

معماری حاکستری

نقشه‌هایی از معماری شهری تهران بزرگ

مطابق با آیینامه‌های شهرسازی معماری

شامل زمین‌های با عرض ۴ تا ۱۵ متر

قابل استفاده

مهندسين - دانشجویان - ترسیم‌گران - پیمانکاران و مالکین

مؤلف:

رضا زارعی

انتشارات سیمای دانش

تهران - ۸۸

سرشناسه	: زارعی، رضا، ۱۳۳۵ -
عنوان و نام پدید آور	: معماری خاکستری: نقشه‌هایی از معماری شهری تهران بزرگ مطابق با آیین‌نامه‌های شهرسازی معماری شامل زمین‌های با عرض ۴ تا ۱۵ متر ... / مولف: رضا زارعی.
مشخصات نشر	: تهران: سیمای دانش، آذر، ۱۳۸۸.
مشخصات ظاهری	: [۳۱۱] ص: مصور، نقشه ساختمانی، جدول.
شابک	: 978-600-120-018-2
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: واژه نامه.
موضوع	: معماری - ایران - تهران - نقشه‌های تفصیلی
موضوع	: خانه‌سازی - ایران - تهران - طرح و نقشه
موضوع	: ساختمان‌سازی - مصرف انرژی
رده‌بندی کنگره	: NA ۱۴۸۷/ت۹۳ ۱۳۸۸
رده‌بندی دیویی	: ۷۲۰/۹۵۵۱۲۲۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۱۹۲۷۵۸۹

معماری خاکستری

رضا زارعی

انتشارات سیمای دانش

ناشر همکار انتشارات آذر

چاپ اول / ۱۳۸۸

تیراژ ۱۱۰۰ نسخه

لیتوگرافی باختر - ۶۶۹۵۴۱۴۳

حروفچینی موسسه مهراد - ۶۶۴۰۰۰۴۱

چاپ و صحافی فرشویه، یکتا

۹۷۸-۶۰۰-۱۲۰-۰۰۱۸-۲

978-600-120-018-2

قیمت: ۱۰۰۰۰ تومان



سیمای دانش



انتشارات آذر

انتشارات آذر: تهران، خیابان انقلاب، مقابل دانشگاه تهران، پلاک ۱۲۸۲، تلفن: ۶۶۲۶۵۸۳۰

فروشگاه سیمای دانش: ۶۶۴۸۷۸۹۵ • انتشارات سیمای دانش: ۶۶۴۶۴۷۷۹

کتابفروشی عصر دانش: ۶۶۴۹۳۷۰۱ • کتابفروشی پرهام: ۶۶۴۶۸۲۳۵

حق چاپ برای ناشر محفوظ است.

فهرست

عنوان

صفحه

۴	سخنی باشما
۵	پیشگفتار
۸	صطلاحات
۱۴	ضوابط و مقررات
۱۷	قشه زمین های ۴ تا ۵
۲۵	قشه زمین های ۵ تا ۶ متری
۵۳	قشه زمین های ۶ تا ۷ متری
۸۹	قشه زمین های ۷ تا ۸ متری
۱۱۳	قشه زمین های ۸ تا ۹ متری
۱۳۹	قشه زمین های ۹ تا ۱۰ متری
۱۷۵	قشه زمین های ۱۰ تا ۱۱ متری
۲۰۶	قشه زمین های ۱۱ تا ۱۲ متری
۲۱۷	قشه زمین های ۱۲ تا ۱۳ متری
۲۳۵	قشه زمین های ۱۳ تا ۱۶ متری
۲۵۵	برهنگ اختصاری معماری
۲۷۱	سایر موارد فرمهای لازم جهت اخذ پروانه



نوانندگان گرامی

قبل از هر چیز لازم می‌دانم که در مورد کتاب حاضر و آشنایی شما نسبت به معماری خاکستری مروری بر معماری این مرز و بوم داشته باشم. کشور ما دارای دیرینه‌ای کهن و آثار معماری گرانبهای فراوانی است که از این جمله می‌توان از تخت جمشید بعنوان بزرگترین اثر معماری این مرزو بوم در عصر خود نام برد. اثری که قرن‌هاست مورد توجه اساتید فن بوده و همچنان بر سر عظمت این شاهکار معماری، صاحب‌نظران به بحث و گفتگو می‌پردازند. و این خود نشانگر وجود روح معماری در این سرزمین است که ما وارثان امروز آن دوران هستیم.

بشر همواره در اندیشه‌های خود خانه رویاهایش را در ذهن می‌پرورانده و همیشه سعی داشته، بهترین‌ها را برای این خانه انتخاب نماید. خانه‌ای که بتواند تمام آرزوهایش را در آن برآورده ساخته بتواند در کنار خانواده خود در آسایش و آرامش به تعلیم و تربیت و پرورش کودکان خود بپردازد. خانه‌ای که معیار آن آسایش و آرامش بوده و علاوه بر امنیت در آن، دارای زیبایی‌های خاصی نیز شد.

ایرانیانی که خود در زمینه معماری و ساختمان صاحب سبک بوده و وارث گنجینه‌های فراوان معماری نیز هستند، بخاطر تحولات سیاسی اقتصادی و اجتماعی که در عصر حاضر بوجود آمد و منجر به نزایش روز افزون جمعیت و تمرکز آنها در شهرها گردید و مقوله مهاجرت به شهرها نیز بر این افزایش جمعیت دامن زده و نیاز روز افزون به مسکن را سبب ساخته را بر آن داشت که دیدگاه‌های متفاوتی نسبت به خانه و در سطح کلان آن معماری، پیدا کنند و روش‌های نوینی را در ساخت خانه‌های خود بکار گیرند که با مقوله معماری به معنای خاص آن کاملاً متمایز است. این نگاه جدید به ساختمان سازی نگاهی کاملاً "متفاوت با مقوله معماری است.

تهران که اصلی‌ترین شهر میهن ما بحساب می‌آید، در سه دهه اخیر بخاطر افزایش جمعیت چشمگیری که پیدا کرده، با مشکلات فراوانی مواجه شد که از آن جمله می‌توان به کمبود فضای کافی برای ارایه کارهای خلاقانه معماری نام برد.

بجز موارد اخیر یعنی افزایش جمعیت و کمبود فضاهای شهری، مشکلات اقتصادی و تورم نیز بر این مقوله دامن زد و به سهم خود تاثیر بسزایی را روی معماری این شهر بر جا گذاشت. این عوامل باعث شد که مسایل اقتصادی با قدرت تمام بر مسایل معماری و هنری فائق گردیده و تغییرات شگرفی را در ساخت و ساز شهری ایجاد نماید. طراحان خواسته یا ناخواسته بر آن شدند که بخاطر گرانی مسکن رو به طرح‌هایی بیاورند که توانایی خرید آن برای عموم میسر بوده و نظر آنان را نیز تامین نماید.

از سوی دیگر، زمانی که هزینه‌های ساخت یک متر مربع ساختمان آنقدر بالا رفت که قدرت خرید عمومی را پشت سر گذاشت، نیازمندان به مسکن را بر آن داشت که به این بیندیشند که باید خانه‌ای بیابند که علاوه بر اینکه قدرت خرید آن را داشته باشند، دارای بیشترین فضای مفید برای زندگی نیز باشد. حتی اگر قسمت‌هایی از آن از قبیل آشپزخانه و سرویس‌ها در جای مناسب خود قرار نگرفته یا در آن فضای شب و روز مجزا نباشد و به جای رعایت اصول معماری، متراژ مفید بیشتری داشته باشند. که این روند رفته رفته طی سالیان اخیر تفاوت‌های فاحشی را در طراحی معماری بوجود آورد. بطور کلی نتیجه این تغییرات آن شد که هنر معماری جای خود را به معماری خاکستری امروز که میتوان آن را معماری بازاری نیز نامید، بسپارد. معماریی که، بی‌توجه به سبک‌های گوناگون اصیل معماری بوده و معیارهای شناخته شده دیروز را زیر پای خود می‌گذارد. و با توجه به مسایل اقتصادی در ساختمان، سعی در برآورده ساختن نیازهای امروز جامعه دارد. هر چند که دیگر در این معماری جایی برای هنر و آسایش باقی نمی‌ماند.

البته بر هیچکس پوشیده نیست که این معماری، خاص ایران و ایرانی نبوده و در هر نقطه از جهان که مشکل افزایش جمعیت و گرانی مسکن وجود دارد می‌توانیم این گونه طراحی را که همان معماری خاکستری است، شاهد باشیم. معماریی که به فراخور نامش فاقد هر گونه هنر و زیبایی بوده و در آن از آسایش و آرامش خبری نیست.

آذرماه ۱۳۸۷

مؤلف

پیشگفتار

کاربران گرامی

کتابی که در برابر شماست از جهاتی با کتب مشابه که تا کنون به چاپ رسیده و مورد استفاده شما عزیزان قرار گرفته است متفاوت می باشد که بایسته میدانیم قبل از اینکه به موارد فنی و تشریحی پیردازیم این موارد را به اختصار برای شما عزیزان یادآور شویم.

نحوه استفاده از کتاب، در یافتن نقشه مورد نظر:

نخست اینکه بر خلاف کتب گذشته در همین زمینه که به ارایه پلان و نهایتاً یک مقطع و یا یک نما از ساختمان اکتفا نموده بودند کل پلانها و نماها و برشهای مربوط به یک پروژه در قالب یک نقشه معماری برای بهره برداری و استفاده شما عزیزان ارایه گردیده است.

تفاوت دوم این است که سعی نمودیم با چیدمان خاص طرح ها و نقشه ها بر اساس نامگذاری خاص که در نظر گرفته ایم کاربر را در کوتاهترین زمان ممکن به نقشه و طرح مورد نظر خود برسانیم و این بدان معناست که کاربر با دانستن عرض زمین و طول ساخت مربوط به آن و همچنین موقعیت قرارگیری زمین از نظر شمالی - جنوبی بودن و یا شرقی - غربی بودن و تعداد طبقات سریعاً می تواند به یک یا چند طرح ارایه شده دستیابی داشته باشد و با استفاده از آنها بتواند اقدام به طراحی نماید.

و در آخر اینکه در این کتاب از نقشه هایی استفاده گردیده است که پس از بررسی در واحد کنترل نقشه‌ی ادارات شهرسازی معماری مناطق مربوطه کلیه ایرادات شهرسازی معماری آنها مرتفع گردیده و در نهایت منجر به اخذ پروانه نوسازی گردیده‌اند بنابراین شما میتوانید با استفاده از این کتاب و انطباق نقشه‌های آن با ضوابط روز مناطق مربوطه نسبت به انتخاب نقشه خود اقدام نمایید.

مجموعه نشریات ((ملاک عمل)) شهرداری

لازم به ذکر است که شما می باید قبل از اقدام به طراحی جهت هر زمینی نسبت به قوانین حاکم بر آن زمین و نیز موقعیت مکانی آن اشراف کامل داشته باشید. این قوانین همان ملاک عمل هایست که در قالب فرم دستور نقشه پس از تقاضای تخریب و نوسازی از شهرداری منطقه مربوطه، توسط مالک یا وکیل قانونی او انجام می پذیرد و پس از بازدید مامورین بازدید منطقه و درج گزارشات مربوط به ملک و تایید صحت ابعاد مندرج در سند ملکی و مطابقت آن با ابعاد موجود ملک و مشخص نمودن میزان اصلاحی و گذر بندی در پرونده ملک توسط اداره شهرسازی معماری صادر میگردد.

دستور نقشه:

نکاتی که در فرم دستور نقشه جهت استفاده طراحان درج می گردد، بر اساس گزارش مامور بازدید توسط اداره طرح های تفضیلی و بروکف که مسؤلیت بررسی و کنترل ملک از لحاظ ابعاد سند ابعاد موجود ملک اندازه عرض گذر مجاور ملک و میزان اصلاحی آن و وجود طرح های کوتاه مدت یا بلند مدت احتمالی ملک را دارند صادر میگردد.

طرح اصلاحی:

از جمله طرح هایی که ممکن است شامل یک ملک شود از قبیل طرح فضای سبز، طرح تعریض گذر و یا طرح های آموزشی، بهداشتی درمانی، میراث فرهنگی، آموزش عالی و غیره را میتوان نام برد.

جزئیات دستور نقشه:

برای آشنایی شما عزیزان کاربر لازم میدانم که نمونه ای از یک دستور نقشه را که برای توضیحات بیشتر بر اساس اولویت ها شماره گذاری شده است را داشته باشیم .

در یک دستور نقشه ۹ قسمت مجزا اما در ارتباط با هم وجود دارد که هریک از این قسمت های نهگانه به شرح قسمتی از اطلاعات ساختمانی میپردازد .

۱- قسمت اول مربوط به تاریخ درخواست و اطلاعات استادی و اداری و منطقه ای میپردازد.

۲- قسمت دوم مربوط به اطلاعات مالکیتی و موقعیتی ملک و نوع در خواست مالک میپردازد. در این قسمت باید توجه داشته باشید که درخواست ها بسته به نیاز ملک متفاوت است و میتواند به شرح زیر باشد .

الف - تخریب و نوسازی

ب- پایان کار

ج - عدم خلاف

د- تعمیر و بازسازی

۳- قسمت سوم مربوط به ابعاد و اندازه و مساحت ملک و وضعیت گذرهای ملک بر اساس اسناد مالکیت می باشد.

۴- قسمت چهارم مربوط به ابعاد و اندازه ها و مساحت و وضعیت گذرهای ملک بر اساس وضع موجود ملک می باشد . بدین معنی که در مواردی این امکان وجود دارد که ابعاد و اندازه اسنادی ملک با ابعاد و اندازه موجود ملک مغایرت داشته باشد که این مغایرت را مأمور بازدید منطقه مربوطه پس از بازدید از ملک و گزارش آن به اداره طرح های تفضیلی و بروکف مشخص می سازد.

۵- قسمت پنجم به ذکر وقع گذر نسبت به ملک و اندازه عرض می پردازد.

۶- قسمت ششم مربوط به ابعاد و اندازه های نهایی ملک و میزان اصلاحی ها و مساحت باقیمانده می باشد. که طراحان میتوانند از این قسمت جهت ترسیم کروکی اولیه اقدام نمایند.

۷- قسمت هفتم مربوط به ذکر نوع کاربری ملک و میزان تراکم مجاز ساختمانی آن می باشد.

۸- قسمت هشتم مربوط به تعداد طبقات مجاز و سطح اشغال مجاز حوزه پارکینگ و محل احداث بنا می باشد. که طراحان میتوانند تعداد پارکینگ مورد نیاز ساختمان و میزان سطح زیر بنا را محاسبه نمایند.

۹- قسمت نهم که در واقع قسمت توضیحات دستور نقشه است به موارد مورد نیاز جهت اخذ پروانه ساختمانی از قبیل تعداد و اندازه نقشه ها و مهندسین و درجه صلاحیت آنها و مراحل انجام کار می پردازد.

طراح با استفاده از جداول موجود در فرم دستور نقشه که مربوط به ابعاد و اندازه ملک و جهت استقرار ملک و مساحت و حوزه گذر بندی و حوزه پارکینگ اقدام به ترسیم کروکی و طراحی اولیه نماید.

نحوه استخراج کروکی زمین از دستور نقشه :

نحوه ترسیم کروکی اولیه ملک از روی دستور نقشه بدین صورت بوده که طراح میباید ابعاد و اندازه های داده شده در فرم دستور نقشه را به ترتیب زیر رسم نماید.

اول از بالا سمت چپ (شمال غربی) شروع نموده و به سمت بالا سمت راست (شمال شرقی) ترسیم نماید. دوم از بالا سمت راست (شمال شرقی) به سمت پایین سمت راست (جنوب شرقی) ترسیم ید. سوم از پایین سمت راست (جنوب شرقی) به سمت پایین سمت چپ (جنوب غربی) ترسیم نماید.

و در آخر از پایین سمت چپ (جنوب غربی) به سمت بالا سمت چپ (شمال غربی) ترسیم نماید که در این صورت به همان نقطه آغازین یعنی نقطه شروع کروکی خواهد رسید.

در موارد زیادی زمین ها دارای شکستگی های کوچک و بزرگی هستند که شکل کروکی ملک را از حالت چهار ضلعی بسته خارج می نماید اما اینگونه از زمینها نیز در دستور نقشه به همان ترتیبی که ضیح داده شد ولی با ذکر اول و دوم و سوم و غیره و جهت آن شکستگی درج شده است که روش ترسیم و نحوه آن تفاوتی نمی کند.

میزان پیشروی و طبقات مجاز:

حال که کروکی اولیه ملک ترسیم شد می توانید میزان اصلاحی که در فرم دستور نقشه قید شده است را از طول زمین کسر نموده و اقدام به محاسبه طول ساخت بنا نمایید.

لازم به ذکر است که طول مجاز ساخت غالباً در شهر تهران ۶۰٪ طول زمین قبل از اصلاحی یعنی همان طولی که در سند قید شده است میباشد که به این اندازه می توان با در نظر گرفتن ضوابط طقه ای ۲ متر اضافه کرد . مبنی بر اینکه مزاحمتی برای همسایگان مجاور خود (همسایگان شرقی و غربی ملک) نداشته باشد و یا اینکه در حد غربی و شرقی ملک آن ۲ متر افزوده را با زاویه ۴۵ درجه مل نمود (پخ همسایه) در غیر اینصورت با داشتن رضایت نامه محضری از همسایگان شرقی و غربی از اجرای پخ صرف نظر کرد.

تعداد طبقات مجاز ساختمان نیز در فرم دستور نقشه آمده است که بستگی به عرض گذر و مساحت ملک و تعداد پارکینگ های تامین شده در ساختمان دارد. که این میزان در نواحی مختلف برداری متفاوت و دارای قوانین خاص هر منطقه می باشد.

در اینجا شما با دانستن عرض ملک و طول ساخت و جهت ملک و تعداد طبقات مورد نظرتان می توانید با استفاده از فهرست کتاب به یک یا چند نقشه که نزدیک به طرح مورد نظر شما هستند ید و به کمک این نقشه های کمکی طرح خود را تهیه نمایید.

با امید به اینکه این کتاب بتواند به شما در طراحی کمک نموده و باعث سرعت عمل شما کاربران گرامی گردد برایتان آرزوی موفقیت روز افزون دارم.