

کنترل نقشه های معماری مسکونی مصوب (احداث بنا) ویرایش دوم بهار ۱۴۰۵

ردیف	ضوابط	نحوه اعمال و توضیحات بوطه	توضیحات تکمیلی
۱- ملک و مالکیت	۱ کد نوسازی	دستور نقشه	انطباق نقشه با دستور نقشه
	۲ پلاک ثبتی	دستور نقشه	انطباق نقشه با دستور نقشه
	۳ عرصه اولیه (ملاک عمل)	دستور نقشه	انطباق نقشه با دستور نقشه
	۴ عرصه باقیمانده	دستور نقشه	انطباق نقشه با دستور نقشه
	۵ نوع درخواست پروانه (بافت فرسوده و ...)	دستور نقشه	انطباق نقشه با دستور نقشه
	۶ تجمیع	دستور نقشه	طبق دستور نقشه
	۷ جانمایی	دستور نقشه	جانمایی تایید شده ارائه گردد
	۸ فرم پارکینگ جایگزین		با ۵ امضای کامل
۲- اطلاعات زمینه	۱ حدود اربعه	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار	در زمین قناس فایل و پریت زمین
	۲ شوارع به لحاظ موقعیت	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار	
	۳ کروکی	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار	با اندازه گذاری کامل
	۴ پلان موقعیت محل	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار	
	۵ شبیه محل	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار شهرداری یا مهر عضو سازمان
	۶ کد پلان	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار	
	۷ مجاورین، طول مجاورین و کاربری ها	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار	
	۸ ابعاد تجاری	دستور نقشه یا گزارش نقشه بردار	مساحت تجاری مطابق دستور نقشه و ورودی تجاری از شارع اصلی
۳- شهرسازی	۱ کاربری مجاز	دستور نقشه	
	۲ تعداد طبقات	دستور نقشه	
	۳ پهنه	جدول تراکم	
	۴ سطح اشغال	جدول تراکم	درز انقطاع؛ پله دوم و سرایداری اجباری جزو سطح اشغال محاسبه نمی شوند.
	۵ تراکم ساختمانی	جدول تراکم	
	۶ واحد در هکتار	جدول تراکم	
	۷ سرانه میانگین واحد	جدول تراکم	
	۸ جهت ساخت شمالی یا جنوبی	جدول تراکم	
	۹ حقوق جاورین	دستور نقشه	۶۰ درصد و ۶۰ به بالا
	۱۰ نحوه استقرار بلوک ها	دستور نقشه	جانمایی تایید شده ی شهرداری
	۱۱ پلان جانمایی مجموعه	دستور نقشه	قبل از طراحی
	۱۲ تعیین نقطه مبدا برای پلاک مورد نظر (صفر - صفر)		نیاز به ممهور شدن نقشه ها توسط عضو سازمان
	۱۳ پارکینگ مورد نیاز	طرح تفصیلی - جدول پارکینگ ها	برای بافت فرسوده به ازای ۴ واحد ۳ واحد پارکینگ سرانه مسکونی هر ۲۰۰ متر
	۱۴ پارکینگ تامین شده	پلان ها	تامین به تعداد مورد نیاز و نه بیشتر
	۱۵ انطباق نقشه با وضع موجود	کارشناس	به امضای کارشناس برسد.
	۱۶ مجوز میراث فرهنگی	طرح تفصیلی	ساختمان های بافت فرسوده طرح نما و سرپله
	۱۷ مجوز اداره برق جهت پیش آمدگی		
	۱۸ ضوابط دید و اشراف	طرح تفصیلی	از سمت حیاط و شارع ۳۰ متری و نورگیر مشترک بدون الزام
	۱۹ میزان پیشامدگی مجاز	طرح تفصیلی	۱۲۰-۱۰۰-۸۰
	۲۰ ضوابط سیما و منظر شهری	کمیته سیما و منظر	
	۲۱ ارتفاع مجاز پیشامدگی	طرح تفصیلی	۲۸۰ در شهر و ۳۵۰ در پردیسان
	۲۲ حذف موارد طراحی نشده از دستور نقشه	دستور نقشه	تجاری و بالکن و زیرزمین
	۲۳ تصاویر مجاورین	کمیته سیما و منظر	
	۲۴ ارتفاع مفید پیلوت و خرپشته	طرح تفصیلی	حداکثر ۲.۸ متر
	۱ کفایت مدارک فنی	آلبوم معماری شرح خدمات مهندسی	جلد و فهرست
	۲ پلان های اندازه گذاری	آلبوم معماری شرح خدمات مهندسی	نمایش ابعاد فضاها به صورت حداقل
	۳ پلان های مبلمان تمامی فضاها با مقیاس	آلبوم معماری با هماهنگی مهندس طراح و مکانیک و برق	
	۴ ارائه برش به تعداد مورد نیاز	آلبوم معماری	حداقل ۲ عدد
	۵ ضخامت خطوط	تفکیک خطوط برش و نما و آکس و مبلمان و ندید	با توجه به مقیاس
	۶ چیدمان نسبت به علامت شمال		در سایت پلان علامت شمال ثابت و نقشه ها مطابق آن می چرخد. (با رعایت شمال ثبتی)
	۷ ستون گذاری		با توجه به نوع اسکلت
	۸ واقعی بودن ابعاد سازه (تیر و ستون و ...)		ممنوع به تعاد طبقات و نوع سازه
	۹ ترسیم و محاسبه درز انقطاع	مبحث ۹ و ۱۰	درز انقطاع انتهای زمین های شمالی ساز

۴- ارائه و خدمات مهندسی	۱۰	درج تراز تمامی سطوح	در تمامی ترازهای تغییر سطح	تعیین صفر در وسط بر ملک واقع در شارع اصلی
	۱۱	عنوان پلان ها	دستور نقشه	
	۱۲	ارائه مقیاس مناسب برای تمامی نقشه ها	۱/۱۰۰ و ۱/۲۵ و ۱/۲۰ و ۱/۱۰	
	۱۳	نما به تعداد موجود	الیوم معماری	درج مصالح مصرفی نما
	۱۴	تایتل		مجزا سازی پله دوم
	۱۵	پلان شیب بندی صحیح		کسر فضای روی رمپ و درج بالکن
	۱۶	آکس گذاری نماها و پرش ها	الیوم معماری	آبرو نزدیک داکت و حداقل ۲ آبرو - رعایت خط الراس و خط القعر
	۱۷	تکمیل جداول مشخصات ساختمان		به استناد قانون پیش فروش ساختمان
	۱۸	شیب راهه پیاده	مبحث ۴	۸ درصد
	۱۹	ارتفاع فضاهای مسکونی		استناد به طرح تفصیلی و مبحث ۴
	۲۰	عرض راه خروج	مبحث ۳ و ۴	
	۲۱	جزئیات صرفه جویی در مصرف انرژی	مبحث ۱۹	گروه بندی ساختمان و ارائه جزئیات
	۲۲	جدول نازک کاری		ارائه کلیه فضاها
	۲۳	پلان سرپله و اتاقک آسانسور		
	۲۴	پلان موقعیت ملک		مطابق نمونه ارائه شده در سایت نظام
	۲۵	پلان جانمایی ساخت و سایت پلان		مطابق نمونه ارائه شده در سایت نظام
	۲۶	متون حقوقی مورد نیاز در نقشه ها		مطابق مقررات ملی ساختمان
۵- فنی	۱	عرض و جهت بازشو سواره رو و پیاده رو	مطابق با مقررات ملی ساختمان	
	۲	عرض درب FD	مبحث ۳ بند ۳-۴-۶-۲-۲	بیش از ۵۰ درصد راه خروج را مسدود ننماید.
	۳	جهت بازشو درب FD در طبقات و پیلوت	مبحث ۳	نمایش درب در نقشه ها و میزان مقاومت در برابر حریق
	۴	حداکثر درب ماشین رو	طرح تفصیلی	در پیلوت به سمت تخلیه خروج و در طبقات به سمت مسیر خروج
	۵	عرض و نحوه بازشو و جهت دربها	مبحث ۴	به ازای هر ۲۰ متریک درب یا به تعداد بره های ملک
	۶	ممنوعیت پله و رمپ در شارع		طرح تفصیلی (دربهای ساختمان رو به داخل)
	۷	لرزم آسانسور	مبحث ۱۵	ریلی و...
	۸	نحوه چیدمان آسانسور	مبحث ۱۵	طول مسیر قائم بیش از ۷ متر از تراز کف ورودی اصلی در ساختمان مسکونی
	۹	تعداد آسانسور	مبحث ۱۵	
	۱۰	ابعاد چاه آسانسور و کابین و ظرفیت کابین	مبحث ۱۵	۸ طبقه یا ساختمان های با طول مسیر ۲۸ متر از کف ورودی اصلی ۲ عدد
	۱۱	ارتفاع موتورخانه آسانسور	مبحث ۱۵	ابعاد چاه آسانسور برانکاردر ۲/۶۰ * ۱/۶۰
	۱۲	ابعاد موتورخانه آسانسور	مبحث ۱۵	ارتفاع بالاسری تا زیر دال ۳۷۰
	۱۳	نوع درب کابین و عرض درب	مبحث ۱۵	حداقل ۸۰ سانتیمتر ویلچربر و ۹۰ سانتیمتر برانکاردر
	۱۴	فضای مقابل آسانسور	مبحث ۱۵	برابر عمق کابین و حداقل ۱۵۰ سانتیمتر برای
	۱۵	نوع آسانسور	مبحث ۱۵	معلول بر و برانکاردر بر و آتش نشان
	۱۶	فضاهای خاص به مقررات خاص رجوع شود		استخر ، گودال باغچه، شوتینگ زیاله
	۱۷	دسترسی به حیاط	طرح تفصیلی	
	۱۸	رعایت حداقل تعداد راه خروج	مبحث ۳	برای ساختمان های ۶ طبقه روی پیلوت و ارتفاع کمتر از ۲۳ متر و ۴ واحد به شرط شبکه بارنده یک راه خروج
	۱۹	فاصله مجاز دسترسی خروج	مبحث ۳	طول پیمایش ۲۳ و با بارنده ۳۸ متر
	۲۰	ارتباط خروج دوربندها	مبحث ۳	امکان دسترسی همزمان به دو خروج در مواردی که ساختمان داراری دو دستگاه پله می باشد.
	۲۱	رعایت فاصله مسیر بن بست و مسیر مشترک	مبحث ۳	جدول صفحه ی ۷۰
	۲۲	نحوه خروج زیرزمین		از داخل پیلوت با درب ضدحریق
	۲۳	رعایت حداقل فاصله میان دو خروج	مبحث ۳	
	۲۴	ظرفیت راه خروج	مبحث ۳	بررسی با سرانه نفرات
	۲۵	تخلیه خروج	مبحث ۳	حتی الاسکان راه مستقل تا شارع برایش در نظر گرفته شود.
	۲۶	عرض راهروها	مبحث ۳	نباید از ۹۰۰ میلیمتر کمتر باشد
	۲۷	ارتفاع پله	مبحث ۳ و ۴	حداکثر ۱۸ سانتیمتر
	۲۸	عدم بازشو در دوربند راه پله به داخل یا خارج	مبحث ۳	عدم وجود پنجره تا فاصله ی ۳ متر از بازشوی مجاور
	۲۹	حداقل سرگیری در داخل پله خروج	مبحث ۳	۲۰۵ سانتیمتر
	۳۰	عرض دستگاه پله با توجه به مسائل سازه ای	مبحث ۳	۹۰ یا ۱۱۰ سانتیمتر
	۳۱	حداقل عرض رمپ سواره	مبحث ۴	عرض پاکس پله حداقل ۲۳۰ سانتیمتر
	۳۲	شیب رمپ سواره	مبحث ۴	۳ متر پارکینگ کوچک ۳۰۵ متر پارکینگ توسط طرح تفصیلی
	۳۳	چرخش رمپ سواره	مبحث ۴	

۳۴	سرگیری رمپ	مبحث ۴ و طرح تفصیلی	حداقل ۲۱۰ سانتیمتر، در پارکینگ کوچک ۱۹۵
۳۵	فواصل پارکینگ ها	مبحث ۴ و طرح تفصیلی	
۳۶	حداقل ارتفاع پارکینگ ها	مبحث ۴	کوچک ۲۲۰ و متوسط ۲۴۰ سانتیمتر
۳۷	عدم تداخل درب انباری ها با پارکینگ	مبحث ۴	رعایت حداقل حريم ۶۰ سانتیمتر
۳۸	ابعاد پارکینگ مابين ۲ ستون	مبحث ۴	برای یک ماشین ۲۵۰ سانتیمتر
۳۹	ابعاد پارکینگ بين دو دیوار	مبحث ۴	برای یک ماشین ۳۰۰، دو ماشین ۵۰۰ و سه ماشین ۷۰۰ سانتیمتر
۴۰	ابعاد پارکینگ معلولين	ضوابط معماری برای افراد دارای معلولیت	۳.۵ در ۵ متر
۴۱	تامين واحد ویژه ی معلولين	مبحث چهارم	به ازای هر ۲۰ واحد مسکونی، تامین یک واحد معلول الزامیست.
۴۲	درج نوع سیستم سرمایش و گرمایش		پس از هماهنگی با طراح مکانیک و مالک
۴۳	داکت (تاسیسات، فاضلاب، آب، گاز، فشار مثبت)		هماهنگی با طراح کانیک
۴۴	داکت برق		با هماهنگی با طراح برق
۴۵	جانمایی برق اضطراری (دیزل ژنراتور)		در صورت وجود آسانسور برانکاردبر وشیکه بارنده ی خودکار
۴۶	اتاق تاسیسات مکانیکی		هماهنگی با طراح کانیک
۴۷	جانمایی تاسیسات در بام	مبحث ۲۱	درج محل تاسیسات در بام (به صورت نوشته تصریح گردد).
۴۸	تعبیه سرویس فرنگی	مبحث ۴	الزام جهت واحدهای بیش از ۷۵ متر مربع
۴۹	جهت قبله در مبلمان سرویس بهداشتی	مبحث ۴	با رعایت عناصر سازه ای
۵۰	محل قرار گیری و نحوه دسترسی سرویس بهداشتی	مبحث ۴	به حداقل رساندن دید به داخل فضاهای بهداشتی از طریق تعبیه راهرو و مانند آن
۵۱	ابعاد سرویس بهداشتی	نشریه ۱۲۸ جزئیات تاسیسات مکانیکی	حداقل ابعاد ۱۱۰ در ۱۶۰ سانتیمتر
۵۲	ابعاد و محل قرارگیری حمام	مبحث ۴	داشتن پیش ورودی
۵۳	درج عناوین فضاها	طرح تفصیلی	
۵۴	جانمایی مبلمان ثابت	رعایت فواصل مبحث ۱۴ و ۱۶	لوازم بهداشتی و تجهیزات آشپزخانه (سینک،اجاق گاز، یخچال و ماشین لباسشویی)
۵۵	جانمایی مبلمان متحرک		تخت خواب ها، مبلمان پذیرایی، میز تحریر، مبلمان فضای نشیمن و...
۵۶	عرض اتاق های اصلی و اتاق خواب ها	مبحث ۴	حداقل عرض اتاق خواب ۲۴۰ سانتیمتر
۵۷	رعایت حداقل فضاهای داخلی مسکونی	مبحث ۴	
۵۸	فضای ورودی داخل واحد	مبحث ۴	رعایت عمق آزاد و بدون ان فضای ورودی حداقل ۱.۴ متر
۵۹	حداقل ابعاد فضای آشپزخانه	مبحث ۴	عرض ۱۸۰ سانتیمتر
۶۰	نور فضاهای اصلی و فرعی	طرح تفصیلی	برای کمتر از ۷۵ سانتیمتر دیواری
۶۱	ابعاد نورگیرها	طرح تفصیلی	
۶۲	مقدار باز شو پنجره در نورگیر	مبحث ۴	به صورت خالص از تیرها لحاظ گردد.
۶۳	دید و اشراف	طرح تفصیلی	
۶۴	ابعاد تراس		در تراس ها و پنجره های نما
۶۵	ابعاد پنجره و شیشه های داخل آن	مبحث ۴	با توجه به تاسیسات و تجهیزات نصب شده
۶۶	شیشه ایمن و غیرریزنده	مبحث ۴ و مبحث ۲۱	ضابطه غیر ریزنده و ایمن رعایت شود.
۶۷	فضای سبز داخل حیاط	طرح تفصیلی	درج عنوان ایمن و غیرزندگی در صورت لزوم
۶۸	عایق صوتی بین ۲ واحد یا اتاق خواب و آسانسور	مبحث ۱۸	اختصاص ۳۰ درصد فضای باز به فضای سبز
۶۹	زرده های قسمتهای مسطح	مبحث ۴	ضخامت دیوار ۲۵ سانتیمتر
۷۰	زرده پله ها	مبحث ۴	۱۱۰ سانتیمتر
۷۱	جان پناه (پنجره ،تراس، پله ،رمپ ،بام)	مبحث ۳ و ۴	به صورت عمودی با فاصله ی ۱۱ سانتیمتر
۷۲	ارتفاع جان پناه بام	طرح تفصیلی	در کلیه فضاهای مسطح ۱۱۰ و در فضاهای شیبدار ۹۰ منظور می گردد.
۷۳	ارتفاع دیوار حیاط	پیوست مبحث چهارم	حداقل ۱.۱ و حداکثر ۱.۶ متر
۷۴	پنجره طبقات همکف و مشرف به حیاط	پیوست مبحث چهارم	حداقل ۱.۶ متر فاصله از کف معبر مجاور و دارای حفاظ ایمن و مناسب