

ضوابط صدور پایانکار ساختمان

موارد زیر جزء ملزومات صدور پایانکار می باشد و مالکین محترم می بایستی نسبت به رعایت آن تحت نظارت ناظر اقدام و سپس جهت صدور پایانکار به شهرداری مراجعه نمایند.

۱- جهت اخذ عدم خلاف، وضعیت بنا و یا پایانکار انجام کلیه مفاد پروانه و موارد ذکر شده در آن الزامی است و بنا می بایست مطابق با نقشه های سازه و معماری تایید شده توسط حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری و مندرجات پروانه ساختمانی و با رعایت کامل کلیه ضوابط مقررات ملی ساختمان وزیر نظر ناظرین و توسط مهندسان مجری احداث شود

۲- جهت اخذ پایانکار کلیه عملیات بنایی و نماسازی می بایست به اتمام رسانده شود

۳- پایانکار باید حداکثر در مدت زمان اعتبار پروانه اخذ گردد در غیر اینصورت مشمول پرداخت عوارض تمدید پروانه خواهد گردید

۴- جهت اخذ پایانکار ارایه سند ششدانگ الزامی است و ملک نباید دارای اضافه مساحت عرصه باشد.

۵- صدور عدم خلاف و پایانکار به درخواست مالک همراه به ارایه گزارش عملیات صورت گرفته توسط مهندس ناظر مورد رسیدگی قرار گرفته و اقدام لازم معمول میگردد.

۶- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت می باشند اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری، محسوب شده و لازم است مصالح مرغوب و به طرز مناسب و زیبا و با مصالح روشن و سطوح چندان خشن و زبر از جمله آجر سنگ و با تایید و نظر شهرداری مطابق با نقشه تایید شده توسط حوزه معاونت شهرسازی و معماری-مدیریت کنترل و نظارت و یا نقشه تایید شده از مناطق ساختمان نماسازی شود.

* استفاده از کاشی و سرامیک و سیمان جهت نماسازی و همچنین استفاده در فضای آزاد اکیداً

ممنوع می باشد.

۷- نماسازی جانبی مطابق طرح مصوب معماری انجام شود و چنانچه جهت جلوگیری از نفوذ رطوبت نمای جانبی ایزولاسیون و ایزوگام گردیده باشد. لازم است مجدداً بر روی ایزولاسیون و ایزوگام با مصالح مناسب و رعایت ضوابط فنی نماسازی گردد

۸- رعایت مقدار درز انقطاع نسبت به املاک مجاور مطابق ضوابط فنی از روی تراز فونداسیون تا بام برای کلیه ساختمانها اعم از سازه ای مصالح بنایی الزامی است و روی درز در محل نما با مصالح مناسب و سبک پوشش داده شود

۹- درمعاير زیر ۱۸ متر ارتفاع مشرفیت پنجره ها نسبت به املاک مجاور حداقل به ارتفاع ۱/۷ متر الزامی است (بصورت ۱/۲ متر دیوار چینی و ۰/۵ متر پنجره با شیشه مشجر ثابت)

۱۰- رفع مشرفیت بهارخواب و تراس های روباز رعایت گردد

۱۱- اجرای دقیق پخ یا قوس های ساختمان و اجرای صحیح زوایای آن و بره های اصلاحی طبق گزارش نقشه برداری و پروانه ساختمانی الزامی است.

۱۲- لوله های تأسیسات به نحو صحیح در زیرسقف پارکینگ و پیلوت پوشش داده شده و در ارتفاع مناسب قرارداد شده شود

۱۳- تأسیسات و کنتورهای برق و آب و گاز بر روی دیوارهای حریم تجاری و یا قسمت تعریض ملک نصب نشود

۱۴- کانال کشی و احداث کولر در فضاهای خارجی مجاز نمی باشد و محل کلیه تأسیسات مانند کولر و برج خنک کننده منابع ذخیره آب و غیره باید از دید عموم و مالکیت های مجاور محفوظ باشد.

۱۵- عبور هر گونه تأسیسات و لوله هواکش از مجاور نمای جانبی و یا از درز انقطاع یا چاه آسانسور ممنوع می باشد

۱۶- هرگونه باریکسازی در بناهای موجود در زمان تجدید بنا می بایست حذف شود

۱۷- تأمین پارکینگ مورد نیاز به تعداد واحدها الزامی است که بایستی مطابق با مجوز باشد.

۱۸- ارتفاع کل ساختمان و همچنین ارتفاع طبقات منطبق بر پروانه ساختمانی رعایت شود

۱۹- ارتفاع فضاهای مشاعی در زیرزمین و همکف طبق پروانه و حداکثر به ارتفاع ۲/۲ رعایت شده باشد.

۲۰- ورودی پارکینگ ۲/۲ متر می باشد.

۲۱- احداث هرگونه پله و شروع رامپ اتوهیپل خارجی از حد ملک ممنوع است.

۲۲- عدم اجرا بالکن روباز یا روبسته در ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر ممنوع است.

۲۳- بازکردن درب ماشین رو و درب حیاط به طرف پیاده رو ممنوع

۲۴- احداث درب جلو حریم تجاری ممنوع است

۲۵- احداث درب سمت فضای سبز ممنوع می باشد

۲۶- در ساختمانهای درب از عمارت، راه دسترسی کلیه واحدها به حیاط امکانپذیر باشد

۲۷- نصب درب ماشین رو در کلیه پخ ها ممنوع است

۲۸- تعداد درب های اتومبیل رو و نفر رو مطابق مجوزها باشد

۲۹- احداث بنا بر روی دوبلکس طبقه اول ممنوع است.

۳۰- کاربری فضاها دقیقا مطابق پروانه ساختمانی و مشخص باشد.

۳۱- مالک موظف است بروکف را به صورت صحیح، مطابق با مندرجات پروانه ساختمانی اجرا نماید

۳۲- پس از عقب نشینی مورد مسیر الحاقی به معبر می بایست آسفالت گردد و تعبیه باغچه و هرگونه تأسیسات در آن مجاز نمی باشد

۳۳- پس از عقب نشینی مورد مسیر الحاقی به پیاده رو می بایست با رعایت باغچه و جدول و ارتفاع پیاده رو مجاور تحت نظارت شهرداری موزائیک و کف سازی گردد و از ایجاد هرگونه اختلاف ارتفاع در معبر جداً خودداری می گردد

۳۴- جنس مصالح فرش پیاده رو جلو ملک مورد تجدید بنا می بایست با نظر شهرداری انتخاب و از بکار بردن مصالح صیقلی خودداری گردد

۳۵- با توجه به آیین نامه ۲۸۰۰ ایران، ارتفاع تا روی سقف تمام شده زیر زمینی در ساختمان های احداثی با مصالح بنایی حداکثر ۱/۵ متر شود.

۳۶- در صورت داشتن زیرزمین با کاربری انباری تجاری می بایست به فضای تجاری از داخل راه داشت، باشد.

۳۷- بالکن های تجاری ورودی مستقل نداشته باشند

۳۸- رامپ خودرو با شیب استاندارد حداکثر ۱۵ درصد مطابق نقشه اجرا شود.

۳۹- ایست رامپ با عمق مناسب حداقل ۳ متر در داخل ملک پس از تعریض اجرا شود

۴۰- شیب رامپ جهت معلولین جسمی حرکتی حداکثر ۵ درصد و داخل ملک می باشد.

۴۱- رعایت بهینه سازی مصرف سوخت انرژی مطابق نقشه تایید شده و مبحث صرفه جویی در مصرف انرژی در ساختمان و استفاده از عایق حرارتی در سقف نهایی و سقف پیلوت و کف متصل به زمین و استفاده از شیشه های دوجداره و رعایت کامل مبحث ۱۹ مقررات ملی الزامی است.

۴۲- ارتفاع دیوارهای جانبی حیاط دقیقاً ۲/۲ متر رعایت شود

۴۳- نورگیر در طبقه همکف و سایر طبقات نباید تغییر کاربری داده شود (اجرای هرگونه تأسیسات مانند کولر مجاز نمیباشد)

۴۴- رعایت عمق مجاز در حیاط خلوت انتهایی ملک مطابق نقشه های مصوب معماری الزامی میباشد

۴۵- رعایت عدم اشرافیت نسبت به املاک مجاور در حیاط خلوت و نورگیر الزامی است.

۴۶- پوشش سقف حیاط خلوت یا نورگیر انتها و مجاور ملک در طبقات جهت نصب تأسیسات با شبکه فلزی و غیره مجاز نمی باشد

۴۷- کنترل و تطبیق نقشه های معماری و سازه و تأسیسات بر عهده مهندسین ناظر بوده و در صورت عدم تطبیق مغایرت ها را به شهرداری اعلام و مالک می باست نسبت به اصلاح آن اقدام نماید

۴۸- تبدیل مجتمع های مسکونی پس از احداث به واحدهای خدماتی، درمانی داری دفتری و ... در کاربری های خاص مسکونی به هیچ وجه مجاز نمی باشد.



- ۴۹- نصب و راه اندازی آسانسورها انجام شده و مطابق مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان به تایید اداره استاندارد و تحقیقات صنعتی رسانده شود و گواهی کیفیت فنی توسط مالک از اداره استاندارد اخذ و به مدیریت کنترل نظارت ساختمان ارائه شود
- ۵۰- اجرای کلیه آسانسورها، پله برقی ها و پیاده روهای متحرک لوازم و تجهیزات و سی ستم های ایمنی آنها به ترتیب اولویت باید مطابق با استانداردهای ملی مربوطه باشد.
- ۵۱- ارتفاع اتاقک آسانسور از ارتفاع خرپشته نباید بیشتر شود و حداکثر ارتفاع آن ۲/۸ متر است.
- ۵۲- حداقل عرض خالص درب ورودی آسانسور ۸۰ سانتیمتر و آسانسور باید دارای درب اتوماتیک داخلی و مناسب جهت استفاده معلولین حرکتی باشد.
- ۵۳- محل استقرار آسانسور و راه پله بایستی با درب و پیش فضای مناسب از فضای پارکینگ عمومی جدا گردد
- ۵۴- رعایت ضوابط دسترسی معلولین جسمی و حرکتی در استفاده از بناهای احداثی ضروری است
- ۵۵- استفاده از چاه آسانسور جهت عبور لوله های آب و گاز و فاضلاب کابل های برق مجاز نمی باشد.
- ۵۶- آسانسور داخل پارکینگ دارای حریم باشد
- ۵۷- آسانسور در طبقات زیر امتداد باید و دسترسی به طبقات زیرپله الزامی است
- ۵۸- اتصال کابل برق و تلفن بناها به صورت هوایی و نامنظم از نظر سیمایی و غیره مطلوب نیست و با کابل کشی زمینی به شکل مناسب و فنی این امور انجام شود (در سایت های مسکونی)
- ۵۹- تعبیه پله های فرار یا اضطراری در بناهای مسکونی و مختلر مسکونی - تجاری حسب ضوابط شهرسازی انجام شود.
- موارد امور شهر :**
- ۱- لبه باغچه های پیاده رو با حداکثر ارتفاع ۱۰ سانتی متر اجرا شود.
- ۲- کف سازی پیاده رو کامل و متصل و بدون اختلاف ارتفاع نسبت به مجاورین و مطابق با طرح ارائه شده شهرداری بایستی اجرا شود
- ۳- در زمان نصب اسکلت دقت لازم به عمل آید تا تیرهای سمت معبر به اندازه کف سازی مناسب پایین تر از سطح معبر اجرا گردد. لذا احداث هرگونه پله و رامپ در معبر ممنوع است. معماری مدیریت کنترل و نظارت و با نقشه تایید شده از مناطق ساختمان نامسازی شود
- ۴- حریم تجاری رعایت شود.
- ۵- پل های دسترسی نسبت به سطح معبر جهت عبور اتومبیل همسطح با پیاده رو انجام شود
- ۶- در صورت عبور نهر آب از داخل ملک با هماهنگی شهرداری سطح آن با پوشش مناسب اجرا شود

۷-لوله های ناودانی دفع آب های سطحی بام به نحو صحیح پوشش داده و در ارتفاع مناسب نسبت به پیاده رو قرار گرفته باشد و ترجیحاً به داخل جدول جوی آب متصل گردد.

۸-لبه جداول جلوی ملک مطابق با نظر شهرداری اجرا گردد و قابلیت نظیف داشته باشد.

۹-معبر و پیاده رو از کلیه مصالح زاید و ناخالص های ساختمان پاکسازی شود

۱۰-برای هر ۴ واحد مسکونی حداقل یک سطل زباله استاندارد تهیه شود

۱۱-در صورت تخریب آسفالت معبر حین اجرای ساختمان پس از اتمام مراحل ساخت مرمت شود

۱۲-کلیه منابع و تاسیسات مستقر در بام یا سرپله که از املاک مجاور در معرض رویت می باشد می بایست ضمن هماهنگی با طرح معماری نسبت به پوشش تاسیسات مطابق طرح ارائه شده توسط مدیریت کنترل و نظارت ساختمان اقدام بعمل آید

۱۳-اجرای فضای سبز داخل و خارج ملک مطابق با نقشه های فضای سبز انجام گردد.

۱۴-در حین اجرای عملیات ساختمانی از ایجاد مزاحمت جهت مجاورین خودداری شود و؟؟؟ الامکان از دستگاه های کم سر و صدا جهت جوشکاری استفاده شود.

۱۵-در معبر عمومی از ریختن مصالح خودداری گردد

۱۶- نصب تابلو تبلیغاتی بر روی نما و اجرا تاسیسات مخابراتی بر روی پشت بام و یا در نما می بایست با نظر و کسب مجوز از شهرداری انجام شود.

موارد ایمنی :

۱-جان پناه بصورت نرده ای عمودی و به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر اجرا شود.

۲-نرده های پله بصورت عمودی و با ارتفاع حداقل ۸۰ سانتیمتر اجرا شود و حداکثر فاصله قطعات آنها از ۱۰ سانتیمتر بیشتر نشود و استفاده از اشیاء تیز و برنده به عنوان حفاظ جان پناه مجاز نمی باشد

۳-نصب کپسول آتش نشانی جهت کاربری های تجاری - خدماتی اداری الزامی و جهت واحدهای مسکونی توصیه اکیداً می گردد

۴-ستون های فلزی داخل پارکینگ با ۶ سانتیمتر ملات یا سنگ و آجر پوشش داده شود و پوشش فوق نایستی باعث کاهش دهانه مفدی و استاندارد پارکینگ شود.

۵- شاسی مخزن آب در سرپله اجرا و منبع آتش نشانی با تسمه های فلزی به شاسی متصل گردد و اطراف منبع باید پوشش فلزی مناسب حسب نظر شهرداری اجرا شود.

۶- پمپ آب دارای حفاظ و از دسترس کودکان به دور باشد.



- ۷- در حین اجرا کلیه موارد ایمنی از قبیل بستن توری ایمنی جهت جلوگیری از پرتاب مصالح در سمت پلاکهای مجاور و معبر عمومی رعایت شود.
- ۸- نصب دستگاه خاموش کننده با ظرفیت ۴-۶ کیلو گرم در مجاورت دستگاه پلکان تابلوهای اصلی برق در ورودی تجاری و پارکینگها و واحدهای مسکونی حسب نظر سازمان خدمات ایمنی و آتش نشانی الزامی است.
- ۹- داکت لوله های تاسیسات مکانیکی و برقی و دودکش ها به طور مستقل اجرا گردد.
- ۱۰- تامین حداقل نور طبیعی یا روشنایی ایمن و با تهویه مناسب جهت پارکینگ در زیرزمین و پلکان و فضاهای عمومی الزامی است.
- ۱۱- تعبیه آستانه ریزش با قاب فلزی مقاوم زیر شیشه های نورگیر ساختمان و درجلونماسازی از جنس مقاوم صورت پذیرد.
- ۱۲- در صورت نصب سنگ در نمای ساختمان بصورت پلاک قائم ، باید با تعبیه اسکوپ و مهار مناسب از جدا شدن و فروریختن آنها در موقع بروز زلزله جلوگیری شود.
- ۱۳- نصب اسپیلتر سقف روی هر واحد پارکینگ خودرو به منور آب پاشی از سقف در زمان حریق برای خودرو توصیه می شود

فضای سبز

- ۱- احداث باغچه و کاشت چند اصله درخت در حیطه الزامی است
- ۲- کاشت چند اصله درخت غیر ثمری در پیاده رو ضروری است .

عدم توجه به موارد فوق موجب ابطال وقت در صدور گواهی می گردد.

