

## ۱- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در پردیس نظام مهندسی

- رعایت ضوابط فنی، بر اساس آخرین ویرایش آئین نامه ۲۸۰۰ طرح ساختمان‌ها در برابر زلزله مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن / وزارت راه و شهرسازی، الزامی است.
- رعایت کلیه مفاد و مقررات ملی ساختمان و آخرین بخشنامه‌ها و ضوابط اعلام شده از سوی مراجع ذیصلاح در احداث بنا الزامی است.

### ۱-۱- ماده ۱- ضوابط مربوط به محل احداث بنا، سطح اشغال، تراکم و ارتفاع ساختمان

- حداکثر میزان پیشروی ساختمان ۷۰ درصد طول زمین است.
- تبصره ۱: احداث ساختمان در قسمت شمال قطعات مجاز می باشد.
- لازم است ساختمان حداقل سه بر آزاد داشته باشد. رعایت حداقل ۳ متر فاصله از خیابان و دو متر از دیوار الزامی است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در قطعات ۴۰ درصد می باشد.
- حداکثر تراکم مجاز ۶۰ درصد می باشد.
- تبصره ۲: احداث طبقه اول تحت عنوان واحد مجزا و قابل تفکیک می باشد و به عنوان واحد مجزا می تواند تلقی گردد.
- احداث زیرزمین معادل سطح اشغال طبقه همکف و ایوان سمت باغ در یک طبقه مجاز می باشد.
- تبصره ۳: سطح زیرزمین، در صورتی که به منظور پارکینگ یا انبار احداث گردد و ارتفاع روی سقف آن نسبت به معبر مجاور از ۱/۵۰ مترمربع تجاوز نکند، جزء زیربنا محاسبه می شود لکن جزو تراکم‌های مجاز اعلام شده محاسبه نمی گردد.
- حداکثر تعداد طبقات، دو طبقه روی زیرزمین مجاز است.
- حداکثر ارتفاع کرسی از معبر مجاور ۱/۵ متر تعیین می گردد.
- ارتفاع کف تا کف طبقات همکف و اول ۳/۵ متر می باشد.
- حداکثر ارتفاع کل بنا با احتساب حداکثر کرسی، همکف و اول (بدون دستگاه پله) ۸/۵ متر می باشد.
- ارتفاع تمام شده دستگاه پله از پشت بام حداکثر ۳ متر بوده و اجرای آن به صورت سطح شیب‌دار بلامانع است. حداکثر مساحت دستگاه پله برابر با ۱۵ مترمربع می باشد که در صورت استفاده از آسانسور، سطح موتورخانه آسانسور به این مساحت اضافه می گردد.

- احداث انباری و سرویس بهداشتی با رعایت میزان حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع در انتهای باغ بلامانع است.
- احداث گلخانه و آلچیق حداکثر تا مساحت ۳۰ مترمربع بلامانع است.

### ۱-۲- ماده ۲- ضوابط نما

در نما برای ایجاد هماهنگی و تناسب و انطباق با اقلیم رعایت نکات زیر توصیه می شود:

- اجرای نماسازی در کلیه جبهه‌های ساختمان که از فضای باز و معبر قابل‌رؤیت باشد، اعم از داشتن و یا نداشتن پنجره، الزامی است.
- عقب‌نشینی پنجره در ضلع جنوب و در قسمت‌هایی از ساختمان که نما در معرض تابش آفتاب قرار دارد و اتاق‌ها نیز از نور مستقیم برخوردار هستند حداقل ۳۰ سانتی‌متر نسبت به بدنه و نما توصیه می‌شود.
- استفاده از آفتاب‌گیر(سایه‌بان) بر روی پنجره توصیه می‌گردد.
- استفاده از مصالح بارنگ روشن توصیه می‌شود و استفاده رنگ‌های تیره در حداقل ممکن باشد.
- استفاده از (آجر و بتن)، (آجر و سیم‌گل یا کاه‌گل با دم‌گیری گچی)، (آجر و اندودهای سیمانی) ، چوب و مصالح بوم‌آورد در نمای ابنیه مجاز است.
- تبصره ۱: استفاده از آجر به‌عنوان مصالح غالب نما توصیه می‌شود.
- تبصره ۲: استفاده از سنگ، سیمان، بتن و... در ترکیب با آجر بلامانع است.
- استفاده از سطوح فلزی، شیشه‌ای، صفحات کامپوزیت، نماهای غیرمتعارف و به‌طور کلی صیقلی که جذب حرارتی یا بازده حرارتی آن زیاد باشد به کلی ممنوع است.
- عبور کانال‌های تأسیساتی با انواع ورق‌های فلزی به‌صورت نمایان در نمای ساختمان ممنوع است.
- نصب هرگونه تابلو، تصویر و نوشته‌های تبلیغاتی بر روی نما و دیوارهای سمت معبر ممنوع است.

### **۱-۳- ماده ۳- ضوابط مربوط به ایوان و پیش‌آمدگی در بنا**

- به‌منظور ارتباط مناسب‌تر بنا با باغ استفاده از ایوان توصیه می‌گردد.
- احداث ایوان مسقف با حداکثر مساحت ۱۵ مترمربع جزو زیربنا محسوب نمی‌شود و مازاد بر آن جزو زیربنا محسوب می‌گردد.
- پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان به‌عنوان آفتاب‌گیر و سایه‌بان به عمق حداکثر ۱/۲ متر مجاز است و مشروط بر این‌که از زیر آن به‌عنوان بالکن استفاده نگردد، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.

### **۱-۴- ماده ۴- ضوابط مربوط به بام**

- معماری بام طبقه همکف به‌منظور بهره‌مندی از کیفیت منظر و آب‌وهوای باغ به شرط عدم اشرف و مزاحمت برای پلاک‌های مجاور- بر مبنای موارد ذیل - بلامانع است. هرگونه استفاده از بام طبقه اول غیرمجاز است.
- استفاده از پوشش‌های سبک برای سایه‌اندازی بر روی قسمتی از بام طبقه همکف، توصیه می‌شود. ابعاد سایه‌انداز نباید از ۱۰ درصد مساحت بام بیش‌تر باشد.
- تعبیه شومینه زمستانی، یا اجاق و آتشدان بر فراز بام طبقه همکف بلامانع است. به شرط آن‌که سازه مربوط به آن از وجاهت معمارانه برخوردار باشد و کیفیت محیط را مخدوش نکند.
- ارتفاع جان‌پناه بر روی بام‌های باغ ویلایی در سمت مشرف به قطعات مجاور نباید کمتر از ۱۷۰ سانتی‌متر باشد.

### ۱-۵- ماده ۵- ضوابط مربوط به حصارها

- دیوارها و حصارهای حیاط ساختمان‌ها باید در طول معبر از هماهنگی و تجانس در ارتفاع، نوع مصالح و رنگ نما برخوردار باشند. حصار مجاور معبر در عین هماهنگی کلی با حصار قطعات مجاور باید با معماری درون باغ نیز هماهنگی داشته باشد. در هر صورت حصار مجاور معبر باید به گونه‌ای باشد که امکان رؤیت پشت آن وجود نداشته باشد.
- استفاده از مصالح سنتی مانند آجر، سنگ لاشه و خام، کاه گل و ... برای ساخت دیوار مجاور معبر توصیه می‌شود.
- استفاده از سنگ پلاک صیقلی و مصالح مصنوعی مانند صفحات پیش‌ساخته کامپوزیت، ورق‌های فلزی و ... برای ساخت دیوار مجاور معبر ممنوع می‌باشد.
- ارتفاع مناسب برای دیوارهای اطراف باغ ویلاها حدود ۲/۵ متر است، توصیه می‌شود از ساخت دیوار با ارتفاع خیلی بیشتر یا خیلی کمتر پرهیز شود جز در مواردی که کرسی ساختمان بیش از ۷۰ سانتیمتر باشد در این صورت عدم اشرافیت به املاک مجاور را می‌توان از طریق افزایش ارتفاع دیوار تا ۴۰ درصد مجاز طول پیشروی تأمین نمود به ترتیبی که روی دیوار ۱۷۰ سانتیمتر از کف تراس بالاتر باشد (برای جلوگیری از اشرافیت به املاک مجاور رعایت ضوابط ساخت و ساز الزامی است).
- در اجرای دیوارهای حصار، رعایت موارد فنی و مباحث مرتبط مقررات ملی ساختمان به دلیل بادخیز بودن منطقه الزامی است.

### ۱-۶- ماده ۶- ضوابط مربوط به دسترسی قطعات

- احداث ورودی جهت دسترسی پیاده فقط در جهاتی که در طرح مجموعه در نظر گرفته شده بلامانع می‌باشد. توصیه می‌شود در قطعات شمالی ورودی در وسط و در قطعات جنوبی در یکی از طرفین ضلع مجاور به معبر قرار گیرد.
- احداث ورودی جهت دسترسی سواره تنها از معابری که در طرح مجموعه در نظر گرفته شده و با رعایت اصول ترافیکی امکان‌پذیر خواهد بود.
- در زمین‌های دارای بر بیش از ۲۵ متر به معبر عمومی، تعبیه دو ورودی خودرو مجاز است.
- ایجاد عقب‌نشینی به عنوان فضای پیش‌ورودی، در ورودی پیاده توصیه می‌شود. فضا سازی مطلوب به جهت دعوت‌کنندگی و تشخیص مکان ورودی و استفاده از سازه مناسب روشنایی هماهنگ با محیط معبر در طرح ورودی توصیه می‌شود.
- در طرفین ورودی و در بر معبر مشروط به عدم ایجاد مزاحمت برای تردد در پیاده‌روها، می‌توان از گل و گیاه و درختان مناسب برای معرفی ورودی استفاده نمود.
- تعبیه در سواره در خیابان‌های شریانی و همچنین پخ‌ها ممنوع است.
- تعبیه هرگونه باز شو از انباری داخل باغ به معابر مجاور ممنوع می‌باشد.

### ۱-۷- ماده ۷- ضوابط پارکینگ

- به ازای هر واحد مسکونی احداث دو محل پارک اتومبیل الزامی است. پارکینگ می‌تواند در فضای سرپوشیده زیر ساختمان اجرا و یا در داخل فضای باغ تأمین گردد.
- استفاده از فضای باز مازاد برای تأمین پارکینگ بلامانع است.