

انواع کاربری ساختمان ها

ساختمان ها مهمترین جزء در زندگی انسان ها هستند. شاید هم این سوال در ذهن شما تداعی شود که این همه ساختمان که در اطرافتان وجود دارد چه کاربری هایی دارند و چه سازمانی کاربری آنها را تعیین می کند. در پاسخ به این سوال باید گفت که شناسنامه هر ساختمانی در سند پروانه ساخت آن وجود دارد. این سند در واقع مجوزی است که می بایست قبل از ساخت و ساز از شهرداری گرفته شود و هرگونه عملیات ساختمانی قبل از گرفتن پروانه ساخت کاملاً غیر قانونی خواهد بود.

در کنار مشخصات فنی ساختمان که در سند قید می شود، نوع کاربری ساختمان نیز مشخص می گردد. کاربری ساختمان نشان می دهد که ساختمان مورد نظر برای چه هدفی ساخته می شود. لازم به ذکر است که هشت نوع کاربری برای ساختمان مشخص شده و محل احداث هر کدام به نظر شهرداری بر می گردد. مثلاً اینکه یک ساختمان صنعتی نمی تواند در مرکز شهر ساخته شود و شهرداری چنین مجوزی را برای این هدف صادر نمی کند. در ادامه یکی از مقالات ساختمانی که مربوط به انواع ساختمان از نظر کاربری است را مطالعه خواهیم کرد.



انواع ساختمان از نظر کاربری

• زمین با کاربری تجاری

ساختمان هایی که با مجوز تجاری ساخته می شوند میتوانند هر گونه فعالیت تجاری مثل رستوران، آرایشگاه، مغازه، عمده فروشی، دفتر بیمه، آژانس مسافرتی و غیره را در آن ساختمان راه اندازی کنند. لازم به ذکر است که ملک تجاری

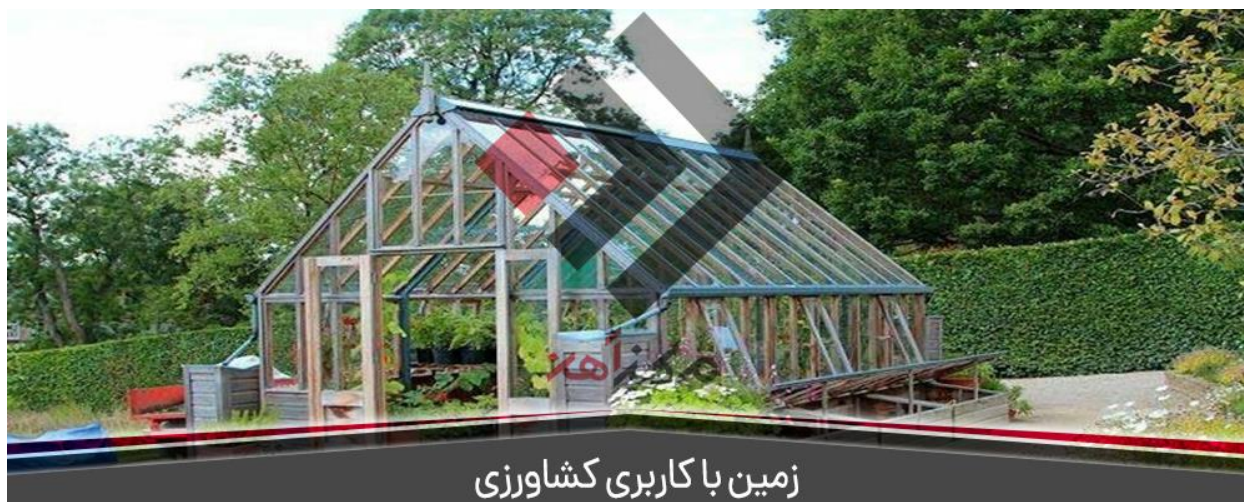
حتما باید دارای مجوز کاربری تجاری از شهرداری باشد و صرف تجاری بودن ملک برای شروع فعالیت کافی نیست. حتی واحدهای صنعتی که تابع نظام تجاری یا واحدهای صنعتی هستند نیز طبق ماده ۵۵ و تبصره بند ۲۴ قانون شهرداری اگر به هدف کسب و کار و تجارت بنا شده باشند نیز میتوانند مجوز کاربری تجاری را از مراکز ذی ربط دریافت کنند.

• ساختمان با کاربری مسکونی



به طور کلی املاک با کاربری مسکونی به سه دسته زمین مسکونی، ویلایی و آپارتمانی تقسیم می شوند. این ساختمان ها برای اینکه مجوز کاربری مسکونی بگیرند باید در محدوده تراکم ساختمان های مسکونی قرار بگیرند. هر جا که تراکم منازل و ساختمان های مسکونی زیاد باشد، زمین یا ملک می تواند مجوز کاربری مسکونی را از شهرداری دریافت کند. البته با افزایش جمعیت، میزان آپارتمان های مسکونی نیز افزایش پیدا کرده است. اینگونه ساختمان ها حیاط، راه پله، پارکینگ مجزا ندارند و به صورت مشترک برای همه اهالی ساختمان ساخته می شوند که به این بخش ها اصطلاحا مشاع ساختمان گفته می شود. قیمت ساختمان های مسکونی بر اساس عوامل مختلفی برآورد می شود که یکی از آنها قیمت مصالح مثل قیمت تیرآهن، میلگرد و غیره است که قیمت به روز آن از طریق سایت مرکزآهن قابل استعلام می باشد.

- زمین با کاربری کشاورزی



مجوز کاربری کشاورزی برای دو نوع زمین یعنی باغ و زراعی صادر می شود. این دو زمین تفاوت هایی با هم دارند مثلا زمین زراعی برای کشت محصولات زود بازده مثل گندم و برنج استفاده می شود، در حالی که باغ برای کاشت درختان میوه مورد استفاده قرار می گیرد. ولی در نهایت مجوز کشاورزی مشابهی برای هر دو نوع زمین صادر خواهد شد. ساختمان هایی هم وجود دارند که به هدف کشت و پرورش گل و گیاه ساختمانی یا محصولات گلخانه ای طراحی می شوند که باز هم نیاز به داشتن مجوز با کاربری کشاورزی خواهند داشت.

- زمین با کاربری ورزشی

مجوز کاربری ورزشی اغلب برای ساخت استادیوم های ورزشی، زمین بازی، باشگاه و غیره صادر می شود. همچنین استخرهای روباز و سرپوشیده نیز در دسته ساختمان با کاربری ورزشی قرار دارند که تحت نظر شهرداری فعالیت می کنند. این ساختمان ها بیشتر دولتی هستند ولی بخش خصوصی هم با ساخت انواع باشگاه های کوچک ورزشی وارد این فعالیت شده است.

- زمین با کاربری معدن



به طور کلی معدن در محلی احداث می شود که در آن یک ماده مهم و ارزشمند کشف شده باشد. معمولاً اگر در محلی فلز، سنگ، خاک با امکان فرآوری به محصولات دیگر و غیره کشف شود، با دریافت مجوز کاربری معدن، میتواند تبدیل به معدن شود. لازم به ذکر است که بعد از کشف ماده ارزشمند در یک زمین باید برای احداث معدن، مجوز کاربری معدن دریافت شود و هرگونه برداشت از آن قبل از گرفتن مجوز غیرقانونی تلقی می شود. ضمن اینکه اگر فردی یک ماده قابل استخراج در یک زمین بدون مالک پیدا کند و آن را به ثبت برساند میتواند مالک زمین و معدن آن شود.

- زمین با کاربری صنعتی



معمولا فعالیت های صنعتی مثل تولید، انبار و توزیع در ساختمان های صنعتی صورت می گیرد و برای این کارها باید مجوز کاربری صنعتی از طرف شهرداری صادر شود. ساختمان هایی مانند تعمیرگاه ها، کارخانجات، مراکز تولیدی دارای کاربری صنعتی بوده و در جاهایی دور از تراکم ساختمان های مسکونی یا در شهرک های صنعتی احداث می شوند. اگر هم بعد از مدتی تراکم مسکونی در نزدیکی این ساختمان ها بیشتر شود، بنا به نظر شهرداری، آنها را به اماکن دورتری منتقل می کنند.

- **ملک با کاربری خدماتی**

یک ساختمان با کاربری خدماتی شبیه به ساختمان تجاری به جهت کسب درآمد احداث می شود که به آنها کاربری های انتفاعی می گویند. اما کاربری خدماتی برای اخذ مجوز نیاز به پرداخت هزینه ندارد زیرا به جهت خدمت رسانی به مردم احداث می شود. گرمابه های عمومی، ترمینال ها، شبکه های بهداشت و امثال اینها در دسته ساختمان با کاربری خدماتی قرار دارند.

- **زمین بدون کاربری**

در انتها باید گفت ساختمان هایی که در هیچکدام از دسته های فوق قرار ندارند، یا اینکه شهرداری از آنها به عنوان ذخایر شهری نام برده است، یا دولت طرحی برای آزادسازی آنها در نظر نگرفته است فاقد کاربری بوده و هیچگونه مجوزی برای آنها صادر نمی شود.

قیمت ساختمان ها از نظر نوع کاربری

ساختمان ها به طور کل دارای قیمت های مختلفی هستند و قیمت آنها براساس نوع طراحی، نوع کاربری، میزان مصالح مورد نیاز، تعداد طبقات آنها برآورد می شود. اما مهمترین فاکتوری که بر قیمت آنها تاثیرگذار است میزان آهن مصرفی در آنهاست که توسط مهندس طراح در ابتدای کار محاسبه می شود. قیمت تیرآهن، میلگرد، صفحات آهنی و غیره مواردی هستند که باید قبل از شروع کار از طریق مرکز آهن استعلام شوند.

جمع بندی

همانطور که گفته شد [ساختمان ها از نظر کاربری](#) به هشت دسته تقسیم می شوند اما به هدف توسعه و پیشرفت صنعت ساختمان سازی و به هدف افزایش رونق، ساختمان های چند کاربری نیز به وجود آمدند. ساختمان های تجاری مسکونی، تجاری اداری، تفریحی مسکونی و غیره در دسته ساختمان های چند کاربری قرار دارند که تعداد آنها هم روز به روز در حال افزایش است.