

کنترل منظر ساختمان و سیمای شهر قوانین مؤثر در کنترل ساختمان

آیین‌نامه‌ها و استانداردها

پس از تدوین مقررات ساختمانی و یا همزمان با آن لازم است آیین‌نامه‌ها و استانداردهای ساختمانی نیز تدوین، تکمیل و منتشر شود. آیین‌نامه‌ها بسیار تفصیلی‌تر از مقررات ساختمان تدوین می‌شوند و معمولاً جنبه توصیه‌ای و ارشادی دارند؛ مگر آنکه در متن مقررات ساختمانی به آن‌ها ارجاع شده باشد. در این صورت این آیین‌نامه‌ها مانند خود مقررات جنبه الزامی دارند. استانداردها در ایران توسط کمیته ملی استاندارد تصویب می‌شوند و ماهیت حقوقی آن‌ها با آیین‌نامه‌ها و مقررات ساختمانی متفاوت است. علاوه بر این، حوزه شمول هر یک با دیگری فرق می‌کند. استانداردها فقط به سه موضوع زیر می‌پردازند:

الف) تعیین حداقل کیفیت فرآورده‌ها

ب) روش آزمایش

پ) آیین کاربرد فرآورده‌ها و روش‌های آزمایش.

به عنوان نمونه بعضی از آیین‌نامه‌ها و استانداردهایی که در سال‌های اخیر توسط نهادهای مرتبط با ساختمان در ایران منتشر شده‌اند عبارتند از:

- آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله (۲۸۰۰)
- آیین‌نامه پیشنهادی طراحی سازه‌های ساختمان‌های چوبی
- مجموعه استانداردهای عایق‌های حرارتی
- آیین‌نامه طراحی ساختمان‌های آجری مسلح و نامسلح
- آیین‌نامه طراحی و اجرای سازه‌های فولادی سبک‌سردنورد
- دستورالعمل ارزیابی و بهسازی لرزه‌ای ساختمان‌های آجری متداول موجود
- عایق‌کاری حرارتی ساختمان‌های مسکونی در ایران
- آیین‌نامه محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش
- استانداردهای نقشه‌کشی ساختمانی

ضوابط و مقررات اجرایی، در کنار محدوده‌های طرح و نقشه کاربری‌های مصوب، مجموعه اسنادی هستند که به عنوان محصول نهایی طرح‌های توسعه شهری ارائه می‌شوند.

ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی را می‌توان به دو دسته قابل تقسیم کرد:

دسته اول شامل مجموعه دستورالعمل‌ها و مصوبات سازمان‌ها و وزارتخانه‌ها و... است که رعایت مندرجات آن برای کل شهرهای کشور لازم‌الاجرا است (قانون، مقررات، آیین‌نامه‌ها و استانداردهایی که در بندهای قبل به آن‌ها اشاره شد). دسته دوم، ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی شامل مجموعه ضوابطی است که از سوی مشاور طرح توسعه شهری به‌طور خاص برای هر شهر تدوین می‌شود و شامل ضوابط و مقررات مربوط به کاربری‌ها، تفکیک زمین، احداث بنا و غیره است.

این گروه از ضوابط و مقررات با توجه به مفاد شرح خدمات طرح‌های توسعه شهری تهیه می‌شوند و در واقع خروجی فرایندی مشخص هستند که طی آن داده‌ها و اطلاعات گردآوری شده از شهر، بررسی و تجزیه و تحلیل شده و ضوابط و مقررات با استفاده از مطالعات محلی تنظیم، تدوین و ارائه می‌شوند. این ویژگی موجب می‌شود که در اغلب موارد از قابلیت اجرایی درخور و مناسبی برخوردار شوند.

ویژگی دیگر این گروه از ضوابط در مقایسه با قوانین، مقررات ساختمانی و آیین‌نامه‌ها و استانداردها این است که از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردارند و در شرایط خاص و در صورت وجود دلایل موجه، شهرداری و سازمان‌های ذی‌ربط می‌توانند از طریق مراجع ذکر شده، ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری را تغییر دهند. این تغییرات البته دارای حدود مرز مشخصی است و ارائه دلایل توجیهی کافی و همچنین تصویب توسط مراجع قانونی مرتبط الزامی است.

به عنوان مثال، در طرح‌های توسعه شهری، مناطق مسکونی از نظر تراکم به زیر منطقه‌هایی نظیر تراکم کم، تراکم متوسط، تراکم زیاد و تراکم ویژه تقسیم و ضوابط کلی ساخت‌وساز به تفکیک انواع تراکم اعلام می‌شوند. برخی ضوابط مربوط به هر کدام از مناطق مسکونی عبارت است از:

- حدنصاب تفکیک
 - حداکثر سطح اشغال
 - حداکثر زیربنا در طبقات
 - حداکثر ارتفاع ساختمان
 - حداکثر تعداد طبقات
 - حداقل ابعاد حیاط
 - موقعیت استقرار بنا در پلاک‌های مسکونی
 - حداقل تعداد پارکینگ
 - حداقل سطح یک واحد پارکینگ (مترمربع)
 - ضوابط مربوط به نورگیر و حیاط‌خلوت
 - مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی
 - ضوابط مربوط به زیرزمین
 - ضوابط مربوط به پیلوت
 - مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام (ایجاد جان‌پناه، استقرار تأسیسات و...)
 - مشرفیت، معماری، نحوه استقرار بناها و سیمای شهری
- ضوابط مربوط به مجموعه‌های مسکونی

