام بسته بودن ورودی اصلی ضروری است.

۵- حریم: در هنگام طراحی به منظور ایجاد امنیت و آسایش افراد ساکن در مجموعه و بافتهای مجاور، باید کل مجموعه دارای حریم باشد این حریم می تواند توسط فضای سبز، نرده و یا مشابه آن تعریف گردد. جانمایی بلوکهای ساختمانی باید با فاصله لازم از این حریم صورت گیرد.

۶- شبکه های ارتباطی: در طراحی شبکه های ارتباطی باید شبکه های مختص سواره (اتومبیل) دوچرخه و پیاده کاملاً تعریف و تفکیک شده باشد و طراحی آن بشکلی انجام شود که نفوذ شبکه ارتباطی سواره در داخل یافت به حداقل برسد تا امنیت پیاده حفظ گردد. بهتر است شبکه های ارتباطی سواره عمدتاً از پیرامون عبور کنند و بخش های میانی سایت برای عبور عابران پیاده آزاد باشد. با توجه به اقلیم منطقه لازم است راهکارهای مناسب برای دفع آب باران و آبهای سطحی محوطه پیش بینی گردد.

۷- مدیریت مجموعه و فضاهای جمعی: فضاهای ویژه برای مدیریت مجموعه و یک سالن گردهمایی برای استفاده در مواقع برگزاری جلسات مربوط به مجتمع باید در نظر گرفته شود.

۸- طراحی این گونه مجتمع ها توسط مهندسان مشاور معمار و شهرساز دارای رتبه از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و براساس شرح خدمات تیب ۲ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور صورت می گیرد و شامل کلیه مراحل شرح خدمات خواهد بود و در بخش های معماری (ساختمانها و محوطه) سازه (ساختمانها) سیویل (محوطه) تأسیسات مکانیکی و تأسیسات الکتریکی (ساختمانها و محوطه) دفع آبهای سطحی (محوطه) و طرح هندسی و مشخصات راهپا خواهد بود که در دو مرحله تهیه می شود: مرحله اول (فاز ۱) مطالعات مقدماتی و شناسایی و تهیه طرح اولیه و مرحله دوم (فاز ۲) شامل تهیه طرح اجرایی است که کلیه محاسبات و جزئیات اجرایی طرح را شامل می شود. در مرحله سوم که انجام مناقصه و نظارت می باشد یک واحد خدمات مشاوره که ترجیحاً واحد خدمات مشاوره تهیه کننده طرح است باید بر حسن اجرای طرح نظارت نماید.

۹- در طراحی محوطه باید فضاهای سبز (حداقل ۲۰٪ مساحت کل محوطه) مکانهای بازی بچه ها، مکانهای استراحت و گذران اوقات فراغت بزرگسالان، و... بیش بینی گردد.

۱۰- تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ ضروری است. حداکثر ۳۰٪ پارکینگ ها می تواند در فضای باز تأمین گردد که بهتر است به صورت مجتمع و در مکانهای مناسب که دسترسی به بلوکهای مسکونی داشته باشد طراحی شود.

۱۱- طراحی و نصب آسانسور در ساختمانهای بیش از چهار طبقه الزامی است در ساختمانهای بیش از ۷ طبقه احتیاط آسانسور دوم برای حمل بار الزامی است. با توجه به اینکه بلوکهای

- مسکونی دارای آسانسور خواهند بود دسترسی چند واحد مسکونی از یک پله امکان پذیر است مشروط بر آنکه فضای دسترسی به واحدهای مسکونی جدا از پله ها با ایناد مناسب در نظر گرفته شود. نوصیه می شود دسترسی بیش از ۲ واحد مسکونی از طریق یک باگرد تأمین نگردد.
- ۱۲- احداث پله فرار برای بلوکهای مسکونی بیش از ۵ طبقه و یا با ارتفاع ۲۰ متر و بالاتر ضروری است و جزء تراکم محسوب نمی شود. پله فرار باید مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان اجرا شود.
- ۱۳- حداقل مساحت واحدهای مسکونی -- متر مربع می باشد (مساحت مفید)
- ۱۴- بیش بینی یک واحد انباری به ازای هر واحد مسکونی در مشاعات ساختمان اجباری است و مساحت آن حداقل ۵٪ مساحت واحد مسکونی خواهد بود.
- ۱۵- به منظور صرفه جویی در مصرف انرژی در ساختمان لازم است تمهیدات لازم برای حداقل تبادل حرارتی و پرودتی در ساختمان انجام گیرد. استفاده از دیوارهای دوجداره در بدنه های خارجی یا استفاده از ورقهای عایق در دیوارها، کف ها و سقف ها و نیز شیشه های دوجداره الزامی است. همچنین استفاده از عایق های صوتی در واحدهای مجاور باید در نظر گرفته شود.
- ۱۶- فرمهای ساختمانی؛ با توجه به تاثیر نیروی باد و همچنین رفتار مناسب سازه در برابر زلزله، طرح فرم ساختمان در قالب فرمهای متقارن (در بلان) و هرمی شکل (در ارتفاع) مطلوب می باشد و ترجیحاً باید از فرمهای نامتقارن پرهیز نمود.
- ۱۷- ۵٪ از واحدهای مسکونی باید برای معلولان در نظر گرفته شود و نقشه آن به صورت جداگانه تهیه گردد.
- ۱۸- ۵٪ از پارکینگ های تأمین شده برای استفاده معلولان به ابعاد ۵×۳/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۱۹- سطوح شیبدار باید حداقل ۱۴۰ سانتیمتر عرض داشته و در هر ۹ متر طول یک باگرد به طول ۱۵۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.
- ۲۰- به منظور جلوگیری از تخریب مکرر محوطه جهت دسترسی به تأسیسات زیربنایی، بیش بینی و طراحی کانال مشترک تأسیساتی جهت عبور لوله های آب، کانال برق، تلفن، فاضلاب، گاز و سایر تأسیسات با هماهنگی ارگانهای ذیربط الزامیست.
- ۲۱- بیش بینی کفش کن در فضای داخل ورودی کلیه واحدها الزامی است.
- ۲۲- هر گونه کتیبه (شیشه خور) در درهای ورودی واحدها ممنوع است و ضروری است در نقشه های اجرایی مصالح مستحکم و یا دوام برای ورودی واحدها در نظر گرفته شود.
- ۲۳- مشخص نمودن موقعیت داکت ها و رایزرهای عبور انواع لوله ها و کابیل های مرتبط با تأسیسات مکانیکی و برقی در نقشه های مرحله اول (فاز یک) معماری الزامی است.
- ۲۴- به منظور پیشگیری از تبادل صدا میان واحدهای همجوار از نمپیدانی نظیر استفاده از عایق صوتی در دیوار میان واحدها و یا خنمایی فضاهایی نظیر سرویس ها، کمد، انباری و ... در

حداقل میان واحدها استفاده شود. بدین منظور رعایت منبج هشدهم مقررات ملی ساختمان (غایق بندی و تنظیم صدا) الزامی است.

۲۵- علاوه بر فضاهای ذکر شده که پیش بینی آنها در مجتمع های مسکونی ضروری است، فضاهای زیر به تناسب عملکرد ساختمانهای بلند باید پیش بینی شوند: انباری برای واحدها، فضاهای سرایداری و نگهبان، اتاق تجهیزات مکانیکی، اتاقهای کنترل، محل جمع آوری و نگهداری موقت زباله.

۲۶- برای هر ۴۰ واحد مسکونی یک آسانسور لازم است و فاصله آن از در ورودی واحدهای مسکونی حداکثر ۴۵ متر می باشد. تا ارتفاع ۸ طبقه یک آسانسور کافی است ولی در ارتفاعات بالاتر استفاده از دو آسانسور اجباری می باشد.

۲۷- احداث بنا برای سرایداری به صورت مشاع و غیرقابل تفکیک به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع و بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز می باشد.

۲۸- نصب صندوق پستی اختصاصی برای هر واحد مسکونی در مجاورت ورودی ضروری است.

۲۹- پیش بینی وسایل اطفاء حریق (شیر آتش نشانی و کیسول) در تمام طبقات ساختمان الزامی است.

۳۰- پله فرار بهتر است در فضای آزاد باشد و عرض آن حداقل ۱۱۰ سانتیمتر و عرض باگرد حداقل ۱۲۰ سانتیمتر پیش بینی شود. در خروجی پله فرار باید به شکل بادبزن باز شود و عرض آن دو برابر یک لنگه در باشد (یا دو لنگه که براحتی قابل باز شدن باشد) تا در مواقع اضطراری افراد بتوانند به سرعت از ساختمان خارج شوند.

۳۱- انجام آزمایش مکانیک خاک توسط مهندسان مشاور دارای رتبه بندی از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور برای تمام ساختمانهای بلندمرتبه الزامی است. تعداد و محل و عمق گمانه ها به پیشنهاد مهندسان مشاور و تأیید کارفرما تعیین می گردد.

۳۲- از آنجایی که مشکل اصلی در اجرای عملیات ساختمانی در کشور ناشی از طراحی نبوده و به بیان دیگر نقصی در دانش فنی و محاسبه مهندسان کشور (به طور عام) نمی باشد، بکارگیری مجربان (بیمانکاران، سازندگان، نکسین ها، مهندسان و از همه مهمتر کارگران) کارآزموده و متبحر و متخصص ضرورت دارد. به این ترتیب کارگران (به ویژه کارگران شاغل در قسمتهای سازه مانند آرماتوربندها، جوشکارها و بتن سازها) باید دارای گواهی صلاحیت و مهارت از مؤسسات ذیصلاح باشند.

۳۳- انجام آزمایش های بتن و جوش ضرورت دارد.

۳۴- رعایت ضوابط و مقررات استفاده از تأسیسات و تجهیزات شهری الزامی است.

۳۵- طرح معماری باید با توجه به ویژگیهای اقلیمی، فرهنگی، تاریخی تهیه شود و در انتخاب مصالح و شکل نما و حجم ساختمان دقت ویژه میدول گردد. در طراحی اینیه و جزئیات ساختمانی و نیز خانمانی ساختمانها در سایت دقت کافی میدول گردد. طرح معماری باید به تأیید کمیته فنی استان برسد.

۹ - ضوابط گذر بندی

ضوابط و مقررات عمومی گذر بندی در شهرک گلستان منطبق بر ضوابط گذر بندی ارائه شده در طرح تفصیلی شهر بجنورد است.

۱۰ - ضوابط احداث ساختمان

- (محاسبات سازه ساختمان) طرحهای ساختمانی مسکونی چند طبقه و ساختمانی عمومی باید بر اساس آزمایش مکانیک خاک از آزمایشگاههای مورد تأیید و دارای صلاحیت باشند.
- احداث پی ساختمانی چند طبقه مسکونی و غیر مسکونی بر روی زمینی که بیش از ۱/۲۰ متر خاکریزی شده مجاز نخواهد بود.
- در مواردی که زمینی دارای خاکریزی بیش از ۱/۲۰ متر است (خاکریزی طبق مشخصات پی های ساختمان باید به شیوه "پی های عمیق" اجرا گردند.
- کلیه نقشه های ساختمانی مسکونی چند طبقه و غیر مسکونی باید دارای محاسبات فنی با توجه به آزمایش مکانیک خاک و رعایت آخرین نگارش آیین نامه معتبر زلزله در کشور باشد.