

مروری بر دانستنی‌های مشاوران املاک

آموزش و مهارت‌های ساختمان و مسایل حقوقی

نویسنده:

پروین محمدی

استاد دانشگاه



شرکت چاپ و نشر بازرگانی

وابسته به مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی

تهران ۱۳۹۸

سرشناسه	محمدي، پژمان، ۱۳۶۰ -
عنوان و نام پدیدآور	مروری بردانستنی های مشاوران املاک / نویسنده پژمان محمدی ؛ ویراستار علمی ژورار پرهمه.
مشخصات نشر	تهران: شرکت چاپ و نشر بازرگانی، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	۲۱۹ ص.؛ مصور، جدول. ۱۴۰/۲۱x۵/۵ سم.
شابک	۹۷۸-۷۹۱-۴۶۸-۹۶۴-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	فنی
یادداشت	کتاب حاضر با عنوان "دانستنی های مشاورین املاک" توسط پرکت کوثر، ۱۳۹۳ (۲۷۵ ص) منتشر شده است.
عنوان دیگر	دانستنی های مشاورین املاک.
موضوع	ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Building laws -- Iran
موضوع	ساختمان سازی
موضوع	Building
شناسه افزوده	شرکت چاپ و نشر بازرگانی
ه بندی کننده	KMH۳۴۰۲
بندی دی	۳۴۳/۵۵
شماره کتابشناسی ملی	۵۹۴۱۶۵۳

شرکت چاپ و نشر بازرگانی

وابسته به مؤسسه مطالعات و پژوهش های بازرگانی

مروری بردانستنی های مشاوران املاک / توش سازی ساختن و مسایل حقوقی

نویسنده: پژمان محمدی (استاد دانشگاه)

ویراستار: مهدی شادخواست

صفحه آرا: سولماز دمندان

طراح جلد: امیر بهادر ثمری

چاپ اول: زمستان ۱۳۹۸

قیمت: ۴۰،۰۰۰ تومان

تیراژ: ۲۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۷۹۱-۴۶۸-۹۶۴-۹۷۸

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: شرکت چاپ و نشر بازرگانی

« کلیه حقوق محفوظ و مخصوص شرکت چاپ و نشر بازرگانی است. »

نشانی: تهران، خیابان کارگر شمالی، نبش کوچه همدان، شماره ۱۲۰۴

توزیع و پخش: ۶۶۹۳۹۳۲۹ - ۰۲۱ / فروشگاه مرکزی: ۶۶۴۲۵۱۱۸ - ۰۲۱

واحد سفارش چاپ کتاب: ۶۶۴۳۹۲۰۶ - ۰۲۱

واحد نشر الکترونیک: ۶۶۴۳۹۲۰۲ - ۰۲۱ / digital.cppc.ir

فروشگاه های اینترنتی WWW.CPPC.ir / WWW.1CPPC.ir



فهرست مطالب

۷	مقدمه
۹	فصل اول: مبانی فنی معماری
۹	دسته‌بندی نوع (تیم) خاکی
۱۰	آزمایش خاک و بهینه‌سازی سازه
۱۰	حوادث ساختمانی ناشی از عدم انجام آزمایش خاک
۱۰	اقدام به ساخت بدون انجام آزمایش خاک
۱۱	اهمیت نوع زمین در آزمایش خاک
۱۲	تعریف ساختمان
۱۳	انواع ساختمان
۱۳	مصارف عمده ساختمان
۱۴	ساختمان‌های فلزی
۱۴	مزایا و معایب ساختمان‌های فلزی
۲۱	ساختمان با اسکلت فلزی
۲۲	ساختمان با اسکلت بتنی
۲۴	ساختمان با اسکلت چوبی
۲۵	ساختمان آجری
۲۶	انرژی تابشی
۲۶	محیط‌های مسکونی

۲۷	سیستم‌های حرارتی کف
۲۹	ضوابط و استانداردهای طراحی ساختمان‌های مسکونی
۳۳	ضوابط ساختمانی مجتمع‌های مسکونی
۳۳	ضوابط و مقررات تراکم و بلندمرتبه‌سازی
۳۵	ضوابط و مقررات نمای شهری مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸
۳۶	ضوابط شهرداری و نکات مهم در طراحی معماری
۳۷	مسائل اجرایی ساختمان: مبحث ۱۹ مقررات ملی
۳۸	عایق‌های ساختمانی
۴۰	نکات اجرایی ساختمان
۵۵	موارد ایمنی هنگام ساخت
۵۷	ضوابط شهرداری و استانداردهای طراحی ساختمان
۷۴	تعریف فونداسیون
۷۴	انواع فونداسیون‌ها
۷۹	انواع ستون ساختمان
۸۷	ضوابط شهرداری در طراحی معماری ساختمان
۸۸	تعریف دیوار
۸۹	انواع دیوارها از نظر محل قرارگیری
۸۹	انواع دیوارها از نظر سازه
۸۹	انواع دیوارها از نظر ساختار
۹۱	انواع دیوار سنگی
۹۲	جزئیات دیوار سنگی با راج‌های قواره
۹۶	انواع دیوار چوبی
۹۶	انواع دیوار چوبی سنتی
۱۰۵	نقشه‌های فاز یک
۱۰۶	نقشه‌های فاز دو ساختمان
۱۰۷	نقشه‌های تأسیسات الکتریکی

۱۰۷	مراحل برنامه‌ریزی ساختمان
۱۰۸	انواع روش‌های طراحی معماری
۱۰۹	روند طراحی معماری
۱۱۱	تعریف کانسپت
۱۱۱	عوامل موثر بر کانسپت در طراحی
۱۱۲	کانسپت‌ها و طراحی معماری
۱۱۳	سورارت
۱۱۴	کانسپت‌ها و ایده‌ها
۱۱۵	سناریوهای کانسپت (مفهومی)
۱۱۷	سلسله مراتب کانسپت
۱۱۸	انتقاد از خود
۱۱۸	انواع کانسپت
۱۱۹	کانسپت قیاسی
۱۲۱	استعارات و تشبیهات (کانسپت‌های استعاری)
۱۲۱	کانسپت‌های جوهری
۱۲۴	کانسپت‌های برنامه‌ای، پاسخ مستقیم و حل مسئله
۱۲۴	کانسپت‌های ایده‌آل‌گرا
۱۲۶	میسون‌های مختلف شهرداری مواد ۵۵، ۷۷، ۹۹، ۱۰۰ و ۱۰۱ قانون شهرداری
۱۳۱	کمیسیون‌های تخصصی شهرداری
۱۳۳	جوز کمیسیون ماده ۵
۱۳۳	تخلفات ساختمانی
۱۳۳	صلاحیت زمانی ماده ۱۰۰
۱۳۵	فصل دوم: حقوق صنعت ساختمان و اصناف
۱۳۵	مشاورین املاک
۱۳۷	رابطه یا علاقه اشخاص نسبت به اموال

۱۳۷	مالکیت
۱۳۷	حق انتفاع
۱۳۸	حق ارتفاق
۱۳۹	عقود و تعهدات
۱۳۹	عقد جایز مثل مضاربه وکالت و جعاله
۱۴۰	شرایط اساسی صحت معامله
۱۴۱	شروط معاملات
۱۴۲	معامله فی‌لی
۱۴۳	قراردادهای بین
۱۴۴	خیارات در عقد
۱۵۱	قانون روابط موجرو مستأجر صوب ۱۳۵۶
۱۶۴	قانون روابط موجرو موجر صوب ۱۳۷۶
۱۷۸	قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۱
۱۸۶	نمونه قرارداد مشارکت در ساخت
۱۹۱	نمونه قرارداد بیع
۱۹۴	نمونه قرارداد اجاره‌نامه
۱۹۹	نمونه قرارداد مسابقات
۲۰۱	نمونه قرارداد هبه
۲۰۲	نمونه قرارداد صلح
۲۰۳	نمونه قرارداد مزارعه
۲۰۵	نمونه قرارداد اقاله
۲۰۶	نمونه قرارداد وقف خاص
۲۰۷	نمونه قرارداد معاوضه
۲۰۸	قانون نظام صنفی

مقدمه

تبییین چینی و حقیقت و نه چگونگی معماری همیشه دشوار بوده است که ژرفای آن در دست نیافتنی می‌نماید. معماری ترکیبی از خواستن و ساختن است. معماری می‌تواند ملهم از عرفا، جاری و ساری در زندگی و یا ملهم از انسان فعال ما پشاه در جهان خاکی باشد. معماری می‌تواند تجلی ماوراء طبیعت در طبیعت بوده و سرچشمه‌ای در بیرون از معمارخانه باشد و یا تجلی یقین انسانی در عملکردهای مادی بوده و سرچشمه‌ای در بیرون از معمارخانه باشد. معماری می‌تواند حقایق را در واقعیت‌ها و عملکردها متجلی سازد و یا با به حضور خود طلبیدن و نمایاندن، پدیده‌ها را باز نمود کند. معماری می‌تواند حس، مال و حقیقت صورت را در شکل به منصفه ظهور برساند و یا چهره زیبایی‌شناسی را در صاویر شکسته، بی‌ثبات و بی‌محتوای شکل نمایان سازد. معماری می‌تواند ایدئال‌ها یا دید جهانی را مطرح کند. به هر حال می‌دانیم معماری چه هست و چه نیست، از بدو خلقت موجودات و جانوران مختلف به منظور محافظت خود از بلایای طبیعی، دندان‌دال، در پی پیدا کردن مسکن برآمدند. طی میلیون‌ها سال تنها انسان به فراخور دست است ضعیف‌تر و خصلت برتر خود، غارها و بلندای درختان را ترک کرد و ساختمان‌سازی، بر سطح زمین را تجربه نمود. سپس تجارب خود را به فرزندانش منتقل کرد. سال‌های مادی طول کشید تا بناها به عنوان طبقه‌ای برگزیده با در نظر گرفتن کلیه عوامل محیطی مانند اقلیم، جغرافیا و همچنین مصالح موجود به خلق شاهکارهای ابدی دست زدند که نشان‌دهنده تمدن‌های پر قدرت زمان خویش هستند. در معماری امروز باید

از مهارت‌ها و تخصص‌های مختلف موجود بهره گرفت تا نتیجه بهتری به دست آید و کیفیت و کمیت کار معماری را افزایش دهد.

به هر حال مشاورین املاک تنها مکان رسمی معاملات املاک هستند که می‌توانند باعث پیشرفت چشمگیر در ساخت مسکن شوند. بنابراین شناخت آنها نسبت به ساختمان می‌تواند راهی برای رسیدن به ساختمان‌های ایده آل شود و همان‌گونه که خداوند مهربان در قرآن کریم (سوره بقره آیه ۲۸۲) فرموده‌اند هیچ نویسنده‌ای نباید از آنچه خداوند آموخته دریغ کند پس حتما بنویسید و به حق بنویسید.

www.ketab.ir