

بخش دوم مقررات و ضوابط معماری و شهرسازی

ضوابط ساخت و ساز

تهیه شده توسط تیم تولید محتوا تارامید

آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

(بخش صدور پروانه)

موزه معاونت شهرسازی و معماری

اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه

بهمن ماه ۸۷

بخش دوم: ضوابط ساخت و ساز

محل استقرار ساختمان در زمین:

محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد. در موارد استثنایی مانند وجود درفنانقطور و یا شرقی غربی بودن زمین و نظایر آن موضوع با توجه به وضعیت استقرار ساختمانهای مجاور در شورای معماری مطرح و تصمیم لازم اتخاذ میگردد. (۱۹۳۰۴/ش-۵۲/۸/۱۴) نمونه امدات بنا در شرق، غرب و

یا جنوب ملک:

چنانچه تراکم مجاز در ساختمان‌های به‌علی به مقدار صددرصد پر نشود یا مالک نخواهد تمام تراکم مجاز را در قسمت‌شمالی زمین بنا نماید، میتواند مابقی تراکم را در ضلع جنوبی، شرقی یا غربی و به صورت یک یا چند واحد مستقل یکطبقه امداد نماید، مشروط بر این‌که:

- ۱- فضای میاط باقیمانده کمتر از ۴۰ درصد کل زمین نباشد.
- ۲- ارتفاع واحد مذکور از پای کار تا لبه دستانداز باه به هیچوجه از ۳/۵ متر تجاوز ننماید (ارتفاع از کف تا زیر سقفی‌شتر از ۲/۷۰ نباشد)

۳- چنانچه واحد موردنظر در برگذر قرار گیرد باعث جلوگیری از ورود ماشین به میاط یا پارکینگ مربوطه نگردد.

۴- از واحد موردنظر هرگونه استفاده تجاری به استثناء مواردی نظیر دفتر مهندسی و مطب و غیره که قانون

شهرداری‌صریحاً ذکر نموده است، ممنوع میباشد. (۳۴۳۳۷-۶۰/۱۲/۲۰)

پیشبینی سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین املاک کمتر از ۱۲۰ مترمربع

پیش بینی سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین در زمین املاک کمتر از ۱۲۰ مترمربع.

پیشبینی سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین، در زمینهای کمتر از ۱۲۰ مترمربع مسامت، به شرطی که حالت

تفکیکی نداشته باشد (جمع کل بنا یک واحد مسکونی باشد) بلامانع است. (۴۲/۳/۱-۴۱۰/۷۷۱۳) (به صورت

یکواحد مسکونی)

نمونه اقدام درخصوص باقیمانده املاک واقع در طرحهای اجرایی شهرداری:

چون از باقیمانده بعضی از املاک واقع در طرحهای اجرایی شهرداری که به ادارهکل املاک ابلاغ گردیده، به علت کمی متراژ

در صورت رعایت ضابطه ۶۰٪ زیربنا به منظور ایجاد واحد مسکونی، مناسب نمیباشد، لذا برای این گونه املاک و همچنین

باقیمانده املاکی که مقدار جزء گذر را در قبال تسهیلات طبق ضوابط به شهرداری واگذار مینماید، در صورتی که از ۷۰

مترمربع بیشتر نباشد، با توجه به موقعیت ملک از جهت وضعیت ساختمانی و بناهای مجاور و ابعاد موجود زمین و موقعیت ممل و با رعایت کامل قاعده لاضرر و مراعات حقوق مجاورین از ۶۰٪ تا ۱۰۰٪ پروانه ساختمانی صادر می‌گردد.

(۶۱/۲/۱۴ - ۳۸۵۶/۴۳۰/۲۱۳۷)

نمونه امدات بنا در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع:

ممانعت از صدور پروانه ساختمانی برای زمین های کمتر از یکصد مترمربع در مواردی نافذ است که زمین های یک منطقه اکثراً به قطعات بزرگ تفکیک شده و امدات ساختمان در قطعات کوچک به زیبایی منطقه لطمه وارد آورد، ولی اگر به علت عرف، تفکیک، قسمتهایی از شهر به قطعات کوچک تفکیک شده صدور پروانه برای این قبیل پلاکها بلامانع می باشد. (بندا صورت جلسه ۲۸۷-۲/۹/۵۵ ش.ه.)

- ضمن تأکید بر اجرای مفاد بندا صورت جلسه ۲۸۷ شورای هماهنگی مورخ ۵۵/۹/۳ به اطلاع میرساند:

در مناطقی از شهر که قطعات قالب تفکیک، بزرگ بوده و امدات ساختمان در قطعات کوچک همجوار آنها به زیبایی و بافت کالبدی شهر لطمه وارد فواهد نمود، لذا در این مناطق صدور پروانه ساختمانی برای قطعات کمتر از یک صد مترمربع «باقی مانده ملک پس از رعایت بره های اصلاحی» ممنوع اعلام میگردد.

تبصره: در مناطقی که به علت عرف تفکیک، محدودیهایی از منطقه به قطعات کوچک تفکیک شده صدور پروانه برای این قبیل املاک با نظر شورای معماری منطقه بلامانع است. (۸۱/۸/۲۷ - ۸۱۰/۸۱۰۱۴۳۷۴) **نمونه امدات بنا در**

املاک دارای اصلاحی:

امدات ساختمان در املاکی که با طرهمای تعریفی برفوردارند با رعایت ۶۰٪ طول و مسامت سند قبل از اصلاحی در باقیمانده زمین و درمد تراکم مجاز بلامانع میباشد و پیشآمدگی بیش از ۶۰٪ طول تمت زاویه ۴۵ درجه، با رعایت طول ۶۰٪ مسامت سند (قبل از اصلاحی) به شرط واگذاری مقدار جزء گذر به شهرداری بلامانع است. (۴۱۰/۹۳۰-)

لغو مصوبات عدم نیاز به رعایت اسلامی در املاک بر گذرهای تعریضی :

موضوع نامه شماره ۸۰/۸۳۰۱۴۲۶۵ مورخ ۸۳/۷/۱۴ معاونت محترم شهرسازی و معماری به شماره پرونده ۱۱۴/۲۵۸۲ مورخ ۸۳/۷/۱۴ درفصوص تقاضای لغو مصوبات بند ۴ صورت جلسه شماره ۳۰ و بند ۲ صورت جلسه شماره ۳۲ شورای هماهنگی و باتوجه به اینکه طبق مصوبات فوق سافتمانهای مشرف به کوچهها و خیابانهای دارای اسلامی که درفواست صدور پروانه اضافه اشکوب و یا تعویض سقف و ... مینمایند تمت شرایطی میتوانند بدون رعایت بر اسلامی

پروانه سافتمانی افذ نمایند و نظر به اینکه صورتجلسات مذکور مربوط به سال ۱۳۵۰ بوده و اعمال آنها در حال حاضر به لحاظ ایجاد مسایل ترافیکی، فنی و شهرسازی مشکلات پدیدده و غیرقابل اسلامی را برای بافتهای قدیمی به وجود آورده و میآورد فواستار لغو مصوبات فوقالذکر شده است. بدیهی است کلیه بندهای این مصوبه از طریق دبیرخانه کمیسیون ماده پنچ در صورت لزوم و روی اورژینالهای طرح تفصیلی و جامع منعکس و کلاً به شهرداری -های مناطق و

ادارات ذیربط ابلاغ فواهد شد. (بند ۱۰ صورت جلسه ۳۷۴ ک.م.د) **مداکتر پیشآمدگی مجاز:**

مداکتر پیشآمدگی مجاز در قسمت پخ سافتمانهایی که در تقاطع معابر قرار گرفتهاند، به میزان ۱۵۰ سانتی متر عمود بر پخ میباشد. (بند ۵ صورت جلسه ۹۴ ش.ه - ۵۱/۶/۱)

نمونه امدات بنا در مد ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر و عدم رعایت پخ ۴۵ درجه در مجاورت گذر:

امدات سافتمان در املاکی که با طرهای تعریضی و یا امداتی معابر شبکه برفوردارند، با رعایت ۶۰٪ طول و مسامت سند، قبل از اسلامی در باقیمانده زمین و در مد تراکم مجاز بلامانع بوده و پیشآمدگی بیش از ۶۰٪ طول تمت زاویه ۴۵ درجه با رعایت ۶۰٪ مسامت (قبل از اسلامی) مجاز میباشد. بدیهی است مالکین املاکی که به ازاء مسامت اسلامی از شهرداری غرامت دریافت نمودهاند، میبایست پس از اصلاح سند، با رعایت ابعاد سند جدید عمل نمایند.

رعایت پخ ۴۵ درجه در املاکی که مجاور گذر واقع میشوند، الزامی نیست.

بدیهی است ممدوده تعریف شده فوق ممدوده امدات بنا بوده و طراعی سافتمان ترمیماً باید بدون پخ و یا ارائه راه
ملهی ابتکاری انجام گیرد. (۱۳۳۲۸/۱۳۳۲۸/۵۶۴۳ - ۱۴۲۰/۱۸۲۴ و ۶۴/۱۴/۳ - ۱۴۲۰/۱۲/۱۴) **مذف تدریجی پفاها**

در نماهای شهری:

پیرو بخشنامه شماره ۸۰/۸۳/۱۲۴۱۵ مورخ ۸۳/۶/۲۲ و باعنایت به لزوم بهبود سیما و منظر شهری، مذف تدریجی کلیه
پخ ها در نماهای شهری در برنامه این معاونت قرار گرفته است. در اولین گام با توجه به بند ۲ بخشنامه شماره ۳۴۳۳۷
مورخ ۶۰/۱۲/۲۰ که محل امدات بنا را حداکثر به ارتفاع ۳/۵ متر در هر قسمت از عرصه ملک مجاز دانسته است که
مفخص به طبقه همکف می باشد و در این فصوص الزامی به رعایت پخ در طبقه همکف نشده است، وجود پخ در سافتمان
های یک طبقه نمی تواند ملاک الزام املاک مجاور دارای درفواست نوسازی و امدات سافتمان چند طبقه به اجرای پخ
باشد.

به منظور ومدت رویه در کلیه مواردی که سافتمان موجود همسایه مجاور صرفاً یک طبقه میباشد الزامی به رعایت پخ
در پیشروی طولی مجاز، در قسمت مجاور سافتمان یک طبقه در سافتمان های دارای درفواست نوسازی مجاور نمی
باشد.

(۸۰/۸۶/۴۱۴۷۸ - ۸۶/۹/۲۸) **لزوم رعایت ۴۰٪ مسامت:**

نظر به این که امدات سافتمان به میزان ۴۰٪ و ۷۰٪... نسبت به تعداد بر ملک مشکلاتی از نظر ممانعت دید و نور
و مزاحمتهای دیگر برای همسایگان مجاور به وجود میآورد و به همین دلیل درگذشته شکایات متعددی مطرح گردیده
است مقرر گردید در کلیه موارد (به استثنای موزه تجارتنی و پلاکهای ۳ بر) بایستی درم ۶۰ درصد امدات بنا گردد. (بند ۷

صورت جلسه ۲۴۷)

عدم رعایت پخ ۴۵ درجه:

نظر به این که در هنگام صدور پروانه ساختمانی عدم رعایت پنج ۴۵ درجه مشروط به ارائه رضایتنامه محضری از مالکین پلاکهای مجاور گردیده و این موضوع در عمل معضلات عدیده‌ای را جهت مناطق و شهروندان ایجاد نموده، لذا به موجب این بخشنامه فراز اول دستورالعمل شماره ۸۱۱/۷۳۰۱۰۱۱۰ - ۷۳/۵/۲۷ که ناظر بر افذ رضایت محضری از همسایگان برای پر کردن پنج در زمان صدور پروانه ساختمان میباید بلااثر اعلام میگردد، بدیهی است فراز پایانی بخشنامه مذکور مبنی بر این که نیازی به افذ رضایت نامه مجاورین نمیباشد همچنان به قوت خود باقیست، خاطر نشان میگردد. (۸۱۱/ه/۳۷۰ - ۸۲/۲/۱۰)

نمونه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع:

به منظور ایجاد تسهیلات بیشتر در طراحی ساختمانها و همچنین ایجاد فضای باز بیشتر و استفاده مطلوب تر از تراکم - های ساختمانی مجاز در صورت کاهش سطح اشغال، استفاده از تراکم مجاز طرهای تفصیلی در ارتفاع، بدون پرداخت عوارض ناشی از ازدیاد ارتفاع بر فیابانه‌های ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ضمناً امداد زیرزمین با حداکثر سطح مجاز (ملاک عمل فعلی) به منظور تامین پارکینگ تاسیسات انباری و فضاهای مشاع و عمومی بلامانع خواهد بود. اعمال تسهیلات فوق در مورد املاکی که در معرض تعریض معابر با عرض بیشتر از ۱۲ متر قرار میگیرند، چنانچه مسامت باقی مانده آنها کمتر از ۶۰٪ مسامت کل ملک باشد نیز بلامانع است. (۱۱۴/۱۸۲۳ - ۷۴/۲/۲۱ و ۱۱۴/۲۱۳۶ - ۷۴/۱۴/۵)

تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع:

در مواردی که مالکین برای استفاده از طبقات بیشتر ساختمان را در سطحی کمتر از حد مجاز امداد مینمایند، چون با افزایش تعداد طبقات الزاماً باید فضای آزاد بیشتری برای استفاده ساکنین منظور نمایند و اساساً موافقت با افزایش تعداد طبقات بعلت پیشبینی فضای باز بیشتر بوده، نمیتوان از فضای باز مازاد بر حد مجاز استفاده‌های غیر مجاز مانند

افتصاص به محل پارکینگ و غیره نمود. (این بند طبق صورتجلسه ۱۶۶ بند ۴ ش.ه و ۱۸۳ بند ۷ ش.ه اصلاح شده

است) (بند ۶ صورت جلسه ۱۷۸ ش.ه - ۵۳/۳/۲۹) ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد:

در اراضی با تراکم ۱۲۰٪ امدات سه طبقه بنای مسکونی روی زیرزمین و یا دوطبقه روی پیلوت و زیرزمین ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع می باشد. (۱۸۵۶۸/ش - ۶۴/۱۰/۱۰)

نوسازی املاک بنای موجود بیش تر از تراکم طرح تفصیلی:

براساس بند ۲ صورت جلسه ۲۱۸ کمیسیون ماده پنج مورخ ۷۱/۱۰/۱۵ مقرر گردید در مواردی که بنای موجود طبق ضوابط و مقررات جاری امدات گردیده در این گونه موارد در صورتی که مالکین قصد تفریب و نوسازی دارند، پروانه سافتمانی براساس تراکم بنای موجود (منطبق با پروانه یا پایان کار) با سطح اشغال مجاز (زمان صدور پروانه جدید) و رعایت سایر ضوابط و مقررات صادر گردد. براساس بند ۹ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در هنگام تمدید و یا تجدید پروانه سافتمانی جهت پلاکهایی که در مدت اعتبار پروانه عملیات سافتمانی در آنها شروع نشده باشد. صرفاً ضوابط مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

لذا موضوع در کمیسیون مطرح و مغایرتی مشاهده نگردید و کماکان مصوبه بند ۲ صورت جلسه شماره ۲۱۸ کمیسیون ماده پنج ملاک عمل و لازمالاجراء می باشد.

۱- تجدید سافتمان موجود اعم از این که در قسمتی و یا تمام آن استفاده تجارتي به عمل آید تا حد تراکم سافتمانی مجاز پیشبینی شده در طرح تفصیلی امکانپذیر می باشد ولی اگر تراکم سافتمان موجود کمتر از تراکم سافتمانی پیشنهادی طرح تفصیلی باشد، صدور اجازه تجدید بنا در همان حد سافتمان موجود مقدور است.

۲- اگر در باقی مانده ملک ساختمانی موجود نباشد، امداد ساختمان جدید امکانپذیر نیست و در صورت وجود ساختمان قدیمی، تجدید بنا در حد تراکم و وضعیت مالیه ساختمان و حداکثر تا تراکم مجاز طرح تفصیلی مربوطه بلامانع است.

۳- در پلاکی که تجدید ساختمان مغازه‌های موجود آن درخواست شده، به جز آنچه موجود است، اعم از تجارتي و غیر آن، صدور اجازه ایجاد هرگونه اضافات چه در سطح و چه در ارتفاع مجاز نمیباشد مگر آن که مالک مغازه‌ها را تخریب و مطابق ضوابط نقشه تفصیلی مربوطه اقدام به امداد ساختمان نماید. (صورت جلسه شماره ۵۱/۸ - ۵۱/۹/۱۵ شورای عالی شهرتهران)

زمینهای شیبدار و نحوه امداد بنا:

برای زمینهایی که در شیب زیاد، مدود بیست درصد، قرارداد، باید به یکی از دو ترتیب زیر عمل شود.

الف- با در نظر گرفتن شیب طبیعی زمین تراس بندی و وامدهای مسکونی درمدمجاز به همین ترتیب امداد شود. ب-

مالک طرح قابل قبولی ارائه نماید که به شیب طبیعی زمین لطمه وارد نیاید و ضمن حفظ زیبایی و هماهنگی، تراکم

مجاز نیز رعایت شود. (بند ۲ صورت جلسه ۲۹۲ ش.ه- ۵۵/۱۰/۸) **تعریف زیرزمین، در اراضی شیبدار:**

زیرزمین از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌های از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین تر از طراز کف

گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر، یا گذر اصلی بالاتر نباشد.

بدین ترتیب زیرزمینهایی که دارای شرایط فوق بوده ولی به علت شیب طبیعی زمین از میاط و یا نسبت به گذر فرعی

مشرف به میاط نورگیری بیشتر از حد مجاز داشته و نوع استفاده آن مجاز باشد فلاط ممسوب نمیگردد. (۷۳۴/۱۶۰/۱۱۱ -

- ۶۸/۱۰/۱۸)

عدم امدات ساختمانهای مجزا:

هدف از تعیین حداقل مسامت قطعات تفکیکی این بوده که این زمینها مجدداً به قطعات تفکیک شده اجازه امدات ساختمانهای مجزا صادر نگردد، مگر به صورت آپارتمان که بعداً زمین آن قابل تفکیک نباشد. همین ضوابط در مورد قطعاتی که طبق مقررات قابل تفکیک هستند نیز مرعی میباشد. (بند ۳ صورت جلسه ۲۷۹ ش.ه - ۵۵/۷/۷)

نمونه امدات بنا در املاک دارای واحد تجاری:

مقرر گردید: اگر در پلاکی که در موزه استفاده از اراضی مسکونی قرار گرفته مغازه‌های موجود و مالک تقاضای امدات ساختمان مسکونی در فضای باز ساختمان با مفض مغازه‌های موجود داشته باشد، انجام درخواست وی در صورتی که هیچگونه تغییری در مغازه ایجاد نشود و بعلاوه مسامت زیربنای مسامت زیربنای مغازه جزء درصد تراکم مناسبه شود، بلامانع است. (بند ۷ صورت جلسه ۸۴ ش.ه - ۸۱/۳/۲۲)

عدم احتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم:

باتوجه به نیاز مجتمعهای مسکونی آپارتمانی به ورودی مناسب و سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان، سطح زیربنای فضاهای فوقالذکر که در طبقه همکف منظور میگردد، در تراکم منظور نگردیده و صرفاً جزء زیربنای ساختمان مناسبه میگردد. بدیهی است موارد مذکور جزء مشاعات ساختمان بوده و غیرقابل تفکیک فواید بود. (۸۰/۷۳۰۱۸۲۷۱ -

۷۳/۹/۲۴ سطوح جزء تراکم:

تمام سطوح ساختمان اعم از زیرزمین و روی آن اگر به استفاده مجاز منطقه (مسکونی، تجاری و غیره) اختصاص یابد جز تراکم محسوب شود به غیر آن که نیمی از زیرزمین از کف معبر و یا شیب طبیعی زمین پایینتر است نمیتوان آن را جز تراکم محسوب نمود مگر آن که در پروانه زیرزمین برای استفاده انبار طبقات، پارکینگ و یا تاسیسات منظور شود.

ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی:

به منظور ارتقاء کیفی ساخت و ساز شهری و در راستای تسهیلات برای شهروندان و بهبود فضاهای عمومی در ساختمانهای مسکونی و پیرو بند ۱۰ صورتجلسه ۳۶۰ کمیسیون ماده پنج موارد زیر، جهت ایجاد ومدت رویه اعلام تا از تاریخ ابلاغ، مورد عمل قرار گیرد.

۱- امدات پیلوت جهت استفاده وتامین پارکینگ مورد نیاز، هال ورودی (لابی) بازی بچه ها، اطاق نگهداری (مداکتر بمسامت دوازده متر مربع) و محلی برای جلسات هیئت مدیره در مجتمع های شش واحدی و بیشتر (به مسامت مداکتر ۳۰ متر مربع) بلامانع است و در صورت عدم امدات زیرزمین امدات موتورخانه و تاسیسات (مداکتر به مسامت سی متر مربع) و انباری (به تعداد واحدهای مسکونی هر یک به مسامت مداکتر ۶ متر مربع) مجاز می باشد.

۲- امدات زیرزمین یا زیرزمین ها، جهت استفاده پارکینگ، موتورخانه و تاسیسات، انباری، سرویس بهداشتی، سرایداری جهت مجتمع های شش واحدی و بیشتر مداکتر به مسامت ۴۰ متر مربع بلامانع است.

۳- کلیه مشاعات از قبیل راهرو، راه پله، آسانسور، هال ورودی (لابی) و نورگیرها (با ابعاد و مسامت منطبق بر ضوابط) فضای ورزشی، (منحصراً جهت استفاده ساکنین)، ضفامت دیوارها و ستونها (مداکتر در مد ده درصد تراکم ملاک عمل) جزء زیربنای مفید و تراکم مبنا محسوب نمی گردد.

۴- جهت امکان استفاده از تسهیلات فوق امدات بنا در تراکم پایه (۱۲۰٪ و کمتر) مداکتر سه طبقه روی زیرزمین و یاسه طبقه روی پیلوت و زیرزمین، و در تراکم ۱۸۰٪ (صرفاً املاک مشمول مصوبه اصلاحی جایگزین صورتجلسه ۳۲۹ مورخ ۸۲/۱/۱۸ شورایعالی شهرسازی و معماری) چهار طبقه روی زیرزمین و یا چهار طبقه روی پیلوت و زیرزمین بلامانع است.

۵- مستمذئات مندرج در بندهای ۲۹۱، مشمول عوارض زیربنا طبق مفاد بفتشنامه شماره ۱۰/۸۳۵۲ مورخ ۶۹/۲/۱۸ بوده و عوارض دیگری به آنها تعلق نمی گیرد.

۶- رعایت ابعاد راه پله، راهرو و آسانسور بر اساس مبمٹ سوم و پانزدهم مقررات ملی ساختمان که طی بفتشنامه های شماره ۸۰/۸۱۰۰۹۵۰۱ مورخ ۸۱/۶/۱۱ و ۸۰/۷۶۰۲۰۱۶۵ مورخ ۷۶/۱۲/۲۱ ابلاغ گردیده است الزامی است .

۷- رعایت سطح اشغال ، حداکثر ۴۰٪ مسامت قطعه طبق سند در کلیه طبقات مسکونی الزامی است .

۸- کلیه بفتشنامه ها و دستورالعملهای مخایر مفاد این بفتشنامه ملغی اعلام می گردد . (۸۰/۸۲۰۱۱۹۱۳) - (۸۲/۷/۱۳) و (بند ۵ با توجه به مصوبه جلسه شصت و ششم شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹ اصلاح شده است).

است. وضعیت داخلی ساختمانها:

۱- کلیه اتاقهای قابل سکونت باید دارای نور مستقیم کافی و هوای آزاد بوده و سطح هر اتاق مسکونی دست کم

۷/۵ مترمربع باشد، مشروط بر این که حجم اتاق در هیچ حال کمتر از ۲۲/۵ مترمکعب نباشد ۲- سطح پنجره‌های

هر اتاق مسکونی باید دست کم مساوی یک هشتم سطح آن باشد.

۳- ارتفاع اشکوب اول از کف تا زیر سقف دست کم سه متر بوده و ارتفاع اشکوبهای دیگر از کف تا زیر سقف

نباید از

۲/۸۰ متر کمتر باشد.

تبصره - ارتفاع گاراژ شامل این ماده نخواهد بود.

۴- قسمتهای مسکونی ساختمان و زیرزمین باید به طور کلی در مقابل رطوبت عایق‌سازی شده باشد.

۵- گرمابه و سرویس بهداشتی در داخل ساختمان باید مستقیماً از خارج نور و هوا گرفته و از لفاظ وسائل بهداشت

از قبیل سیفون و هواکش کامل باشد به علاوه هواکش هر سرویس بهداشتی یا هواکش گرمابه باید هرکدام مستقل

باشد.

۶- حداقل ابعاد سرویس بهداشتی و گرمابه و دوش به طریق زیر خواهد بود.

الف- سطح سرویس بهداشتی ۱/۲۰ × ۱ متر ارتفاع ۲/۳۰ متر.

ب- سطح گرمابه $۲ \times ۱/۵$ متر ارتفاع $۲/۳۰$ متر.

ج- سطح دوش $۱ \times ۱/۲۰$ متر ارتفاع $۲/۳۰$ متر.

تبصره - اندازه سربینه جزء گرمابه نبوده و جداگانه منظور خواهد شد.

۷- سقف گرمابه و سرویس بهداشتی باید طوری فرش و عایق شده باشد که قابل شست و شو بوده و آب در کف آنها باقی نماند.

۸- آشپزخانه باید دارای نور و هوای کافی بوده و کف آن عایق و قابل شست و شو باشد پاشیر و محل ظرفشویی و کلیه لوله‌های فاضلاب باید دارای سیفون باشند.

۹- چاه‌های سرویس بهداشتی و گرمابه و آشپزخانه باید دارای هواکش مستقل و به‌علاوه باید چاه سرویس بهداشتی و گرمابه از چاه آشپزخانه مستقل باشد.

۱۰- دودکش باید با مصالح بنایی ساخته شده و دست کم ۷۰ سانتیمتر از روی بام بالاتر باشد و در مورد بام‌های شیروانی سر دودکش نباید از تیغه فوقانی شیروانی پایینتر باشد فاصله دودکش نیز نباید از نمای ساختمان کمتر از یکمتر باشد.

۱۱- هیچ کدام از دودکش‌های یک ساختمان نباید به یکدیگر مربوط باشند.

۱۲- مقطع داخل هر دودکش باید دست کم ۲۰×۲۰ سانتیمتر بوده و زاویه آن نیز با سطح افق دست کم ۶۰ درجه باشد.

۱۳- هر دودکش باید دست کم از تیرهای چوبی ساختمان ۲۵ سانتیمتر فاصله داشته باشد.

۱۴- سرسرا و محل پلکان و راهروها باید به مد کفایت روشن و دارای هوای مستقیم باشد.

۱۵- ارتفاع پله‌های اصلی ساختمان نباید از ۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید و عرض هر پله باید دست کم بیست و هفت سانتیمتر و طول آن دست کم یک متر باشد.

۱۶- ارتفاع کف هر پله تا زیر سقف نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد.

۱۷- عرض پاگرد پله‌های اصلی هر ساختمان باید دست کم یک متر باشد.

۱۸- کلیه قسمت‌های ساختمان که تشکیل پرتگاه می‌دهند باید به وسیله جان پناه یا نرده محافظت گردند، ارتفاع جان پناهیا نرده نامبرده نباید از ۸۰ سانتیمتر کمتر باشد.

۱۹- مغازه‌هایی که مخصوص فروش فواربار فاسد شدنی است باید طوری ساخته شود که همیشه هوای آزاد در آنها گردش نماید.

۲۰- کف مغازه‌های فواربار فروشی باید طوری فرش و عایق‌سازی شده باشد که قابل شستشو بوده و آب در کف آن باقی نماند و به وسیله سیفون به چاهی مربوط باشد.

۲۱- کلیه انبارهای مغازه‌های فواربارفروشی نیز مشمول شرایط شماره ۱۹ خواهد بود.

۲۲- دیوارهای داخلی مغازه‌های گوشتفروشی باید علاوه بر آنچه که در شماره‌های ۱۹ و ۲۰ گفته شده همچنین دیوارهای انبار این مغازه‌ها به وسیله کاشی‌های چسب بهم تا ارتفاع ۲/۵ متر از کف زمین پوشیده باشد. فاصله هر اتاق مسکونی تا دیوار مقابل لااقل مساوی باشد با ارتفاع ساختمان و پهنای دو متر مشروط براینکه طول دید نامبرده در هیچ حال از ده متر کمتر نباشد فاصله نمای دیگر ساختمان تا دیوار مقابل لااقل دو متر خواهد بود.

۲۳- مالکین موظف هستند که از دو باب مغازه به بالا برای هر ده باب مغازه یک سرویس بهداشتی برای استفاده مستأجرین بسازند.

تبصره - مالکین هر چند باب مغازه مجاور هم می‌توانند مشترکاً برای هر ده باب مغازه یک سرویس بهداشتی بسازند.

تسهیلات مربوط به حیاط خلوت و راه پله:

جهت تسهیل در امور مراجعین و افزایش سطح مفید و قابل استفاده بنای امدائی در املاک و بهره‌وری بیشتر از ساختمانهای امدائی که صرفاً به صورت مسکونی می‌باشد مقررات ذیل ملاک عمل است.

(بندهای ۱ و ۲ بخشنامه شماره ۱۰/۱۰۲۳۲ مورخ ۶۷/۴/۱۵ مبنی بر عدم مناسبه سطوح راه پله و سطوح میاط خلوت و همچنین ۱۰٪ مسامت دیوارها (در پلاکهای با مسامت کمتر از ۳۳۰ مترمربع) در سافتمانه‌های مسکونی لغو و کان لم یکن اعلام میگردد.

بدیهی است ضوابط مربوط به نورگیری آشیزخانه بیش از ۳٪ مسامت زمین و نورگیری اتاقهای اصلی بیش ۶٪ مسامت زمین و کلاً میاط خلوتها با مسامت ۲۵ مترمربع و بیشتر و برخوردار از ابعاد مقرر، کماکان جزء تراکم مناسبه نمیگردند. (۸۱/۵/۳۰ - ۸۰/۸۱۰۰۱۰۱۶۲)

بند ۳- ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و در صورتی که زیرزمین امدات نگردهد ارتفاع اولیه تا ۲/۶۰ متر به شرط اینکه سطح فونداسیون تا ۶۰ سانتی متر پایینتر از گذر باشد، بلامانع است.

بند ۴- در صورتی که پروانه سافتمانی، جهت امدات پیلوت و زیرزمین تواماً صادر شود، ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر بلامانع بوده و در این حالت به جهت لولهکشیهای مورد لزوم ارتفاع اولیه زیرزمین به شرط استفاده براساس پروانه تا ۳ متر و ارتفاع تمام شده ۲/۶۰ متر بلامانع است.

تبصره:

ارتفاع تمام شده اتاق تاسیسات در زیرزمین تا ۳ متر بلامانع است.

بند ۵- فاصله دافل به دافل ستونها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴/۵۰ متر با مانور اصلی ۵ متر (معمور تا معمور ستون) بلامانع است.

بند ۶- امدات بنا جهت سرایداری (به صورت مشاع و غیرقابل تفکیک) به مسامت ۴۰ مترمربع در صورت دارا بودن شرایط بهداشتی فقط در زیرزمین و بدون امتساب در تراکم در سافتمانهائی که تعداد واحدهای مسکونی آن ۶ واحد بیشتر میباشد بلامانع است.

بند ۷- به منظور تعبیه نور زیرزمین در پلاکهای که پیلوت و زیرزمین تواماً امدات خواهد شد ایجاد شیب معکوس جهت نورگیری زیرزمین تا مد مجاز (۹۰ سانتیمتر) بلامانع میباشد. (۱۰/۱۰۲۳۲ - ۱۵/۴/۶۷ و بند یک صورتجلسه ۲۰۰ ک.م.۵)

ضوابط میاط فلوتها:

۱- میاط فلوتهایی که برای تأمین نور اتاقهای اصلی ساختمان، مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش بینی می گردد، می بایستی دارای حداقل مسامت ۱۲ مترمربع با حداقل ۳ متر عرض بوده و برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۶٪ مسامت زمین کافی است.

۲- میاط فلوتهایی که برای تأمین نور آشپزخانه و یا انبار، به مسامت بیشتر از ۶ مترمربع پیش بینی می شود با حداقل عرض ۲ متر بوده و برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳٪ مسامت زمین کافی است.

۳- مسامت و ابعاد میاط فلوت هایی که در فوق آمده، برای ساختمانهای معمولی با ارتفاع ۵ طبقه میباشد.

۴- در صورت پیش بینی میاط فلوت در شمال پلاکهای شمالی، حداقل عرض لازم ۳ متر خواهد بود، برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، حداقل عرض ۲ متر می باشد.

۵- در مواردی که اتاق های اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط فلوت نور می گیرند، فاصله پنجره آن ها از هم، نباید کمتر از ۶ متر باشد.

۶- در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آن ها از یک میاط فلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آن ها از هم نبایستی کمتر از ۴ متر باشد.

۷- مفاد بند ۵ و ۶ جهت ساختمانهای تا ۶ طبقه از کف ملاک عمل بوده و جهت ساختمانهای بیش از ۶ طبقه بایستی نورگیری اتاقها، به صورت منطقی پیشبینی شده، به نحوی که مورد قبول شورای معماری منطقه باشد.

(کتابچه ضوابط سال ۱۳۶۷)

مماسبه سطوح راه پله و میاط فلوت در ساختمان های مسکونی:

از

بدینوسیله بندهای او ۲ بفشنامه شماره ۱۰/۱۰۲۳۲ مورخ ۶۷/۴/۱ مبنی بر عدم محاسبه سطوح راهپله و سطوح میاط فلوت و همچنین ۱۰٪ مسامت دیوارها (در پلاک های با مسامت کمتر از ۳۳۰ مترمربع) در ساختمان های مسکونی لغو و کان لم یکن اعلام می گردد.

بدیهی است ضوابط مربوط به نورگیری آشپزخانه بیش از ۳٪ مسامت زمین و نورگیری اطلاق های اصلی بیش ۶٪ مسامت زمین و کلاً میاط فلوت ها با مسامت ۲۵ مترمربع و بیشتر و برافوردار از ابعاد مقرر، کماکان جزء تراکم محاسبه نمی گردند.

شایان ذکر است پروانه های ساختمانی که قبل از ابلاغ این بفشنامه صادر گردیده، ضوابط و مقررات گذشته همچنان در مورد آن ها ملاک عمل است.

(۸۱/۵/۳۰ - ۸۰/۸۱۰۰۸۸۶۲)

محاسبه زیربنای نورگیرها:

نورگیرهایی که شرایط ذیل را دارا باشند، در صورت رعایت مفاد بند ۴ بفشنامه (۸۰/۸۲۰۱۱۹۱۳-۸۲/۷/۱۳) و رعایت

سایر ضوابط و مقررات مربوط به تعبیه نورگیرها در واحدهای مسکونی، جزء زیربنا محسوب نمی گردند.

۱- نورگیر اتاق های اصلی مانند اتاق خواب و پذیرایی با مسامت ۱۲ مترمربع، با حداقل عرض ۳ متر.

۱-۲- نورگیر آشپزخانه با مسامت ۶ مترمربع، با حداقل عرض ۲ متر.

۱-۳- نورگیر سراسری در پلاک های شمالی با مسامت کمتر از ۲۰۰ مترمربع، با حداقل عرض ۲ متر.

بدیهی است نورگیر اتاق های اصلی که مسامت آن بیشتر از ۶٪ مسامت زمین و همچنین نورگیر آشپزخانه که مسامت

آن از ۳٪ مسامت زمین بیشتر باشد نیز کماکان جزء زیربنا محسوب نمی گردد. (۸۰/۸۲۰۱۹۷۰۵ - ۸۲/۱۱/۵)

ومدت رویه در پیشروی طولی ساختمان:

الف: پیشروی طولی

۱- میزان پیشروی طولی سافتمان، در املاک واقع در ممدوده شهر تهران ۶۰ درصد طول زمین قبل از اصلاحی، مجاز می باشد.

۲- به منظور هماهنگی با سافتمان های مجاور و ارتقاء کیفی طراحی پیشروی طولی سافتمان حداکثر به میزان ۲ متر مازاد بر ۶۰٪ طول مجاز، بلامانع می باشد.

تبصره ۱- در صورتی که در سافتمان مجاور، پخ ۴۵ درجه رعایت شده باشد، اجرای پخ در ملک مورد تقاضا نیز الزامی و در سایر موارد رعایت پخ ضروری نمی باشد. در ضمن مذف پخ های موجود املاک مجاور هم، مشروط به توافق مالکین و افذ مجوزهای لازم به صورت همزمان، با رعایت مسائل فنی بلامانع می باشد.

تبصره ۲- باتوجه به مقوق همسایگی و رعایت منظر شهری و اصول معماری و شهرسازی، در مواردی که زمین از شکل منظمی برخوردار نمی باشد، موضوع در شورای معماری منطقه مطرح و اتفاد تصمیم گردد.

۳- امداد بنا براساس بند ۲ و تبصره های آن به شرطی مقدور است که ۶۰ درصد مسامت زمین قبل از اصلاحی رعایت شود.

۴- رعایت مفاد بند ۳ برای اراضی و املاکی که مسامت آن ها پس از رعایت بر اصلاحی ۲۰۰ مترمربع و کمتر باشد، الزامی نیست.

تبصره - اگر اراضی و املاک کمتر از ۲۰۰ مترمربع با یکدیگر تجمیع شده و مسامت حاصل از تجمیع، بیش از ۲۰۰ مترمربع باشد، از مزایای مندرج در بند ۴ برخوردار می باشد.

۵- شهرک ها و مجموعه های مسکونی دارای مصوبات موردی از شمول بندهای فوقالذکر، مستثنی می باشند.

ب: نورگیرها

از

- ۱- در املاک با مسامت عرصه بیشتر از ۲۰۰ مترمربع (پس از رعایت اصلاحی)، حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت اتاقهای اصلی ۱۲ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر و جهت آشپزخانه ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر تعیین میگردد.
- ۲- در املاک با مسامت عرصه کمتر از ۲۰۰ مترمربع (پس از رعایت اصلاحی) حداقل مسامت قابل قبول نورگیر اتاقهای اصلی ۶٪ مسامت عرصه (پس از رعایت اصلاحی) و جهت آشپزخانه ۳٪ مسامت عرصه (پس از رعایت اصلاحی) با حداقل فاصله ۲ متر از پلاک مجاور تعیین می گردد.

تبصره - ابعاد و مسامت نورگیرهای فوقالذکر، حداقل نورگیر بهداشتی بوده که رعایت آن ها در اجراء الزامی و از اصول اساسی شهرسازی تلقی می گردد.

- ۳- در مواردی که اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط فلوت نور می گیرند فاصله پنجره آنها هم،

نباید کمتر از ۶ متر باشد و در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و وابسته یا مقررات آشپزخانه آن ها ساختمان از سازهی یک میاط فلوت نور میگیرند، فاصله پنجرههای مقابل آن ها از هم نبایستی کمتر از ۴ متر باشد.

- ۴- این دستورالعمل صرفاً جهت ساختمانهای حداکثر تا ۵ طبقه مسکونی ملاک می باشد.

با ابلاغ این دستورالعمل سایر بخشنامههای مربوط به پیشروی طولی و امدات نورگیر در ساختمان ها، ملغی اعلام می

گردد. (۸۳/۶/۲۲-۸۰/۸۳۰۱۲۴۱۵) ضوابط بالکن ها:

- ۱- امدات پیش آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نمی باشد.

۲- امدات پیش آمدگی در فیابان های ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتی متر و برای فیابان ۲۰ متر به بالا به عرض ۱۲۰ سانتی متر مجاز می باشد.

۳- ارتفاع پیشآمدگی نسبت به کف پیاده رو، نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۴- پیش آمدگی سافتمان در همکف و طبقات، در خارج از ۶۰٪ طول مجاز و در داخل زاویه ۴۵ درجه، حداکثر به میزان ۲ متر بلامانع است (رعایت ۶۰٪ مسامت الزامی است).

۵- پیش آمدگی روی پیغ دوگذر در محدوده سند مالکیت، به میزان حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پیغ و به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده رو بلامانع است.

۶- طریقه مناسبه زیربنا و تراکم پیشآمدگی ها در داخل فضای باز به قرار زیر است:

الف- پیش آمدگی آفرین سقف سافتمان، به عنوان باران گیر، جزء زیربنا محسوب نمیگردد.

ب- بالکن ها و تراس های مسقف، تا عمق ۳ متر، چنانچه سه طرف آن باز باشند، یک دوم مسامت آن جزء زیربنا محسوب می گردد، بدیهی است مازاد بر عمق ۳ متر تماماً زیربنا محسوب می گردد.

ج- در صورتی که پیشآمدگی سه طرف بسته باشد، دوسوم مسامت آن جزء زیربنا مناسبه میگردد.

۷- پیش بینی بالکن در حد مجاز (اعم از بسته و باز) در داخل پلاک مشروط بر این که از حدود پلاک و به معبر تجاوز نشود بلامانع است

تراکمهای مسکونی:

در تراکمهای سافتمانی مسکونی طرح جامع و تفصیلی شهر تهران به شرح ذیل تجدیدنظر به عمل آمده است و موافقت وزارت مسکن و شهرسازی به شماره ۱/۸۷۸۶ مورخ ۶۳/۱۲/۲۷ نسبت به آن تمصیل شده است.

۱- در مناطق ۱ و ۲ گذربندی سهگانه از محور فیابانهای انقلاب و آزادی به سمت شمال در داخل محدوده ۵ ساله خدمات شهری، به جای تراکمه‌های ۲۰۰ درصد به بالا که در طرح جامع و تفصیلی پیشبینی شده تراکم ساختمانی ۱۸۰٪ ملاک عمل فواید بود و در سایر قسمتهای محدوده ۵ ساله که دارای تراکم ۲۰۰ درصد و به بالا میباشد، به علت تراکم جمعیت و عدم کفایت شبکه و خدمات شهری، تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد ملاک عمل است.

۲- قسمتهایی از محدوده ۵ ساله که دارای تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد میباشد، تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد جایگزین آن شده است.

۳- در مناطق مسکونی محدوده آزاد شده که در طرح جامع دارای تراکمه‌های کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد میباشد تراکم ۱۲۰ درصد ملاک عمل فواید بود. (۴۲۰/۱۱۴-۶۴/۲/۲) **تراکم کاربردی اداری:**

در فصول هماهنگی تراکم مجاز در کاربری اداری موضوع صورت جلسه متمم ۲۸۱۴ شورای طرح و بررسی و بند یک صورت جلسه ۴۶ در کمیسیون مطرح و مقرر گردید که تراکم کاربریهای اداری قید شده در صورتجلسه شماره ۴۶ این کمیسیون ۱۲۰٪ در نظر گرفته شود.

بدیهی است مراتب بالا از طریق دبیرخانه کمیسیون ماده پنج در صورت لزوم بر روی اورژینالهای طرح تفصیلی منعکس و کلاً به شهرداریهای منطقه و ادارات ذیربط جهت اجرا، ابلاغ فواید شد. (بند ۷ صورت جلسه ۶۲ ک.م.س. ۵ - ۶۲/۷/۱۷) **تراکم**

جایگزین تجاری منتفی شده:

پیرو بند ۳۴ صورت جلسه ۱۶۶ کمیسیون ماده پنج، در مورد تراکم ساختمانی کاربریهای تجاری منتفی شده طرهای تفصیلی، مراتب ذیل ابلاغ شده است:

الف - در صورتی که اراضی و املاک مجاور کاربریهای تجاری منتفی شده، کلاً مسکونی با تراکم ۱۸۰ درصد باشد، تراکم مسکونی (ساختمانی) پلاکهای واقع در کاربری ذون تجاری مورد بحث ۱۸۰ درصد تعیین میگردد.

ب - در سایر موارد تراکم مسکونی (ساختمانی) واقع در کاربری ذون تجاری منتفی شده ۱۲۰ درصد خواهد بود.

(۷۳/۹/۲۴-۸۱۲/۷۳۰۱۸۲۷۳)

ضوابط تکمیلی نورگیرها:

۱. توضیح نحوه سافت ساختمانیها و لزوم وجود نورگیرها جهت تامین نور بهداشتی فضاهای داخلی ساختمانیها.

۲. در ساختمانیهای مسکونی و به جهت افزایش بهره وری آنها، چنانچه مسامت و ابعاد پاسیو از استاندارد تعیین شده ذیل کمتر نگردد، سطح آنها جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی شود.

۳. استانداردهای قابل قبول پاسیو برای ساختمانیهای مسکونی و حداکثر تا ۵ طبقه مسکونی:

الف) برای املاک با مسامت عرصه ۲۰۰ متر مربع و بیشتر (پس از اصلاحی):

- حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت اتاقهای اصلی (خواب- هال و پذیرایی- نشیمن): ۱۲ متر مربع با حداقل عرض ۳ متر.

- حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت آشپزخانه ۶ متر مربع با حداقل عرض ۲ متر.

ب) برای املاک با مسامت عرصه کمتر از ۲۰۰ متر مربع (پس از رعایت اصلاحی):

- حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت اتاقهای اصلی ۴٪ مسامت عرصه (پس از اصلاحی)

- حداقل مسامت قابل قبول نورگیر جهت آشپزخانه ۳٪ مسامت عرصه (پس از اصلاحی) تذکر: در هر دو

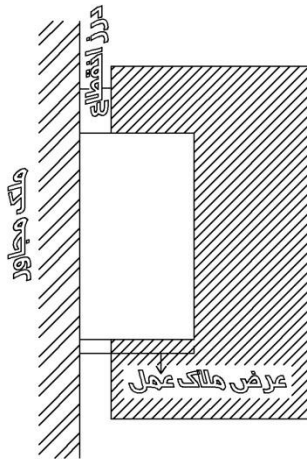
حالت فوق حداقل عرض نورگیر باید ۲ متر باشد. (حداقل ۲ متر از پلاک مجاور)

۴. در مجتمعهای مسکونی (دارای بیش از دو واحد مسکونی) و حداکثر تا ۴ طبقه از کف:

- چنانچه اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل، از یک میاط فلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آنها از یکدیگر، حداقل باید ۴ متر باشد.

- چنانچه آشپزخانه و اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آنها از یک میاط فلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آنها از یکدیگر، حداقل ۴ متر باشد.

۵. فضاهایی که جهت تهویه و نوردهی (برای سرویسهای بهداشتی) و یا عبور لوله های تاسیساتی و کانال کولر و غیره، تعبیه می گردند و فاقد ابعاد و مسامت های حداقل و استاندارد می باشند و به عنوان داکت محسوب می گردند، مسامت آنها جزء زیربنا و تراکم منظور می گردد.



۶. برای ساختمانها و مجتمعهای غیر مسکونی (از قبیل تجاری- اداری و

...،) در صورتیکه مسامت نورگیر طراحی شده، ۲۵ متر مربع یا بیشتر

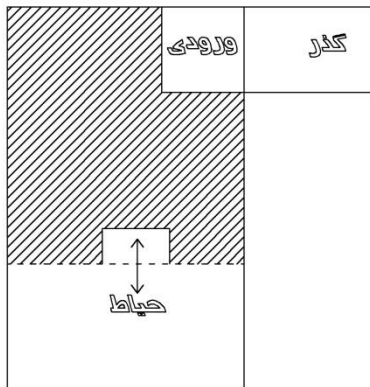
باشد جزء زیر بنا و تراکم محسوب نمی گردد.

۷. در مواردی که نورگیرها در کنار ملک طراحی شده و در مجاورت درز

انقطاع قرار می گیرند عرض ملاک عمل آنها جهت تعیین حداقل های

۲ و ۳ متر از مجاورت دیوار همسایه در نظر گرفته می شود.

* (درز انقطاع استاندارد نیز جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی گردد.)



۸. فضاهای روبازی که به گذر یا میاط مشرف می باشند مد مسامت و

ابعادی ندارند، با هر ابعادی که طراحی شوند مسامت آنها جزء زیربنا

و تراکم منظور نمی گردد.

* البته چنانچه در طرفین اینگونه نورگیرها وامدهای مستقل مسکونی امداد

گردند رعایت ضوابط حداقل فاصله از یکدیگر الزامی است.

۹. در صورت امداد بالکن داخل پاسیو، حداقل فاصله لازم، بعد از بالکن تا پنجره و یا بالکن مقابل، ملاک عمل است.

۱۰. در بناهایی که پنجره های آنها بر اساس ضوابط و مقررات جاری طراحی و تعبیه شده و از طریق نورگیر یا میاط

فلوت مشرف به میاط همسایگان می باشند (مثل نورگیرهایی که در شمال پلاکهای شمالی طراحی می شوند)

بر اساس مصوبه دویست و شصت و نهم شورای اسلامی شهر، استفاده از پنجره بازشو تا ارتفاع یکمصد و هفتاد

سانتی متر (۱/۷۰ متر) مجاز نبوده و مالکین ملزم به استفاده از شیشه های مشجر تا ارتفاع ۱۰۷ سانتی متری

می باشند و استفاده از شیشه های معمولی و یا پنجره بازشو فقط ارتفاع ۱/۷۰ سانتی متر به بالا مجاز می باشد.

ثانیاً حداکثر ارتفاع دیوار نورگیر با مصالح اساسی ۳ متر است و مابقی ارتفاع باید با مصالح غیر اساسی و سبک (نبشی- شیشه و ...) رفع مشرفیت گردد.

۱۱. نورگیری زیر زمین ها:

زیر زمین به طبقه ای از ساختمان گفته می شود که بیش از نیمی از ارتفاع آن پایین تر از تراز کف گذر یا گذرهای

اصلی باشد و ارتفاع سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر یا گذر اصلی بالاتر باشد، بنابراین

پس از کسر ضخامت سقف، حداکثر میزان نورگیری زیر زمین از کف گذر، ۹۰ سانتی متر است.

* در زمین هایی که دارای شیب می باشند و ارتفاع مجاز سقف زیرزمین از کف گذر اصلی رعایت شده ولی به علت شیب

طبیعی زمین ارتفاع نورگیری آنها، نسبت به میاط یا گذر فرعی مشرف به ملک، بیش از حد مجاز شده باشد، به شرطی که

نوع استفاده از آن مجاز باشد، تلافی محسوب نمی گردد.

نمونه مترکشی و محاسبه زیر بنا :

منظور از سطح زیربنای هر طبقه، کل مسامت بنای آن طبقه با امتساب سطح اشغال شده توسط دیوارها، راه پله ها و داکتها می باشد. به عبارت دیگر مترکشی پشت تا پشت دیوارها انجام می گردد.

فقط در فصوص بالکن ها و به جهت تشویق مردم جهت امداد بالکن و ارتقاء کیفیت ساختمانهای مسکونی مسامتبالکن های مسقف تا عمق ۳ متر به شرح ذیل جزء زیربنا و تراکم طبقه محسوب می گردد:

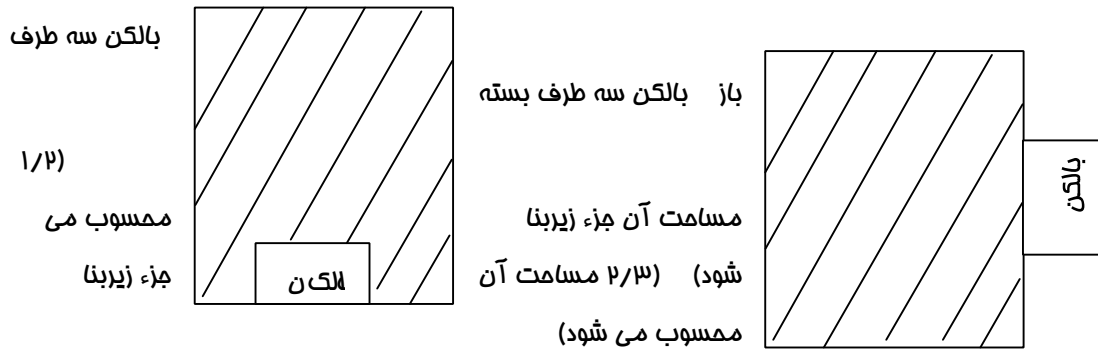
* نمونه مناسبه مسامت راه پله بصورت ذیل می باشد:

ملک غیر

ملک غیر پشت

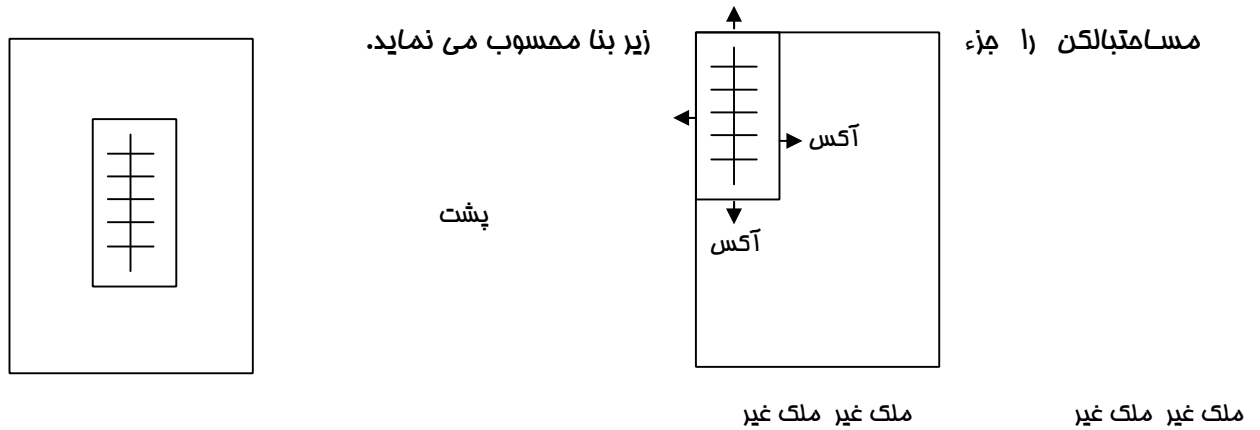
مسامت راه پله آکس به آکس دیوارها مناسبه می شود.

مسامت راه پله از پشت دیوار جانبی تا آکس دیوارهای داخلی مناسبه می گردد.



* چنانچه عمق بالکن بیش از ۳ متر باشد، کل مسامت بالکن جزو زیربنا محسوب می گردد.

* نحوه محاسبه بالکن ها توسط اداره ثبت با نحوه محاسبات شهرداری متفاوت است و ثبت در هر صورت کل



ضوابط پارکینگ:

۱. تامین پارکینگ در ۴۰٪ فضای باز (طی سالهای ۶۹-۶۷) و لغو بعدی آن
۲. تامین پارکینگ در فضای باز مازاد ۴۰٪
۳. آخرین بخشنامه ملاک عمل در فصوص پارکینگ، بخشنامه مرداد ماه ۸۴ است که با شکل همراه است.
۴. بمت پارکینگها در اینجا صرفاً پارکینگهای معمولی است بمبث پارکینگهای طبقاتی بمت متفاوتی است که
 ممدداً ضوابط آنرا تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج فرستاده ایم. (شیب مجاز ۱۲-۱۱٪)

۵. پیش بینی در ورودی پارکینگ از داخل پخ تقاطع دو گذر ممنوع است.

۶. حداقل عرض درب ورودی قابل قبول برای پارکینگهای با تعداد کمتر از ۲۵ واحد ۳ متر می باشد، لکن در

ساختمانهای قدیمی و به جهت ایجاد تسهیلات تامین پارکینگ تا ۲/۶۰ متر نیز پذیرفته ایم.

۷. حداقل عرض درب ورودی پارکینگهای بیش از ۲۵ واحد یا مسامت ۱۰۰۰ متر مربع که دارای یک رمپ ورودی

هستند ۵ متر قابل قبول است.

۸. حداقل عرض مفید شیب رامپ دسترسی اتومبیل به پارکینگ در پارکینگهای کمتر از ۲۵ واحد حداقل ۳/۵ متر

و در پارکینگهای بیش از ۲۵ واحد، ۵ متر است مگر اینکه دو راه ورود و خروج هر یک به عرض ۳/۵ متر پیش بینی

شود.

۹. از هر گذر ماشین رو فقط یک در ورودی پارکینگ مجاز است بجز در زمین های با بر بیش از ۲۰ متر که دو درب

بلامانع است.

۱۰. برای املاک دارای چند بر از هر گذر ماشین رو یک راه مجاز است ولی در صورتیکه از یک گذر قصد تامین

پارکینگ داشته باشد گذر کم ترددتر (کم عرض تر) را پیشنهاد می کنیم.

۱۱. حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ معمولی جهت عدم سرگیری ۱/۸۰ متر.

۱۲. حداکثر ارتفاع پارکینگ در پیلوت ۲/۴۰ متر و در زیرزمین ۲/۶۰ متر.

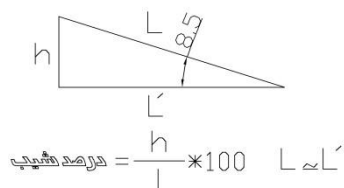
۱۳. حداکثر درصد شیب رامپ جهت تردد اتومبیل، ۱۵٪ می باشد. تعریف شیب:

عبارتست از نسبت افتلاف ارتفاع میان دو نقطه ابتدایی و انتهایی به فاصله

افقی و نقطه (به عبارت دیگر در هر یک متر طول چقدر تغییر ارتفاع داریم).

۱۴. در شیبهای قوس دار، شعاع گردش رامپ حداقل ۶/۵ متر ملاک عمل می باشد

(آگس رامپ) (مرکز قوس داخل مدود ملک باید قرار گیرد).



۱۵. فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ در فضای باز مازاد ۴۰٪ بشرط امکان مانور، ۱۵ متر مربع است.

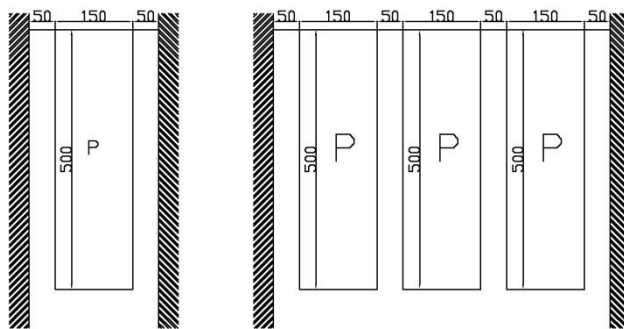
مشروط بر اینکه این فضا در مریخ فطوح انتقال برق فشار قوی نباشد تا مین پارکینگ مقدور است.

۱۶. از مجموع کل پارکینگهای مورد نیاز، فقط یک واحد به صورت مزاحم یک واحد دیگر، آنهم صرفاً در

سافتمانهای مسکونی قابل پذیرش است (در زیرزمین - پیلوت یا مازاد فضای باز ۴۰٪).

۱۷. مانور اتومبیل از دهنه آکس به آکس (۳ به ۵) یا (۵ به ۳) قابل قبول است.

۱۸. فضای قابل قبول جهت ایست یک واحد پارکینگ عادی داخل به داخل $۲/۵ * ۵$ مترمربع می باشد



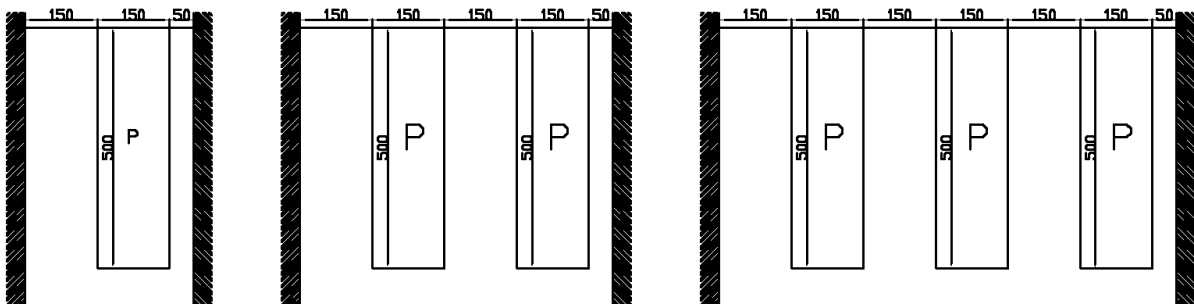
* دو تا کنار هم عرض ۴/۵ متر داخل به داخل

* سه تا کنار هم عرض ۶/۵ متر داخل به داخل

۱۹. دقت شود طول و عرض لازم جهت ایست اتومبیلها را همواره داخل به داخل دیوارها یا ستونها مترکشی و

مماسبهمی کنیم.

۲۰. عرض لازم جهت ایست یک واحد پارکینگ ویژه معلولین ۳/۵ متر است.



به علت وجود ویلچر

دو تا کنار هم ۶/۵ متر

سه تا کنار هم ۹/۵ متر

۲۱. حداقل ارتفاع لازم جهت ایست پارکینگ معلول ۲/۴۰ متر است (به علت مانور ویلچر)

۲۲. در پلاک‌هایی که پیلوت و زیر زمین تماماً امداث می شود امداث شیب مثبت (معکوس) جهت نورگیری زیرزمین تا حد

مجاز ۹۰ سانتی متر بلامانع است (طبق بند یک صورتجلسه ۲۰۰ کمیسیون ماده پنج و بخشنامه ۱۰/۱۰۲۳۲

مورخ ۱۵/۴/۶۷)

۲۳. شیب‌هایی که جهت دسترسی معلولین به طبقات و یا پارکینگ، طراحی می شوند دارای شرایط و ویژگی‌های متفاوتی

است از جمله اینکه حداکثر درصد شیب ۸٪ و حداکثر طول آن ۸ متر از ۸ متر به بعد شیب باید به ۵٪ تقلیل یابد و

تا طول ۱۰ متر بلامانع است.

مداقل عرض آن ۱/۲۰ متر و در شیب‌های قوسی ۱/۴۰ متر است. در طول بعد از ۵ متر باید ایستگاه استراحت داشته باشد و ..

که در مبمٹ ضوابط معلولین مفصلاً صمبٹ فواھد شء.

۲۴. در مجتمع‌های مسکونی بیش از ۲۰ واحد، باید ۵٪ پارکینگها به پارکینگ معلولین اختصاص یابد.

۲۵. با توجه به اهمیت حفظ فضای سبز و درفتان موجود، گزارش کلیه درفتان موجود در ماشیه معاير و يا داخل ملك

باتعیین محل دقیق آنها، ضروری است تا مهندس کنترل نقشه هنگام تصویب نقشه سافتانی آنرا مدنظر قرار

دهد تا ورود اتومبیل و یا امداث شیب، مستلزم قطع درفتان نشود (۸۱۱/۷۹۷۶ مورخ ۱۴/۸/۸۰)

۲۶. شیب پیش بینی شده در فضای باز جهت دسترسی به پارکینگ جزء زیربنا و تراکم منظور نمی گردد.

۲۷. زیرزمین و پیلوتی که جهت تامین پارکینگ امداث می گردند، جزء زیربنا مناسبه ولی جزء تراکم منظور نمی گردند.

۲۸. چنانچه در مناسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز، عدد اعشاری بدست آید جهت تامین پارکینگ به عدد صمیع بعدی گرد

می شود، ولی اگر قابلیت تامین پارکینگ وجود نداشته باشد در مناسبه عوارض کسری پارکینگ، همان عدد

اعشاریبدست آمده ملاک عمل می باشد.

۲۹. از آنجا که طبق مصوبه دویست و پنجاه و چهارمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران و به جهت تشویق سازندگان بنا به تامین پارکینگ هر چه بیشتر در ملک، تامین پارکینگ های اضافی مورد قبول قرار گرفته و مشمول عوارض زیربنا نمی شوند بنابراین مامور بازدید موظف است کلیه پارکینگ هایی را که طبق استاندارد، تامین می باشند اعلام نماید.

موزه بندی پارکینگ:

شهر تهران از جهت تعیین پارکینگ لازم جهت سافتمانهای مسکونی و خدماتی به سه موزه ۱- ۲- ۳ تقسیم بندی شده که ضوابط تامین پارکینگ در این موزه ها به شرح ذیل است:

لازم به ذکر است جهت سایر کاربردها (تجاری-اداری-رستوران و...) تعداد پارکینگ لازم در هر سه موزه مساوی بوده و در جدول پیوست بفشنامه پارکینگ به تفکیک ذکر گردیده است.

الف) ملک کلاً به صورت یک واحد مسکونی باشد (در هر سه موزه پارکینگ):

$S \geq 200$	$100 \leq S < 200$	$S < 100$	مساحت فالص آپارتمان ^۲ m ^۲ موزه
یک و نیم واحد	یک واحد	یک واحد	موزه یک

موزه ۲ و ۳	۱- بنا در مد تراکم مجاز باشد: نیم واحد	یک واحد	یک و نیم واحد
	۲- بنا مزاد تراکم مجاز باشد: یک واحد		

نیازی به اهدات پارکینگ نمی باشد $\leq 150 m^2$ سطح نا فالص طبقات + زیر

زمین(۱) یک واحد پارکینگ مورد نیاز است $\leq 200 m^2$ سطح نا فالص

طبقات $\geq 150 m^2$ دو واحد پارکینگ مورد نیاز است $\leq 200 m^2$ سطح نا فالص طبقات

۳)

ب) ملک دارای بیش از یک واحد مسکونی باشد:

صورتجلسه شماره ۴ مورخه ۸/۲/۸۴ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق ب)

جدول معیارهای پارکینگ ماشین برای استفاده های غیر مستونی

ردیف	نوع استفاده	درصد سطح طبقات	فضاهای پارکینگ (به واحد)		
			موزه یک	موزه دو	موزه سه
۱	تجاری*	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۳	۳	۳
۲	اداری**	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۲	۲	۲
۳	مرکز اجتماعات	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۳	۲	یک چهارم
۴	هتل	برای هر اتاق	یک پنجم	یک دهم	یک بیستم
۵	بیمارستان	برای هر تفتفواب	یک چهارم	یک هشتم	یک دوازدهم
۶	کارخانجات صنعتی و انبارها و کارگاهها	برای هر صد متر مربع از سطح دفتر	۲	۲	۲
۷	کارخانجات صنعتی و انبارها و کارگاهها	برای هر صد متر مربع از سطح کارخانه	یک دوم	یک دوم	یک دوم
۸	مدارس	برای هر معلم و ناظم و مدیر	یک دوم	یک چهارم	یک دهم
۹	سینما و تئاتر	برای هر صندلی	یک دهم	یک دهم	یک چهارم
۱۰	مدارس عالی و هنرستان	برای هر معلم و ناظم و مدیر	۱	۱	۱
۱۱	دانشگاهها	برای هر استاد	۱	۱	۱
۱۲	دانشگاهها	برای هر شاگرد	یک صدم	یک صدم	یک صدم
۱۳	تأسیسات تفریحی	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۱	یک دوم	یک چهارم
۱۴	گرمابه ها	به ازاء هر نمره فصولی	یک سوم	یک ششم	یک دهم
۱۵	فوابگاههای دانشمویی و پانسیونها	برای هر اتاق فواب (۵ مترمربع)	یک دهم	یک دهم	یک دهم
۱۶	ورزشی و تاسیسات تفریحی	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۱	یک دوم	یک چهارم
۱۷	هتل آپارتمان***	هر واحد آپارتمان با مسامت فاصل تا متر از یکصد متر مربع	یک دوم	یک دوم	یک دوم

موزه معاونت شهرسازی و معماری - اداره کل تدوین ضوابط نظارت و صدور پروانه

آموزش فواید و مقررات شهرسازی و معماری

۱	۱	۱	هر واحد آپارتمان یا مسامت فالص ۰۰ متر مربع و بیشتر	هتل آپارتمان****	۱۸
یک دوم	۱	۲	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	درمانگاه	۱۹
۵	۵	۵	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	رستوران - کالاز - اغذیه فروشی و . . .	۲۰
-	-	-	-	مساجد و معابد رسمی	۲۱

موارد عدم امکان تامین پارکینگ از نظر فنی و نحوه برقرارد شهرداری:

چنانچه یکی از شرایط شش گانه ذیل مانع تامین پارکینگ به لحاظ فنی باشد، شهرداری می تواند به منظور امداد

پارکینگ های عمومی، عوارض پارکینگ مورد نیاز را افزود نماید:

۱- اگر ملک در بر گذرهای سریع السیر به عرض ۴۵ متری و یا بیشتر قرار گرفته و به هیچ گذر ماشین روی دیگری دسترسی نداشته باشد.

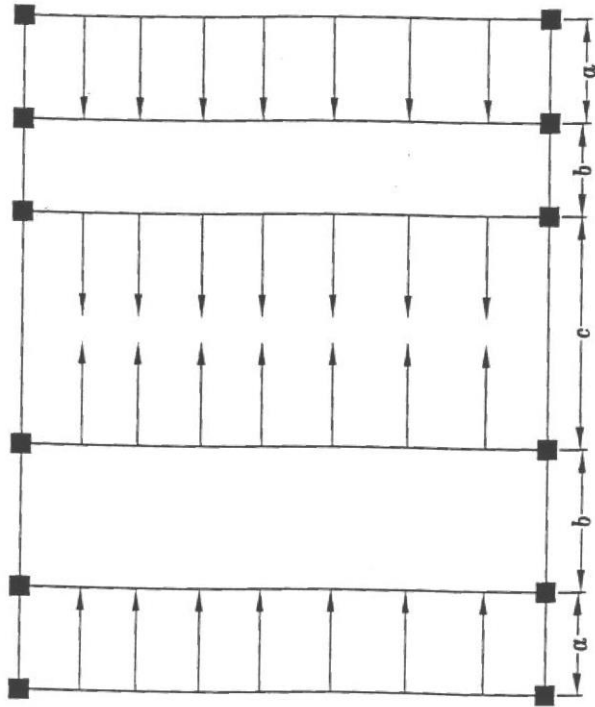
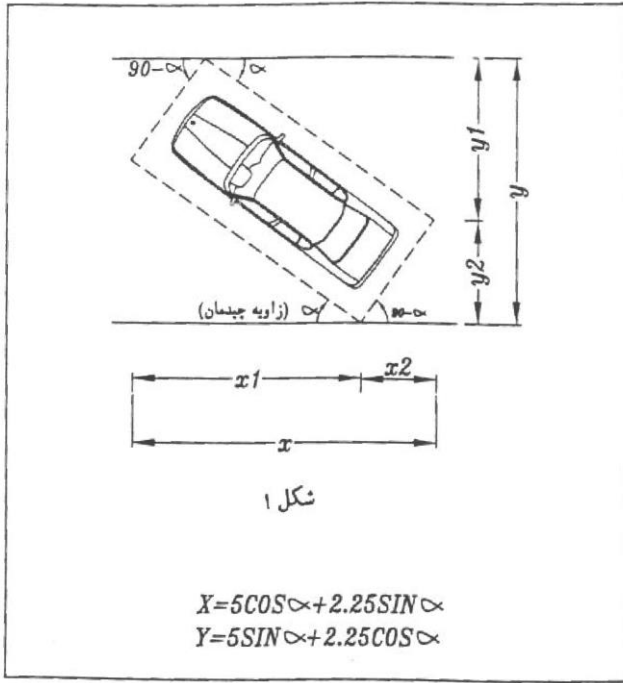
۲- اگر ملک در فاصله یکصد متری تقاطع فیابانهای ۲۰ متری و بالاتر قرار گرفته باشد.

۳- اگر ملک در گذری قرار گرفته باشد که متی پس از رعایت اصلاحی، عرض گذر کمتر از ۶ متر شود.

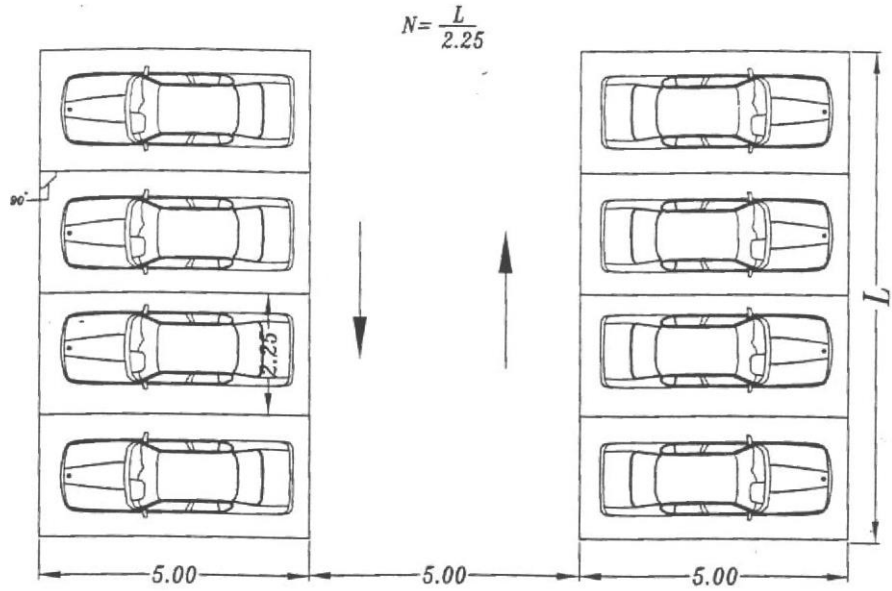
۴- اگر ملک در بر گذری قرار گرفته باشد که به علت شیب بسیار زیاد گذر امکان تامین پارکینگ نباشد. (مثل گذرهای پله ای)

۵- چنانچه درفتان کهنسال، قطور و یا ارزشمندی که شهرداری اجازه قطع آنها را نمی دهد، در مسیر تامین پارکینگ قرار گرفته باشند (چه در گذر و چه داخل ملک).

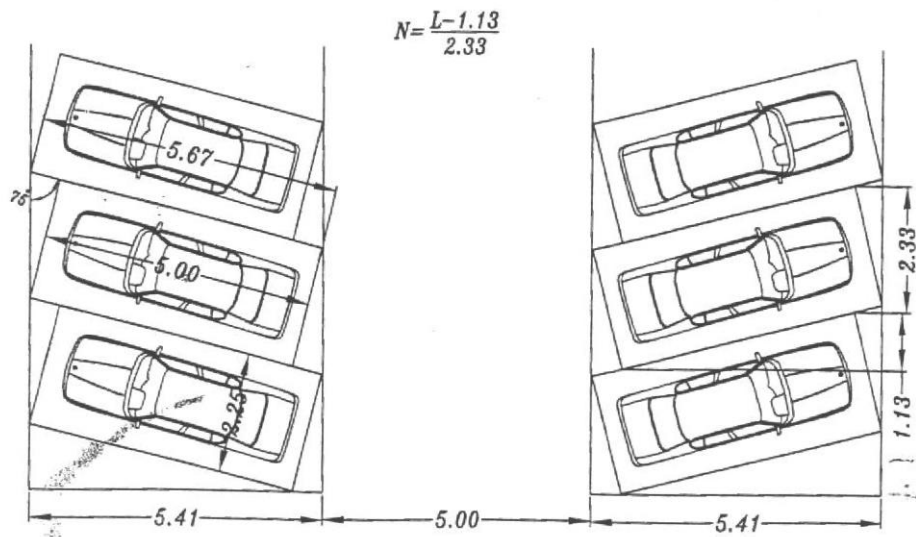
۶- وضع و شکل زمین طوری باشد که قابلیت تامین پارکینگ را در هیچ طبقه ای اعم از پیلوت و یا زیرزمین نداشته باشد (مثل زمین هایی که بر آنها کمتر از ۳ متر باشد)



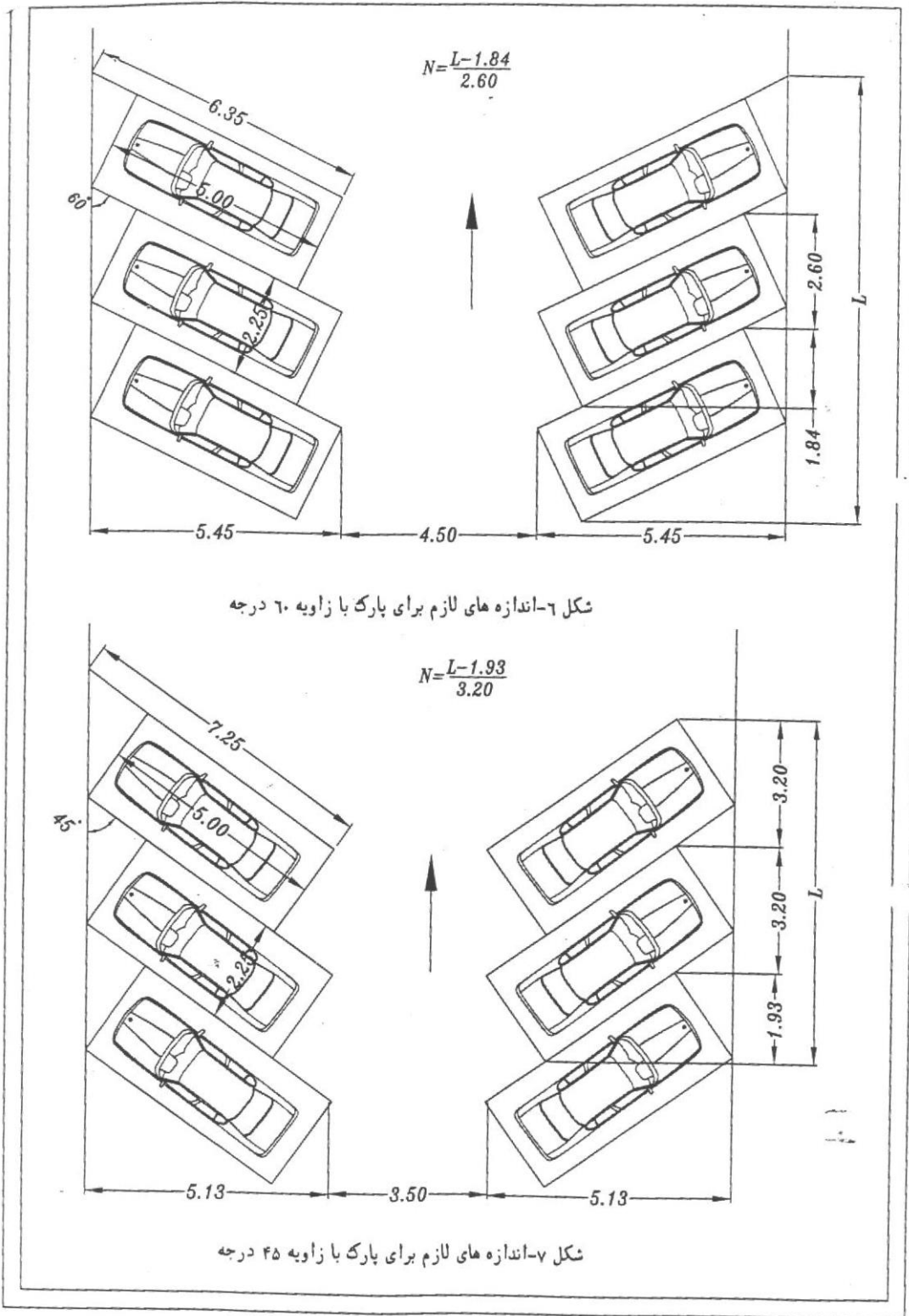
۱۰۱



شکل ۴-اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۹۰ درجه



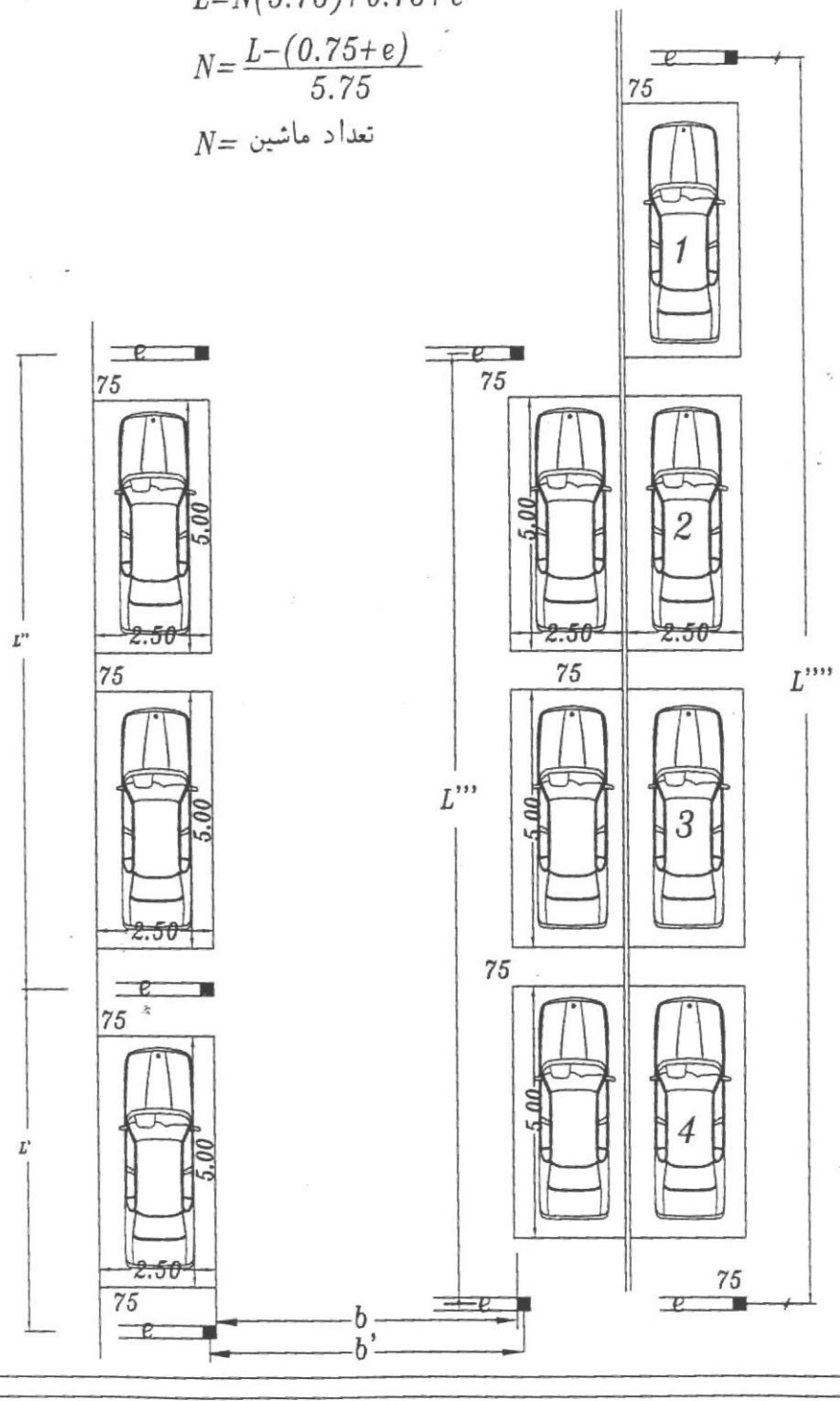
شکل ۵-اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۷۵ درجه

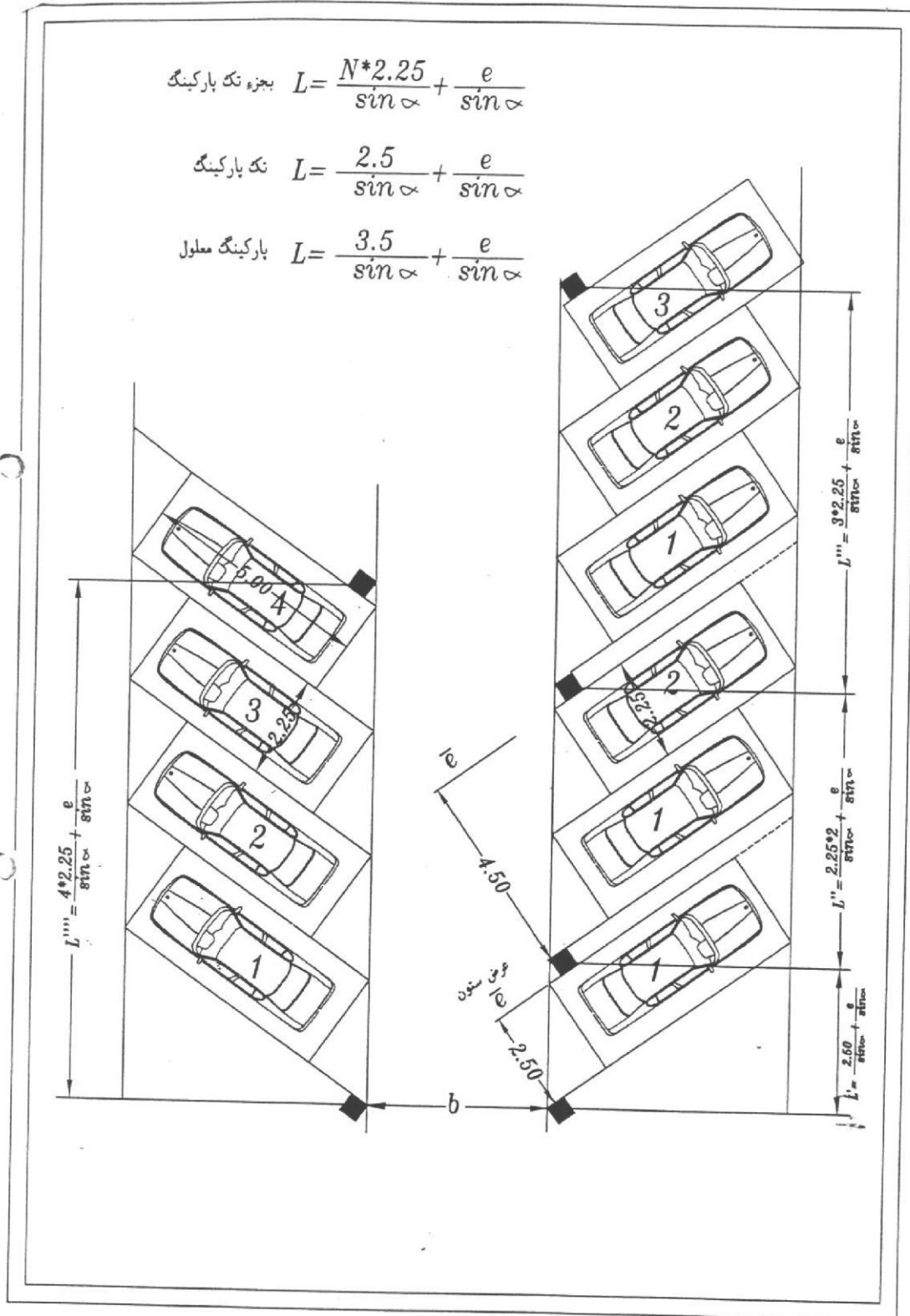


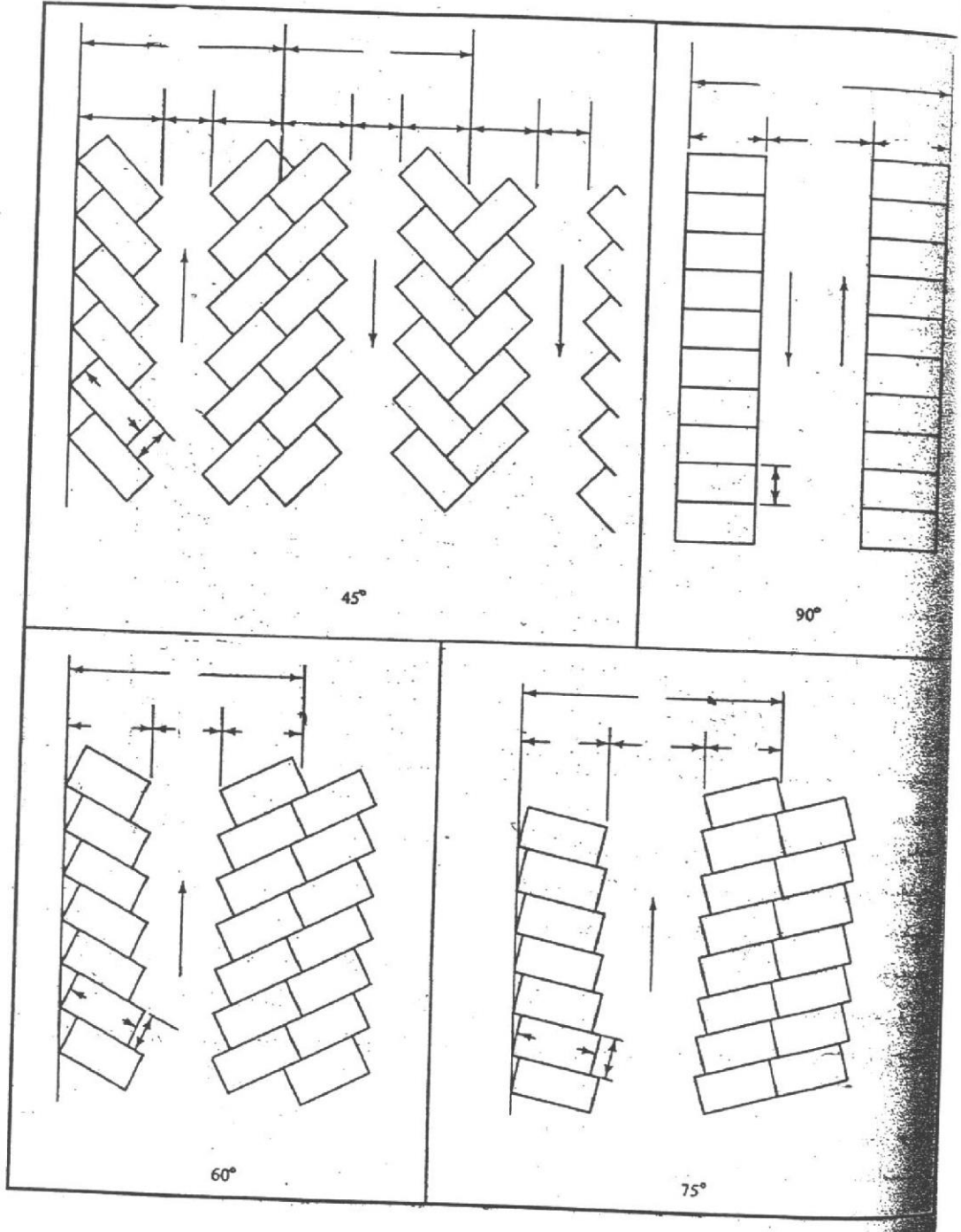
$$L = N(5.75) + 0.75 + e$$

$$N = \frac{L - (0.75 + e)}{5.75}$$

$N =$ تعداد ماشین





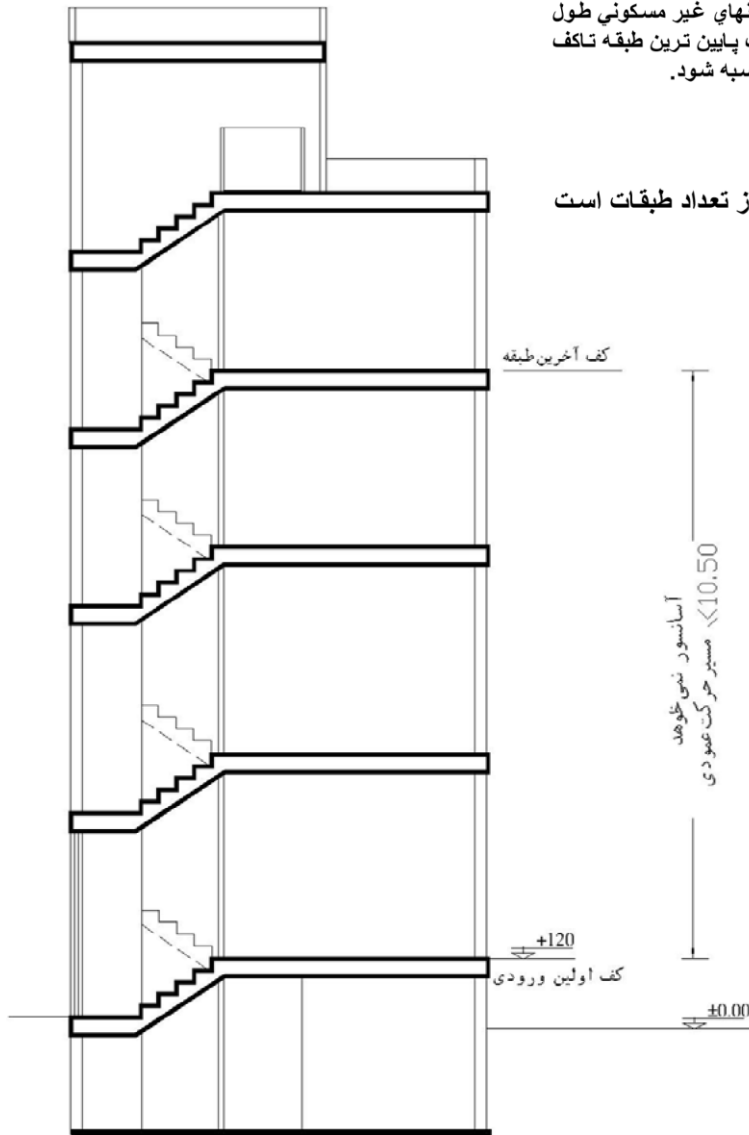


ضوابط مقررات راه پله و آسانسور

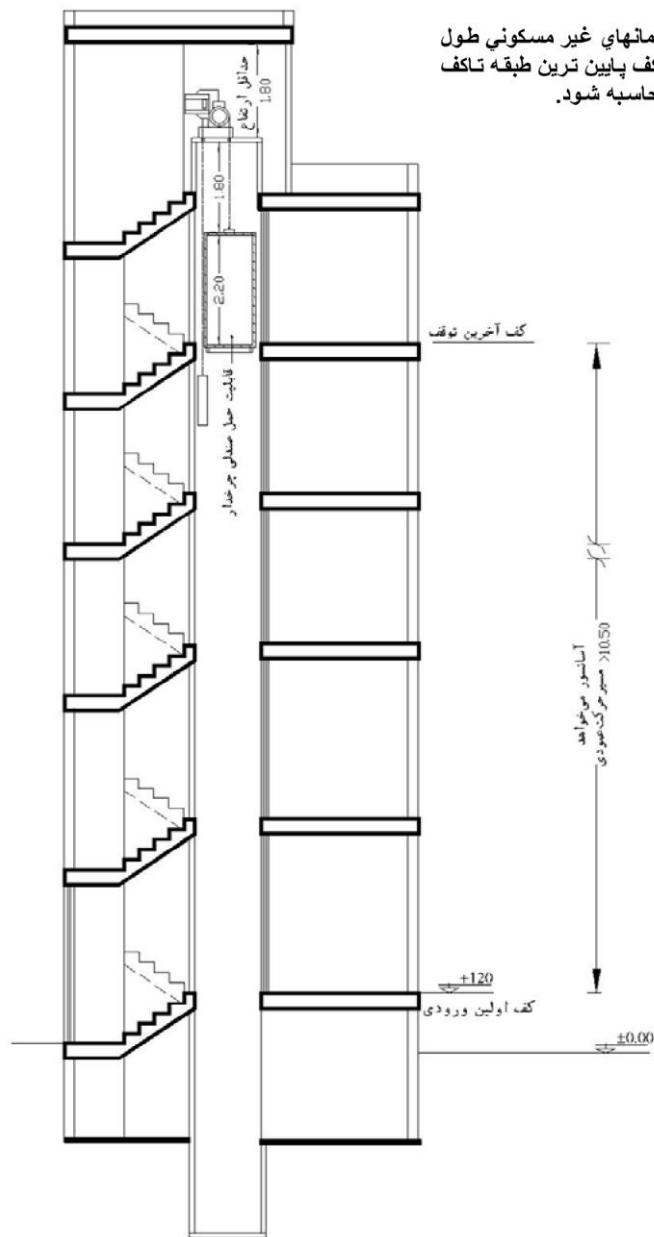
در ساختمانهای بیش از 4 طبقه با حداکثر طول مسیر حرکت بیش از 10/5 متر (کف ورودی تا کف آخرین توقف) تعبیه آسانسور الزامی می باشد (معمولا "بیش از 4 طبقه")

تبصره: در ساختمانهای غیر مسکونی طول مسیر حرکت از کف پایین ترین طبقه تا کف بالاترین طبقه محاسبه شود.

این ارتفاع فارغ از تعداد طبقات است



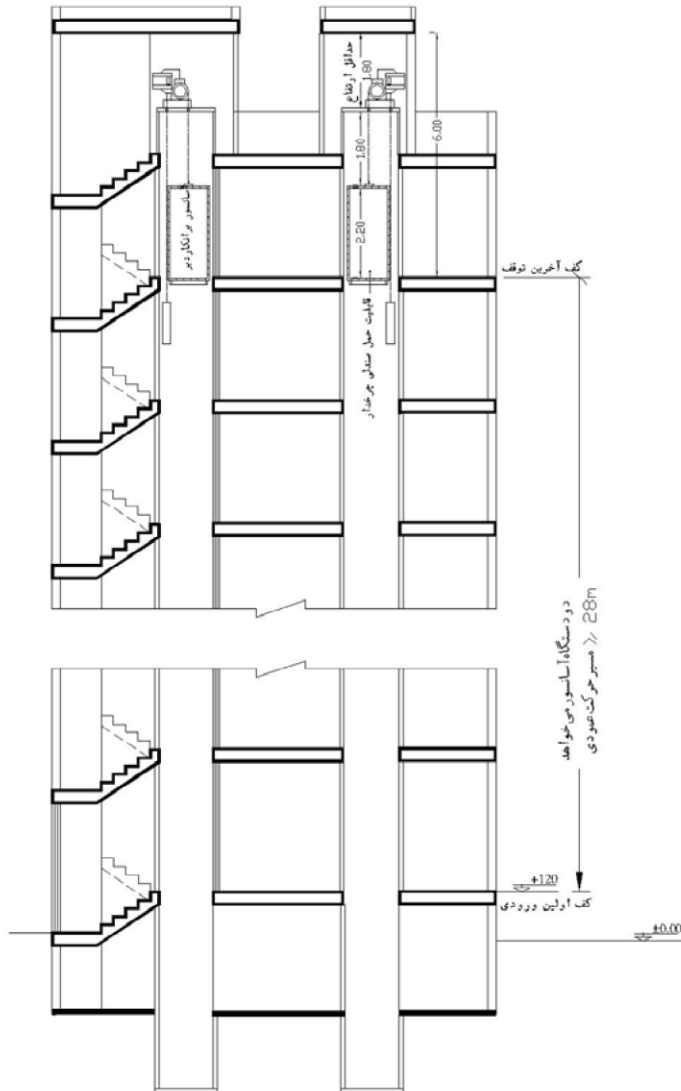
در ساختمانهای بیش از 4 طبقه با حداکثر طول مسیری حرکت بیش از 10/5 متر (کف ورودی تا کف آخرین توقف) تعبیه آسانسور الزامی می باشد (معمولا "بیش از 4 طبقه")



تبصره: در ساختمانهای غیر مسکونی طول مسیر حرکت از کف پایین ترین طبقه تا کف بالاترین طبقه محاسبه شود.

در ساختمانهای 8 طبقه و یا با طول مسیر حرارت 28 متر و بیشتر باید حداقل دو دستگاه آسانسور پیش بینی شود. حتی اگر از

نظرمحاسبات تعداد و ظرفیت يك دستگاه آسانسور آفایت نماید .



در آلیه
ساختمانهای
باطول
مسیر حرآت
بیش از 28
متر باید
حداقل يك
دستگاه
آسانسور
بیمار)
برانکار دبر)
پیش بی نی
شود.
این آسانسور
باید با
علامت
مخصوص
قابل رویتی
مشخص شده
و آلیه طبقات
را سرویس
دهد .

در آلیه
ساختمانهایی آه وجود آسانسور الزامی است باید حداقل یکی از آسانسورها قابلیت حمل صندلی چرخدار را
داشته باشد .

• حمل مسافر در ساختمانهای مسکونی (آسانسورالکتریکی) ابعاد به cm

نحوه قرارگیری آسانسورها و ابعاد راهرو های جلوی آنها	تعداد واحدها	تعداد طبقات ساختمان
	4 واحدی	برای ساختمانهای بیش از 4 طبقه یا طول مسیر حرارت بیش از 15 متر

موزه معاونت شهرداری و معماری - اداره کل تدوین ضوابط نظارت و صدور پروانه

آموزش ضوابط و مقررات شهرداری و معماری

<p>The drawings illustrate the facade details for a building. The top drawing shows a cross-section of a window with a height dimension of $1.5 A$ and a width dimension of A. The middle drawing shows a series of windows with a center-to-center spacing of $1.5 A$ and a minimum clear width of $(\min 2.4m)$. The bottom drawing shows a cross-section of a door with a height dimension of 1.50 and a width dimension of $\max 2A$.</p>	<p>8 واحدی</p>	<p>برای ساختمانهای 8 طبقه یا طول مسیر حرّات 28 متر و بیش تر</p>
---	--------------------	---

• حمل مسافر در سازه‌های مسکونی (آسانسور الکتریکی)
ابعاد به cm

ابعاد	فضا	تعداد طبقه ات س اختمان
8 نفر	تعداد مسافر	برای ساختمانهای بیش از 4 طبقه یا طول مسیر حرآت بیش از 15 متر 10
140 × 110	ابعاد آسانسور (کابین)	
1/5 مترمربع	مساحت آسانسور (ویلچر بر)	
3/5 مترمربع (خالص) (5 مترمربع (با دیوار)	مساحت چاه	
8 مترمربع (خالص) (10/6 متر مربع (بادیوار) (مساحت موتورخانه	
10-12 نفر	تعداد مسافر	برای ساختمانهای 8 طبقه یا طول مس بر حرآت 28 متر و بیشتر
220 × 110	ابعاد آسانسور (کابین)	
2/5 متر مربع	مساحت آسانسور (تخت بر)	
5 متر مربع (خالص) (6/6 مترمربع (با دیوار)	مساحت چاه	
10 مترمربع (خالص) (12 مترمربع (با دیوار)	مساحت موتورخانه	

- دیوارهای دور آسانسور 20 سانت می باشد .
- در صورتیکه دیوار دور آسانسور مجاور به فضای مسکونی باشد مساحت دیوار به فضای مسکونی اضافه می گردد .
- در صورتیکه دیوار دور آسانسور مجاور فضای آزاد باشد مساحت دیوار به مساحت راه پله اضافه می شود .
- در صورتیکه دیوار دور آسانسور مجاور فضای لابی و راهروها باشد مساحت دیوار به فضای مشاع اضافه می گردد .

ضوابط و ابعاد آسانسور

- حمل مسافر در ساختمانهای غیر مسکونی (آسانسور الکتریکی)
 - درب های اتوماتیک دولنگه از وسط باز شو با سرعت 2/50 متر بر ثانیه
- ابعاد به cm

ابعاد چاه	آسانسور ویلچربر	تعداد طبقات ساختمان
ابعاد موتورخانه	ابعاد چاه	برای ساختمانهای بیش از 4 طبقه یا طول مسیر حرارت بیش از 10/5 متر
عمق چاهک (پایین آسانسور)	ابعاد موتورخانه	
تعداد مسافر	220 حداقل	
عرض فضای جلو آبین	8 نفر	
تعداد دستگاه آسانسور	برابر یا بیشتر از عمق آبین	
عمق راهرو جلو آسانسور	یک دس تگاه	
آسانسور حمل بیماران	برابری بیشتر از 1/5 برابر عمق آبین	
ابعاد آسانسور	حداقل یک دس تگاه	
ابعاد چاه آسانسور	(220×110) حداقل	
ابعاد موتورخانه	(210×190)	
ارتفاع چاهک	ابعاد موتورخانه	
تعداد مسافر	220 حداقل	
عمق راهروی جلوی آسانسورهای روبروی هم	10-12 نفر	
عمق راهروی جلوی آسانسورهای آنارمه	برابری بزرگتر از 4/2 متر یا 1/5 برابر مجموع بزرگترین عمق آبین ها در یک گروه	
	بزرگترین عمق آبین ها، حداثر 4/5 متر	
	برابری بزرگتر از 4/2 متر یا 1/5 برابر مجموع بزرگترین عمق آبین ها در یک گروه	

حد اقل دو دستگاه	تعداد دستگاه آسانسور
حد اقل یک دستگاه	آسانسور در هر طبقه

□ ابعاد موتورخانه برای استفاده مشترک بیش از یک آسانسور

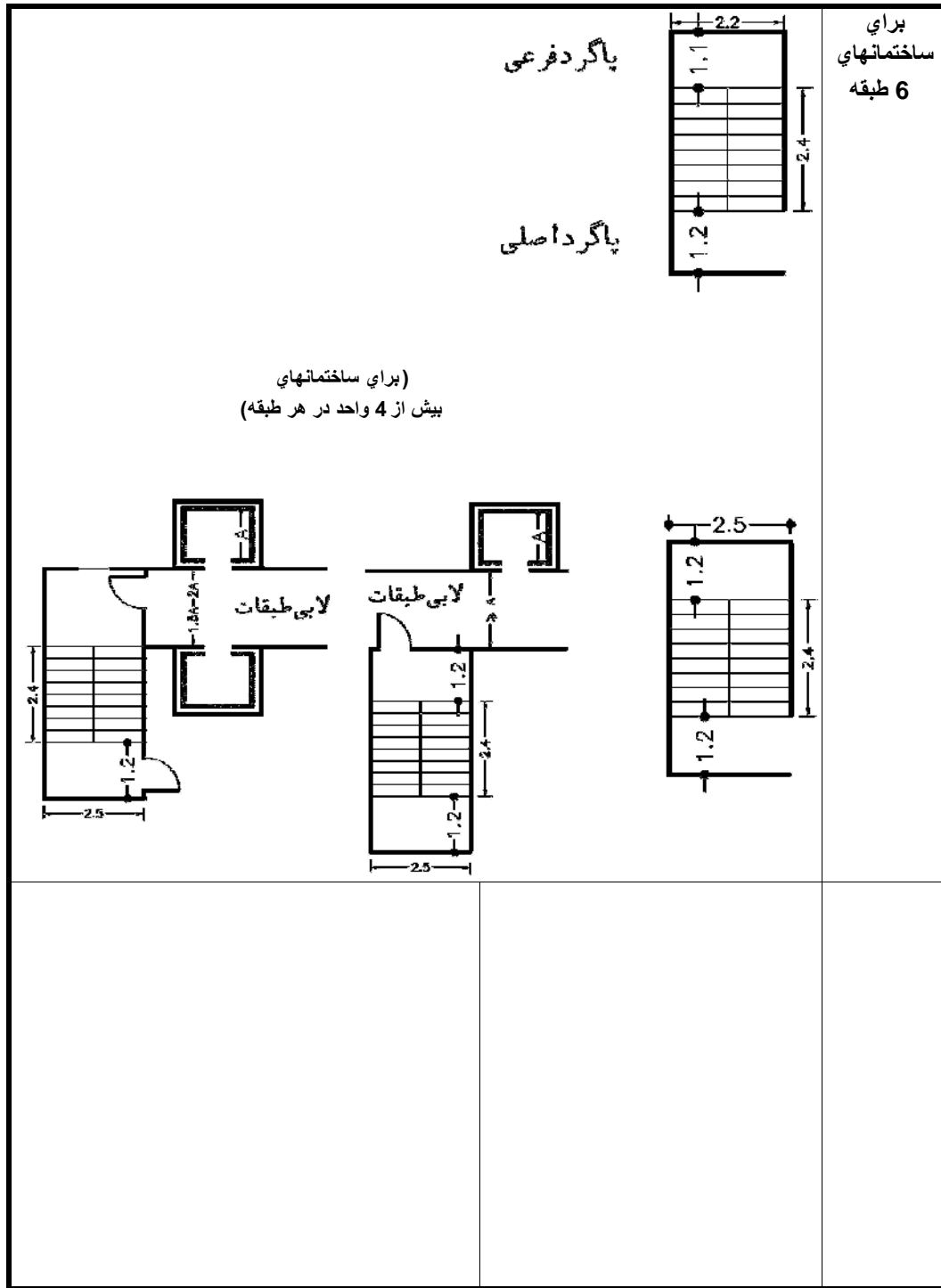
$Ra+0.9Ra(N-1)$	$Ra+0.9Ra(N-1)$	مساحت آف
$1/2 \times [b_4 + (N-1)(b_3+200)]$	$b_4 + (N-1)(b_3+200)$	عرض
فاصله دو چاه روبروی هم + $2d_2$	d_2	عمق

ضوابط راه پله

ابعاد به cm

□ ابعاد استاندارد راه پله (مسکونی)

نحوه قرارگیری و ابعاد ح دافل	نوع داد طبق ات س اختمان
(برای ساختمانهای حداثر 4 واحدی در هر طبقه) بدون آسانسور	برای ساختمانهای تا 4 طبقه



ابعاد	مشخصات	تعداد طبقات
3متر	حداثر فاصله تا اولین خروجی	راه پله های فرار (تخلیه مستقیم ب ه خیابان) ان (برای ساختمانهایی تا 4 طبقه
80سانت	عرض درهای خروج	
هر 4 واحد يك پلکان	تعداد راه پله در ساختمان	
90سانت	عرض پاگرد ها	
90سانت	عرض شمشیري	
205 سانت	ارتفاع تا سقف بالایی	
10- 18 سانت	ارتفاع پله	
370سانت	حداثر فاصله قائم دو پاگرد	
120سانت حداقل	عرض پاگرد اصلي	
110سانت حداقل	عرض پاگرد فرعی	
110سانت حداقل	عرض شمشیري	
18سانت حداثر	ارتفاع پله	
هر دو واحدی- يك پله	رای هر درب خروج	
هر 4 واحدی- يك پله	تعداد راه پله در ساختمان	
		ب

مشخصات راه پله و پله فرار برای ساختمانهایی مسکونی 6 طبقه و بیشتر

ابعاد	شرح	تعداد طبقه ها اختتام
120 سانت	عرض پاگرد ها	برای ساختمانهای 6 طبقه و بیشتر
120 سانت	عرض شمشیری	
205 سانت حداقل	ارتفاع هر آف پاگرد تا سقف بالایی	
0/ 5 + 18 سانت	ارتفاع پله	
370 سانت	حداثر فاصله قائم دو پاگرد	
3 متر	حداثر فاصله تا اولین خروجی	راه پله های فرار (تخلیه مستقیم ب ه خیابان) برای ساختمانهای بیش از 6 طبقه
90 سانت	عرض درهای خروج	
هر 75 سانت عرض	دست انداز در پله های عریض	
حداثر 1 به 8 (5/ 12 درصد)	شیب راه	
هر 4 واحد يك پلکان	تعداد راه پله در ساختمان	

فاصله عبوری بین در ورودی هر واحد مسکونی تا پلکان فروج ، از ۱۰ متر بیشتر نباشد.

در هر اتاق یا سوئیت یا مسامت بیش از ۱۸۵ متر مربع باید

دست کم دو درب دسترس فروج دور از هم داشته باشد.

- در داخل واحدهای مسکونی مستقل ، فاصله عبوری تا رسیدن به راهروی دسترس فروج نباید از ۲۳ متر بیشتر شود.
- در صورت داشتن شبکه بارنده فودکار محافظ بنا، این فاصله تا حداکثر به ۳۸ متر افزایش می یابد.
- حداکثر طول مجاز راهروهای بن بست ۱۰ متر است.
- در صورت داشتن شبکه بارنده فودکار محافظ بنا، این فاصله تا ۱۵ متر قابل افزایش است.
- مسیر مشترک دسترس های فروج از ۱۰ متر نباید بیشتر شود.
- در صورت داشتن شبکه بارنده فودکار محافظ بنا، این فاصله تا ۱۵ متر قابل افزایش است.
- تعداد و موقعیت فروج ها در راهروهای دسترس فروج حداکثر ۳۰ متر تا در ورودی هر واحد مسکونی است.
- در صورت داشتن شبکه بارنده فودکار محافظ بنا، این فاصله حداکثر تا ۶۰ متر قابل افزایش است.

ابعاد راه های خروج برای ساختمانهای بلند

موضوع		مشخصات
ابعاد		اد
عرض دسترس خروج	حداقل 110 سانت	راه خروج
طول دسترس خروج	حداثر 30 متر	
طول دسترس با شبکه بارنده	حداثر 45 متر	
فصل مشترك خروج	حداثر 15متر	
حداثر فاصله تا اولین خروجي	3متر	استقرار راههاي خروج
طول بن بست	آمتر از 15متر	
فاصله خروج ها از هم	نصف اندازه بزرگترین قطر در همان طبقه	
طول راه تخلیه خروج	30متر از پلکان خروج تا معبر عمومي	
تعداد راههاي الزامي خروج	500 تا 1000 نفر	تعداد راههاي الزامي خروج
بیش از 1000 نفر	4راه خروج	
مسكوني بیش از 6 طبقه	حداقل دو راه خروج	

حد آثر فاصله مجاز	مشخصات	حد آثر طول دس ترس خروج در موارد مختلف
23متر	مکانهایی با محتویات پرخطر	
60متر	بناهایی آه شبکه بارنده ندارند	
76متر	بناهایی آه تماما به شبکه بارنده تایید شده مجهزند	

- تعداد خروجهای هر طبقه از تعداد از تعداد خروجهای لازم برای طبقات بالاتر از خود کمتر نباشد .
- فاصله هیچ نقطه ای از دسترس خروج تا نزدیکترین علامت قابل مشاهده کمتر از 30 متر باشد .
- ژنراتور برق اضطراری باید به مدت حداقل 5 / 1 ساعت روشنایی تامین آند .
- هر راه عبور یا راه پله ای آه به خروج منتج نمی شود با عبارت " خروج نیست " مشخص گردد .

ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی

الف) رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی و حرکتی در طراحی شهری کلیه پروژه های شهرسازی و شهرک سازی و مجتمع سازی اعم از دولتی، وابسته به دولت، شهرداری و یا بخش خصوصی، الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی، تصویب و اجرای پروژه های مذکور موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت، ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

تبصره: در این مقررات مجتمع ساختمانی به اماکن و ساختمان هایی اطلاق می شود که دارای بیش از ۴ واحد ساختمانی در یک طبقه و یا بیش از ۸ واحد در چند طبقه باشد.

ب) رعایت ضوابط موضوع بند یک "ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی" در طراحی کلیه ساختمان های عمومی الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صمیم و دقیق آن هستند.

پ) در طراحی معماری کلیه ساختمان های مسکونی دارای ۵ طبقه و بیشتر از (روی زمین، رعایت "ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی" در فصول ورودی، آسانسور و فضاهای عمومی ساختمان الزامی است.

ت) در طراحی معماری مجتمع های مسکونی دارای ۴ طبقه و کمتر از (روی زمین که تعداد واحدها ۱۰ و بیشتر باشد، رعایت ضوابط بند یک "ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی" در فصول ورودی و فضاهای عمومی ساختمان الزامی است.

ث) در طراحی معماری مجتمع های مسکونی دارای ۲۰ واحد و بیشتر علاوه بر مراتب بند (ت) باید حداقل ۵ درصد واحدهای مسکونی نیز قابل استفاده برای افراد معلول باشد که در این فصول رعایت بند ۲ ضوابط ذیل الزامی است.

ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۱. ساختمانهای عمومی

ساختمانهای عمومی در این ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار میدهند. در طراحی این گونه ساختمانها باید ضوابط زیر رعایت گردد.

۱-۱-۱ عناصر مشترک در کلیه ساختمانهای عمومی

۱-۱-۱-۱ ورودیها

۱-۱-۱-۱-۱ ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.

۱-۱-۱-۱-۲ پیادهرو منتهی به ورودی قابل دسترس باید با علائم مسی برای افراد نابینا و نیمه بینا مشخص شود.

۱-۱-۱-۱-۳ ورودی ساختمان متیالامکان هم سطح پیادهرو باشد.

۱-۱-۱-۱-۴ حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۱-۱-۵ حداقل عرض بازشوی ساختمان ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۱-۱-۶ ورودیهای قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترس و مملهای سوار شدن مسافران و نیز به فیابانهای عمومی و پیادهروها مرتبط باشند.

۱-۱-۱-۱-۷ ورودیها باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاها و عناصر قابل دسترس در داخل بنا با تسهیلات، مرتبط باشند.

۱-۱-۲ راهرو

۱-۱-۲-۱ حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۲-۲ اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لبه خارجی آنها بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر بالای کف تمام شده باشد، نباید

بیش از ۱۰ سانتیمتر در مسیر راهرو پیشامدگی داشته باشد. پیشامدگی اشیای نصب شده روی دیوار راهرو که ارتفاع لبه

فارچی آنها کمتر از ۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده است، مشروط بر آن که عرض مفید عبوری بند ۴-۱-۲-۱ رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

۱-۱-۲-۳ کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند فودداری شود.

۱-۱-۲-۴ پنانچه کف راهرو از فرش یا موکت پوشیده شده باشد، باید نصب آن برای تردد افراد معلول قابل اطمینان باشد. هرگونه برجستگی و اتصال نباید بیش از ۲ سانتیمتر ارتفاع داشته باشد.

۱-۱-۲-۵ در راهرو باید میله دستگرد وجود داشته باشد.

۱-۱-۳ بازشوها (در و پنجره)

۱-۱-۳-۱ حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۳-۲ در مورد درهایی که به مسیر عبور عمومی باز میشوند تأمین دید کافی الزامی است. در هر صورت پیشامدگی لنگه در باز شده در مسیر عبور عمومی نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۳-۳ حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۳-۴ رنگ درها و چارچوب آنها باید در تضاد با رنگ دیوار همجواری خود باشد.

۱-۱-۳-۵ درها باید دارای پافور به ارتفاع ۲۵ سانتیمتر باشند.

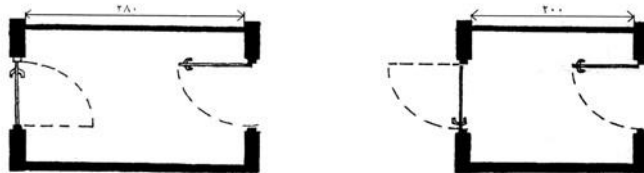
۱-۱-۳-۶ در صورت استفاده از درهای پرفان، گردشی، کشویی و ... که برای افراد معلول غیرقابل استفاده است، پیش-بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده افراد معلول الزامی است.

۱-۱-۳-۷ کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.

۱-۱-۳-۸ دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۳-۹ مداخل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز

شوند، ۲۸۰ سانتیمتر باشد (شکل‌های ۲۶ و ۲۷)



شکل ۲۶- فاصله بین دو در متوالی که هر دو در یک جهت باز شوند.

شکل ۲۷- فاصله بین دو در متوالی که هر دو به داخل باز شوند.

۱-۱-۳-۱۰ درها باید متیالمقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۳-۱۱ به منظور تسهیل در حرکت، پیشبینی سطحی هموار در هر دو سوی در الزامی است.

۱-۱-۳-۱۲ فروچی اضطراری باید قابل دسترس و هم سطح بوده و به یک راه قابل دسترس فتم شود.

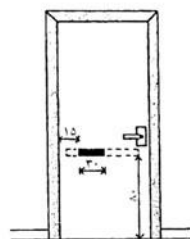
۱-۱-۳-۱۳ ارتفاع دستگیره (برای در و پنجره) از کف حداکثر ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۳-۱۴ نصب میله دستگرد کمکی بر روی پنجرهها و درها مطابق شکل ضروری است (شکل‌های ۲۸ و ۲۹)

شکل ۲۸- ارتفاع و مشخصات شکل ۲۹- نمونه کاربرد میله دستگرد کمکی بر روی درها

دستگرد کمکی بر روی درها

و پنجره‌هایی
 شیشه هستند
 محافظت



۱-۱-۳-۱۵ کلیه درها
 که تا کف دارای
 در مقابل ضربه
 شوند.

۱-۱-۳-۱۶ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد.

۱-۱-۳-۱۷ دستگیره «در» فضاهای مخاطرها (اتاق تاسیسات، برق، ...) باید به زاویه قابل تشخیص با لامسه مجهز شود.

۱-۱-۴-۱۴ راهپله

۱-۱-۴-۱۱ وجود علائم مسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نابینایان و کمبینایان الزامی است.

۱-۱-۴-۲ عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۴-۳ حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۴-۴ نصب دستگرد در طرفین پله الزامی است. مشخصات دستگرد باید مطابق بخش ۴-۱-۴ باشد.

۱-۱-۴-۵ پله باید از جنس سخت و غیرلغزنده باشد.

۱-۱-۴-۶ شعاع گردی لبه کف پله نباید بیش از ۱۳ میلیمتر باشد.

۱-۱-۴-۷ نصب هرگونه اجزای الماقی غیر هم سطح بر روی کف پله ممنوع است.

۱-۱-۴-۸ در کنارهای عرضی پله، پیشبینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغزش عصا شود الزامی است.

۱-۱-۴-۹ پافور پله باید بسته باشد و پیشامدگی پله از پافور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۴-۱۰ حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

۱-۱-۴-۱۱ حداقل ابعاد پاگرد پله باید ۱۲۰×۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۵ سطح شیبدار

۱-۱-۵-۱ حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۵-۲ برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۵-۳ در سطوح شیبدار بیش از ۳ متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض

مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.

۱-۱-۵-۴ سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد.

۱-۱-۵-۵ در صورتی که سطح شیبدار در هوای آزاد واقع شود باید به طریقی طراحی گردد که از جمع شدن آب در

سطوح مرکت جلوگیری شود.

۱-۱-۵-۶ پیشبینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتیمتر با در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است.

۱-۱-۵-۷ حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۵-۸ کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده، ثابت، سفت و صاف باشد.

۱-۱-۵-۹ در صورتی که سطح شیبدار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتیمتر را طی کند و طول افقی آن بیش از ۱۸۵ سانتیمتر باشد،

نصب میله دستگرد در طرفین آن الزامی است. مشخصات میله‌های دستگرد باید منطبق با بخش ۴-۱-۶ باشد.

۱-۱-۵-۱۰ در کنارهای عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیشبینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط

به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد، الزامی است.

۱-۱-۶ میله‌های دستگرد

۱-۱-۶-۱ قطر یا عرض میله دستگرد باید بین ۳/۵ تا ۴ سانتیمتر باشد. (شکل ۳۰)

۱-۱-۶-۲ باید فاصله بین میله دستگرد و دیوار حداقل ۴ سانتیمتر باشد (شکل ۳۰)

۱-۱-۶-۳ اگر میله دستگرد در فرورفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تورفته حداقل ۷/۵ سانتیمتر و حداقل

۴۵ سانتیمتر بالای میله ادامه داشته باشد (شکل ۳۱).

۱-۱-۶-۴ میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راهپله باید به صورت ممتد باشد.

۱-۱-۶-۵ لازم است میله دستگرد در کنار پله یا سطوح شیبدار حداقل ۳۰ سانتیمتر از ابتدا و انتهای آن پیشامدهتر و موازی

کف باشد (شکل‌های ۳۲ و ۳۳).

۱-۱-۶-۶ ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار با پله، برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.

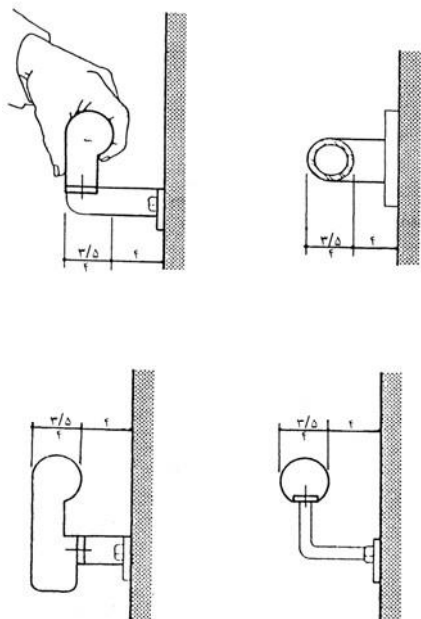
۱-۱-۶-۷ آغاز و پایان میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راهپله باید به صورت مدور و بدون تیزی باشد و یا باید به طرف کف، دیوار و یا پایه برگشته باشد.

۱-۱-۶-۸ میله دستگرد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.

۱-۱-۶-۹ میله دستگرد و سطوح در جدار آن باید عاری از هر عنصر نوک تیز

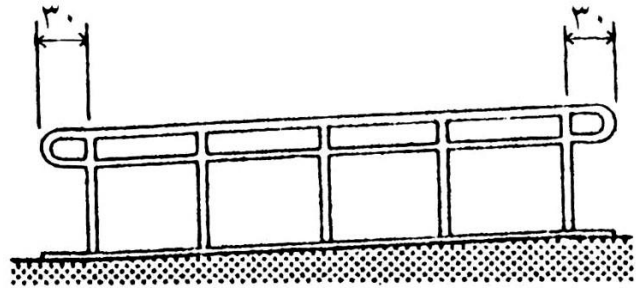
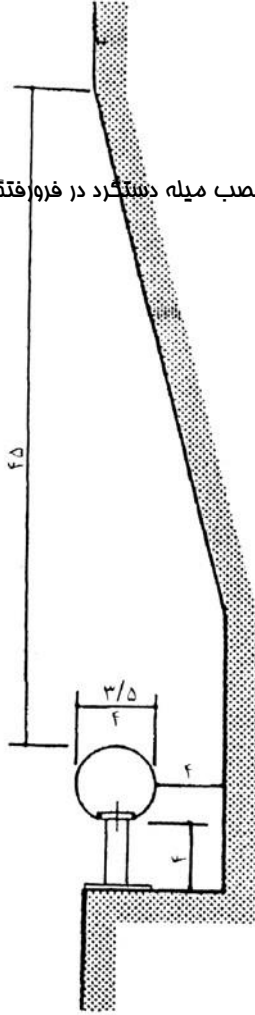
و ساینده باشد. ابتدا و انتهای میله باید شعاعی معادل حداقل ۳

سانتیمتر داشته باشد. رنگ میله‌های دستگرد باید متضاد با محیط اطراف باشد.

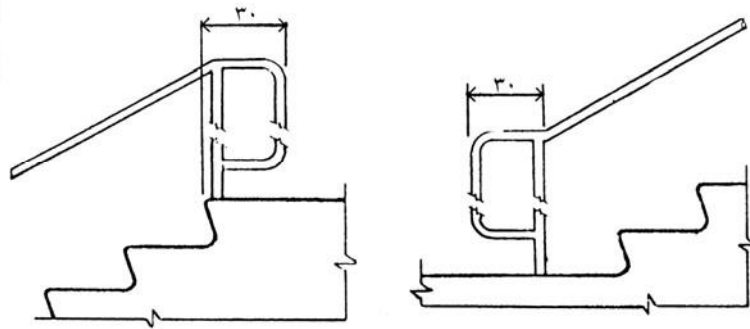


شکل ۳- قطر میله‌های دستگرد و فاصله آنها از دیوار

شکل ۳۱- نصب میله دستگرد در فرورفتگی دیوار



شکل ۳۲- ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار پله



شکل

سرس-

ابتدا

وانتها

ی

میله

دست

گرد در

کنار

سطح

شیبدا

)

۱-۱-۷ آسانسور

۱-۱-۷-۱ در ساختمانهای عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده میشود، وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است.

عرض مفید در: ۸۰ سانتیمتر،

مجهز به دو در کشویی با ساز و کار برگرداننده بر اثر ضربه و با پیشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف،

بازشوی فوددکار مجدد در با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف، حداقل ابعاد مفید اتافک آسانسور ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر،

پوشش کف آسانسور مکم، ثابت، غیرلغزنده،

مجیز به دستگیره‌های کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر،

- ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر، فاصله آنها از گوشه اتاقک آسانسور ۴۰ سانتیمتر بوده، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر، حداقل قطر آن ۳ سانتیمتر و نیز قابل استفاده برای نابینایان باشد.

- لازم است دکمه‌های که طبقه همکف (ورودی) را نشان میدهد، با اختلاط رنگ مشخص شده و کلیه دکمه‌های کنترل کننده آسانسور دارای رنگی متضاد با رنگ زمینه خود بوده تا برای افراد نیمه بینا قابل تشخیص باشد.

- در کنار دکمه‌های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب فط بریل برای نابینایان الزامی است.

۱-۷-۲ آسانسور باید هم سطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی پرفدار قرار گیرد.

۱-۷-۳ حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد.

۱-۷-۴ لازم است توقف آسانسور با علامت صوتی مشخص شود، علامت صوتی باید طوری تنظیم گردد که برای بالا رفتن، یک بار و برای پایین آمدن دوبار به صدا درآید.

۱-۷-۵ لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص کننده موقعیت اتاقک که در بالای در، یا بالای تابلوی فرمان نصب میشود، مجهز باشد.

۱-۷-۶ در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و مجهز به تقویت کننده صدا باشد.

۱-۷-۷ چنانچه آسانسورهای باری، برای مراجعان و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آنها اعمال شود.

۱-۸-۱ فضاهای بهداشتی

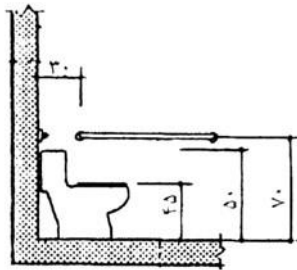
۱-۸-۱-۱ در ساختمانهای عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.

۱-۸-۲-۱ کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزنده باشد.

۱-۸-۳-۱ حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید 170×150 سانتیمتر باشد تا گردش صندلی پرفشار در آن امکان پذیر باشد.

۱-۸-۴-۱ در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان پذیر باشد.

۱-۸-۵-۱ نصب کاسه مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف و با فاصله ۳۰ سانتیمتر از دیوار مجاور الزامی است (شکل ۳۴).



شکل ۳۴- ابعاد و اندازه‌های کاسه مستراح فرنگی

۱-۸-۶-۱ نصب میله‌های دستگرد با مشخصات بند ۴-۱-۶ در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.

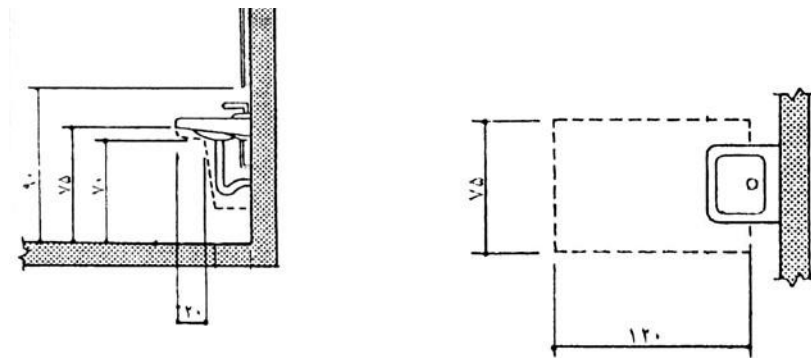
۱-۸-۷-۱ نصب میله‌های دستگرد کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح بر روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی باید ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف باشد.

۱-۸-۸-۱ نصب میله‌های دستگرد اضافی افقی بر روی قسمت داخلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و حداکثر ۱۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتیمتر الزامی است.

۱-۸-۹-۱ کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد 75×120 سانتیمتر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد (شکل ۳۵).

۱-۸-۱-۱۰ پیشبینی فضای آزاد، به ارتفاع حداقل ۷۵ سانتیمتر از کف تا پایین لبه دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۲۰ سانتیمتر و برای نوک پا ۴۵ سانتیمتر باشد (شکل ۳۶).

شکل ۳۵- فضای آزاد جلوی کاسه دستشویی مهتشکل ۳۶- قرارگیری فضای صندلی آزاد زیر پرفردار کاسه دستشویی



۱-۸-۱-۱۱ لوله‌های آب گرم و فاضلاب زیر دستشویی باید حفاظت و عایق‌بندی شوند. در زیر دستشویی نباید گوشه‌های تیز وجود داشته باشد.

۱-۸-۱-۱۲ شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند و حداکثر فاصله آنها از لبه جلو دستشویی ۶۰ سانتیمتر باشد.

۱-۸-۱-۱۳ ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی افراد معلول از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل ۳۷).

۱-۸-۱-۱۴ ارتفاع آویز موله و جای صابون و یا دستگاه فشکن برقی از کف نباید بیش از ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۱-۸-۱-۱۵ فضای آزاد کف، در جلو وان باید به ابعاد ۸۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد.

۱-۸-۱-۱۶ فضای آزاد زیر دوش باید ۱۲۰×۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۸-۱-۱۷ تعبیه صندلی تاشو جهت سهولت جابجایی در حمام (زیردوشی، وان) الزامی است.

۱-۱-۸-۱۸ در حمامها یک سر دوشی با شلنگ به طول حداقل ۱۵۰ سانتیمتر که به هر دو صورت دوش ثابت یا دوش دستی قابل استفاده باشد، باید تأمین شود.

۱-۱-۹-۱ آبفوری و آب سردکن

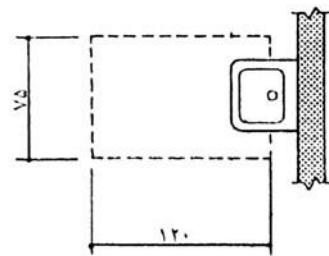
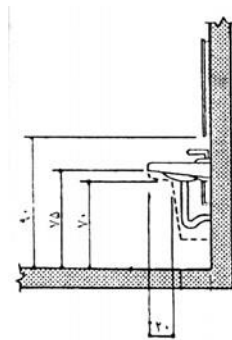
۱-۱-۹-۱-۱ لازم است کلیه آبفوریهای نصب شده در سافتمانها برای افراد معلول نیز قابل استفاده باشد.

۱-۱-۹-۲ آبفوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف باشد و بین ۴۵ تا ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد (شکل ۳۷).

۱-۱-۹-۳ لازم است فضای آزاد به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر جلو آبفوری برای حرکت صندلی پرفردار وجود داشته باشد تا در موقعی که فضای آزاد برای زانو وجود ندارد، فرد روی صندلی پرفردار بتواند به صورت ^{ضوابط} موازی از ^{معلولین} آن استفاده نماید (شکل ۳۸).

۱-۱-۹-۴ ارتفاع فواره نباید از ۹۰ سانتیمتر از کف تمام شده بیشتر باشد (شکل ۳۷).

شکل ۳۷- ارتفاع فواره آبفوری از کف تمام شده شکل ۳۸- فضای آزاد جلوی آبفوری برای حرکت صندلی پرفردار



فضاهای شهری و سافتمانهای ویژه افراد معلول

۱۰-علایم
۱ کلیه اماکن، قسمتهایی از که برای استفاده

۱-۱
۱-۱-۱-۱
عمومی

طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله علایم بینالمللی ویژه افراد معلول مشخص گردند.

۱-۱-۱۰-۲ علایم و نوشتتها باید واضح بوده و فاقد انعکاس نور و در تضاد با زمینه خود باشند. مانند نوشتتهای روشن روی زمینه تاریک یا بالعکس.

۱-۱-۱-۱-۳ علایم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده نصب شوند.

۱-۱-۱-۱-۴ به منظور هدایت افراد نیمه بینا به مکانهای عمومی، لازم است با استفاده از پراگها و رنگها به علامت-گذاری در طول مسیر پرداخت.

۱-۱-۱۱-۱ کنترل الکتریکی

۱-۱۱-۱-۱-۱ کنترلهای الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف قرار گیرند.

۱-۱۱-۱-۱-۲ فضای آزاد کف به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتیمتر باید در مجاور کنترلهای الکتریکی پیشبینی شود تا از روبرو به طور موازی برای شفاف روی صندلی چرخدار قابل دسترس باشد.

۱-۱۱-۱-۱-۳ در کلیه فضاهای بهداشتی نصب زنگ فطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتیمتر الزامی است.

۱-۱-۱۲-۱-۱ علایم فطر

۱-۱۲-۱-۱-۱ نصب سیستمهای هشدار دهنده شنیداری و دیداری در کلیه ساختمانهای عمومی الزامی است.

۱-۱۲-۱-۱-۲

۱-۱۲-۱-۱-۳

بارانداز، اتاقهای تأسیسات مرارتی، انبارها و مشابیه آنها) باید با افتلاف (رنگ و نیز علایم مسی لامسههای مشخص شوند.

۱-۱-۱۳-۱ تلفن

ضروری است تلفنهای مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستانها، فضای سالن انتظار هتلها، پایانههای مسافربری، زندانها و سایر مکانهای مشابیه تعبیه گردند.

۱-۱-۱۴-۱ فضاهای تجمع

۱-۱۴-۱-۱ چنانچه در سافتمانهای عمومی، مکانهای تجمع پیشبینی شده باشد، باید تعداد محل پیشبینی شده برای صندلی چرفدار با جدول زیر مطابقت داشته باشد:

تعداد لازم محل برای صندلی چرفدار	ظرفیت صندلی و مموطه جمع
۳	۷۵ تا ۵۰
۴	۱۰۰ تا ۷۶
۵	۱۵۰ تا ۱۰۱
۶	۲۰۰ تا ۱۵۱
۷	۳۰۰ تا ۲۰۱
۸	۴۰۰ تا ۳۰۱
۹	۵۰۰ تا ۴۰۱
۲ درصد از کل	۱۰۰۰ تا ۵۰۱
۲ درصد، به اضافه ۱ برای هر ۱۰۰ نفر ظرفیت بیشتر از ۱۰۰۰ نفر	بیشتر از ۱۰۰۰

۱-۱۴-۱-۲ ابعاد محل استقرار صندلی چرفدار باید ۱۲۰×۱۷۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱۴-۱-۳ مملهای صندلی چرفدار باید همردیف و پیوسته به صندلیهای ثابت و در تمام سطح صندلیهای ثابت پفش شده باشد. این مملها باید به یک راه قابل دسترس که به عنوان راه فروع اضطراری نیز هست، متصل باشند و باید در موقعیت زاویه دید برابر با دید قسمتهای دیگر قرار بگیرد.

استثناء: استقرار مملهای دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکانهای با شیب بیش از ۵۰ درصد به شرط حفظ فطوط دید مجاز است. استقرار مملهای دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکانهای همتراز نظیر «بالکن ها» و یا طبقاتی که از راه فروع اضطراری قابلیت دسترس دارند، مجاز است.

۱-۱۴-۱-۴ زمین یا کف در مملهای صندلی چرفدار باید مسطح، ممتک، ثابت و غیرلغزنده باشد.

۱-۱-۱۴-۵ یک راه قابل دسترس باید مملوهای استقرار صندلیهای پرفدار را به ممدوده صمنه متصل کند. اتصال شامل: صمنه، پشت صمنه، اتاقکهای رفتن، گنجهای لباس و دیگر فضاهای مورد استفاده هنرپیشگان میشود.

۱-۱-۱۴-۶ در صورتی که گوشی برای صندلیهای ثابت پیشبینی شده باشد، این صندلیها باید در فاصله دید ۱۵ متر از صمنه یا ممدوده نمایش قرار داده شوند.

۱-۱-۱۵ نیمکت و میزکار

در صورتی که در سافتمانی، نیمکت، میز، یا میزهای کار به صورت ثابت یا جاسازی شده پیشبینی شده باشد، حداقل ۵ درصد از فضای نیمکتها، میزها یا میزهای کار یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) باید مطابق شرایط زیر قابل دسترس افراد معلول باشد:

الف- در صورتی که فضاهای نیمکت برای اشخاص با صندلی پرفدار جلو میزها یا سطوح کار پیشبینی شده باشد، حداقل باید ۷۱ سانتیمتر عرض و ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد.

ب- ارتفاع سطح میزها و سطوح کار باید بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر از کف یا زمین باشد.

۱-۲ ضوابط فاص کاربریها

۱-۲-۱ استثنایات

بناها و تسهیلات با هر نوع کاربری، باید با این ضوابط انطباق داشته باشند. به استثنای موارد زیر:

۱) استثنای کلی: قابل دسترس بودن اتاقهای تعمیر و ماشینآلات آسانسورها در بالا و پایین، اتاقهای تاسیسات مکانیکی، لولهکشها و کانالهای سرویس راههای تاسیسات زیرزمینی، قفسههای برق و تلفن، اتاقهای عمومی تاسیسات و فدمات الزامی نیست.

۲) استثنای ارتش: تسهیلات ذکر شده در ذیل نیازی به قابل دسترس بودن ندارند، ولی قابل دسترس بودن آنها توصیه میشود، چون در آینده ممکن است استفاده دیگری از این بناها بشود.

الف) مسکونی افراد مجرد ارتشی، تسهیلات نگهداری و تعمیر هواپیما، وسایل نقلیه ارتشی، جایی که تمام کارها باید توسط افراد ارتشی با توانایی جسمی انجام شود و به طور کلی، تمام تسهیلاتی که فقط برای استفاده و اشتغال افراد نظامی با توانایی جسمی پیشبینی شده باشند.

ب) آن قسمت از تسهیلات مربوط به سربازان و دیگر کارهای نظامی و مشابه آنها که تنها برای استفاده افراد نظامی با توانایی جسمی طراحی و ساخته شده است، بجز قسمتهایی که استفادام افراد نظامی با ناتوانی جسمی - حرکتی را مجاز میداند و به جز قسمتهایی از ساختمان که مورد مراجعه و استفاده عموم باشند.

ج) مسکونی نظامیان: در مورد محل سکونت نظامیان، که در درجه اول برای نظامیان با توانایی جسمی و افراد فامیل آنهاست، حداقل ۵ درصد از کل فانهای ساخته شده باید برای افراد معلول جسمی - حرکتی قابل دسترس باشند. معمولیهای عمومی مانند پیادهروها و ورودیهای مشترک باید منطبق با ضوابط طراحی برای افراد معلول باشند.

۱-۲-۲ در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

۱-۲-۲-۱ رستوران و چایخانه

- حداقل ۵ درصد از تمام صندلیها و میزهای ثابت یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) در رستورانها یا چایخانه ها باید قابل دسترس افراد معلول باشند.

- عرض آزاد برای گذر صندلی پرفردار در صف دریافت غذا باید حداقل ۹۰ سانتیمتر باشد.

- در سلف سرویسه‌ها، پیشخوان مسیر حرکت سینیها نباید بیش از ۸۵ سانتیمتر از کف تمام شده ارتفاع داشته باشد.

۲-۲-۲-۱ هتلها

- کلیه هتلها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترس با سرویسه‌های بهداشتی و لوازم مناسب برای افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۲۵ اتاق اضافه، پیشبینی یک اتاق مناسب دیگر برای افراد معلول ضروری است. این اتاقها باید به طور یکنوافت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.

- کلیه مسافرخانهها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تفت باید یک تفت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۳۰ تفت دیگر، یک تفت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود.

۳-۲-۲-۱ مراکز بهداشتی، درمان و آسایشگاهی

- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتومبیل، با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و حداقل طول ۶ متر در نظر گرفته شود.

- اتاقهای فوآب قابل دسترس بیماران باید در انطباق با شرایط زیر باشند:

الف- هر اتاق فوآب باید فضای آزاد مورد لزوم برای پرفیدن ۱۸۰ درجه صندلی چرخدار را که دایره‌ای است به قطر ۱۵۰ سانتیمتر، داشته باشد.

ب- هر اتاق یک نفره باید حداقل یک فضای آزاد برابر ۹۰ سانتیمتر در دو طرف تفتفواب و ۱۰۰ سانتیمتر بین پای تفتفواب تا دیوارها داشته باشد.

ج- در هر اتاق دو یا چند تفتفوابه باید فضاهای آزاد به اندازه زیر تأمین گردد:

- حداقل ۱۰۰ سانتیمتر (ترجیحاً ۱۳۰ سانتیمتر) مفاصل پایین تفتفواب با دیوار مقابل.

- حداقل ۹۰ سانتیمتر مفاصل لبه کناری تفتفواب با دیوار مجاور.

- حداقل ۱۲۰ سانتیمتر بین دو تفتفواب.

د- لازم است برای هر اتاق بستری و یا فواید یک سرویس بهداشتی قابل دسترس پیشبینی شود.

۱-۲-۲-۴ مراکز تجاری

- در محلی که پیشفروانهای مراجعان بیشتر از ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و برای فرید و فروش اشیاء و همچنین بخش اجناس به مردم پیشبینی شدهاند، یک پیشفروان اضافی یا یک بخش از پیشفروان اصلی باید با حداکثر ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.

- در فروشگاهها حداقل یک مسیر پرداخت قابل دسترس پیشبینی شود. حداقل عرض این مسیر در تمام طول آن باید ۹۰ سانتیمتر بوده و ارتفاع پیشفروان مجاور از کف تمام شده نباید در طول مسیر از ۸۵ سانتیمتر بیشتر باشد.

۱-۲-۲-۵ کتابخانه

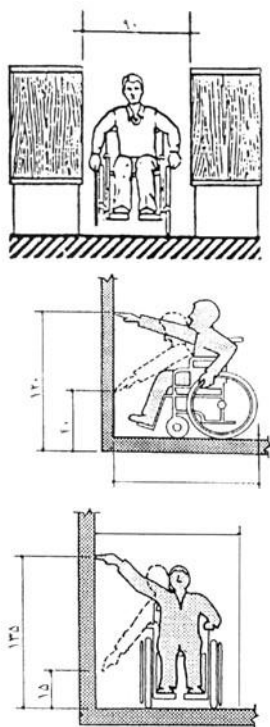
- کلبه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند توالتها، تلفنها و پارکینگها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل ۵ درصد با حداقل یکی از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محلهای مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل فضای آزاد مسیر در محل برگردان، قفسه مجلات، یا قفسه کتابهای مرجع باید ۹۰ سانتیمتر باشد. ارتفاع قابل دسترس از روبرو باید بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر، و از پهلو باید بین ۱۵ تا ۱۳۵ سانتیمتر از کف تمام شده باشد (شکل‌های ۳۹ و ۴۰ و ۴۱).

- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف باید ۹۰ سانتیمتر باشد.

- در کتابخانه‌هایی که حجم زیاد کتابها اجازه تقسیم آنها را در قفسه‌هایی با مشخصات فوق نمیدهد، استفاده از قفسه‌هایی با ارتفاع بیشتر برای نگهداری کتاب مجاز است.



شکل ۳۹- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیفهای کتابخانه

شکل ۴۰- اندازه‌های مناسب برای دستیابی از مقابل

شکل ۴۱- اندازه‌های مناسب برای دستیابی از پهلو

۲- ساختمانهای مسکونی

عمدهترین هدف از ارائه ضوابط طراحی مسکن، به وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی و ایجاد زمینه برای قرار دادن معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال، از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری است.

۲-۱ در مجتمعهای مسکونی حداقل ۵٪ واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شده باشد. همچنین در مجتمعهای مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۲-۲ در ساختمانهای مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل میباید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۲-۳ در ساختمانهای مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند ۲-۵ و با تعداد ۱۰ و بیش از ۱۰ واحد مسکونی ساخته میشوند، باید حداقل سطح همکف در مشاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

۲-۴ مسکن قابل دسترس

در واحد مسکونی قابل دسترس باید ضوابط زیر رعایت شده باشد:

۲-۴-۱ ورودی واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۱ این ضوابط باشد.

۲-۴-۲ راهرو واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۳ این ضوابط باشد.

۲-۴-۳ بازشوهای واحد مسکونی (در و پنجره) باید مطابق بند ۴-۱-۳ این ضوابط باشد.

۲-۴-۴ راهپله واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۴ این ضوابط باشد.

۲-۴-۵ سطح شیبدار در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۵ این ضوابط باشد.

۲-۴-۶ دستگردها در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۶ این ضوابط باشد.

۲-۴-۷ آسانسور در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۷ این ضوابط باشد.

۲-۴-۸ حداقل یک فضای بهداشتی (حمام، توالت و دستشویی) باید مطابق بند ۴-۱-۸ این ضوابط باشد.

۲-۴-۹ کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی وامد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۱۱ این ضوابط باشد.

۲-۴-۱۰ برای هر وامد مسکونی قابل دسترس باید حداقل یک وامد پارکینگ قابل استفاده برای افراد

معلول با مشخصات ذیل در نظر گرفته شود:

۲-۴-۱۰-۱ مسیر پیاده قابل دسترس از محوطه پارکینگ تا ورودی وامد مسکونی باید مطابق با بندهای ۱-۱ و ۲-۱ باشد.

۲-۴-۱۰-۲ متیلامکان مفاصل بین پارکینگ و منزل برای محافظت فرد معلول سرپوشیده شود.

۲-۴-۱۰-۳ ابعاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول باید $۵ \times ۳/۵$ متر باشد.

۲-۴-۱۰-۴ حداقل ارتفاع آزاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول $۲/۴۰$ متر باید باشد.

۲-۴-۱۱ آشپزخانه در وامد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید دارای شرایط زیر باشد:

۲-۴-۱۱-۱ فضای آزاد کف به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر باید به گونهای طراحی شود که تمام وسایل آشپزخانه برای شغص با صندلی چرخدار از روبرو و یا از پهلو قابل دسترس باشد.

۲-۴-۱۱-۲ حداقل سطح کاری با عرض ۷۵ سانتیمتر و ارتفاع بین ۷۵ تا ۸۵ سانتیمتر،

با فضای آزاد برای قرارگیری پا به عمق ۴۰ سانتیمتر و ارتفاع ۶۵ تا ۷۰

سانتیمتر، باید در آشپزخانه در نظر گرفته شود (شکل‌های ۴۲ و ۴۳).

۲-۴-۱۱-۳ ارتفاع قفسه‌های زیر ظرفشوها باید ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر از کف و قابل

برداشتن باشد (شکل ۴۴).

۲-۴-۱۱-۴ زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساینده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله

تفلیه آن، در زیر ظرفشو باید با پوشش عایق پیشبینی شود.

۲-۴-۱۱-۵ لوله‌های آب و فاضلاب باید به نحوی نصب شوند که ارتفاع ظرفشو از کف ۷۵

سانتیمتر باشد.

۲-۴-۱۱-۶ زیر ظرفشو باید فضایی آزاد برای قرارگیری پا به ارتفاع حداقل ۶۵ سانتیمتر و عمق

حداقل ۴۵ سانتیمتر بدون مانع وجود داشته باشد و عمق سینک ظرفشویی نباید

بیش از ۱۶ سانتیمتر باشد.

۲-۴-۱۱-۷ ارتفاع قفسه‌های قسمت پایین باید حداکثر ۸۰ سانتیمتر از کف باشد. حداکثر

ارتفاع پایینترین طبقه قفسه‌های فوقانی ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۲-۴-۱۲ فضاهای زندگی، غذاخوری، خواب و ایوان در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید

قابل دسترس برای این افراد (دارای فضای آزاد به ابعاد ۱۴۰×۱۴۰ سانتیمتر جهت قرارگیری، عبور

و استفاده از وسایل) باشد.

۲-۴-۱۳ انباری شامل قفسه‌بندیها، طبقهها، گنجهها و کشوهاست که باید طبق ضوابط زیر برای افراد

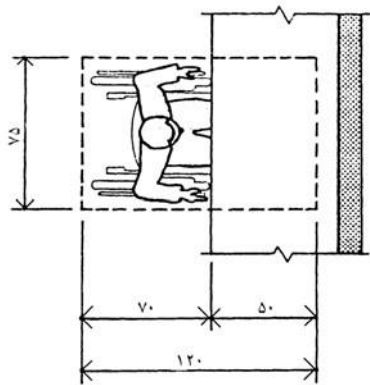
معلول قابل دسترس باشند:

۲-۴-۱۳-۱ فضای آزاد کف به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر باید به گونه‌ای طراحی شود که کلیه

قستهای انباری برای فرد با صندلی چرخدار از روبرو یا از پهلو قابل دسترس باشد.

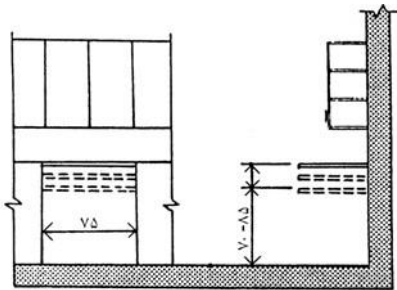
۲-۴-۱۳-۲ ارتفاع دستیابی از روبرو به وسایل داخل انباری بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر و از پهلو

بین ۲۵ تا ۱۳۵ سانتیمتر باشد (شکل ۱۴۵).

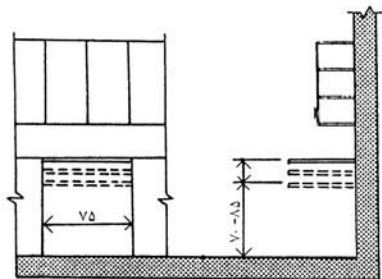


۳-۱۳-۴ ارتفاع محل رفت آویز از کف
۱۴۰ سانتیمتر باشد.

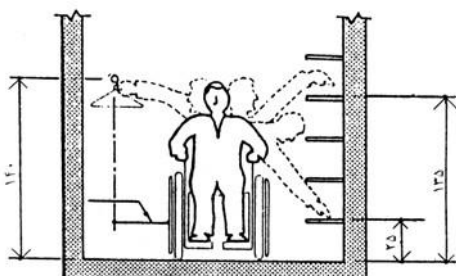
شکل ۴۲- فضای آزاد جلوی سطح کاری یا میز جهت قرارگیری صندلی پرفدار



شکل ۴۳- ابعاد و اندازه زیر سطح کاری یا میز جهت قرارگیری صندلی پرفدار



شکل ۴۴- فضای آزاد زیر ظرفشویی جهت قرارگیری صندلی پرفدار



شکل ۴۵- ارتفاع دستیابی از مقابل و از پهلو برای صندلی چرقدار

مقررات ملی ساختمان

مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان (مفاظت ساختمانها در مقابل مریق):

مجلد سومین مبحث مقررات مذکور تمت عنوان (مفاظت ساختمانها در مقابل مریق) ابلاغ میگردد تا به عنوان

مرجعبرنامهریزی در زمینه ایمنی ساختمان و مفاظت جان انسانها از خطر آتش سوزی مورد استفاده شهروندان موزه

شمولمقررات ملی ساختمان قرار گیرد.

براساس ضوابط این مبحث و به هنگام بررسی نقشههای معماری، راههای خروج اصلی، کافی و بدون مانع لحاظ گردد تا در صورت

بروز مریق در آن ساختمان، خروج به موقع ساکنان به راحتی میسر گردد.

مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان (آسانسورها و پله برقی):

در اجرای ماده ۳۱۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، پانزدهمین مبحث مقررات ملی ساختمان تمت

عنوان «آسانسورها و پله برقی» در ۴ فصل و ۶ پیوست، بیانگر حداقل ضوابط لازم برای بهرهبرداری ایمن و بهینه از

آسانسور، پله برقی، پیداهرو متمرک متضمن راهکارهای طراحی و انتخاب مناسب به لحاظ موقعیت، تعداد، نوع،

سرعت، ظرفیت و قابلیت بهرهبرداری و ارائهدهنده مقررات لازم برای ارتقاء کیفیت اجرای آنها همراه با نمونه

اطلاعات فنی آسانسور، جداول استاندارد ابعادی آسانسور، نمونه مناسبه تعداد و ظرفیت آسانسورها، نقشه ها

و اطلاعات تکمیلی علایم و نشانهها و بالاخره معرفی منابع معتبر بینالمللی جهت اطلاع شهرداریهای مناطق، مراجع

صدر پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان، مجریان ساختمانها، صامبان حرفه‌های مهندسی ساختمان و بالاخره

مالکان و کارفرمایان موزهنشمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرداری، ابلاغ میگردد تا در مواردی

که ساختمان طبق ضوابط و مقررات صدور پروانه، مستلزم اجرای سطوح ارتباطی می باشد مراتب میمت فوق در زمینه طراحی، مناسبه، اجرا، بهره-برداری و نگهداری از سطوح موصوف ملاک عمل قرار گیرد.

علیهذا شایسته است مهندسین ناظر طی گزارشات مرملهای، چگونگی اجرای امر را مسب مورد گزارش نموده و شهرداری منطقه نیز در اجرای بفتشنامه شماره ۸۱۱/۷۷۰۱۰۶۰۲ مورخ ۷۷/۶/۲۹ و قبل از صدور گواهی پایان ساختمان مراتب را با شرکت بازرسی کیفیت و استاندارد ایران هماهنگ نمایند. (۸۱/۴/۲۹-۸۰/۸۱۰۰۶۷۹۴)

میمت ۱۹ مقررات ملی ساختمان (صرفهجویی در مصرف انرژی):

در جهت اجرای میمت ۱۹ مقررات ملی ساختمانی ایران (صرفهجویی در مصرف انرژی) که طی بفتشنامه شماره ۸۰/۳۵۱۶ مورخ ۸۰/۴/۵ ارسال شده است موارد به شرح زیر در مناطق ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ اجرا میگردد.

۱- از تاریخ ۸۰/۴/۱ مقررات میمت فوق جهت ساختمان های گروه ج و د موضوع آییننامه اجرایی قانونی نظاممهندسی و کنترل ساختمان الزامی میگردد، مقتضی است مراتب فوق در دستور نقشه صادره به طور شفاف منعکسگردد.

۲- در ارائه نقشههای معماری بایستی دتایل جدارههای خارجی و پنجرهها و ... با اشل ۱:۵۰ ارائه گردد. (همراه با جدولضرایب تبادل مرارتی)

۳- مهندسین مکانیک نیز بایستی در طراحی سیستمهای گرمایش و سرمایش ساختمان رعایت مبمٹ فوق را نموده و همچنین در ارتباط با دتایلهای اجرایی ارائه شده در نقشههای معماری، جداول ضرایب نهایی تبادل حرارتی و برودتی را تهیه و توصیههای لازم را در نقشهها قید و تاکید نمایند.

۴- مجلد «دستورالعمل اجرایی در مورد پگونگی بهینه سازی و صرفهجویی فرآوردههای نفتی در ساختمان» به پیوستارسال میگردد تا در صورت نیاز در اختیار مهندسان طراح قرار داده شود.

۵- در جهت کنترل اجرای مقررات فوق و با توجه به فلوچارت پیوست لازم است مهندسین ناظر در دو مرحله (پایانسفت کاری و قبل از اتمام نازک کاری و اجرای نما) رعایت مفاد مبمٹ فوق را گزارش نموده و بازرسی فنی منطقه نیزصمت انجام موارد فوق را گواهی نماید، بدیهی است در صورت عدم اجرای عایقکاری با متخلف برابر مقررات برفوردهقانونی صورت فواهد گرفت.

۶- شهروندان و مهندسان طراح میتوانند مسایل و مشکلات مربوط به مبمٹ ۱۹ مقررات ملی ساختمان و همچنین دتایلهای مرتبط را راساً با سازمان بهینهسازی مصرف سوخت کشور از طریق مراجعه مستقیم و یا از طریق شمارهتلفنهای ۴۲ و ۲۲۰۴۵۸۴۱ هماهنگ و مرتفع سازند. (۸۱/۳/۳۰-۸۰/۸۱۰۰۴۷۴۷)

مقررات استفاده از اراضی:

تعریف- این مقررات به منظور تعیین استفاده صحیح از اراضی و مستمذئات واقع در موزههای مختلف شهری تدوین شده است. موزههای مذکور در نقشه استفاده از اراضی طرح جامع به مقیاس ۱:۱۰۰۰۰ به رنگهای مختلف نشان داده شدهاند که هر رنگ نماینده نوع مخصوصی استفاده از اراضی میباشد. تا هنگامی که نقشههای تفصیلی که در آنها جزئیات استفاده

از اراضی روشن شده باشد تهیه نشده است نقشه مذکور و موزه‌های کلی استفاده از اراضی آن که به رنگ‌های مختلف نشان داده شده ملاک عمل تعیین استفاده از اراضی فواهد بود.

در مواردی که نقشه‌های تفصیلی ویژه یا نمونه همراه طرح جامع تهیه شده است این نقشه‌ها از هم اکنون ملاک عمل می‌باشند.

مدود مقررات - کلیه مستمدتات موجود و آتی شهر در داخل محدوده ۲۵ ساله و استفاده‌های مختلفی که از این مستمدتات و اراضی داخل محدوده به عمل می‌آید مشمول این مقررات می‌باشند.

مستمدتات جدید - کلیه مستمدتاتی که از این تاریخ به بعد به وجود می‌آیند بایستی با مقررات استفاده از اراضی مندرج در ذیل مطابقت داشته باشند. همچنین بناهایی که امتیاج به اضافات یا تخییرات اساسی دارند بایستی وضع فود را با این مقررات تطبیق دهند تعمیرات اساسی مشمول این ماده نمی‌باشند.

مستمدتات موجود - کلیه مستمدتاتی که در حال حاضر موجود بوده و مورد استفاده قرار گرفته‌اند ولی استفاده موجود

از آنها با استفاده‌های مندرج در مقررات موزه مربوطه مغایرت دارد بایستی نسبت به تخییر استفاده موجود و انطباق آن با استفاده مربوطه اقدام نمایند. این تخییر استفاده بطورکلی دارای دو حالت می باشد که عبارتند از:

اصلاح استفاده - در مواردی که تخییر استفاده محتاج به تجدید بنا بوده و در بنای موجود یا با تخییرات داخلی آن بتوان استفاده صمیم را به عمل آورده مانند بعضی آپارتمانهای مسکونی که مورد استفاده اداری یا تجارتي قرار گرفته‌اند.

انتقال استفاده - در مواردی که تخییر استفاده مستلزم تخییر بنا بوده و استفاده موجود بایستی به محل مناسب فویش منتقل شده و استفاده صمیم از این زمین بوجود آید مانند کارخانجات و گاراژهای موجود در موزه‌های مسکونی.

شهرداری تهران مکلف است جهت این منظور آییننامه‌های بر اساس امکانات مادی و پرسنلی فود و امتیاجات کوتاه -مدت و بلندمدت شهری همراه با برنامه زمانی اقدامات فود تدوین نموده و براساس آن راساً نسبت به اصلاح و انتقال

استفاده‌های مغایر اقدام نماید.

استفاده‌های مجاز در فارچ از محدوده پنج ساله - امدات تاسیسات صنعتی در موزه‌های صنعتی واقع در فارچ از محدوده پنج‌ساله مجاز می‌باشد. هر نوع استفاده کشاورزی و باغداری و دامداری در فارچ از محدوده پنج‌ساله مجاز می‌باشد مشروط بر این که پس از آن که آن قسمت در داخل محدوده توسعه پنج ساله شهر قرار گرفت استفاده از زمین با استفاده منظور شده در طرح جامع و نقشه‌های تفصیلی آن تطبیق داده شود. تاسیسات عمومی مانند جنگلکاری، پارکها، استادیومها، جاده‌ها که جهت امتیاجات کلی شهر بوجود آیند یا تاسیساتی که دولت راساً جهت ارضاء امتیاجات ساکنین فارچ از محدوده بنا نماید مجاز می‌باشند. هیچگونه استفاده دیگری از زمین در فارچ از محدوده پنج‌ساله شهر مجاز نیست.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های مسکونی - امدات ساختمانهای زیر و استفاده‌های مربوط به آنها در موزه‌های مسکونی مجاز است:

ساختمانهای مسکونی - ساختمانهایی که برای سکونت افراد یا خانواده‌ها ساخته شده باشند.

در این ساختمانها علاوه بر استفاده مسکونی استفاده‌های مربوط به مشاغل خانگی (مشاغلی که معمولاً در داخل خانه به عمل می‌آید) مانند دوزندگی فصوصی، تدریس فصوصی، مطب دکتر، پانسیون و نگهداری سالفوردگان نیز مجاز است مشروط بر آن که مطابق شرایط ذیل باشد:

در صورتی که یک چنین فعالیتی کلاً در یک ساختمان انجام گیرد. هیچگونه ساختمان و بنای دیگری نبایستی برای این منظور امدات گردد.

در صورتی که فعالیتهای مزبور توسط اشخاص مقیم در آن خانه انجام گیرد.

در صورتی که این فعالیتها بیش از ۲۰٪ سطح کل طبقات ساختمان را اشغال نکرده باشند.

سایر ساختمانها - ساختمانهایی که برای سایر استفاده‌هایی که در سطح واحد درجه یک شهری (محل) به عمل می‌آید ساخته شده باشند. این ساختمانها عبارتند از:

آموزش و پرورش - کودکستان و دبستان و یا سایر تاسیسات آموزشی برای افرادی که هنوز به دبیرستان وارد نشدهاند از قطعه زمینی که برای این منظور انتفاب میگردد حداقل ۵۰٪ آن بایستی برای فضای باز اختصاص داده شود.

- بهداشت - مطب دکتر، سافتمانهای پزشکی و درمانگاههای مملی و ممام.

فرهنگی - کلوپهای خصوصی و یا باشگاههایی که برای استفاده اعضاء تاسیس گردیده و تمام تاسیسات مذهبی و عامالمنفعه که فعالیتهاى مختلف فرهنگی، آموزشی، فیریه و اجتماعی در آنها انجام میگردد.

صنعتی - ایجاد کارگاههای کوچک دستی مجاز میباشد.

این نوع فعالیتها بایستی در قطعه زمینی انجام گیرد که سطح کل طبقات آن بیشتر از ۵۰ مترمربع نبوده و سطح کل زمین از ۱۰۰ مترمربع تجاوز ننماید. این نوع استفادهها و فعالیتها نبایستی بوهای بد و دودهای فطرناک، گرما، لرزش و صداهای ناهنجار خارج از محدوده استفاده فود ایجاد نماید.

تجارتی - امدات سافتمانهای تجارتی مجاز است مشروط بر آن که این سافتمانها یک طبقه بوده و سطح طبقه آن از ۷۵ متر مربع و سطح زمین آن از ۳۰۰ متر مربع تجاوز ننماید.

فضای باز - امدات پارکها و زمینهای بازی و ورزشی محلهاى مجاز میباشد.

مفتلط تجارتی و مسکونی - امدات سافتمان به منظور استفاده مفتلط تجارتی و مسکونی مجاز میباشد در صورتی که استفاده تجارتی در طبقه همکف سافتمان به عمل آمد و سطح طبقه آن از ۵۰ متر تجاوز ننمود و واحدهای مسکونی که در طبقات بالا قرار دارند دارای درب ورودی مجزا بوده و دسترسی کامل به فضای باز قطعه زمین داشته باشند.

استفادههای مجاز در موزههای تجارتی - امدات سافتمانهای زیر و استفاده مربوط به آنها در موزههای تجارتی مجاز است.

سافتمانهای تجارتی - سافتمانهایی که به منظور استفاده تجارتی مانند فردهفروشی (عطاری، بقالی، قصابی) و قدمات شفصی (آرایشگاه، فیاطی، کفشدوزی و غیره) بنا شوند.

ساختمانهای اداری - ساختمانهایی که به منظور استفاده اداری مانند بانکها، شرکتهای بیمه، دفاتر موسسات غیرتولیدی، ادارات دولتی و غیره بنا شوند.

ساختمانهای آموزشی - ساختمانهایی که به منظور استفاده آموزشی در سطح بالاتر از دبیرستان یا برای کلاسهایفصومی و اکابر و مدارس مرفه‌های بنا شوند.

ساختمانهای بهداشتی - ساختمانهایی که به منظور استفاده بهداشتی مانند بیمارستان، کلینیک، مطب دکتر، درمانگاههای دولتی و مراکز رفاه خانواده بنا شوند.

ساختمانهای تفریحی - ساختمانهایی که به منظور استفاده تفریحی مانند سینما، تئاتر، کلوپ، بیلبارد، پینگپنگ، بولینگ و غیره بنا شوند.

ساختمانهای فرهنگی - ساختمانهایی که به منظور استفاده فرهنگی مانند موزه، اپرا، تالار، کنسرت، کافه جوانان، کلیسا، مساجد و تکایا ساخته شوند.

ساختمانهای صنعتی - ساختمانهایی که به منظور امداد کارگاه صنعتی کوچک در سطح امتیاجات موضعی شهر مانند تجاری، آهنگری، بستهبندی کالا و غیره بنا شوند. سطح طبقات این نوع ساختمانه‌ها نباید از ۲۰۰ متر مربع تجاوز نماید. استفاده از این نوع ساختمانه‌ها نباید بوی بد یا فطرناک، گرمای زیاد، لرزش و صداهای شدید در خارج از ساختمان تولید نماید. ساختمانهای ویژه - ساختمانهای دیگری که جهت ارضای امتیاجات عمومی لازم است مانند پمپ بنزین، تعمیرگاه اتومبیل، حمام عمومی، نانواپی.

ساختمانهای مختلط تجاری و مسکونی - ساختمانهایی که به منظور استفاده مختلط تجاری و مسکونی بنا شوند مشروط بر آن که استفاده تجاری در طبقه همکف یا طبقات زیرین آن به عمل آمده و واحدهای مسکونی دارای درب ورودی مجزا بوده و دسترسی کامل به فضای باز مربوط به ساختمان داشته باشند.

فضای باز - پارکهای عمومی، زمینهای بازی و باغ کودکان و غیره.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های مختلط - استفاده‌های مجاز در موزه‌های مسکونی (موضوع بند ۷-۱۴) و موزه‌های تجارتي (موضوع بند ۸-۱۴) در این موزه‌ها مجاز میباشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های آموزشی - امداد هر نوع دانشگاه، دانشکده، دبیرستان یا دبستان و یا هر نوع آموزشگاهی (مانند مدارس مرفه‌ای، هنری، تجارتي، زبان، فنی، مذهبی، مدارس مخصوص معلولین) در این موزه‌ها مجاز میباشد. ایجاد واحدهای مسکونی برای سکونت دانشجویان و معلمان نیز مجاز است.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های بهداشتی - امداد هر نوع تاسیسات بهداشتی نظیر بیمارستانها و درمانگاهها همچنین فعالیتهای اداری مربوط به آن و تاسیسات آزمایشگاهی در این موزه‌ها مجاز میباشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های دولتی - امداد هر نوع ساختمانهای دولتی مانند ادارات قوای مقننه، قضاییه و اجراییه و نیز موسسات دولتی در این موزه‌ها مجاز است.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های فرهنگی - امداد هرگونه تاسیسات فرهنگی، مذهبی و یا فعالیتهای اجتماعی نظیر موزه‌ها و تالارهای هنری و مساجد، سازمانهای خیریه، باشگاههای فصولی و غیره و همچنین تاسیسات مربوط به آن در این موزه‌ها مجاز میباشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های صنعتی - امداد هر نوع ساختمان به منظور تهیه کالاهای سنگین و سبک و همچنین تسهیلات مربوط به توزیع کالاها، فروش، عمده فروشی، تعمیرات و سرویس در این موزه‌ها مجاز میباشد به استثناء آن که صنایع بسیار سنگینی که مزاحمت ایجاد مینمایند، بوهای بد، دودهای فطرناک، گرما، لرزش، صدا و غیره بایستی در موزه مربوط به صنایع مزاحم امداد شوند.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های انبارداری – امدات هرگونه ساختمان و تأسیسات مربوط به نگهداری کالاها و همچنین برای توزیع و عمده فروشی و یا فرده فروشی، تعمیرات و سرویس این کالاها در قطعه زمینهایی که برای انبارداری در نظر گرفته شده مجاز میباشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های حمل و نقل – هر نوع تشکیلات ارتباطی و یا استفاده‌های ارتباطی نظیر فرودگاهها، ایستگاههای مسافری، ایستگاههای ترن، ایستگاههای اتوبوس، ایستگاههای کامیونهای تجاری و باراندازها در قطعات زمینی که برای حمل و نقل منظور گردیده مجاز میباشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های ارتشی – امدات هر نوع تاسیساتی که ارتش جمهوری اسلامی ایران صلاح بداند در اینموزهها مجاز میباشد.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های تفریحاتی و فضای باز – فعالیتهای ذیل در قسمتهایی که برای تفریحات و فضای باز در نظر گرفته شده مجاز میباشد (مگر آن که استثنائاً در روی نقشه مشخص شده باشد).

پارکهای شهری، زمینهای بازی، استخرهای شنا و مراکز تفریحی.

پارکهای منطقیهای و همچنین فضاهای باز که به منظور تاسیسات و استفاده‌های تفریحی ذخیره گردیده است.

هر نوع تاسیسات تفریحی که جنبه تجاری داشته باشد مانند میدانهای اسبدوانی، فانفار و غیره.

استفاده‌های مجاز در موزه‌های کشاورزی – در این موزهها استفاده کشاورزی از زمین و نیز استفاده‌های ذیل مجاز میباشد.

امداث سافتمانهایی مانند اصطبل و مرغداری و همچنین دامپروری مشروط بر آن که حداقل ۵۰۰ متر از نزدیکترین موزه مسکونی فاصله داشته باشد.

امداث سافتمانهای مسکونی تک خانواری در صورتی که قطعه زمین آن کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع نبوده و در آن استفاده کشاورزی به عمل آید.

با کسب اجازه مخصوص امداث گورستان و یا مفاریهای علمی و معدنی.

اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ ک.م.و.س:

پیرو نامه شماره ۷۹/۱۰۰/۲ مورخ ۷۹/۱۲/۴ و بازگشت به نامه‌های ۸۲/۱/۱۷ موضوع پیشنهاد کمیسیون ماده ۵ شهرداری تهران مبنی بر اصلاح مصوبه ۳۲۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پس از بررسی موضوع در جلسات متعدد

و به منظور تمقق اهداف طرح مجموعه شهری تهران مبنی بر جلوگیری از توسعه بیرویه شهر تهران و رعایت سقف جمعیتی مصوب آن، پیشنهاد مذکور را مورد بررسی قرار داده و پس از انجام: اصلاحات لازم به عنوان جایگزین مصوبه ۳۲۹ به شرح ذیل مورد تصویب قرار داد.

۱- شهرداری تهران موظف است مذاکرات تا پایان سال ۱۳۸۳ طرحهای تفصیلی مناطق تهران را تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.

۲- با توجه به ضرورت هماهنگی بین طرحهای تفصیلی مناطق و طرح فرادست، وزارت مسکن و شهرسازی موظف است مذاکرات تا پایان فرورد ماه سال ۸۲ برنامه زمانبندی تهیه طرح راهبردهای ساختاری شهر تهران را تهیه و به شورایعالی ارائه نماید.

۳- تا تصویب طرحهای تفصیلی هر منطقه از مناطق شهر تهران ضوابط مربوط به مصوبه ۳۲۹ به شرح ذیل اصلاح می-گردد.
۳-۱- محدوده قانونی تهران به چهار پهنه به صورت زیر تقسیم میشود.

الف) از مد شمالی محدوده قانونی تهران تا محور همت ب) مد فاصل محورهای همت و انقلاب

ج) مد فاصل محورهای انقلاب و جاده ساوه و امتداد خیابان شوش د) جنوب

جاده ساوه و امتداد شوش تا مد جنوبی محدوده قانونی تهران

۳-۲- تا تصویب طرح تفصیلی در منطقه، تراکم مازاد بر ۱۲۰٪ تا مذاکرات ۶۰٪ به صورت یک طبقه براساس جدول زیر در پهنه‌های چهارگانه مذکور، میتواند واگذار شود.

پهنه	مسامت قطعه زمین (مترمربع)	عرض گذر مجاور در طرح مورد عمل (متر)
------	---------------------------	-------------------------------------

$۱۲ \leq A$	$۳۰۰ \leq S$	پهنه الف
$۱۰ \leq A$	$۲۵۰ \leq S$	پهنه ب
$۸ \leq A$	$۲۰۰ \leq S$	پهنه ج
$۶ \leq A$	$۱۵۰ \leq S$	پهنه د

۳-۳- الزامات اجرایی این ضوابط به شرح زیر تعیین میشود:

- تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ الزامی بوده و شهرداری مق کاهش پارکینگ مورد نیاز را به هیچ وجه ندارد.

- مسامت زمین و عرض گذر مجاور پس از رعایت براصلاهی ملاک عمل میباشد.

۴- به منظور تشویق اجرای طرفهای و نوسازی بافتهای فرسوده، عنداللزوم شهرداری مجاز به پیشنهاد این گونه طرفها با ضوابط خاص و تصویب آنها در کمیسیون ماده (۵) فواهد بود.

۵- شهرکها و مجتمعهای مسکونی دارای طرح مصوب و نیز مناطق تهران یا بخشی از آنها که طرح تقصیلی برای آنها تهیه و به تصویب میرسد، از این ضوابط مستثنی میباشد.

۶- امدات مجتمع اداری یا تجاری مشروط به رعایت مسامت قطعه و گذر بندی طبق جدول ذیل به شرط تأمین کلیه پارکینگهای مورد نیاز پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) بلامانع است:

مناطق	مداقل مسامت زمین به مترمربع	مداقل عرض ملاک عمل گذر به متر
۱ الی ۸	۱۰۰۰	$۳۰ \geq \text{عرض} \geq ۱۶$
۹ الی ۲۱	۵۰۰	$۳۰ \geq \text{عرض} \geq ۱۲$

۷- براساس این مصوبه، واگذاری مزاد تراکم صرفاً بر مبنای پلاک مشخص ثبتی و پروانه ساختمانی مربوطه مجاز می- باشد.

۸- تعاونیه‌های مسکن کارمندی- کارگری، نظامی و تابع این مصوبه فوهند بود.

۹- در هنگام تمدید و یا تجدید پروانه ساختمانی جهت پلاک‌هایی که در مدت اعتبار پروانه عملیات ساختمانی در آنها شروع نشده باشد، صرفاً ضوابط این مصوبه ملاک عمل فواهد بود.

۱۰- شهرداری تهران مسئول اجرای این مصوبه بوده و موظف است از هر گونه تخلف در این زمینه جلوگیری نماید و گزارش عملکرد این مصوبه را به تفکیک چهار پهنه فوق‌الذکر هر دو ماه یکبار به شورای عالی ارائه نماید.

بفشنامه ۸۲۶۴۲/۱۰/۸۲۱۰-۸۲۶/۱/۲۶

- پیرو بند نامه شماره ۸۰/۸۲۰۰۴۵۸۰ مورخ ۸۲/۳/۲۱ در ارتباط با پیشنهاد بند جهت اصلاح مصوبه مورخ ۸۲/۱/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری (اصلاح جایگزین صورتجلسه ۳۲۹) و باتوجه به این که در مفاد ذیل بند ۳-۳ مصوبه فوق تصریح گردیده:

مسامت زمین بعد از رعایت بر اصلاحی ملاک عمل میباشند. در این فصوص لازم به ذکر است با عنایت به تعیین حداقل مسامت زمین جهت استفاده از افزایش تراکم ساختمانی، و توجه به این مطلب که رعایت اصلاحی در بعضی از موارد سبب کاهش متراژ زمین به کمتر از میزان تعیین شده میگردد، لذا امکان استفاده از واگذاری افزایش تراکم از بین میرود و این امر سبب میگردد مالکین رغبتی به دریافت پروانه ساختمانی و رعایت بر اصلاحی نداشته باشند، بنابراین بهم منظور تشویق مالکین به نوسازی و رعایت اصلاحی گذرها فواهشمند است بند ذیل نیز همراه با بند تکمیلی در نخستین جلسه کمیسیون ماده پنج مطرح شود.

«در کلیه پهنه‌ها مسامت قطعه قبل از اصلاحی و عرض گذر پس از رعایت بر اصلاحی ملاک عمل فواهد بود.»

(۸۲/۱۰/۱۰ - ۸۰/۸۲۰۰۵۲۸۰)