



شنبه
۲۴ فروردین ۱۳۹۲
شماره ۴۴۷

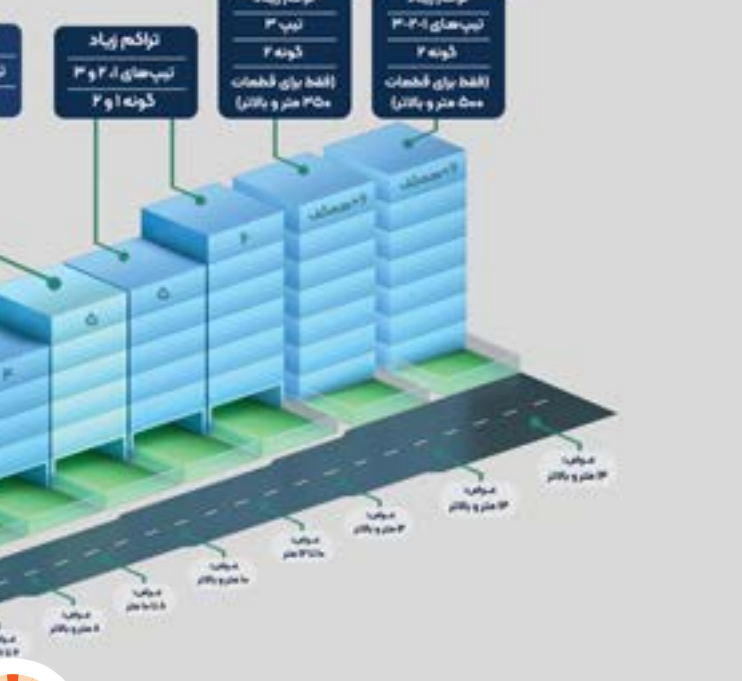
۱۲
SHAHARANNEWS.IR



همسایه

خلاصه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بازننگری

حوزه های برنامه ریزی شمال غرب، میانی غربی، شمال شرق، میانی شرقی، جنوب شرق، مرکزی به استثنای طرح های موضعی و بازآفرینی در مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۱۰، ۱۲
ضوابط پاسگویی کاربری مسکونی بر اساس مساحت قطعه، عرض معبر، تراکم و تپ بندی



تراکم ساختمانی
عبارت است از نسبت سطح کل زیربنای طبقات به سطح کل مساحت زمین. برخی فعالیت ها (مانند پارکینگ و...) در کاربری های مختلف بر حسب ضوابط و مقررات جزو تراکم محسوب نمی شود.

تراکم پایه
تراکم تخصیص یافته به اراضی شهری پس از اعمال همه قوانین ذی ربط مشمول (مانند تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، اصلاحیه ماده ۱۰ قانون شهرداری ها و... برای املاکی که در حوزه شمول آن قرار می گیرند) است. این عدد بر اساس محاسبات صورت گرفته در شهر مشهد معادل ۱۱۰ است.

تراکم مجاز
حد اکثر قابلیت تراکمی است که هر زمین با توجه به مطالعات و سیاست ها و ملاحظات طرح تفصیلی (مانند معبر هم جوار و محل استقرار، خدمات مورد نیاز، اندازه تعریف شده برای هر واحد، ملاحظات ترافیکی و منظر شهری ملاحظات زیست محیطی، پدافندی، تأمین تأسیسات زیربنایی) بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوط می تواند داشته باشد.

زیربنای مفید
سطح زیربنای واحد مسکونی که در آن مشاعات، انباری (خارج از واحد) و پارکینگ محاسبه نمی شود.

مشاعات
سطوحی از قطعه زمین یا زیربنای که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی استفاده می شود. آسانسور، راه پله، راهرو، بیلوت، پارکینگ، سالن بازی و اجتماعات، استخر اختصاصی مجموعه های مسکونی، انبارها، فضای باز، تأسیسات عمومی و زیربنایی و اتاق سرایدار جزو مشاعات به حساب می آیند.

حوزه ساخت
در راستای ایجاد امکان برای معماری مناسب و استفاده از نور طبیعی، قسمتی از عرصه که می توان در آن میزان سطح اشغال مجاز را تعیین کرد، با عنوان حوزه ساخت معرفی می شود.

سطح اشغال
قسمتی از هر زمین که برای احداث ساختمان اختصاص داده شده است. سطح اشغال هر طبقه معادل سایه عمومی همان طبقه روی زمین است.

بر اساس دسته بندی دفترچه ضوابط مسکونی طرح تفصیلی، گونه های مسکونی به سه تپ و پنج گونه تقسیم می شوند:

- گونه مسکونی تپ یک عمدتاً شامل پلاک های واحدهای درشت دانه است.
- گونه مسکونی تپ دو و عمدتاً شامل پلاک های واحدهای متوسط است.
- گونه مسکونی تپ سه عمدتاً شامل پلاک های مسکونی کوچک است.

همه این گونه ها برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این واحدها را طلب می کنند، پیش بینی شده است. برای برخورداری از تنوع گونه های سکونت، این تپ مسکونی شامل چندگونه است:
مسکونی تراکم کم، گونه یک، مسکونی تراکم متوسط، گونه یک، مسکونی تراکم متوسط، گونه دو، مسکونی تراکم زیاد، گونه یک، مسکونی تراکم زیاد، گونه دو، مجتمع مسکونی موجود و پیشنهادی

در شماره های بعدی بخوانید:
گونه های مسکونی بازآفرینی و گونه های مسکونی ویژه...

نکته به نکته

نحوه محاسبه تراکم ساختمانی چگونه است؟
تراکم بر مبنای حداکثر تعداد طبقات و سطح اشغال محاسبه می شود. توجه به این نکته ضروری است که مساحت فضای نیمه باز بالکن و تراس در محاسبه تراکم منظور نمی شود. تراکم از طریق این فرمول محاسبه می شود: تعداد طبقات ضرب در سطح اشغال = تراکم

ایا بیلوت و زیرزمین جزو تراکم ساختمانی محسوب می شود؟
مساحت بیلوت و زیرزمین ها (به شرط استفاده به عنوان مشاعات مجاز) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

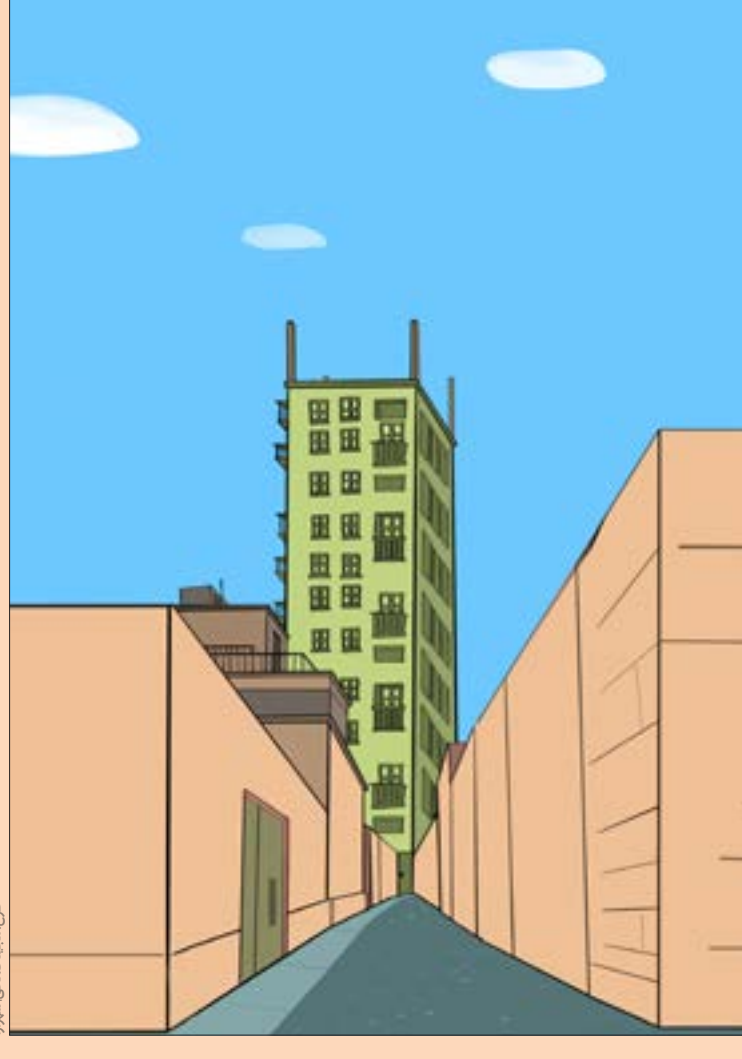
در صورتی که ملک در مسیر طرح های شهری قرار داشته باشد، مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم چیست؟
مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) و برای املاک واقع در مسیر طرح های شهری، (در صورت عدم خرید رایالی میزان در مسیر توسط شهرداری) مبنای مساحت ملک پیش از تعریض است و در صورت رایالی کردن، بر اساس مساحت باقی مانده محاسبه خواهد شد.

ضابطه سطح اشغال چگونه محاسبه می شود؟
در تعیین میزان سطح اشغال پلاک، دو متر پیشروی طولی به شرط پیش بینی تراس یا بالکن با عمق و مساحت مشخص بر اساس گونه مسکونی مربوطه است. در هر صورت سطح اشغال پلاک با لحاظ این دو متر پیشروی، نباید از ۷۰ درصد مساحت قطعه بیشتر شود.

ساختمان در کدام سمت قطعه ساخته می شود؟
مجاز استقرار ساختمان (توده) در همه قطعات با رعایت سطح اشغال و طبقات مجاز فقط در حوزه ساخت (سطح اشغال به علاوه ۱۰ درصد) از سمت شمال (در قطعات شمالی - جنوبی) و از سمت غرب (در قطعات شرقی - غربی) مجاز است و جابه جایی سطح اشغال مجاز در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.

عمق و مساحت فضای نیمه باز یا همان تراس و بالکن چگونه محاسبه می شود؟
در خانه های مسکونی آپارتمانی یا همه تراکم های مسکونی کم، متوسط و زیاد، مساحت فضای باز (در تپ یک دست کم هشت متر مربع)، (در تپ ۲ دست کم چهار متر مربع) و (در تپ ۳ دست کم سه متر مربع) است. ضمن اینکه عمق فضای نیمه باز در تپ یک دست کم دو متر مربع و در تپ های ۲ و ۳ دست کم ۱،۵ متر مربع است. اما در مجتمع های مسکونی و برای همه تراکم های مسکونی متوسط و زیاد، مساحت فضای نیمه باز دست کم سه متر مربع و عمق فضای نیمه باز نیز ۱،۵ متر مربع است.

تخلفات ساختمانی و ویروسی در پیکره شهر



شهرها مانند موجوداتی زنده از اجزایی تشکیل شده اند که برای حفظ پایداری نیازمند هماهنگی و سلامت هستند. همان طور که ویروس های می توانند سازوکار بدن را دچار اختلال کنند و حتی آن را از کار ببندازند، تخلفات ساختمانی نیز پیکره شهری را تهدید می کنند. تخلفات ساختمانی می توانند مانند ویروس ها با سرعت در مناطق مختلف شهری گسترش یابند. ضعف در نظارت یا چشم پوشی از تخلفات کوچک، محیطی مناسب برای تکثیر آن ها فراهم می کند و ساخت و سازهای غیرمجاز در یک منطقه به الگویی برای دیگران تبدیل می شوند. تخلفات ساختمانی در ابتدا ممکن است بی ضرر به نظر آیند (مانند اضافه کردن یک طبقه روی ساختمان)، اما همانند آسیب زایی تدریجی و نامحسوس ویروس ها، در بلندمدت به افزایش تراکم جمعیتی و ازدحام، ترافیک و حتی فروپاشی سازه ها منجر می شوند. از دیگر شایه های تخلفات ساختمانی به ویروس های می توان به پنهان کاری، پیچیدگی در شناسایی، دوره های بازگشت و تکرار و مقاومت در برابر کنترل آن اشاره کرد. از این رو تخلفات ساختمانی یکی از چالش های پیش روی مدیریت شهری هستند که نه تنها به زیرساخت های شهری آسیب می رسانند، بلکه با تهدید ایمنی، زیبایی و کارآمدی شهرها، رشد متوازن و پایداری آن ها را نیز به خطر می اندازند. از سوی دیگر، ایجاد آسیب های اجتماعی و برهم خوردن آسایش روانی شهروندان (به ویژه سازندگان، همسایگان و مأموران اجرای قانون) از جمله پیامدهای تخلفات ساختمانی است که در برخی موارد منجر به وارد آمدن صدمات جبران ناپذیر روحی و جسمی به افراد می شود. معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد با در نظر گرفتن ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تخلفات ساختمانی و با بهره گیری از ظرفیت های موجود در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری برای کم اثر کردن آسیب های این ویروس به تلاش شبانه روزی خود ادامه می دهد که در بخش های بعدی به معرفی گوشه ای از این اقدامات اشاره خواهد شد.

کارتون شهر