

تهیه پکیج و جزوات آموزشی کارشناس رسمی دادگستری

[www.icivil.ir/karshenas](http://www.icivil.ir/karshenas)



این پکیج شامل ۷ جزوه با بیش از ۷۰۰ صفحه شامل موارد زیر میباشد:

جزوه اول: مسائل عمرانی و اجرایی ساختمان

جزوه دوم: شناخت مواد و مصالح ساختمانی

جزوه سوم: راه و راه سازی

جزوه چهارم: مسائل معماری و شهرسازی

جزوه پنجم: مسائل حقوقی و قانونی ساختمان

جزوه ششم: بیش از ۲۰۰۰ سوال تالیفی و آزمایشی همراه با کلید

جزوه هفتم: سوالات و پاسخ تشریحی آزمونهای کارشناس رسمی دادگستری سالهای اخیر

## پکیج مکاتبه‌ای آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه

(ماده ۱۸۷) – دادگستری

رشته راه و ساختمان

جزوه چهارم

مسائل معماری و شهرسازی

- ✓ الزامات عمومی ساختمان
- ✓ مبحث ۱۹ و تأثیر اقلیم بر ساختمان
- ✓ مباحث مرتبط با شهرسازی
- ✓

تهیه پکیج و جزوات آموزشی کارشناس رسمی دادگستری

[www.icivil.ir/karshenas](http://www.icivil.ir/karshenas)

متناسب برای آزمون دوره ۱۳۹۶

## فهرست

الزامات عمومی ساختمان ..... ۹

مبحث ۱۹ و تأثیر اقلیم بر ساختمان ..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

مباحث مرتبط با شهرسازی ..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

## فهرست کامل و تفصیلی

الزامات عمومی ساختمان ..... ۹

تعاریف ..... ۹

بر ..... ۹

بر اصلاحی ..... ۹

پنج ..... ۹

تراکم ساختمانی ..... ۹

تغییرات غیراساسی ..... ۹

خیابان ..... ۹

حریم ..... ۱۰

طبقه ..... ۱۰

تصرف ..... ۱۰

واحد تصرف ..... ۱۰

بار تصرف ..... ۱۰

زیربنای مفید (سطح خالص) ..... ۱۰

زیرزمین ..... ۱۰

سطح اشغال ساختمان ..... ۱۱

جزوه چهارم آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه ماده ۱۸۷ (راه و ساختمان) - مسائل معماری و شهرسازی

۱۱.....	سطح ناخالص طبقات
۱۱.....	سطح خالص طبقات
۱۱.....	فضای جمعی
۱۱.....	فضای آشپزخانه
۱۲.....	فضای توقفگاه وسایل نقلیه در ساختمان
۱۲.....	فضاهای باز
۱۳.....	ساختمان‌های منفصل
۱۳.....	ساختمان‌های متصل
۱۴.....	نمای شیشه‌ای
۱۴.....	نمای شیشه‌ای پیوسته
۱۴.....	نمای شیشه‌ای ناپیوسته
۱۴.....	قطعه زمین
۱۴.....	قنات (کاریز)
۱۴.....	کاربری
۱۵.....	کاربری مختلط
۱۵.....	کف
۱۵.....	کوچه
۱۵.....	کوچه اتومبیل‌رو

**۱۵..... گروه‌بندی ساختمان**

۱۵.....	ساختمان‌های یک و دو طبقه
۱۵.....	ساختمان‌های سه و چهار طبقه
۱۵.....	ساختمان‌های بیش از چهار طبقه تا ۲۳ متر ارتفاع
۱۶.....	ساختمان‌های بلند

**۱۶..... اصول طراحی ساختمان**

۱۶.....	الزامات شکل، حجم و نمای ساختمان
۱۷.....	ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری
۱۷.....	منظر شهری

جزوه چهارم آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه ماده ۱۸۷ (راه و ساختمان) – مسائل معماری و شهرسازی

۱۷.....	نما
۱۷.....	جداره
۱۷.....	پیاده راه
۱۸.....	ارتفاع ساختمان
۱۸.....	الزامات پیش آمدگی های ساختمان
۱۸.....	پیش آمدگی در معابر عمومی
Error! Bookmark not defined.....	پیش آمدگی در داخل محدوده مالکیت
Error! Bookmark not defined.....	پیش آمدگی زیرزمین
Error! Bookmark not defined.....	محدودیت پیش آمدگی ها
Error! Bookmark not defined.....	فضاهای ورودی ساختمان
Error! Bookmark not defined.....	راه پله ها
Error! Bookmark not defined.....	شیب راه های عبور پیاده
Error! Bookmark not defined.....	نورگیری و تهویه
Error! Bookmark not defined.....	دست اندازهی، نرده ها و میله های دستگرد
Error! Bookmark not defined.....	ضوابط اختصاصی انواع فضا
Error! Bookmark not defined.....	فضاهای اقامت
Error! Bookmark not defined.....	نورگیری و تهویه
Error! Bookmark not defined.....	الزامات فضاهای اقامت با نورگیری از سقف
Error! Bookmark not defined.....	اتاق ها و فضاهای اقامتی چندمنظوره
Error! Bookmark not defined.....	فضاهای اشتغال
Error! Bookmark not defined.....	فضاهای پخت و آشپزخانه ها
Error! Bookmark not defined.....	فضاهای بهداشتی
Error! Bookmark not defined.....	فضاهای باز و نیمه باز
Error! Bookmark not defined.....	حیاط ها
Error! Bookmark not defined.....	حیاط های خلوت و پاسیوها
Error! Bookmark not defined.....	محفظه های آفتاب گیر
Error! Bookmark not defined.....	توقفگاه های خودرو
Error! Bookmark not defined.....	ابعاد و مساحت محل های توقف خودرو
Error! Bookmark not defined.....	انبارها
Error! Bookmark not defined.....	فضای اقامت سرایدار
Error! Bookmark not defined.....	فضای استخر و دیگر امکانات ورزشی
Error! Bookmark not defined.....	محل بازی کودکان

Error! Bookmark not defined. .... خلاصه و جدول الزامی نور و هوا و محدودیت‌های الزامی فضاها

Error! Bookmark not defined. .... مقررات اختصاصی تصرف‌ها

Error! Bookmark not defined. .... تصرف‌های مسکونی

Error! Bookmark not defined. .... تصرف‌های آموزشی / فرهنگی

Error! Bookmark not defined. .... تصرف‌های تجمعی

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. .... مبحث ۱۹ و تأثیر اقلیم بر ساختمان

Error! Bookmark not defined. .... تعاریف

Error! Bookmark not defined. .... اینرسی حرارتی

Error! Bookmark not defined. .... بام تخت

Error! Bookmark not defined. .... بام شیب‌دار

Error! Bookmark not defined. .... پل حرارتی

Error! Bookmark not defined. .... پوسته خارجی

Error! Bookmark not defined. .... پوسته کالبدی

Error! Bookmark not defined. .... ضریب هدایت حرارت

Error! Bookmark not defined. .... عایق (عایق حرارت)

Error! Bookmark not defined. .... مقاومت حرارتی

Error! Bookmark not defined. .... گروه‌بندی ساختمان‌ها از نظر میزان صرفه‌جویی در مصرف انرژی

Error! Bookmark not defined. .... ساختمانی دارای امکان بهره‌گیری مناسب از انرژی خورشیدی

Error! Bookmark not defined. .... گونه‌بندی نحوه استفاده از ساختمان‌های غیرمسکونی

Error! Bookmark not defined. .... موقعیت جدارهای مجاور خارج و مجاور فضای کنترل نشده

Error! Bookmark not defined. .... جهت‌گیری ساختمان

Error! Bookmark not defined. .... حجم و فرم کلی ساختمان

Error! Bookmark not defined. .... جانمایی فضاهای داخلی

جدارهای نور گذر ..... Error! Bookmark not defined.

سایبان‌ها ..... Error! Bookmark not defined.

اینرسی حرارتی ..... Error! Bookmark not defined.

تهویه طبیعی ..... Error! Bookmark not defined.

دمای هوای داخل فضاها ..... Error! Bookmark not defined.

پلهای حرارتی ..... Error! Bookmark not defined.

عایق کاری بام ..... Error! Bookmark not defined.

عایق کاری بام تخت با عایق حرارتی خارجی روی عایق رطوبتی (بام وارونه) .. Error! Bookmark not defined.

بام تخت با عایق حرارتی خارجی زیر عایق رطوبتی ..... Error! Bookmark not defined.

تقسیمات اقلیمی ایران و ملاحظات طراحی: ..... Error! Bookmark not defined.

توصیه‌های طراحی در اقلیم معتدل و مرطوب ..... Error! Bookmark not defined.

شکل ساختمان ..... Error! Bookmark not defined.

تهویه ..... Error! Bookmark not defined.

سطح بازشوها ..... Error! Bookmark not defined.

رنگ سطوح ..... Error! Bookmark not defined.

مصالح ..... Error! Bookmark not defined.

توصیه‌های طراحی بر اقلیم سرد ..... Error! Bookmark not defined.

شکل ساختمان ..... Error! Bookmark not defined.

تهویه ..... Error! Bookmark not defined.

رنگ و بافت سطوح ..... Error! Bookmark not defined.

سطوح بازشوها ..... Error! Bookmark not defined.

شکل بام ..... Error! Bookmark not defined.

مصالح ..... Error! Bookmark not defined.

ویژگی‌های اقلیم گرم و خشک ..... Error! Bookmark not defined.

شکل ساختمان ..... Error! Bookmark not defined.

تهویه ..... Error! Bookmark not defined.

نوع مصالح ..... Error! Bookmark not defined.

شکل بام ..... Error! Bookmark not defined.

رنگ سطوح ..... Error! Bookmark not defined.

مصالح ..... Error! Bookmark not defined.

Error! Bookmark not defined..... توصیه‌های طراحی در اقلیم گرم و مرطوب

Error! Bookmark not defined..... شکل ساختمان

Error! Bookmark not defined..... تهویه

Error! Bookmark not defined..... نوع مصالح

Error! Bookmark not defined..... جهت‌گیری

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED..... مباحث مرتبط با شهرسازی

Error! Bookmark not defined..... انواع زمین و اراضی

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های توسعه شهری

Error! Bookmark not defined..... طرح آمایش و جامع سرزمین

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های جامع شهرستان

Error! Bookmark not defined..... طرح جامع شهر

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های روستایی

Error! Bookmark not defined..... طرح تفکیک اراضی شهری

Error! Bookmark not defined..... طرح تفصیلی

Error! Bookmark not defined..... طرح آماده‌سازی

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های اجرایی یا عملیاتی

Error! Bookmark not defined..... طرح ساماندهی

Error! Bookmark not defined..... طرح استراتژی توسعه شهری (CDS)

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های ساختاری - راهبردی

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های موضوعی

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های موضوعی

Error! Bookmark not defined..... طرح‌های موضوعی - موضوعی



محدوده‌های شهری ..... Error! Bookmark not defined.

محدوده شهر ..... Error! Bookmark not defined.

محدوده قانونی شهر ..... Error! Bookmark not defined.

حریم شهر ..... Error! Bookmark not defined.

انواع راه و معابر ..... Error! Bookmark not defined.

راه شریانی ..... Error! Bookmark not defined.

آزادراه ..... Error! Bookmark not defined.

بزرگراه ..... Error! Bookmark not defined.

قوس‌های اتصال (کلوتوئید) ..... Error! Bookmark not defined.

تونل ..... Error! Bookmark not defined.

نوار ویژه ترافیک دوچرخه ..... Error! Bookmark not defined.

پیاده‌رو و راه پیاده ..... Error! Bookmark not defined.

حریم راه‌ها ..... Error! Bookmark not defined.

ضوابط و مقررات مجتمع آپارتمانی، چند خانواری و تک‌واحدی. Error! Bookmark not defined.

ضوابط احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر در شهر تهران. Error! Bookmark not defined.

شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده ..... Error! Bookmark not defined.

شاخص ۱: ریزدانی ..... Error! Bookmark not defined.

شاخص ۲: ناپایداری ..... Error! Bookmark not defined.

شاخص ۳: نفوذناپذیری ..... Error! Bookmark not defined.

ماده ۵ تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کمیسیون ماده ۵) ... Error! Bookmark not defined.



## الزامات عمومی ساختمان

### تعاریف

بر

حدی از قطعه زمین (ملک) که مشرف به گذر باشد.

### بر اصلاحی

حدی از قطعه زمین (ملک) که مشرف به گذر بوده، دارای عرض اصلاحی و مستلزم عقب‌نشینی می‌باشد. پیلوت: محلی که برای پارکینگ یا فضای بازی کودکان در طبقه همکف احداث می‌شود.

### پیخ

قاعده مثلث متساوی‌الساقینی که ساقهای آن منتهی‌الیه دو ضلع از دو گذر متقاطع در محل تقاطع باشد و طول این قاعده توسط شهرداری مشخص شده یا بشود.

### تراکم ساختمانی

نسبت سطح زیربنای ساختمان (سطح ناخالص طبقات) هر پلاک، تقسیم‌بر کل مساحت زمین همان پلاک. تغییرات اساسی: هر نوع تغییر در سازه (پی، ستون، سقف یا سیستم مقاوم جانبی) که از نظر ایمنی ساختمان ضروری باشد.

### تغییرات غیراساسی

هر نوع تغییر در وضع داخلی یا خارجی ساختمان که از لحاظ ایمنی ضروری نیست و صرفاً به دلیل نوع استفاده انجام می‌شود.

### خیابان

گذرهایی که عرض آنها بیش از ۱۲ متر باشد.

## حریم

محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص، به مناسبت‌های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته، هرگونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مذکور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است.

## طبقه

بخشی از ساختمان است که بین دو کف متوالی واقع شود.

## تصرف

تصرف در لغت به مفهوم در اختیار گرفتن ساختمان یا بخشی از ساختمان به منظور کار یا استفاده‌ای معین است و در این مقررات، مقصود از "تصرف" نوع و شیوه‌ی بهره‌گیری از بنا یا بخشی از آن است که با مقصودی معلوم در دست بهره‌برداری بوده یا قرار است برای آن مقصود مورد استفاده واقع شود.

## واحد تصرف

محدوده‌ای مستقل از یک بنا، دارای متصرف یا متصرفاتی با مالکیت یا مجوز بهره‌برداری مشخص، که به وسیله‌ی دیوارها و سقف و کف از سایر واحدهای تصرف و فضای عمومی مجزا گردیده است. مانند واحدهای مسکونی، واحدهای کسبی مستقل، مغازه‌ها و واحدهای اداری مستقل.

## بار تصرف

تعداد افراد استفاده‌کننده از یک فضا، واحد تصرف یا ساختمان به‌طور هم‌زمان، که راه دسترس یا خروج برای آن تعداد طراحی می‌شود.

## زیربنای مفید (سطح خالص)

زیربنای مفید ساختمان عبارت است از سطحی که به عملکرد اصلی ساختمان اختصاص یافته باشد، بعلاوه مساحت دیوار مشاعات و نصف مساحت دیوارهای اشتراکی و بالکن‌های پیوسته به واحدهای ساختمان.

## زیرزمین

## جزوه چهارم آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه ماده ۱۸۷ (راه و ساختمان) – مسائل معماری و شهرسازی

در مواردی که فاصله کف تمام شده از سطح زمین طبیعی از ۱۲۰ سانتیمتر بیشتر نباشد، فضای زیر آن طبقه به عنوان "زیرزمین" منظور می شود.

زیرزمین از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه ای از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین تر از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر از کف گذر بالاتر باشد.

زیرزمین طبقه ای است که تراز روی سقف آن نسبت به متوسط تراز زمین مجاور از ۱،۵۰ متر بیشتر نباشد در غیر این صورت این طبقه نیز به حساب تعداد طبقات ساختمان منظور می گردد.

هر طبقه که حداکثر ارتفاع نورگیر آن از کف متوسط گذر ۹۰ سانتی متر باشد یا اینکه نصف ارتفاع آن پایین تر از سطح خیابان یا معبر مجاور باشد.

### سطح اشغال ساختمان

سطحی از قطعه زمین که به وسیله زمین اشغال شده باشد.

### سطح ناخالص طبقات

جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی.

### سطح خالص طبقات

سطح ناخالص طبقات منهای فضاهای پارکینگ و رفت و آمد (راهرو، آسانسور، پله و...) دیوارها و سایر مصارف مربوط.

### فضای جمعی

فضایی که برای استفاده جمعی و همزمان ۲۰ نفر و بیشتر در نظر گرفته شده است. فضاهایی مانند سالن گردهم آیی یا کنفرانس، سالن سینما، سالن رستوران، سالن انتظار در ترمینال مسافری، سالن قرائت کتابخانه، سالن نمایش، سالن نمایشگاه، شبستان مسجد و استادیوم ورزشی، فضاهای جمعی محسوب می شوند.

### فضای آشپزخانه

## جزوه چهارم آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه ماده ۱۸۷ (راه و ساختمان) - مسائل معماری و شهرسازی

آشپزخانه‌ها از نظر نحوه قرارگیری و معماری بر سه نوع هستند:

آ- **آشپزخانه‌ی مستقل**، که توسط در و سایر عناصر جداکننده از دیگر فضاها جدا شده است؛

ب- **آشپزخانه‌ی باز**، که فضای آشپزخانه بدون وجود در یا دیگر عناصر معماری با سایر فضاها مرتبط است؛

پ- **آشپزخانه‌ی دیواری**، که در آن تجهیزات آشپزخانه در جوار یا در داخل دیوار جاسازی شده به شکلی که حداقل ردیف قفسه با فضای مجاور هیچ عنصر ساختمانی یا قفسه‌ای قرار نگرفته باشد و فقط می‌تواند توسط درهای قفسه‌ها پوشانده شده و از فضای اصلی مجزا گردد؛

آشپزخانه‌ها از نظر نوع استفاده به سه دسته هستند:

آ- **آشپزخانه خانگی**، که برای استفاده یک خانواده یا گروهی مشخص از افراد در نظر گرفته می‌شود؛

ب- **آشپزخانه‌ی تجاری یا عمومی**، که برای یک فعالیت تجاری مانند رستوران‌ها و هتل‌ها یا مراکز عرضه‌کننده‌ی غذا مورد استفاده قرار می‌گیرد؛

پ- **آشپزخانه‌ی صنعتی**، که برای تولید صنعتی و بسته‌بندی انبوه غذا ایجاد می‌شود.

### فضای توقفگاه وسایل نقلیه در ساختمان

توقفگاه‌های خودرو به سه گروه کوچک (دارای حداکثر ۳ محل توقف خودرو) متوسط (دارای ۴ تا حداکثر ۲۵ محل توقف خودرو) و بزرگ (دارای بیش از ۲۵ محل توقف خودرو) در انواع خصوصی و عمومی تقسیم می‌شوند.

### فضاهای باز

آ- **حیاط بیرونی**: فضائی باز بیرون محدوده‌ی ساختمان است، که قسمت اعظم نورگیری ساختمان از آن تأمین می‌شود. نسبت سطوح حیاط و سطح زیربنای همکف، در مقررات طرح‌های توسعه‌ی شهری تعیین می‌شود.

ب- **حیاط خلوت**: فضائی باز است، کوچک‌تر از حیاط بیرونی و معمولاً در منتهی‌الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمام عرض زمین و یا در قسمتی از آن قرار گیرد.

پ- **حیاط‌های داخلی**

جزوه چهارم آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه ماده ۱۸۷ (راه و ساختمان) - مسائل معماری و شهرسازی

پ-۱- پاسیو: فضائی باز است، که به وسیله‌ی جداره‌هایی محصور شده و به‌طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته، و وظیفه تأمین نور و تهویه‌ی بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.

پ-۲- گودال باغچه: فضایی باز است، که در میان ساختمان قرار دارد و به‌طور معمول کف آن در سطحی پائین تر از تراز طبقه همکف قرار گرفته است و وظیفه‌ی تأمین نور و تهویه‌ی بخشی از ساختمان را بر عهده دارد.

پ-۳- حیاط مرکزی: فضائی باز در طبقه همکف است که توسط احجام ساختمانی همان پلاک از دو طرف یا بیشتر محصور گردیده و با رعایت ضوابط طرح‌های توسعه شهری می‌تواند به‌عنوان حیاط اصلی محسوب گردد.

ت- فضای نیمه‌باز: به فضاهایی اطلاق می‌شود که امکان دسترسی از داخل ساختمان داشته و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند، به‌گونه‌ای که حداقل یک وجه آن‌ها باز است. انواع این فضاها عبارت‌اند از:

ت-۱- بالکن: سطحی است که از دو یا سه طرف به‌طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن به‌وسیله فضای بسته‌ای اشغال نگردیده باشد.

ت-۲- بالکن کم‌عرض: بالکنی است با عرض کمتر از  $0.50$  متر و حداکثر با طولی برابر با اندازه‌ی عرض پنجره‌ای که تا کف امتداد دارد.

ت-۳- مهتابی (تراس): سطح روبازی از ساختمان، که بام بخش‌هایی از طبقه‌ی زیرین آن است.

ت-۴- ایوان: فضایی مسقف است که از یک طرف با هوای آزاد به‌طور مستقیم ارتباط دارد.

ت-۵- محفظه‌ی آفتاب‌گیر: فضائی نیمه‌باز، که در صورت اخذ مجوز از شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه‌ی ساختمانی، در شرایط اقلیمی مناسب با سطوح شفاف پوشیده می‌شوند، یا از ابتدا به‌صورت بخشی از فضاهای اصلی ساختمان به‌منظور استفاده از انرژی و نور آفتاب و اجتناب از تبادل حرارت با خارج ساختمان طراحی می‌شود.

## ساختمان‌های منفصل

ساختمان‌هایی هستند که به‌صورت "کوشک" مانند در داخل محوطه و ملک بدون اتصال به ساختمان‌های پلاک‌های دیگر قرار دارند.

## ساختمان‌های متصل

ساختمان‌هایی هستند که به ساختمان ملک مجاور متصل و یا حداقل آن‌ها درز انقطاع بین دو بنا است.

## نمای شیشه‌ای

در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده و به دودسته تقسیم می‌شود:

### نمای شیشه‌ای پیوسته

به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌گردد که دارای سطوحی از شیشه باشد، بطوریکه در تقسیم آن به ۲۰ مترمربع و بیشتر، جداکننده‌ای با مصالح دیگر در بین نباشد.

### نمای شیشه‌ای ناپیوسته

به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌گردد که دارای سطوح شیشه‌ای باشد که در تقسیمات ۲۰ مترمربعی آن، جداکننده‌هایی با مصالح دیگر وجود داشته باشد.

## قطعه زمین

زمینی که دارای یک سند مالکیت باشد و با خیابان یا معبر جدا نشود.

## قنات (کاریز)

مجموعه‌ای از چند میله چاه و یک کوره (کوره‌های) زیرزمینی که با شیبی کمتر از شیب سطح زمین، آب موجود در لایه (یا لایه‌های) آبدار مناطق مرتفع زمین یا رودخانه‌ها و یا مرداب‌ها و برکه‌ها را به کمک نیروی ثقل زمین و بدون کاربرد نیرویی و هیچ نوع انرژی الکتریکی یا حرارتی صرفاً با جریان طبیعی جمع‌آوری و به نقاط پست‌تر می‌رساند. به عبارتی قنات را می‌توان نوعی زه کش زیرزمینی دانست که آب جمع‌آوری شده توسط این زه کش به سطح زمین آورده می‌شود و به مصرف آبیاری، شرب و ... می‌رسد.

## کاربری

تعیین نوع استفاده از زمین بر اساس مطالعات پایه‌ای برای شناخت شهر و آشنایی با نحوه پراکندگی فعالیت‌های شهری می‌باشد. کاربری‌های شهری عبارت‌اند از: مسکونی، آموزشی، فضای سبز، فرهنگی - مذهبی، بهداشتی - درمانی، ورزشی، پارکینگ، خدمات شهری، تجهیزات شهری، خدمات عمومی، اداری - دولتی، تجاری، صنعتی، انبارداری، حمل‌ونقل، کشاورزی، باغ. مفهوم کاربری مرتبط است با طرح جامع یا طرح تفصیلی یا طرح‌های.



## کاربری مختلط

ترکیب چند عملکرد از کاربرهای مختلف در یک قطعه زمین (تجاری، اداری و مسکونی)

## کف

تراز سطح مبنای ارتفاع ساختمان نسبت به متوسط تراز تمام شده‌ی و پیاده‌روی گذرهای محیطی قطعه زمین یا ملک.

## کوچه

گذرگاه‌های که عرض آن‌ها کمتر از ۱۲ متر باشد.

## کوچه اتومبیل‌رو

گذرگاه‌های که عرض آن‌ها ۶ متر یا بیشتر باشد.

## گروه‌بندی ساختمان

### ساختمان‌های یک و دو طبقه

گروه ۱: ساختمان‌های ردیفی و متصل؛

گروه ۲: ساختمان‌های مجزا و منفصل؛

گروه ۳: ساختمان‌های ترکیبی با الگوی حیاط مرکزی.

### ساختمان‌های سه و چهار طبقه

گروه ۴: ساختمان‌های ردیفی و متصل؛

گروه ۵: ساختمان‌های مجزا و منفصل.

### ساختمان‌های بیش از چهار طبقه تا ۲۳ متر ارتفاع

گروه ۶: ساختمان‌های ردیفی و متصل؛

گروه ۷: ساختمان‌های مجزا و منفصل.

## ساختمان‌های بلند

گروه ۸: ساختمان‌های بیش از ۲۳ متر ارتفاع.

## اصول طراحی ساختمان

ضروری است که اصول ریشه‌دار معماری اسلامی-ایرانی از جمله موارد زیر در طراحی و ساخت بناها مورد توجه جدی قرار گیرند:

- "خودبسندگی و بوم آورد بودن" مصالح و فن‌آوری،
- "پرهیز از بیهودگی" به معنای دوری از افزوده‌های غیرضروری،
- "مردم‌واری" که رعایت مقیاس‌های انسانی به شکل مطلوب و بر اساس رفع نیازهای او است،
- "درون‌گرایی" که به مفهوم حفظ حریم‌هاست و بیش از اصول دیگر تأثیرات مذهب را نمایان می‌کند،
- "نیارش" که در طراحی ساختار اصلی بناها، به معنای رعایت چارچوب معین ترسیمی و هندسی سازه و عناصر اصلی نگه‌دارنده بنا است،
- "پیمون" به مفهوم پیروی از نظام ابعادی معین که به نحوی تولید انبوه و حرفه‌ای را ممکن می‌سازد.

## الزامات شکل، حجم و نمای ساختمان

کلیه سطوح نمایان واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است. اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

همراه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و شهرک‌سازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید، ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.

## جزوه چهارم آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه ماده ۱۸۷ (راه و ساختمان) - مسائل معماری و شهرسازی

مهندسين مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفاند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرح‌های ساختمانی نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

استفاده از شیشه‌های بازتابی در نماهای شیشه‌ای ساختمان‌های هم‌جوار بزرگراه‌ها و شریان‌های اصلی عبوری شهر، مشروط به عدم مغایرت با سایر مفاد این مقررات و عدم مزاحمت بصری یا درخشندگی مزاحم برای رانندگان است.

استفاده از نماهای شیشه‌ای پیوسته در ساختمان‌های مسکونی مشرف به معابر ممنوع است.

در ساختمان‌های غیرمسکونی گروه‌های ۶، ۷ و ۸، دارای نمای شیشه‌ای پیوسته، رعایت فاصله افقی حداقل ۲/۰۰ متر بین خط نمای شیشه‌ای پیوسته تا حد محدوده زمین الزامی است.

تمام سطوح شیشه‌ای با عرض بیش از ۰/۹۰ متر و مساحت بیش از ۱/۵۰ مترمربع که در مجاورت فضای باز و معبر قرار دارند، باید از شیشه‌ی ایمن و غیر ریزنده باشند.

### ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاک‌سازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری) به شرح زیر می‌باشد:

#### منظر شهری

در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میدین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

#### نما

منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی می‌باشد.

#### جداره

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به‌صورت بلافاصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

#### پیاده راه

## جزوه چهارم آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه ماده ۱۸۷ (راه و ساختمان) - مسائل معماری و شهرسازی

منظور از پیاده راه، خیابان‌ها و گذرگاه‌هایی که منحصرأ برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

### ارتفاع ساختمان

مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان، فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیب‌دار و یا بالاترین نقطه جان‌پناه در بام‌های مسطح است.

ارتفاع تمام‌شده پیلوت تا ۲، ۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و در صورتی که زیرزمین احداث نگردد، ارتفاع اولیه تا ۲، ۶۰ متر به شرط اینکه سطح فونداسیون تا ۶۰ سانتیمتر پایین‌تر از گذر باشد، بلامانع است.

در صورتی که پروانه ساختمانی، جهت احداث پیلوت و زیرزمین تواما صادر شود، ارتفاع تمام‌شده پیلوت تا ۲، ۴۰ متر بلامانع می‌باشد. در این حالت ارتفاع زیرزمین به جهت لوله‌کشی‌های مورد لزوم به شرط استفاده بر اساس پروانه تا ۳ متر و ارتفاع تمام‌شده ۲، ۶۰ متر بلامانع است.

### الزامات پیش‌آمدگی‌های ساختمان

#### پیش‌آمدگی در معابر عمومی

پیش‌آمدگی‌های مجاز ساختمان در معابر عمومی به شرح زیر است:

آ- پیش‌آمدگی طبقات یا بخشی از آن‌ها از خط مرز مالکیت، به عمق حداکثر ۰/۸۰ متر در معابر عمومی با پهنای ۱۲ تا ۲۰ متر، در صورتی که حد زیرین پیش‌آمدگی از بالاترین نقطه‌ی کف معبر حداقل ۳/۵۰ متر ارتفاع داشته و حد پیش‌آمدگی آن از لبه سواره‌رو حداقل ۰/۸۰ متر فاصله‌ی افقی داشته باشد.

ب- پیش‌آمدگی طبقات یا بخشی از آن‌ها از خط مرز مالکیت، به عمق حداکثر ۱/۲ متر در معابر عمومی با پهنای بیش از ۲۰ متر، با رعایت سایر شرایط بند آ.

پ- پیش‌آمدگی سایبان یا باران‌گیر بام از حد ساختمان، به عمق حداکثر ۰/۸۰ متر، در صورتی که حد زیرین آن از بالاترین نقطه‌ی کف معبر حداقل ۳/۵۰ متر ارتفاع داشته و حد پیش‌آمدگی آن از لبه سواره‌رو حداقل ۰/۸۰ متر فاصله‌ی افقی داشته باشد.

ت- ساباط و پل هوایی که بین ساختمان‌ها بر روی کوچه‌ها و معابر فرعی احداث شود، مشروط به اخذ مجوز از شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه‌ی ساختمان و در صورتی که ارتفاع حداقل ۳/۵۰ متر از معبر رعایت شده باشد.