

خلاصه نکات مبحث ۴ :

الزامات عمومی ساختمان

- ۱- این مبحث شامل و ناظر بر تمام ساختمانها و سازه های مشمول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان کشور است.
- ۲- مقررات این مبحث شامل تمام سازه ها و ساختمانهای موقت به غیر از اسکان موقت حوادث غیرمترقبه می باشد.
- ۳- ساختمانهای ثبت شده در سازمان میراث فرهنگی و گردشگری که دارای ارزش تاریخی و معماری می باشند، تابع ظوابط سازمان مذکور می باشد.
- ۴- حین ساخت، تمام مصالح و فرآورده های ساختمانی چون نرده ها و حفاظ ها باید در شرایط مناسب و دور از محیط خورنده نگهداری شوند و برای محافظت با رنگ مناسب پوشش داده شوند.
- ۵- هر گاه حین عملیات ساختمانی اثری مربوط به میراث فرهنگی کشور یافت شود، باید عملیات ساختمانی توسط سازنده و مالک متوقف شود و به سازمان مذکور و سایر نهادهای مربوط اطلاع داده شود. ادامه عملیات منوط به اخذ مجوز توسط آن نهادها می باشد.
- ۶- تصرف در لغت به معنی در اختیار گرفتن ساختمان یا بخشی از آن به منظور کار یا استفاده معین است و در این مقررات منظور از تصرف نوع و شیوه بهره برداری از بنا یا بخشی از آن است که با مقصودی معلوم در دست بهره برداری بوده یا قرار است برای آن مقصود استفاده شود.
- ۷- واحد تصرف محدوده ای مستقل از یک بنا، دارای متصرف یا متصرفانی با مالکیت یا مجوز بهره برداری مشخص که به وسیله دیوارها و سقف و کف از سایر واحدهای تصرف و فضای عمومی مجزا گردیده است. مانند واحدهای مسکونی، واحدهای کسبی مستقل، مغازه ها و ...
- ۸- اتاق های هتل، و سایر ساختمانهای اقامتی، خوابگاه ها، بیمارستان ها و ادارات و نیز غرفه های فروش کالا در فروشگاههای بزرگ، واحد تصرف محسوب نمی شوند.
- ۹- تعداد افراد استفاده کننده از یک فضا، واحد تصرف یا ساختمان به طور همزمان، که راه دسترس یا خروج برای آن تعداد طراحی شده است را بار تصرف گویند.

۱۰- فضا محدوده ای از تصرف یا ساختمان است که برای فعالیتی مشخص در نظر گرفته می شود. شامل فضای اقامت، اشتغال (حداکثر ۲۰ نفر، ۹، فضای جمعی (بالای ۲۰ نفر)، انبار، آشپزخانه، ابدارخانه، بهداشتی و ...

۱۱- آشپزخانه از نظر نحوه قرارگیری و معماری ۳ نوع است:

۱- مستقل که توسط در و سایر عناصر جداکننده از دیگر فضاها جدا شده است.

۲- باز، که بدون وجود در با سایر فضاها در ارتباط است.

۳- دیواری، که تجهیزات آن در جوار یا داخل دیوار جاسازی شده است.

۱۲- آشپزخانه از نظر نوع استفاده نیز ۳ نوع است:

۱- خانگی

۲- تجاری یا عمومی

۳- صنعتی که تابع مقررات جداگانه و خاص است.

۱۳- فضاهای بهداشتی نیز از نظر نوع استفاده ۳ دسته اند:

۱- خصوصی

۲- عمومی

۳- بهداشتی خاص شامل الزامات خاص مانند بیمارستان ها و

۱۴- توقفگاه فضای توقف و نگهداری وسایل نقلیه هست.

۱۵- توقف گاههای خودرو به ۳ دسته کوچک (حداکثر ۳ محل توقف خودرو)، متوسط (۴ تا ۲۵) و

بزرگ (بیش از ۲۵ خودرو) تقسیم می شوند.

۱۶- فضاهای باز توقف، شامل حیاط بیرونی و حیاط خلوت، حیاط داخلی، فضای نیمه باز، می باشند.

۱۷- پاسیو فضایی باز است که توسط جداره هایی محصور شده و اضلاع آن به طور معمول تا ارتفاع

ساختمان ادامه دارند و وظیفه تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان در طبقات را بر عهده دارد.

۱۸- فضاهای نیمه باز، به فضاهایی اطلاق می شود که امکان دسترسی از داخل ساختمان داشته و در ارتباط با فضای آزاد قرار دارند. به گونه ای که حداقل یک وجه آن باز است.

۱۹- انواع فضاهای باز عبارتند از :

۱- بالکن: سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن به وسیله فضای بسته ای اشغال نگردیده باشد.

۲- بالکن کم عرض: بالکنی با عرض کمتر از ۰/۵ متر و حداکثر باطولی برابر با عرض پنجره ای که تا کف امتداد دارد.

۳- مهتابی (تراس): سطح روبازی از ساختمان که بام بخش هایی از طبقه زیرین آن است.

۴- ایوان: فضایی مسقف است که از ۱ طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد.

۵- محفظه افتابگیر: فضایی نیمه باز است که در صورت اخذ مجوز از شهرداری یا سایر مراجع مربوط، در شرایط اقلیمی مناسب با سطوح شفاف پوشیده می شوند.

۲۰- فضای مشاع بخش هایی از ساختمان است که مالکیت آن به عموم مالکان آن ساختمان یا مجموعه تعلق دارد.

۲۱- بسته حجمی بنا (پاکت) حجم ساده شده ای است که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می گردد.

۲۲- سطح یا جدار نورگذر به سطح یا جداری گفته می شود که ضریب انتقال نور آن بزرگتر از ۲۰ درصد باشد.

۲۳- گشودگی سطح یا روزنه ای در نما یا دیوارهای یک فضا است که به روی فضای خارج یا مجاور باز است.

۲۴- در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشیدگی بیش از ۶۰ درصد توسط شیشه باشد، نمای شیشه ای گویند. دارای دو نوع پیوسته و ناپیوسته است.

۲۵- شیب‌راه سطح شیب‌داری است که برای ارتباط دو سطح دارای اختلاف ارتفاع به کار برده می‌شود.

۲۶- میله دستگرد یک میله افقی یا مایل با مشخصات معین جهت دست گرفتن به عنوان تکیه‌گاه یا هدایت افراد نصب می‌شود.

دسته بندی ساختمانها:

۲۷- تصرف های مسکونی (قابل سکونت برای خانواده به غیر تصرف های مراقبتی- درمانی) شامل موارد زیر هستند:

۱- گروه ۱: متصرفان عمدتاً به طور موقت (کمتر از ۱ ماه) در آن اقامت دارند مانند مسافرخانه ها، هتل ها، متل ها و موارد مشابه

۲- گروه ۲: شامل بیش از ۲ واحد مسکونی که متصرفان آن عمدتاً به صورت دائم از آن استفاده می‌کنند شامل بناهای اپارتمانی، اقامتگاههای غیر موقت مذهبی، ورزشی و مشابه آنها، خوابگاه ها و اقامتگاههای تفریحی اشتراکی

۳- گروه ۳: تصرف های مسکونی که برای مراقبت شبانه روزی از افراد به تعداد ۶ تا ۱۶ نفر، (به غیر کارکنان) استفاده می‌شود.

۴- گروه ۴: تصرف های مسکونی شامل حداکثر ۳ طبقه بر روی سطح دسترس معبر که برای اقامت ی یا دو خانوار در نظر گرفته می‌شوند و متصرفان آن به طور عمده به صورت دائم از آن استفاده می‌کنند.

۲۸- تصرف های آموزشی: هر بنا یا بخشی از آن که افراد حداقل به تعداد ۶ نفر به منظور های آموزشی در دوره های تحصیلی ابتدایی تا دبیرستان در آن جمع می‌شوند (همچنین بنا یا بخشی از بنا برای مراقبت در طول شبانه روز از حداقل ۵ کودک بالای ۳ سال). دوره های بالاتر از دبیرستان جزو این تصرف نیستند.

۲۹- تصرف های درمانی- مراقبتی: هر بنا یا بخشی از آن که افراد به دلیل محدودیت های جسمی و یا ذهنی، بیماری و کهولت سن و .. تحت مراقبت پزشکی و نظایر آن باشند. (یا به دلایل مجازات و غیره تحت مراقبت باشند). شامل ۴ گزوه زیر هستند:

۱- گروه ۱: پذیرایی برای بیش از ۱۶ نفر در طول شبانه روز شامل مراکز نگهداری از آسیب دیدگان اجتماعی و مراکز ترک اعتیاد و موارد مشابه است.

۲- گروه ۲: خدمات شبانه روزی جراحی، پزشکی، روان پزشکی، پرستاری و ... برای تعداد افراد بیش از ۵ نفر که بعضا قادر به نگهداری از خود نیستند. شامل بیمارستان، درمانگاه، تیمارستان، شیرخوارگاه و ... (مراقبت شبانه روزی از کودکان کمتر از ۳ سال با تعداد بیش از ۵ نفر هم شامل این گروه است)

۳- گروه ۳: افراد به تعداد بیش از ۵ نفر تحت مراقبت امنیتی و محدود کردن آزادی حرکت آنها شامل زندان، بازداشتگاه، ندامتگاه و موارد مشابه

۴- گروه ۴ (مراقبت های روزانه): افراد در هر سنی به تعداد بیش از ۵ نفر به وسیله افرادی غیر از والدین و خویشاوندان در محلی غیر از خانه و به مدت کمتر از ۲۴ ساعت مراقبت شوند. مراکز روزانه سالمندان، مهدکودک و موارد مشابه

۳۰- تصرف های تجمعی: بنا یا بخشی از آن که برای تجمع افراد جهت گردهمایی یا برگزاری جشن ها و خوردن و اشامیدن و... اختصاص دارد. چنانچه در این مجموعه واحد مستقلی جهت تصرف افراد به تعداد کمتر از ۵۰ نفر اختصاص یابد آن را واحد اداری- حرفه ای باید در نظر گرفت.

۳۱- اتاق یا فضا به مساحت حداکثر ۷۰ مترمربع یا تصرف افراد کمتر از ۵۰ نفر جهت اهداف تجمعی، در مجاور سایر تصرف ها، باید به عنوان قسمتی از همان تصرف در نظر گرفته شود. و جز تصرف تجمعی نیست.

۳۲- کتابخانه، تریا، سالن ورزشی و موارد مشابه جز تصرف های آموزشی هستند و نباید در گروه تصرف تجمعی قرار گیرند.

۳۳- تصرف های تجمعی شامل ۵ مورد زیر هستند:

۱- گروه ۱: مجموعه دارای فضاهای تجمع با صندلی ثابت، که برای ارائه یا تماشای اجراهای نمایشی یا تصاویر

متحرک استفاده می شوند. مانند سینماها، تئاترها، استودیو رادیویی و تلویزیونی

۲- گروه ۲: مجموعه های دارای فضای تجمع برای صرف غذا و نوشیدن شامل رستوران ها و تریاها و ..

۳- گروه ۳: مجموعه های دارای فضای تجمع برای نیایش، جشن و سرگرمی شامل مساجد، کلیساها، سالن

های بازی تفریحی، گالری هنری، سالن سخنرانی و موارد مشابه دیگر (باشگاه ها و استخرهای ورزشی

بدون جایگاه تماشاگر جزو این گروه هستند)

۴- گروه ۴: مجموعه های دارای فضای تجمع جهت تماشای فعالیت ها و بازی های ورزشی داخل سالن شامل

استادیوم ها و مجموعه های ورزشی سرپوشیده

۵- گروه ۵: مجموعه های دارای فضای تجمع جهت انجام یا تماشای فعالیت ها در فضای باز استفاده می

شوند شامل پارک های تفریحی و استادیوم های سرباز

۳۴- تصرف های حرفه ای و اداری: هر بنا یا بخشی از آن که جهت انجام امورات حرفه ای و اداری

استفاده شود که می تواند شامل انبار یا نگهداری مدارک نیز شود. شامل بانک ها ، پست ها، همه دفاتر

امور اداری، ارایشگاهها، کلینیک و مطب های پزشکی، آزمایشگاهها، نمایشگاهها و موارد مشابه دیگر (دفاتر

مهندسی نیز شامل این گروه می باشند)

۳۵- تصرف های کسبی- تجاری: هر بنا یا بخشی از آن که به منظور نمایش و خرید و فروش اجناس

و کالای مختلف مورد استفاده قرار گیرد شامل فروشگاهها و مغازه ها، سالن ها و میادین فروش، بازارها و

بازارچه ها، عمده فروشی، داروخانه ها،

۳۶- تصرف های صنعتی: هر بنا یا بخشی که به منظور ساخت، مونتاژ، تولید، بسته بندی و تعمیر مرود استفاده

قرار گیرد به شرطی که جز تصرف های مخاطره آمیز نباشد.

۳۷- تصرف های صنعتی شامل ۲ گروه میان خطر و کم خطر می باشند. (کم خطرها شامل تولید و بسته بندی مصالح غیر قابل سوختن می باشند)

۳۸- تصرف های انباری: بنا یا بخشی از آن که برای انبار کردن مورد استفاده قرار گیرند به شرطی که جزو گروه مخاطره امیز نباشند. شامل دو گروه میان خطر و کم خطر هستند.

۳۹- تصرف های مخاطره امیز: بنا یا بخشی از آن که با مواد و محصولات بسیار قابل احتراق، آتش زا و سمی یا انفجاری در ارتباط باشد. بناهایی که فضای داخل آنها به دلیل اسیا کردن دارای مواد بسیار ریز و غبارهای قابل اشتعال باشند. شامل انبار و نگهداری مایعات بسیار قابل اشتعال، نگهداری بیش از ۲۳ مترمکعب از گازهای مختلف چون استیلن، هیدروژن و ..، انبار و نگهداری مواد منفجره

۴۰- تصرف های متفرقه: ساختمانها و ساختارهایی که دارای ماهیت فرعی باشند و جزو تصرف های ذکر شده در فوق قرار نگیرند. مانند ساختمانهای کشاورزی، اغل حیوانات، گلخانه ها، انبار شخصی، اصطبل و پارکینگ شخصی اتومبیل (جدول ۴-۳-۱ مبحث ۴)

دسته بندی ساختمانها به لحاظ تعداد طبقات و نحوه قرار گیری بر روی زمین:

۴۱- دسته بندی کلی شامل ساختمانهای یک و دو طبقه، ۳ و چهار طبقه و ساختمانهای بیش از ۴ طبقه تا ارتفاع ۲۳ متر و نیز ساختمانهای با ارتفاع بیش از ۲۳ متر.

۴۲- ساختمانهای یک و دو طبقه شامل ۳ گروه ردیفی و متصل، مجزا و منفصل و ترکیبی با الگوی حیاط مرکزی هستند و

۴۳- ساختمانهای ۳ و ۴ طبقه شامل ۲ گروه ردیفی و متصل، مجزا و منفصل هستند و

۴۴- ساختمانهای بیش از ۴ طبقه تا ۲۳ متر شامل ۲ گروه ردیفی و متصل، مجزا و منفصل هستند و

۴۵- ساختمانهای بیش از ۲۳ متر شامل گروه ساختمانهای بلند.

مقررات کلی:

۴۶- انتظارات حداقلی در این مبحث شامل موارد زیر است:

۱- رعایت حداقل ابعاد مناسب برای هر فضا بر حسب نوع فعالیت

۲- تامین تعداد لازم از فضاهای اصلی و جانبی بر اساس برآورد تعداد و ترکیب جمعیت استفاده کننده و

نیازهای آنها

۳- امکان دسترسی مناسب و ایمن به ساختمان

۴- تامین امنیت افراد و گروه های استفاده کننده در طراحی ساختمان، استقرار و مجاورت آن و فضاها و

عناصر ساختمان

۵- تامین تجهیزات و سایر ویژگیهای لازم کالبدی ساختمان بر اساس نوع و نحوه بهره برداری از آن.

۶- ملزومات بهداشتی ساختمان شامل برخورداری از نورگیر و تهویه مناسب، نفوذ نکردن رطوبت به

داخل ساختمان، وجود نداشتن خطاتی از قبیل تصاعد گازهای سمی و ...، الوده نشدن آب یا خاک به

وسیله ضایعات و فاضلاب ساختمان، حفظ سطح نوفه،

۷- ایمنی در حین بهره برداری

۸- حفظ انرژی

۹- حفظ ارزش های اسلای- ایرانی

ارتفاع و مساحت مجاز ساختمانها:

۴۷- مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان، تراز متوسط کف معبر مجاور تا ارتفاع متوسط بام های شیبدار

یا بالاترین نقطه جان پناه در بام های مسطح است.

۴۸- ارتفاع در گروه های ساختمانی ۱،۲ و ۳ در حالت ۱ طبقه، در ساختمانهای دارای زیرزمین با

پنجره نورگیر از نما ۵/۳ متر و در ساختمانهای فاقد آن ۴/۱ متر است.

۴۹- ارتفاع در گروه های ساختمانی ۱،۲ و ۳ در حالت ۲ طبقه، در ساختمانهای دارای زیرزمین با

پنجره نورگیر از نما ۸/۵ متر و در ساختمانهای فاقد آن ۷/۳ متر است.

- ۵۰- ارتفاع در گروه های ساختمانی ۵،۴ در حالت ۳ طبقه، در ساختمانهای دارای زیرزمین با پنجره نورگیر از نما ۱۱/۷ متر و در ساختمانهای فاقد آن ۱۰/۵ متر است.
- ۵۱- ارتفاع در گروه های ساختمانی ۵،۴ در حالت ۴ طبقه، در ساختمانهای دارای زیرزمین با پنجره نورگیر از نما ۱۴/۹ متر و در ساختمانهای فاقد آن ۱۳/۷ متر است.
- ۵۲- ارتفاع در گروه های ساختمانی ۷،۶ در حالت ۵ تا ۷ طبقه با ارتفاع حداکثر ۲۳ متر، و گروه ۸ با ارتفاع بیش از ۲۳ متر و بیش از ۷ طبقه، به تناسب تعداد طبقات و سایر ضوابط و مقررات قانونی است.
- ۵۳- در صورت افزایش ارتفاع بیش از حدود تعیین شده برای گروه های ساختمانی، دریافت مجوز از شهرداری و سایر مراجع صدور پروانه بدین منظور الزامی است.
- ۵۴- افزایش تعداد طبقات و مساحت ساختمانها بیش از حداکثر مجاز تعیین شده، مجاز نیست، مگر اینکه با شرایط موجود در مبحث ۳ انطباق نماید.
- ۵۵- مساحت میان طبقه از یک سوم مساحت طبقه زیرین آن یا مقادیر تعیین شده در مقررات یا ضوابط اختصاصی تصرف ها بیشتر نباشد.
- ۵۶- در صورت استفاده از زیرزمین به عنوان فضای اقامت یا اشتغال، مطابق ضوابط طرح های عمران و توسعه شهری، مساحت آن جزو مساحت تصرف مورد نظر در ساختمان محسوب شود.
- الزامات کلی ساخت و قرار گیری ساختمان:
- ۵۷- در زمین هایی که فقط توسط راه های پیاده قابل دسترس هستند، ساخت ساختمان محدود به گروه های ۱ تا ۳ بوده و در صورتی مجاز است که علاوه بر انطباق با مقررات خاص تصرف مورد نظر، امدادسانی و اطفای حریق نیز برای آن امکان پذیر باشد.
- ۵۸- در بافت های تاریخی مصوب، ساخت ساختمان و نحوه استقرار آن باید طبق ضوابط مورد تایید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صورت گیرد.

۵۹- برای زمین هایی می توان تقاضای پروانه ساختمان نمود که امکان اتصال به شبکه اب بهداشتی و شبکه برق داشته باشد. در سایر مناطق که شبکه بهداشتی و برق هنوز احداث نشده باشد، این مورد منوط به تایید مقامات قانونی و مسئول در مورد نحوه تامین اب بهداشتی و برق است. و تعهد باید گردد که به محض احداث شبکه بهداشتی، اتصال ان انجام شود.

۶۰- رعایت کلیه حریم های مصوب از جمله جنگل، رودخانه، راه های دسترسی و ... در تمامی گروه های ساختمانی الزامی است. در صورت نبود حریم مصوب، رعایت حداقل ۳۰ متر فاصله از این اراضی یا تاسیسات الزامی است.

۶۱- مشخصات بر و کف زمین باید به گونه ای باشد که :

۱- با نمای کلی خیابان ها و محله ها و منظر شهری متناسب باشد و در جهت پیش گیری از ناهماهنگی سیمای شهری باشد.

۲- ارتفاع کف زمین در هماهنگی با ارتفاع خیابان دسترس و زمین همسایه قرار گیرد.

۳- امکان دسترسی عادلانه و مناسب برای تمامی متصرفان وجود داشته باشد.

۴- از خاکبرداری و خاکریزی نامتعارف جلوگیری گردد.

۶۲- تعیین بر و کف و لزوم اصلاح ان با تایید شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان خواهد بود.

۶۳- به منظور جلوگیری از اتلاف انرژی در مورد تعیین محل درزهای انقطاع ساختمان، هماهنگی لازم بین مهندس معمار و طراح سازه صورت گیرد.

۶۴- همجواری تصرف ها در ساختمان باید به نحوی صورت گیرد که مساله اشراف و دید از تصرف های دیگر به تصرف مسکونی، از طریق سطوح نور گذر و بازشوهای پنجره یا درهای ورودی، بخ حداقل تقلیل یابد.

۶۵- نحوه قرارگیری فضاهای مختلف در هر تصرف یا همجواری تصرف های مجاز در طرح معماری ساختمان، به تشخیص مهندس طراح معمار و در صورت عدم مغایرت با مفاد این مقررات و سایر مباحث با تایید شهرداری و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان تعیین می شود.

۶۶- تغییر یک فضا یا تصرف به فضا یا تصرف با کاربری دیگر تنها در صورت تامین ایمنی و دسترسی و کارکرد فضاها یا تصرف های مجاور دیگر مجاز است.

الزامات شکل، حجم و نمای ساختمان

- ۶۷- تمام سطوح خارجی نمایان ساختمان با روش های ایمنی ناماسازی شوند.
- ۶۸- طراحی و اجرای ساختمان با سازه های مجاور ان هماهنگ باشد. همچنین حجم، نما و سایر جزئیات ان در تناسب با هویت و موقعیت خیابان، محله و سیمای شهری باشد.
- ۶۹- در تمام ساختمانهای دارای نمای شیشه ای، در نظر گرفتن تجهیزات یا تمهیدات مناسب، جهت نظافت نما از جبهه بیرونی، به گونه ای که در نما و حجم ساختمان تاثیر نامطلوب نگذارد، الزامی است.
- ۷۰- استفاده از نماهای شیشه ای پیوسته در ساختمانهای مسکونی مشرف به معابر ممنوع است.
- ۷۱- در ساختمانهای غیر مسکونی گروه های ۶،۷ و ۸، دارای نمای شیشه ای پیوسته، رعایت فاصله افقی حداقل ۲ متر، بین خط نمای شیشه پیوسته، تا حد محدوده زمین الزامی است.
- ۷۲- تمام سطوح شیشه ای با عرض بیش از ۰/۹ متر، و مساحت بیش از ۱/۵ متر مربع که در مجاورت فضای باز و معابر قرار دارند، باید از شیشه ایمن و غیر ریزنده باشد.
- ۷۳- مصالح نما باید به سازه اتصال مناسب و کافی داشته باشد.

الزامات پیش آمدگیهای ساختمان

- ۷۴- پیشامدگی طبقات یا بخشی از آنها از خط مرز مالکیت، به عمق حداکثر ۰/۸ متر در معابر عمومی با پهنای ۱۲ تا ۲۰ متر، در صورتی که حد زیرین ان پیش آمدگی از بالاترین نقطه کف معبر حداقل ۳/۵ متر ارتفاع داشته باشد، و حد پیش آمدگی ان از لبه سواره رو حداقل ۰/۸ متر فاصله افقی داشته باشد.
- ۷۵- پیشامدگی طبقات یا بخشی از آنها از خط مرز مالکیت، به عمق حداکثر ۱/۲ متر، در معابر عمومی با پهنای بیش از ۲۰ متر با رعایت سایر شرایط بند قبلی.

۷۶- پیش آمدگی سایبان یا باران گیر بام از حد ساختمان، به عمق حداکثر ۰/۸ متر، در صورتی که حد زیرین آن پیش آمدگی از بالاترین نقطه کف معبر حداقل ۳/۵ متر ارتفاع داشته و حد پیش آمدگی آن از لبه سواره رو حداقل ۰/۸ متر فاصله افقی داشته باشد.

۷۷- ساباط و پل هوایی که بین ساختمانها بر روی کوچه ها و معابر فرعی احداث می شود، مشروط به اخذ مجوز از شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، و در صورتی که حداقل ارتفاع ۳/۵ متر از معبر داشته باشد.

۷۸- تابلوها و سایر عناصر الحاقی به ساختمان منطبق بر مبحث ۲۰، و سایر ضوابط طرح های توسعه و عمران شهری مشروط بر اینکه لبه خارجی آن از سواره رو حداقل ۰/۸ متر فاصله داشته باشد.

۷۹- درگاهی و لبه کف پنجره، نیم ستون چسبیده به دیوار، قرنیزها، لوله های اب باران، پله یا شیب راه ورودی، و دیگر عناصر ساختمانی که در ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر از کف معبر مجاور باشند، نباید بیش از ۰/۱ متر در معبر عمومی پیش آمدگی باشند.

۸۰- درهای ساختمان و تصرف هایی که به سمت بیرون و معبر عمومی باز می شوند، ضمن لزوم نصب علائم احتیاط، نباید در حالت باز بیش از ۰/۱ متر وارد حریم معبر شوند.

پیش آمدگی در داخل محدوده مالکیت:

۸۱- پیش آمدگی طبقات یا بخشی از آنها از لبه خارجی طبقه زیرین مشروط بر آنکه لبه بیرونی آنها در داخل حدود سطح اشغال مجاز اعلام شده توسط شهرداری یا سایر مرجع صدور پروانه قرار گیرد، و ارتفاع حد زیرین آن از بالاترین نقطه کف زمین حداقل ۲/۷ متر باشد، مجاز است.

۸۲- پیش آمدگی سایبان یا باران گیر بام از حد ساختمان به عمق حداکثر ۰/۸ متر در صورتی که حد زیرین آن از بالاترین نقطه کف زمین حداقل ۲/۷ متر ارتفاع داشته باشد، و حد پیش آمدگی از آن از لبه محدوده زمین مجاور حداقل ۰/۸ متر فاصله افقی داشته باشد، مجاز است.

پیش آمدگی زیرزمین:

- ۸۳- پیش آمدگی زیرزمین در خارج از محدوده مالکیت و در معابر عمومی ممنوع است.
- ۸۴- پیش آمدگی در معابر با پهنای کمتر از ۱۲ متر و در معابر موسوم به بزرگراه ها مجاز نیست، مگر آنکه در طرح توسعه و عمران شهری به گونه ای دیگر تعیین شده باشد.
- ۸۵- هیچ گونه لوله کشی و کانال کشی تاسیساتی نباید در جداره خارجی پیش آمدگی طبقات و بام تعبیه شود.
- ۸۶- هیچ قسمت از ساختمان نباید به داخل حیاط های کوچک محصور (پاسیوها) که برای نورگیری و تهویه فضاهای ساختمانی تعبیه می شوند، پیش آمدگی داشته باشد.

الزامات عمومی فضاهای ساختمان ها

- ۸۷- پهنای الزامی بیان شده برای تمام قسمت های فضاهای در ارتباط و دسترس نباید در جهت خروج از واحد تصرف یا ساختمان کاهش یابد.
- ۸۸- مسیرهای ارتباط و دسترس اصلی ساختمان نباید از درون اتاق ها یا سایر فضاها عبور کند مگر در تصرف های اداری- مراقبتی که جهت کنترل رفت و آمد می تواند از اتاقی عبور کند مشروط به انطباق با الزامات این مسیرها.
- ۸۹- اتاق های انتظار، سراسراها و اتاق های پذیرش می توانند در مسیر دسترس اصلی قرار گیرند.

فضاهای ورودی ساختمان:

- ۹۰- در تمام ساختمانها پس از در ورودی اصلی باید فضایی مطابق شرایط زیر وجود داشته باشد:
- ۱- در صورت وجود پله یا اختلاف سطح یا دیوار در مقابل ورودی اصلی، باید حداقل ۱/۴ متر از آن فاصله داشته باشد.
 - ۲- در فضای ورودی ساختمان باید امکان ایستادن چند نفر وجود داشته باشد و دارای سطح آزاد و بدون مانعی به ابعاد حداقل ۱/۴ در ۱/۴ متر باشد.
 - ۳- در فضای ورودی ارتفاع زیر سقف از کف تمام شده نباید از موارد زیر کمتر باشد:

- حداقل ۲/۱۰ متر در بیشتر از ۵۰ درصد سطح فضا
- حداقل ۲/۰۵ متر به صورت موضعی یا محدود در ۵۰ درصد باقی سطح فضا

راهروها

- ۹۱- پهنای مفید آزاد و بدون مانع فضای راهروهای ارتباطی داخل ساختمان که در مسیر دسترس و خروج قرار دارند بر اساس نوع تصرف تعیین و نباید از ۱/۴ متر کمتر باشند.
- ۹۲- در ساختمان ها یا داخل واحد های تصرف که قابل دسترس آنها برای افراد معلول الزامی نیست این فاصله می تواند ۱/۱ متر در نظر گرفته شود.
- ۹۳- راهروهایی که فقط برای دسترسی تاسیسات برقی و مکانیکی یا لوله کشی استفاده می شوند باید حداقل ۶۰ سانتیمتر پهنا داشته باشند.
- ۹۴- حداقل پهنای راهروهای مستقیم با بار تصرف حداکثر ۵۰ نفرو کمتر که قابل دسترس بودن آنها برای افراد معلول الزامی نیست، ۰/۹ متر است.

درهای ورودی اصلی:

- ۹۵- در اصلی باید از نوع لولایی با حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر باشد، و ارتفاع مفید آن حداقل ۲۰۵ سانتیمتر باشد. درهای دو لنگه بدون وادار وسط، به هنگام باز شدن لنگه فعال حداقل ۸۰ سانتیمتر پهنای مفید بدون مانع داشته باشند. در ضمن پهنای هر لنگه نباید از ۱/۲ متر بیشتر باشد.
- ۹۶- وسایل متوقف یا تنظیم کننده حرکت درها نباید ارتفاع آن را به کمتر از ۱/۹۵ متر کاهش دهند.
- ۹۷- تمام درهای واقع در مسیر دسترس و خروج در موارد زیر باید موافق جهت خروج بچرخند:

۱- درهای واقع در دوربندهای خروج

۲- درهای واقع در فضاهای پرخطر

۳- درهای اتاق ها و فضاهای با بار تصرف ۵۰ نفر و بیشتر

در این حالت درها در حالت کاملاً باز نباید هیچ یک از ابعاد الزامی پاگرد را بیش از ۰/۱۸ متر با احتساب دستگیره کاهش دهند.

۹۸- زمانی که بار تصرف یا تعداد استفاده کنندگان از پاگرد پله ۵۰ نفر یا بیشتر است، و یا ساختمان دارای مساحت ناخالص ۹۳۰ مترمربع یا بیشتر است، این درها در هیچ موقعیتی نباید اندازه پاگرد را به کمتر از نصف اندازه الزامی کاهش دهند.

۹۹- در هر طرف در اصلی باید یک کف یا پاگرد با تراز یکسان در دو طرف وجود داشته باشد.

۱۰۰- کف پاگرد واقع در مسیر دسترس یا خروج الزامی اصلی نباید بیش از ۲۰ میلیمتر پایین تر از سطح بالایی استانه در اصلی باشد مگر در موارد زیر:

۱- ارتفاع کف یا پاگردهایی که در مسیر قابل دسترس الزامی برای افراد معلول قرار ندارند مجاز است حداکثر ۰/۳۸ متر در نظر گرفته شود.

۲- ارتفاع کف یا پاگرد مجاور درهای واقع در جداره خارجی ساختمان که در مسیر قابل دسترس برای افراد معلول یا خروج الزامی قرار ندارند را می توان حداکثر مطابق ارتفاع تعیین شده برای یک پله در نظر گرفت.

۱۰۱- در موارد زیر برای جلوگیری از عمل کردن درهای خروج می توان از قفل و چفت استفاده کرد:

۱- محل های بازداشت

۲- در ساختمانهای با بار تصرف کمتر از ۳۰۰ نفر با قفل های ساده که به راحتی باز شوند

۱۰۲- نصب و استفاده از یک کلون یا زنجیر ایمنی فقط برای درهای اصلی خانه های یک یا دو خانواری

و واحدهای مستقل مسکونی، مانند اپارتمان، اتاق های هتل، متل و مسافرخانه مجاز است مشروط بر

اینکه کلون در ارتفاع حداکثر ۱۲۰ سانتیمتری از کف تمام شده نصب شود و باز کردن آن از داخل نیازی

به کلید نداشته باشد.

ایوان ها، بالکن ها و سکوه‌های واقع در مسیر ورود و خروج

۱۰۳- ایوان ها یا بالکن های بیرونی که در ابتدا یا انتهای مسیر دسترس یا خروج قرار دارند باید دارای سطح آزاد و بدون مانع با حداقل ابعاد $1/4$ در $1/4$ متر باشند و این سطح نباید برای هیچ فعالیت دیگری استفاده گردد.

۱۰۴- چنانچه در اصلی به سمت بالکن باز شود، نباید عمق و پهنای الزامی باکن را به کمتر از ۹۰ سانتیمتر کاهش دهد.

۱۰۵- ایوان ها و باکن ها نباید در هیچ جهتی دارای شیب بیش از ۲ درصد باشند.

۱۰۶- در صورتی که کف ایوان یا بالکن دسترس و خروج اصلی در ارتفاع بیش از $0/7$ متر نسبت به کف فضا یا زمین مجاور قرار داشته باشد، باید دارای جان پناه یا حفاظ مناسب باشد.

راه پله ها

۱۰۷- در راه پله ساختمان حداقل عمق کف پله $0/28$ متر است. ارتفاع پله نیز باید به میزانی باشد که مجموع اندازه کف پله و دو برابر ارتفاع بین $0/63$ تا $0/64$ متر گردد.

۱۰۸- در تمام ساختمانها عرض پله بر اساس میزان تصرف و استفاده از آن تعیین می گردد، در هر صورت پله هایی با عرض کمتر از $1/1$ متر و قفسه پله هایی دارای پاگردی که عموم از آن استفاده می کنند با عرض کمتر از $2/4$ متر مجاز نیست.

۱۰۹- حداقل عرض یا شعاع پاگرد مساوی عرض پله باشد.

۱۱۰- حداکثر تعداد پله های بین دو پاگرد باید ۱۲ باشد.

۱۱۱- حداقل ارتفاع غیر سرگیر پله ها و پاگردهای آن در تمام طول مسیر $2/05$ متر است. که از لبه هر کف پله اندازه گرفته می شود.

۱۱۲- در ساختمان دارای چهار طبقه و بیشتر، حداقل یک پلکان عمومی ساختمان باید تا سطح بام امتداد یابد مگر در بام هایی با شیب تندتر از ۳۳ درصد و یا بام هایی که هیچ گونه استفاده ای ندارند.

۱۱۳- در ساختمانی که برای بام آن پلکان وجود دارد، دسترسی به بام باید از طریق یک اتاقک خرپشته با مساحت برابر یا کمتر از قفسه راه پله تامین گردد.

شیب راه های عبور پیاده

۱۱۴- شیب راه های عبور پیاده در مسیر دسترس یا خروج اصلی واحد های تصرف باید دارای شیب کمتر از ۸ درصد باشند. شیب بقیه شیب راه های عبور در صورتی که قابل دسترس بودن آنها برای افراد معلول الزامی نباشد، نباید از ۱۲/۵ درصد بیشتر باشد.

۱۱۵- شیب راهها باید در بالا و پایین، در نقاط گردش حرکت، ورود و خروج فضاها، درها و پس از ۹ متر طول پاگرد داشته باشند. شیب آنها در هر جهت کمتر از ۲ درصد باشد. تغییر تراز و اجرای پله در پاگرد مجاز نیست.

۱۱۶- طول و عرض پاگرد شیبراهها در صورتی که دسترسی آنها برای افراد معلول لازم نباشد حداقل باید ۰/۹ متر باشد.

۱۱۷- پهنای شیبراه های واقع در مسیر دسترس و خروج اصلی، باید برابر با پهنای الزامی راهروهای اصلی در همان تصرف باشد.

نورگیری و تهویه

۱۱۸- در راهروها و فضاهای عمومی مستقیم و دارای پنجره در دو انتها در مواردی که تامین نور به صورت طبیعی صورت گیرد، سطح شیشه باید حداقل ۱/۸ متر مربع یا یک چهارم سطح کف باشد، در غیر این صورت حداقل یک بیستم سطح کف باشد.

۱۱۹- در راه پله ها در مواردی که تامین نور به صورت طبیعی صورت گیرد، سطح شیشه باید حداقل ۰/۹ مترمربع به ازای هر طبقه باشد.

۱۲۰- در ساختمان های گروه ۶ تا ۸، در صورتی که نور طبیعی از پنجره دیواری امکان پذیر نباشد، باید تامین نور از سقف صورت گیرد.

- ۱۲۱- در صورتی که راه پله ها به صورت طبیعی تعویض هوا شدند موارد زیر باید در نظر گرفته شود:
- ۱- اگر تعویض هوا از در و پنجره های میانی در تمام ارتفاع محفظه راه پله ممکن باشد، سطح باز شو در هر طبقه نباید از یک شانزدهم سطح افقی پله یا $0/45$ مترمربع کمتر باشد.

دست انداز، نرده ها و میله های دستگرد

- ۱۲۲- در محل هایی که اختلاف سطح از $0/7$ متر بیش تر باشد، باید به وسیله دست انداز، یا جان پنا از سقوط افراد محافظت کرد.
- ۱۲۳- ارتفاع دست انداز های شیب دار پله ها یا شیبراه ها از لبه پله یا سطح شیبراه حداقل $0/9$ متر است.
- ۱۲۴- در شرایط زیر نصب میله دستگرد الزامی است:

- ۱- در دو طرف راه پله هایی که بیش از دو ارتفاع پله را طی می کنند و در مسیرهای دسترس یا خروج اصلی ساختمان، یا تصرف قرار دارند.
- ۲- در دو طرف تمام شیبراه هایی که در مسیرهای دسترس یا خروج اصلی ساختمان یا تصرف قرار دارند ، ارتفاع بیش از $0/15$ متر را طی می کنند و طول افقی آنها بیش از $1/85$ متر است و حداقل در یک طرف تمام شیبراه های غیر ان دارای شیب بیش از ۸ درصد است.
- ۳- در میانه پهنای پله های با عرض بیش از $1/8$ متر که در مسیرهای دسترس یا خروج ساختمان یا تصرف قرار دارند، به نحوی که همواره افراد در فاصله $0/75$ متر یا کمتر از یک میله دستگرد قرار گیرند.

کف سازی، نازک کاری و پوشش ها

- ۱۲۵- لبه و کف پله ها و پاگرده ها و نیز کف شیبراه ها و راهروها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشند.

۱۲۶- کف پله ها در هر راه پله باید از مصالح، رنگ و اندازه های یکسان تشکیل شده باشند.

۱۲۷- شعاع گردی لبه کف پله، (نوک پله) نباید از ۱۳ میلیمتر بیشتر باشد.

فضاهای اقامت

۱۲۸- تنها دسترسی موجود در یک اتاق نباید از اتاق دیگر باشد.

اندازه های فضای اقامت

۱۲۹- فضاهای اقامت باید حداقل ۶/۵ متر مربع زیربنا داشته باشند.

۱۳۰- فضای اقامت باید حداقل ۲/۱۵ متر عرض داشته باشد.

۱۳۱- حداقل ارتفاع فضای اقامت باید ۲/۴ متر باشد. در اتاق هایی اقامت واقع در زیر سقف شیبدار،

ارتفاع در قسمت هایی با فاصله ۰/۳ متر از کوتاهترین قسمت آن نباید از ۲/۰۵ متر کمتر باشد.

۱۳۲- حداقل ارتفاع آزاد زیر چارچوب درها، تیرها، لوله ها، و کانال ها، و سایر عناصر سازه ای در فضای

اقامت که از زیر آنها عبور صورت می گیرد، نباید از ۲/۰۵ متر کمتر باشد.

۱۳۳- در صورت تعبیه میان طبقه در فضای اقامتی، به عنوان بخشی از آن فضا، ارتفاع قسمت بالا و

پایین آن باید به ترتیب حداقل ۲/۱۰ و ۲/۴ متر باشد.

۱۳۴- در فضاهای اقامت سطح شیشه الزامی، حداقل یک هشتم سطح کف است. مگر اینکه فاصله دیوار

تا دیوار مقابل بیش از ۴/۵ متر باشد که در این صورت این نسبت یک هفتم خواهد بود.

۱۳۵- در فضاهای اقامت غیر از سطح نورگیر سقف شیبدار، در صورتی که لبه بالایی پنجره ها در ارتفاع

زیر ۲/۱۰ متر باشد، سطح الزامی شیشه شفاف یک ششم سطح کف است، مگر آنکه اتمام دریچه ها نیز

در یک دیوار تعبیه شده باشند، و فاصله آنها از دیوار مقابل بیش از ۴/۵ متر باشد که در این صورت یک

پنجم کف فضا است.

۱۳۶- اگر متوسط ارتفاع تراز زیر سقف زیرزمین از کف معبر کمتر از ۰/۹ متر باشد، جهت استفاده به

عنوان فضای اقامت یا اشتغال باید مجوز مربوط از شهرداری یا سایر نهادهای مربوطه اخذ گردد.

۱۳۷- در ساختمانه های گروه ۳، تعبیه گودال باغچه در داخل حیاط داخلی جهت تامین نور و تهویه فضای سکونت و اشتغال زیرزمین، در صورت نداشتن مغایرت با ضوابط طرح های مصوب توسعه و عمران شهری مجاز است.

۱۳۸- تامین نور تا حداکثر ۵۰ درصد از سیستم نورگیر سقفی با رعایت سایر الزامات مجاز است.

۱۳۹- در اتاق های خواب، چند منظوره و نشیمن باید از نوع لولایی یا پاشنه ای باشند.

۱۴۰- استفاده از درهای کشویی یا تاشو بین اتاق های خواب و فضاهای منضم در صورتی که در اصلی ورود به اتاق نباشد مجاز است.

۱۴۱- در اصلی ورودی اتاق های اقامت باید دارای حداقل ۸۰ سانت عرض مفید و ۲۰۰ سانت ارتفاع مفید باشند. در مورد استفاده از درهای چند لنگه نیز رعایت ۸۰ سانت پهنای مفید الزامی است.

۱۴۲- عمق نورگیری برای اتاق یا فضای یا فاصله نورگیری مورد قبول از یک پنجره حداکثر ۷ متر است.

۱۴۳- در صورت وجود ایوان یا فضای سرپوشیده در مقابل پنجره، عمق مذکور از لبه فضای نیمه باز حساب می شود.

اتاق ها و فضاهای اقامتی چند منظوره

۱۴۴- فضاهایی که هم برای صرف غذا و هم اقامت مورد استفاده قرار می گیرند باید دارای حداقل ۱۴/۵ مترمربع زیربنا باشند.

۱۴۵- فضاهایی که هم برای صرف غذا و هم اقامت و هم پخت و پز مورد استفاده قرار می گیرند باید دارای حداقل ۲۰ مترمربع زیربنا باشند.

فضاهای اشتغال

۱۴۶- دسترسی به یک فضای اشتغال نباید از فضای اشتغال یا اقامت دیگری باشد مگر اینکه سلسله مراتب فعالیت مستلزم عبور از یک فضای اشتغال دیگر باشد یا به عنوان فضای الحاق شده محسوب گردد.

۱۴۷- فضاهیا اشتغال باید حداقل ۲/۴ متر ارتفاع ازاد از كف تا سقف داشته باشد. در سقف شیبدار ارتفاع كوچكترین قسمت نباید از ۲/۰۵ متر كمتر باشد.

۱۴۸- حداقل ارتفاع ازاد زیر چارچوب درها، تیرها، لوله ها، و كانال ها، و سایر عناصر سازه ای در فضای اشتغال كه از زیر آنها عبور صورت می گیرد، نباید از ۲/۰۵ متر كمتر باشد.

۱۴۹- در صورت باز شدن پنجره به ایوان، ضوابط بخش قبلی یعنی فضای اقامت در این مورد الزامی است.

۱۵۰- حداقل سطوح شیشه در فضای اشتغال یک هشتم سطح كف است.

۱۵۱- تمام فضاهای اشتغال كه مورد استفاده اشخاص قرار می گیرند باید به طور مکانیکی یا طبیعی تعویض هوا شوند.

۱۵۲- ضوابط نورگیری از سقف، زیرزمین و فضاهای الحاقی به مانند بخش قبلی یعنی فضاهای اقامتی است.

فضاهای پخت و آشپزخانه

۱۵۳- دسترسی به یک فضای اشتغال یا اقامت نباید از داخل آشپزخانه باشد.

۱۵۴- اندازه آشپزخانه ها و فضاهای پخت مستقل یا باز بر اساس نوع تصرف و نحوه استفاده تعیین می شود. اما حداقل سطح آنها شامل سطوح زیر قفسه ها ۵/۵ متر مربع و حداقل ابعاد آشپزخانه مابین دیوارهای اصلی ۱/۸ متر است. در هر آشپزخانه سطحی برابر ۲/۷۵ مترمربع خارج از قفسه بندی و بصورت ازاد برای فضای كار حفظ شود.

۱۵۵- در سرتاسر آشپزخانه دیواری باید فضای کاری ازاد و عاری از هر گونه اشیا و لوازم ثابت به عرض حداقل ۰/۹ متر ازلبه قفسه ها حفظ شود. مگر اینکه در مقررات به گونه دیگری تعیین شده باشد.

۱۵۶- آشپزخانه های مستقل باید دارای نور طبیعی باشند. ر آشپزخانه های باز و دیواری، استفاده از نور مصنوعی در صورت نبودن نور طبیعی الزامی است.

- ۱۵۷- در اشپزخانه های باز و دیواری، تخلیه هوای مکانیکی الزامی است.
- ۱۵۸- سیستم های تخلیه هوای همه اشپزخانه هایی که ملزم به تعبیه هواکش روی اجاق هستند، باید توسط کانال یا هواکش مستقل به خارج از بنا ارتباط یابند.
- ۱۵۹- سیستم تخلیه هوای اشپزخانه در گروه های ساختمانی ۶، ۷ و ۸ باید در کل طول مدت کارکرد اشپزخانه عمل کند.
- ۱۶۰- تهویه اشپزخانه های صنعتی و تجاری مشمول مقررات خاص خود است.
- ۱۶۱- کف اشپزخانه مستقل و باز و فضای کار مقابل اشپزخانه دیواری باید از کاشی و مصالح مشابه با قابلیت نظافت پوشیده شود.
- ۱۶۲- دیوارهای اطراف ظرفشویی و اجاق در اشپزخانه های مستقل و باز و دیواری باید تا ارتفاع حداقل ۱/۵ متر از کاشی یا مصالح مشابه پوشیده شود.

فضاهای بهداشتی

- ۱۶۳- تعبیه فضاهای بهداشتی (مستراح) در هر شرایطی نباید روبروی قبله انجام شود.
- ۱۶۴- اندازه افقی تمام شده برای ضلع کوچکتر هر فضای بهداشتی نباید از ۱/۱ متر کمتر باشد مگر در مقررات به گونه دیگر تعیین شده باشد.
- ۱۶۵- در صورتی که فضایی به عنوان پیش ورودی در داخل فضای دوش مستقل پیش بینی شود، یکی از ابعاد فضای دوش باید ۱/۵ تا ۱/۶ متر باشد.
- ۱۶۶- حداقل اندازه فضای بهداشتی برای استفاده افراد معلول ۱/۵ در ۱/۷ متر است.
- ۱۶۷- ارتفاع فضای بهداشتی در هر قسمت که فرد به طور معمول ایستاده است نباید از ۲/۱۰ متر کمتر باشد.
- ۱۶۸- ارتفاع پایین ترین نقطه چراغ سقفی را بارعایت سایر مقررات و معیارهای تعیین شده، در صورت نداشتن لبه تیز و برجستگی موضعی خطرناک، می توان حداقل ۲ متر در نظر گرفت. این ارتفاع برای

چراغ نصب شده روی دیوار به شرط آنکه کمتر از ۰/۱ متر پیش آمدگی داشته باشد یا در بالای کاسه روشویی نصب شود می توان ۱/۸ متر در نظر گرفت.

۱۶۹- سطح بازشوی الزامی در صورت تعویض هوای طبیعی در فضاهای بهداشتی حداقل ۰/۱۸ مترمربع است. نورگیری و تعویض هوای طبیعی برای فضاهای بهداشتی الزامی نیست و می توان آنها را به صورت مصنوعی تامین کرد.

۱۷۰- در تمام ساختمانها دیوارهای دست شویی و توالت باید به ارتفاع حداقل ۱/۲ متر و در حمام به ارتفاع حداقل ۲ متر از کف با کاشی یا مصالح مشابه پوشش داده شوند.

فضاهای نیمه باز

- ۱۷۱- هدایت و تخلیه آب های سطحی فضاهای نیمه باز به سطح معابر عمومی مجاز نیست.
- ۱۷۲- در صورتی که کف فضای نیمه باز ساختمان در ارتفاعی بیش از ۰/۷ متر از تراز زمین یا فضای مجاور باشد، تعبیه جان پناه به ارتفاع حداقل ۱/۱ متر الزامی است.
- ۱۷۳- تبدیل ایوان و بالکن به محفظه افتاب گیر تنها با مجوز شهرداری و سایر نهادها امکان پذیر است.
- ۱۷۴- بالکن کم عرض می تواند از مصالحی چون شبکه فلزی ساخته شود.

ایوان

- ۱۷۵- برای نورگیری فضای مورد استفاده افراد، از طریق پنجره واقع در ایوان، سطح باز نمای ایوان مقابل پنجره در هر طبقه نباید از یک چهارم سطح کف پوشیده شده به اضافه دوبرابر سطح نورگذر الزامی فضای سکونت مجاور کمتر باشد.

فضاهای باز

- ۱۷۶- کف تمام فضاهای باز باید دارای شیب بندی مناسب و سیستم دفع ابهای سطحی باشد.

۱۷۷- در تمام ساختمانهای دارای بیش از یک واحد تصرف، دسترسی به حیاط بایستی برای تمامی ساکنین امکان پذیر باشد.

۱۷۸- تمام حیاط های خلوت و پاسیوها باید دارای دسترسی مناسب جهت نظافت باشند.

۱۷۹- در ساختمانهای گروه ۱ تا ۵، حیاط های خلوت یا پاسیوهایی که برای تامین نور تهویه فضاهای اقامت یا اشتغال در طبقات پیش بینی می شوند، باید دارای حداقل ۱۲ متر مربع مساحت با حداقل ۳ متر عرض باشند.

۱۸۰- در ساختمانهای گروه ۱ تا ۵، حیاط های خلوت یا پاسیوهایی که برای تامین فقط نور و تهویه اشپزخانه یا انبار در طبقات پیش بینی می شوند، باید دارای حداقل ۶ متر مربع مساحت با حداقل ۲ متر عرض باشند.

۱۸۱- در ساختمانهای گروه ۱ تا ۵، واقع در زمین های با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع، مساحت الزامی حیاط خلوت یا پاسیو، با رعایت سایر الزامات مربوط به سطح و اندازه آنها در تصرف مورد نظر، برای نورگیری فضاهای اقامت یا اشتغال، باید حداقل ۶ درصدزمین، و برای نورگیری اشپزخانه، برابر ۳ درصد مساحت زمین باشند.

۱۸۲- در ساختمانهای گروه ۱ تا ۵، واقع در زمین های با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع، عرض الزامی حیاط خلوت ، با رعایت مقررات مربوط به امدادرسانی، حداقل ۳ متر، و در زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، حداقل ۲ متر است.

۱۸۳- در مواردی که که فضاهایی از دو تصرف مستقل از یک حیاط خلوت یا پاسیو نور و هوا می گیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آنها از هم نباید در هیچ شرایطی کمتر از ۳ متر باشد، مگر در مقررات اختصاصی به گونه دیگر تعریف شده باشد.

گودال باغچه

۱۸۴- در ساختمانهای گروه ۳، حیاط های محصور به صورت گودال باغچه ، در صورتی که به منظور تامین نور و تهویه فضاهای سکونت و اشتغال در زیرزمین مورد استفاده قرار گیرند، باید دارای حداقل ۹ متر مربع مساحت و حداقل ۳ متر عرض باشند.

۱۸۵- مسقف نمودن گودال باغچه مجاز نیست.

مجراهای خارجی نور و هوا

۱۸۶- این مجراها باید حداقل ۱/۵ متر عرض داشته باشند، و با ارتفاع لازم در کنار دیوارهای خارجی حیاط پیش بینی شوند.

۱۸۷- برای محاسبه سطح نورگیر فضاها در مجراهای خارجی نور و هوا، تنها ارتفاع ۰/۹ متر سطح نورگذر و یا بازشو در زیر تراز زمین محاسبه می شود.

محفظه های افتابگیر

۱۸۸- حداقل ۶۰ درصد سطح داخلی دیوارهای محفظه افتابگیر باید از شیشه شفاف باشد.

۱۸۹- حداقل ۵۰ درصد از سطح شیشه الزامی آن باید بازشو باشد.

۱۹۰- پنجره فضاهای بهداشتی و آشپزخانه نباید به محفظه افتابگیر باز شوند.

۱۹۱- در صورتی که کف محفظه افتابگیر در ارتفاعی بیش از ۰/۷ متر از تراز زمین یا فضای باز مجاور

باشد، تعبیه جان پناه به ارتفاع حداقل ۱/۱ متر الزامی است. در صورت نصب پنجره در ارتفاع کمتر از ۱/۱ متر، باید حفاظ مناسب تا این ارتفاع نصب گردد.

توقف گاههای خودرو

۱۹۲- هر گونه تعمیر یا تعویض قطعات خودرو در این محل ها ممنوع است.

۱۹۳- در توقفگاه های بزرگ به منظور تفکیک عبور سواره و پیاده، در کنار معبر سواره یا جایگاه های توقف خودرو باید گذرگاه عابران به عرض حداقل ۰/۶ متر در نظر گرفته شود که به میزان حداقل ۰/۲ متر بالاتر از سطح معبر سواره باشد.

۱۹۴- ارتفاع مجاز توقف گاه های کوچک از کف تا زیر سقف یا تاسیسات حداقل ۲/۲ متر است. این مقدار برای توقف گاههای متوسط و بزرگ ۲/۴ متر است.

۱۹۵- ابعاد لازم جهت توقف ۲ خودرو در صورتی که در کنار هم قرار گیرند، هر یک ۵ در ۲/۵ متر است. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر هم قرار گیرند، ابعاد مورد نیاز هر یک ۲ در ۶ متر است. در توقف گاه های سرپوشیده در صورتی که فاصله محور ستون ها ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴/۵ متر باشد، دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو به ازای ۲/۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.

۱۹۶- در صورتی که دو طرف توقفگاه دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳ متر باشد.

۱۹۷- حداقل عرض مسیر رفت و آمد در توقف گاههای بزرگ و متوسط ۵ متر است و در محل ستون ها نباید از ۴/۵ متر کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو نیز نباید از ۵ متر کمتر باشد.

۱۹۸- حداکثر شیب در شیبراه توقف گاهها ۱۵٪ است. حداکثر شیب یک متر ابتدا و انتهای آن نیز حداکثر ۱۰٪ است.

۱۹۹- پهنای معبر ورودی و شیبراه در تقف گاههای بزرگ نباید از ۵ و در متوسط نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد. حداقل عرض برای توقف گاههای کوچک ۲/۵ متر است.

۲۰۰- توقف گاههای بزرگ و متوسط باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند.

۲۰۱- در زمین های دارای بر بیش از ۲۵ متر، تعبیه دو ورودی خودرو مجاز است.

۲۰۲- در توقف گاههای عمومی حداقل ارتفاع ازاد در ورودی و خروجی خودرو به میزان ۲/۱۰ متر الزامی است.

- ۲۰۳- در توقف گاههای خصوصی، در صورت وجود ورودی مجزای دیگر برای اشخاص، پیش بینی ورودی و خروجی سواره به ارتفاع حداقل ۱/۸ متر الزامی است.
- ۲۰۴- سطح بازشو در توقف گاههای سرپوشیده اتومبیل برای تهویه طبیعی ان باید حداقل یک بیست و پنجم سطح کف باشد.
- ۲۰۵- کف توقف گاهها باید از مصالح قابل شستشو ساخته شود.
- ۲۰۶- ستون ها و دیوارهای واقع در توقف گاههای سرپوشیده باید در برابر حریق مقاوم شوند.
- ۲۰۷- کف شیبراهها در توقف گاهها باید از مصالح غیرلغزنده برای خودرو باشد.
- ۲۰۸- امکان دسترسی به اب لوله کشی در تمامی توقف گاهها الزامی است.
- ۲۰۹- همه آنها باید مجهز به سیستم اطفای حریق باشند.

انبارها

- ۲۱۰- حداقل ارتفاع در فضاهای انباری که برای مدت طولانی در آنها توقف نمی شود، ۲/۱۰ متر است.
- ۲۱۱- در صورتی که تدابیری برای تهویه هوا در انباریهایی که برای مدت طولانی در آنها توقف نمی شود، پیش بینی نشده باشد، بر روی سطح در باید شیارهایی جهت ورود و خروج هوا تعبیه گردد.
- ۲۱۲- فضای اقامت سرایت جز مشاعات ساختمان است. این فضا تابع فضاهای با تصرف مسکونی است.
- ۲۱۳- در ساختمانهای گروه ۶،۷ و ۸ با بیش از ۱۰ تصرف، پیش بینی حداقل یک فضای اقامت سرایداری الزامی است.

فضای استخر و دیگر امکانات ورزشی

- ۲۱۴- محل استخر در صورت نداشتن سند تفکیکی مجزا، جز مشاعات است.
- ۲۱۵- استخرهای واقع در طبقات زیرین ساختمانها نباید در فضاهای کناره بنا مستقر شوند. فاصله دیوارهای این استخرها از مرز مالکیت زمین در وجوه مختلف ان باید حداقل ۲ متر و از طرف معبر عمومی حداقل ۳ متر باشد.

- ۲۱۶- در دور تا دور تمام استخرها باید مسیر حرکتی بدون مانع و غیرلغزنده با عرض حداقل ۱/۲ متر پیش بینی شود . در استخرهای عمومی، بسته به تعداد افراد این پهنا افزایش می یابد.
- ۲۱۷- در تمام استخرها باید یک سیستم خروج افراد داخل استخر، مانند پله یا نردبان پیش بینی شود.
- ۲۱۸- تمام استخرهای شنا باید به سیستم تصفیه آب مجهز باشند.
- ۲۱۹- چنانچه ساختمان دارای سونای خشک باشد، باید یک در با قابلیت باز شدن از هر دو سو، یک پنجره به ابعاد حداقل ۰/۵ در ۰/۳ متر در ارتفاع دید، و یک دریچه تهویه باشد.
- ۲۲۰- فضای بازی کودکان باید به حداقل یک روشویی و یک ابخوری دسترسی داشته باشند. فضاهای بازی برای ۲۰ نفر یا بیشتر باید به فضای بهداشتی نیز دسترسی داشته باشند.