

به نام خدا

## 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.

### الزامات اصلی:

۱- جهت اخذ پایانکار انجام کلیه مفاد پروانه و موارد ذکر شده در آن الزامی است و بنا می بایست مطابق با نقشه‌های معماری، سازه و تأسیسات تایید شده توسط سازمان نظام مهندسی و واحد شهرسازی و معماری شهرداری اوز و مندرجات پروانه ساختمانی و با رعایت کامل کلیه ضوابط، مقررات ملی ساختمان و تأیید ناظرین و توسط مجری ذیصلاح احداث شود.

۲- کنترل و تطبیق نقشه‌های معماری و سازه و تأسیسات بر عهده مهندسین ناظر بوده و در صورت عدم تطبیق مغایرت‌ها را به شهرداری اعلام و مالک می بایست نسبت به اصلاح آن اقدام نماید.

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

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

۵- در صورت اخذ سند شش‌دانگ و یا تغییر نام حین اجرای ساختمان آرایه سند، قبل از اخذ پایان کار الزامی است.

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

۷- رعایت کلیه ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی ویژه معلولین جسمی و حرکتی برابر شاخص‌های شهر دوستدار کودک الزامی می باشد.

۸- 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 نچندان خشن و زبر از جمله آجر، سنگ و با تایید و نظر شهرداری مطابق با نقشه تایید شده، نماسازی شود.

**\*استفاده از کاشی و کامپوزیت جهت نماسازی و همچنین استفاده در فضای آزاد اکیداً ممنوع می باشد.**

۹- نماسازی جانبی مطابق طرح مصوب معماری انجام شود.

۱۰- رعایت مقدار درز انقطاع نسبت به املاک مجاور مطابق ضوابط فنی از روی ترازفونداسیون تا پام 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.

۱۱- احداث بازشو به حیاط خلوت هایی که مشرف به پلاک مجاور می باشند (در طبقات بالای همکف) بایستی در ارتفاع ۱۷۰ سانتی متر به بالا از کف تمام شده صورت پذیرد.

۱۲- اجرای دقیق پخ یا قوس‌های ساختمان و اجرای صحیح زوایای آن و بره‌های اصلاحی طبق پروانه ساختمانی الزامی است.

۱۳- لوله‌های تأسیسات به نحو صحیح در زیرسقف پارکینگ و پیلوت پوشش داده شده و در ارتفاع مناسب قراردادده شود.

- ۱۴- تأسیسات و کنتورهای برق و آب و گاز بر روی دیوارهای حریم تجاری و یا قسمت تعریض ملک نصب نشود.
- ۱۵- 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.
- ۱۶- عبور هر گونه تاسیسات و لوله هواکش از مجاور نمای جانبی و یا از درز انقطاع یا چاه آسانسور ممنوع می باشد.
- 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- ورودی پارکینگ ۲/۲ متر می باشد.
- ۲۰- **احداث هرگونه پله و شروع رامپ اتومبیل، خارج از حد ملک ممنوع است.**
- ۲۱- اجرای بالکن در ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر ممنوع می باشد.
- ۲۲- بازکردن درب ماشین رو و درب حیاط به طرف پیاده رو ممنوع.
- ۲۳- اشغال گردش تجاری و محصور نمودن آن ممنوع است.
- ۲۴- احداث هرگونه باز شو به سمت فضای سبز ممنوع می باشد.
- ۲۵- نصب هرگونه درب در کلیه پخ ها ممنوع است.
- ۲۶- تعداد درب های اتومبیل رو و نفر رو مطابق مجوزها باشد.
- ۲۷- کاربری فضاها دقیقاً مطابق پروانه ساختمانی و مشخص باشد.
- ۲۸- مالک موظف است بروکف را به صورت صحیح، اجرا نماید.
- ۲۹- پس از عقب نشینی مورد مسیر الحاقی به معبر می بایست آسفالت گردد و تعبیه باغچه و هرگونه تأسیسات در آن مجاز نمی باشد.
- ۳۰- 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.
- ۳۱- جنس مصالح فرش پیاده رو جلو ملک با نظر شهرداری انتخاب و از بکار بردن مصالح صیقلی خودداری گردد، رعایت ضوابط معماری و شهرسازی ویژه معلولین جسمی و حرکتی در پیاده رو الزامی است.
- ۳۲- رامپ خودرو با شیب استاندارد مطابق نقشه های مصوب اجرا شود.
- ۳۳- شیب رمپ جهت معلولین جسمی حرکتی حداکثر ۸ درصد و با عرض ۱۲۰ سانتی متر و داخل ملک اجرا گردد.
- ۳۴- رعایت بهینه سازی مصرف انرژی مطابق نقشه تایید شده و مبحث صرفه جویی در مصرف انرژی در ساختمان و استفاده از عایق حرارتی و استفاده از شیشه های دوجداره و رعایت کامل مبحث ۱۹ مقررات ملی الزامی است.
- ۳۵- نورگیر در طبقه همکف و سایر طبقات نباید تغییر کاربری داده شود (اجرای هرگونه تاسیسات مانند کولر مجاز نمی باشد)
- ۳۶- رعایت عمق مجاز در حیاط خلوت انتهای ملک مطابق نقشه های مصوب معماری الزامی می باشد.
- ۳۷- رعایت عدم اشرافیت نسبت به املاک مجاور در حیاط خلوت و نورگیر الزامی است.
- ۳۸- پوشش سقف حیاط خلوت یا نورگیر انتها و مجاور ملک در طبقات جهت نصب تأسیسات با شبکه فلزی و غیره مجاز نمی باشد.

- ۳۹- 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 شهرداری ارائه شود.
- ۴۰- اجرای کلیه آسانسورها، پله برقی‌ها و پیاده روهای متحرک لوازم و تجهیزات و سیستم‌های ایمنی آنها به ترتیب اولویت باید مطابق با استانداردهای ملی مربوطه باشد.
- ۴۱- ارتفاع اتاقک آسانسور از ارتفاع خرپشته نباید بیشتر شود.
- ۴۲- حداقل عرض خالص درب ورودی آسانسور ۸۰ سانتیمتر و آسانسور باید دارای درب اتوماتیک داخلی و مناسب جهت استفاده معلولین حرکتی باشد.
- ۴۳- محل استقرار آسانسور و راه پله بایستی با درب و پیش فضای مناسب از فضای پارکینگ عمومی جدا گردد.
- ۴۴- رعایت ضوابط دسترسی معلولین جسمی و حرکتی در استفاده از بناهای احداثی ضروری است.
- ۴۵- استفاده از چاه آسانسور جهت عبور لوله های آب و گاز و فاضلاب کابل های برق مجاز نمی باشد.
- ۴۶- آسانسور در طبقات زیر امتداد یابد و دسترسی به طبقات زیرپله الزامی است.
- ۴۷- شماره طبقه می بایست در دیوار روبروی درب آسانسور نصب گردد.
- ۴۸- اتصال کابل برق و تلفن بناها به صورت هوایی و نامنظم از نظر سیمایی و غیره مطلوب نبوده و با کابل کشی زمینی به شکل مناسب و فنی این امور انجام شود (در سایت های مسکونی)
- ۴۹- تعبیه پله های فرار یا اضطراری در بناهای مسکونی و مختلط مسکونی - تجاری حسب ضوابط شهرسازی انجام شود.
- ۵۰- کلیه واحدهای مسکونی و تجاری، انبارها و پارکینگ ها می بایست شماره گذاری شده و در محل مناسب نصب گردد.

#### ➤ موارد امور شهر:

- ۱- معبر و پیاده رو از کلیه مصالح زاید و ناخالص های ساختمان پاکسازی شود.
- ۲- کف سازی پیاده رو کامل و متصل و بدون اختلاف ارتفاع نسبت به مجاورین و دارای شیب مناسب (عدم اجرا به صورت پلکانی) 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.
- ۴- گردش 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- در صورت داشتن فضای سبز جلوی ملک لبه باغچه های پیاده رو با احداث کد ارتفاع ۱۰ سانتی متر اجرا 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 ضمن پرداخت جریمه خسارت وارد شده به معبر، مالک موظف به مرمت آسفالت معبر می‌باشد.
- ۱۲- کلیه منابع و تاسیسات مستقر در بام یا سرپله که از املاک مجاور در معرض رویت می‌باشد می‌بایست ضمن هماهنگی با ناظر معماری نسبت به پوشش تاسیسات ساختمان اقدام بعمل آید.
- ۱۳- اجرای فضای سبز داخل و خارج ملک مطابق با نقشه های فضای سبز انجام گردد.
- ۱۴- در معبر عمومی از ریختن مصالح خودداری گردد.
- ۱۵- نصب تابلو تبلیغاتی بر روی نما و اجرا تاسیسات مخبراتی بر روی پشت بام و یا در نما می‌بایست با نظر و کسب مجوز از شهرداری انجام شود.

### ✚ موارد ایمنی :

- ۱- احداث جانپناه با ارتفاع حداقل ۱۱۰ سانتی متر از کف تمام شده اطراف پشت بام، تراس، بالکن، دستگاہ پله، اطراف داکت‌های واقع در پشت بام، پرتگاه‌ها الزامی است. پشت بام ساختمان‌های ۶ طبقه به بالا می‌بایست موزایک فرش شود و استفاد از آسفالت و ایزوگام به تنهایی مجاز نمی‌باشد.
- ۲- نرده‌های پله بصورت عمودی با ارتفاع حداقل ۱۱۰ سانتی متر و در قسمت‌های دارای شیب حداقل ۹۰ سانتی متر اجرا شود و حداکثر فاصله قطعات آنها از ۱۱ سانتی متر بیشتر نشود و استفاده از اشیاء تیز و برنده به عنوان حفاظ جان پناه مجاز نمی‌باشد.
- ۳- نصب کپسول آتش نشانی جهت کاربری‌های تجاری - خدماتی اداری الزامی و جهت واحدهای مسکونی اکیداً توصیه می‌گردد.
- ۴- ستون‌های فلزی داخل پارکینگ با ۶ سانتی متر ملات یا سنگ و آجر پوشش داده شود و پوشش فوق نبایستی باعث کاهش دهانه مفید 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- ساختمان‌های مسکونی با ارتفاع سه الی پنج طبقه روی پیلوت با زیر بنای بیش از ۲۳۰ مترمربع با لوله به قطر ۱ الی ۲ اینچ و نصب جعبه F در کلیه طبقات با نظر کارشناسان آتش نشانی الزامی است.
- ۸- ساختمان‌های مسکونی با ارتفاع بیش از ۵ طبقه روی پیلوت با هر مقدار زیر بنا و نصب جعبه F در تمام طبقات با نظر کارشناس آتش نشانی لازم می‌باشد.
- ۹- سیستم لوله کشی آب آتش نشانی سالن‌های اجتماعات، انبارها، واحدهای تجاری و صنعتی زیر نظر کارشناسان آتش نشانی انجام شود نصب جعبه F جنب در و خارج از ساخت با متعلقات لوله نواری و داخل سالن‌ها با متعلقات لوله لاستیکی فشار قوی و هوزریل صورت گیرد، حداکثر فاصله جعبه F از یکدیگر سی متر می‌باشد.
- ۱۰- داکت لوله های تاسیسات مکانیکی و برقی و دودکش‌ها به طور مستقل اجرا گردد.

۱۱- تامین حداقل نور طبیعی یا روشنایی ایمن و با تهویه مناسب جهت پارکینگ در زیرزمین و پلکان و فضاهای عمومی الزامی است.

۱۲- تعبیه آستانه ریزش با قاب فلزی مقاوم زیر شیشه‌های نورگیر ساختمان و در جلو ناماسازی از جنس مقاوم صورت پذیرد.

۱۳- 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.

۱۴- نصب اسپرینکلر سقف روی هر واحد پارکینگ خودرو به منور آب پاشی از سقف در زمان حریق برای خودرو توصیه می‌شود.

### فضای سبز

۱- احداث باغچه و کاشت چند اصله درخت در حیات الزامی است.

▪ عدم توجه به موارد فوق موجب اتلاف وقت در صدور گواهی می‌گردد.

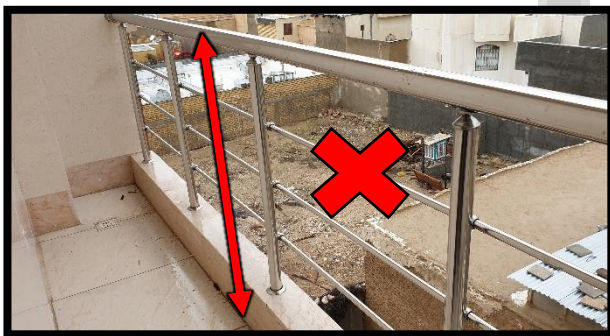
### مواردی از ایرادات به روایت تصویر



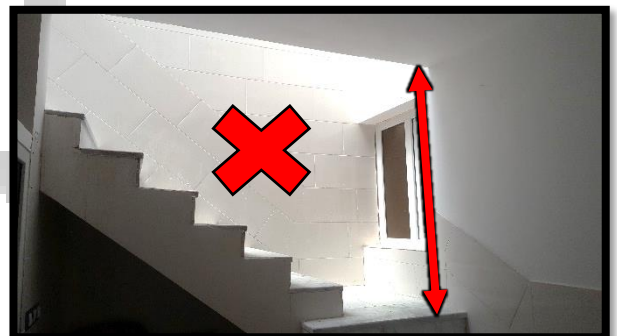
عدم نصب نرده در راه پله



عدم نصب نرده در راه پله



عدم اجرای صحیح جان پناه و عدم رعایت حداقل ارتفاع



عدم نصب نرده در راه پله و عدم رعایت ارتفاع سرگیری





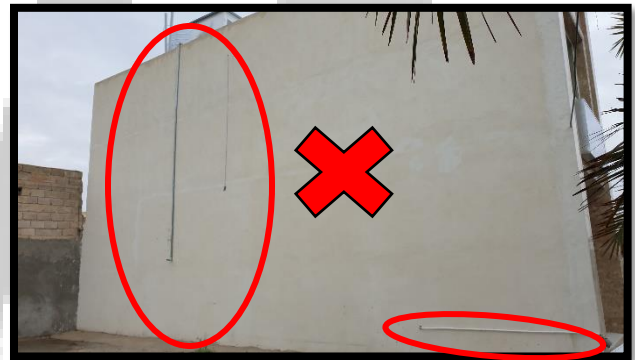
عدم اجرای دسترسی ایمن به بام و خرپشته



عدم اجرای صحیح جان پناه و عدم رعایت حداقل ارتفاع



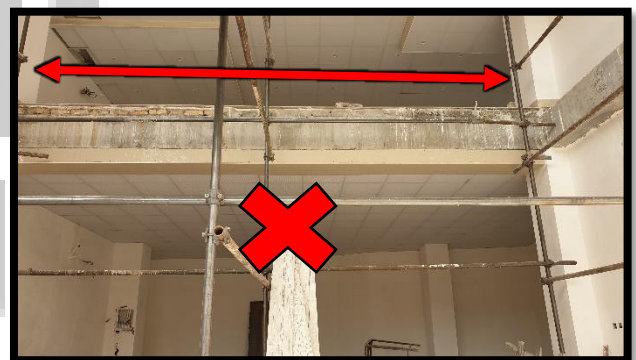
اجرای تاسیسات در نما



اجرای غیر اصولی تاسیسات در درز انقطاع



عدم اجرای حداقل OKB در طبقات بالای همکف مشرف به پلاک های مجاور



عدم اجرای جان پناه در نیم طبقه تجاری



اجرای غیر اصولی رمپ در معبر عمومی (عدم اجرای صحیح بر و کف)



احداث درب ماشین رو در قسمت پخ



جمع آوری کامل نخاله های ساختمانی، در حین اجرای ساختمان هرگونه اشغال معابر و مسیر آب ممنوع می باشد.



کاهش عرض ورودی

شهرداری اوز