

پاره‌ای از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری شهرداری تهران

- ضوابط ساختمان‌های هرمی
- ضوابط برج باغ
- ضوابط ساختمان‌های مسکونی تا ۵ طبقه
- ضوابط کمیسیون ماده ۱۰۰
- نمونه نقشه ساختمان‌های مسکونی شهر تهران (تا ۵ طبقه؛ برج باغ و هرمی)

تألیف و گردآوری

روزبه احمدی نژاد

انتشارات هله/طمان

ناشر تخصصی معماری و شهرسازی

- سرشناسه : احمدی نژاد، روزبه، ۱۳۶۰ -
- عنوان قراردادی : ایران . قوانین و احکام
- عنوان و نام پدیدآور : پاره‌ای از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری شهرداری تهران به همراه نمونه‌های کاربرد این ضوابط در نقشه ساختمان‌های شهر تهران/ مولفین روزبه احمدی نژاد، متینه کشاورز.
- مشخصات نشر : تهران: هله: طحان، ۱۳۹۰.
- مشخصات ظاهری : ۲۲۴ ص.: مصور (رنگی)، جدول: ۲۲ × ۲۹ سم.
- شابک : ۹۷۸-۹۶۴-۸۵۳۰-۳۴-۶
- وضعیت فهرست نویسی : فیبا
- موضوع : ساختمان -- قوانین و مقررات -- ایران
- موضوع : زمین‌داری شهری -- قوانین و مقررات -- ایران
- رده بندی کنگره : ۱۳۹۰ ۲KM۲۴/الف۲پ۲
- رده بندی دیویی : ۵۵۰۷۸۶۹/۳۴۳
- شماره کتابشناسی ملی : ۰۴۶۳۹۲۳

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مولف و گردآورنده: روزبه احمدی نژاد
 ناشر: هله
 ناشر همکار: طحان
 مدیر تولید: ابوالفضل چلاغلو
 چاپ: پیام
 صحافی: نوین
 لیتوگرافی: آرمانسا
 نوبت چاپ: اول ۱۳۹۰
 شمارگان: ۱۵۰۰ نسخه
 شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۵۳۰-۳۴-۶
 قیمت: ۸۵۰۰ تومان



تلفن‌های مرکز پخش: ۶۶۴۰۳۱۹۱ - ۶۶۴۰۳۲۰۸ - ۰۲۱
 فاکس: ۶۶۹۶۷۰۵۹ شماره همراه: ۰۹۱۲۱۹۸۵۶۱۷

مقدمه

مدتهاست که طراحان، کارشناسان و همچنین کارفرمایانی که در شهر تهران به فعالیت در عرصه تخصصی ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی مشغول هستند؛ با این وجود در اکثر موارد نقشه‌های طراحی شده توسط ایشان در ارگان‌های ذیربط (دفاتر الکترونیک شهر، اداره شهرسازی منطقه و ...) از نظر طرح و اجرا دچار اشکال شده و این امر مسبب چالش‌های بسیاری ما بین طراحان و سایر عوامل دست اندر کار می‌گردد.

مواردی که در بالا ذکر آن رفت؛ دغدغه اصلی نگارنده را از تألیف این کتاب در بر گرفته و از این رو سعی بر این شده تا با ذکر مجموعه قوانین و ضوابط معماری و شهرسازی در شهر تهران به خصوص در زمینه ساختمان‌های مسکونی، گامی مثبت در خصوص فعالیت‌های صورت گرفته در این زمینه برداشت.

مطالب کتابی که پیش رو دارید از سه بخش عمده تشکیل شده است:

بخش اول کتاب، به نحوه تشکیل پرونده جهت صدور پروانه ساختمانی و مدارک عمده‌ای که مالکین در مراجعه به ارگان‌های ذیربط لازم دارند، می‌پردازد.

بخش دوم، به ضوابط اصلی طراحی در خصوص معماری ساختمان‌های مسکونی می‌پردازد و تلاش شده تا با ارائه دیگران‌های مربوطه ضوابط را قابل تصور سازد.

در بخش سوم، که جزو مطالب کم نظیر کتاب است شماری چند از نقشه ساختمان‌های مسکونی که مورد تأیید شهرداری و سایر ارگان‌های ذیربط بوده و بر اساس ضوابط و مقررات مذکور ترسیم شده، ارائه می‌گردد.

به امید روزهایی که در آن هرچه بیشتر کتاب‌های مرجع منتشر گردند تا کارشناسان تمامی حرفه‌ها بدون کمترین دغدغه از تداخل امور خویش با ضوابط و اصول مصوب، به فعالیت بپردازند.

ر.احمدی نژاد

تهران - بهار ۱۳۹۰



۵	مقدمه
۹	مراحل گردش کار
۱۰	گردش کار و صدور پروانه ساختمانی
۱۱	گردش کار گواهی عدم خلاف و بلا مانع
۱۱	گردش کار گواهی پایان کار ساختمانی
۱۳	ضوابط ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها
۱۷	پاره‌ای از ضوابط و طراحی ساختمان‌های مسکونی تا ۵ طبقه
۱۸	محل استقرار ساختمان در زمین
۱۸	ضوابط بالکن‌ها و پیش‌آمدگی‌های سمت گذر
۱۹	زمین‌های شیبدار و نحوه احداث بنا
۱۹	وحدت رویه در پیش روی طولی ساختمان و نحوه رعایت پخ ۴۵ درجه
۲۱	ضوابط نورگیرها (حیاط خلوت‌ها) در ساختمان‌های مسکونی
۲۳	نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا
۲۶	مشاعات در ساختمان‌های مسکونی، اداری و تجاری
۲۷	ضوابط پارکینگ
۳۶	سرویس بهداشتی
۳۷	اضافه اشکوب
۳۷	تراکم و مازاد تراکم (تراکم ۱۲۰٪ یا تراکم ۱۸۰٪ یعنی چه؟)
۳۷	ضوابط تفضیلی راه‌پله و آسانسور (صرفاً مسکونی)
۴۸	مصوبات کمیته راهبردی دفاتر خدمات الکترونیک شهر
۴۹	ضوابط احداث برج باغ در شهر تهران
۵۲	مقررات تکمیلی برج باغ



۵۳	ضوابط احداث ساختمان‌های هرمی (۶ طبقه و بیشتر)
۵۶	مکان‌یابی
۵۷	چگونگی تشکیل لفاف فضایی (هرم) ساختمان‌های منفصل
۵۷	چگونگی تشکیل لفاف فضایی (هرم) ساختمان‌های پیوسته
۶۲	تعیین تراکم ساختمانی
۶۲	ضریب اشغال (سطح اشغال بنا در همکف و طبقات) تعداد و ارتفاع بنا
۶۳	ضریب تعدیل (T)
۶۴	بالکن‌ها و پیش‌آمدگی‌ها
۶۴	ضوابط ساخت و تجهیز کارگاه ساختمان‌های بلندمرتبه
۶۴	ضوابط و مقررات استفاده از تأسیسات شهری
۶۵	آیین‌نامه اجرایی ضوابط احداث ساختمان‌های بلند
۶۸	مقررات مربوط به فضای باز و سطح اشغال
۶۸	پارکینگ پیلوتی
۶۸	هماهنگی نما و ابنیه همجوار از نظر سطح اشغال
۶۸	نحوه احداث بنا در اراضی غیر منتظم و انتهای معابر
۷۰	مشخصات لفاف در جوار فضاهای باز عمومی دائمی
۷۲	بخشنامه نماسازی
۷۷	نمونه نقشه ساختمان‌های مسکونی تا ۵ طبقه
۱۵۷	نمونه نقشه ساختمان‌های برج باغ
۱۸۳	نمونه نقشه ساختمان‌های هرمی
۲۱۹	جزئیات مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان