

آئین نامه ساختمانی شهر تهران

بخش يك پروانه ساختمان

ماده ۱ - اقدام بهریک از عملیات ذیل بدون پروانه شهرداری در شهر و حومه تهران ممنوع است :

۱ - ساختمان بنای جدید - تغییر بنای موجود

۲ - طرز درخواست پروانه ساختمان

ماده ۲ - درخواست کنندگان پروانه ساختمانی باید قبل از تهیه نقشه ساختمان درخواست خود را روی برگ چاپی (درخواست تهیه نقشه) که نمونه آن در آخر این آئین نامه موجود است و همیشه از دفتر فنی برزندهای شهرداری تهران میتوان تحصیل نمود تکمیل نموده و بانضمام دونسخه از طرح وضعیت محل بدتر برزن مربوطه تسلیم نمایند.

چنانچه اداره ناسبرده پس از بازدید محل و تطبیق آن با نقشه های اساسی توسعه و اصلاح خیابانها و گذرهای عمومی مانعی نبیند برگ چاپی رسمی (پروانه تهیه نقشه) که نمونه آن در آخر این آئین نامه موجود است بدرخواست کننده داده خواهد شد.

ماده ۳ - درخواست کننده پس از دریافت پروانه تهیه نقشه میتواند نقشه های لازم را مطابق ماده ۴ توسط مهندسین معمار دیپلمه و یا مهندسین ساختمان و معماران مجازی که دارای گواهینامه مخصوص وزارت فرهنگ باشند تهیه نموده و بضمیمه برگ چاپی (درخواست پروانه ساختمان) که نمونه آن در آخر این آئین نامه موجود است و همیشه میتوان از دفتر فنی برزندهای شهر تحصیل نموده بدتر برزن مربوطه تسلیم نماید.

ماده ۴ - نقشه هائیکه طبق ماده ۳ برای گرفتن پروانه باید تسلیم شهرداری تهران شود قطعی بوده و بشرح ذیل خواهد بود :

الف - طرح وضعیت محل ساختمان و حیاط بمقیاس لا اقل $\frac{1}{200}$ که محل ساختمان نیز در آن مشاهده شده باشد .

ب - نقشه کلیه اشکوبهای ساختمان بمقیاس لا اقل $\frac{1}{100}$

ج - لا اقل یک برش از ساختمان بمقیاس $\frac{1}{100}$

د - نقشه کلیه نماهای مشرف بگذر بمقیاس $\frac{1}{100}$

در نقشه های ناسبرده باید کلیه ابعاد تعیین گردد و در صورتیکه شهرداری لازم بداند باید تمام محاسبات فنی راجع باستقامت ساختمان نیز ضمیمه شود اضافه بر نقشه های ناسبرده باید مصالح اساسی که در ساختمان و مخصوصاً در نما بکار برده میشود در کنار نقشه ها توضیح داده شود.

آئین نامه ساختمانی شهر تهران

ماده ۵ - کلیه نقشه های نامبرده باید در دو نسخه بدتر برزن مربوطه تسلیم گردد که پس از تصویب یک نسخه در برزن باقی مانده و نسخه دیگر بضمیمه (پروانه ساختمان) بدرخواست کننده پس داده بشود .

تبصره ۱ - رنگ در و پنجره هائیکه مشرف بگذر خواهد بود نباید زنده باشد .
تبصره ۲ - جهت پروانه دیوار کشی در داخل شهر نقشه وضعیت زمین و محل نماهای مشرف بگذر بمقیاس $\frac{1}{100}$ ضروری است ولی برای اراضی که بزرگترین بعد آنها از پنجاه متر تجاوز کند مقیاس نقشه وضعیت محل بجای $\frac{1}{100}$ ممکن است $\frac{1}{200}$ باشد .

ماده ۶ - برای تغییرات اساسی ساختمانهائیکه دربر گذر واقع شده اند مالکین باید شرحی مبنی بر کلیه عملیاتیکه میخواهند انجام دهند و طرز اجراء و تاریخ شروع آنرا بضمیمه دو نسخه طرح وضعیت محل بدتر برزن شهرداری تسلیم نموده و پس از کسب موافقت برزن شروع بعمل نمایند .

ماده ۷ - در مورد ساختمانهائیکه برای تأسیس کارخانه ها تخصیص داده میشود باید علاوه بر پروانه ساختمان شهرداری پروانه های ادارات مربوطه دیگر را نیز تهیه نمود .

ماده ۸ - برزن مربوطه مکلف است بدرخواست کتبی مالک یا نماینده او در طرف بیست روز جواب مقتضی بدهند پس از انقضای مدت نامبرده مالک یا نماینده او میتواند ساختمان خود را طبق مواد آئین نامه شروع نماید بشرط آنکه در هر حال تاریخ شروع ساختمان را ده روز قبل از شروع بعملیات کتباً باطلاع شهرداری برساند .

۳ - مدت اعتبار پروانه ساختمانی

ماده ۹ - ارزش پروانه ساختمانی شهرداری یکسال از موقع صدور پروانه تاشروع ساختمان است و اگر عملیات ساختمانی در مدت یکسال از تاریخ صدور پروانه شروع نشود باید مجدداً پروانه ساختمانی درخواست نمود .

ماده ۱۰ - لااقل ده روز قبل از شروع بعملیات ساختمانی دارنده پروانه ساختمانی باید شهرداری را از منظور خود مطلع سازد .

تبصره - چنانچه ساختمان باید دربر گذر انجام شود مالک باید برزن مربوطه را قبلاً مطلع سازد تا مهندس برزن در موقع تعیین بروکف گذر در محل حضور یافته و دستورهای لازم را صادر نموده و صورت مجلسی که بامضای مهندس مالک و مهندس برزن رسیده باشد تنظیم گردد .

ماده ۱۱ - مهندسین برزنهای شهرداری در تمام مدت ساختمان مأمور بررسی در مطابقت ساختمان با نقشه های مصوب خواهند بود و برای این منظور کلیه نقشه های مصوب شهرداری باید همیشه در محل ساختمان موجود باشد تا در موقع مراجعه مهندسین برزن فوراً باختیار آنان گذارده شود چنانچه در حین ساختمان اختلاف کلی بین ساختمان و نقشه های مصوب پیدا شود که در نتیجه نمای مشرف بگذر تغییر کلی کرده و یا اینکه

آئین نامه ساختمانی شهر تهران

از لحاظ بهداشت با مقررات این آئین نامه وفق ندهد مهندسین برزن باید فوراً گزارش آنرا برزن مربوطه شهرداری تسلیم نمایند تا اینکه دستورهای لازم از طرف اداره ناسبرده بمنظور تکمیل ساختمان صادر گردد .

تبصره - تغییرات جزئی که در حین عمل در ساختمان وارد میشود بشرط آنکه با آنچه در ماده بالا ذکر گردید مغایرت نداشته باشد اشکالی نخواهد داشت .

۵ - پروانه استفاده از ساختمان

ماده ۱۲ - پس از اتمام ساختمان مطابق بنا با نقشه های مصوب و استحکام آن باید توسط همان مهندسی که نقشه ها را برای مالک تهیه و یا مهندس یا معمار دیگری که از طرف مالک ساختمان بنا را نظارت کرده و صلاحیت او مورد تصدیق شهرداری باشد با قید تاریخ اتمام در پشت پروانه ساختمان در جائیکه برای این منظور تعیین گردیده است گواهی شود .

ماده ۱۳ - صاحبان ساختمانیها مکلنند بعد از تمام شدن ساختمان پروانه گواهی شده ناسبرده در بالا را بقسمت مربوطه ارائه داده و تقاضای بازدید ساختمان را نمایند و قسمت فنی ناسبرده پس از رسیدگی در صورتیکه ساختمانیها با نقشه ها و مفاد این آئین نامه تطبیق نماید از طرف شهرداری پشت پروانه ساختمان و در محلی که برای این منظور تعیین گردیده است حق استفاده از ساختمان مزبور را در ظرف پانزده روز از تاریخ تقاضا گواهی خواهد نمود همین عمل ممکن است بر حسب تقاضای صاحب ساختمان برای قسمتی از ساختمان که باتمام رسیده باشد انجام گیرد .

تبصره ۱ - برای ساختمان در گذرهاییکه فعلاً وضعیت آنها در نقشه اصلاحی شهر معلوم نیست پروانه غیر قطعی صادر خواهد شد .

تبصره ۲ - هر گذری که وضعیت قطعی آن در نقشه اصلاحی شهر معلوم گردد بیدرتنگ بااطلاع عموم خواهد رسید .

ماده ۱۴ - پروانه های صادره از طرف شهرداری همانطور که در برگ پروانه نیز قیده شده است بهیچوجه مدارك مالکیت نخواهد بود .

ماده ۱۵ - هرکس بدون پروانه شهرداری ساختمان نماید بعنوان متخلف تعقیب و شهرداری حق دارد در صورتی که ساختمان طبق سواد آئین نامه نباشد ساختمان او را متوقف ساخته یا خراب نماید مگر در صورتیکه مشمول ماده ۸ باشد .

بخش دوم

مشخصات فنی ساختمانیها

ماده ۱۶ - هر ساختمان جدید در کلیه قسمتها باید بطریقی بنا شود که در هیچ مورد موجب خطر برای کارگران و همسایگان و یا اشخاصی که از گذرهای مجاور عبور مینمایند نباشد .

ماده ۱۷ - هرگاه در اثنای ساختمان یا بعد از اتمام آن در مدتی که بگواهی

آیین‌نامه ساختمانی شهر تهران

کارشناسان فنی باید عادتاً بنا سالم و بی عیب بماند مخاطرات یا معایبی که تواید خطر نماید حادث گردید که از لحاظ فنی ناشی از سوء اجرای ساختمان شناخته شود.

مهندسی که استحکام بنا را گواهی نموده و همچنین مقاطعه‌کاری که تحت نظارت مهندس نامبرده ساختمان را اجرا نموده هر یکک سهم خود مسئول آن عیب یا خطر خواهند بود.

ماده ۱۸ - نصب حصار موقت در گذرهای عمومی در کارگاههای ساختمانی تا خاتمه بنای ساختمان اجباری است حصار مزبور حداکثر نباید بیشتر از دو متر پهنای گذر را بگیرد مگر با اجازه شهرداری.

ماده ۱۹ - ریختن خاک و مصالح برای ساختمان در خارج از حصار موقت نامبرده در پیاده‌رو یا در گذر باید با اجازه برزن مربوطه باشد.

ماده ۲۰ - ضخامت دیوارهای خارجی ساختمان‌های مسکونی باستانی دیوار ایوان‌های بسته نباید از ۳۰ سانتیمتر کمتر باشد.

ماده ۲۱ - در ساختمانهایی که نقشه آنها برای کسب پروانه شهرداری ارسال میشود باید محل مناسبی که دارای فضای کافی بوده و بتوان در موقع ضرورت آنرا تبدیل به پناهگاه در مقابل خطرات هوائی نمود پیش بینی شود.

ماده ۲۲ - لوله‌کشی آب مشروب و گند آب ساختمانها باید طوری پیش بینی شود که بعداً بتوان آنرا به لوله‌کشی آب مشروب و گند آب شهر باسانی وصل نمود.

بخش سوم

ارتفاع ساختمانها نسبت بگذرهای مجاور

ماده ۲۳ - حداکثر ارتفاع ساختمانها در بر گذرهای عمومی نسبت به پهنای گذرها بطریق ذیل خواهد بود:

الف - برای کوچه‌های به پهنای کمتر از هشت متر حداکثر ارتفاع ساختمان ده متر.

ب - برای گذرهای به پهنای هشت الی پانزده متر حداکثر ارتفاع ساختمان مساوی پهنای گذر باضافه یک چهارم آن پهنای خواهد بود.

ج - برای گذرهای پهن‌تر از ۱۵ متر ارتفاع ساختمان آزاد و در گذرهای منطقه بازرگانی لااقل دو اشکوبه از کف پیاده‌رو خواهد بود ولی هر ساختمان که از ساختمانهای مجاور بلندتر باشد باید علاوه بر نمای اصلی ساختمان طرفین آن نیز نما ساز گردد.

تبصره ۱ - ارتفاع ساختمان از کف پیاده‌رو گذر تا بالای کتیبه و پهنای گذر در روی یک خط عمود بر محور گذر بین دو بر حساب خواهد شد.

تبصره ۲ - در گذرهای شیب‌دار ارتفاع بنا در وسط جبهه مشرف بگذر ساختمان اندازه گرفته خواهد شد ولی در هیچ مورد حتی در بالاترین نقطه بنا ارتفاع نباید بیش از دو متر از حدیکه تعیین گردیده است تجاوز نماید.

آیین نامه ساختمانی شهر تهران

ماده ۲۴ - در صورتیکه مالکین بخواهند در گذرهاییکه پهنای آنها کمتر از پانزده متر است ساختمانهایی بلندتر از آنچه در ماده ۲۳ ذکر گردیده بنا نمایند باید بهمان اندازه که ارتفاع ساختمان از حد نامبرده زیادتر است از بر گذر عقب تر ساختمان نمایند.

ماده ۲۵ - هر بنائی که در زاویه دو گذر که هم پنها هستند قرار گیرد ممکن است در جبهه گذر کم پهنای ارتفاع ساختمان را باندازه ارتفاع گذر پهن تر گرفت بشرط بر اینکه در هیچ حال درازی جبهه بنا در گذر کم پهنای بیش از ارتفاع ساختمان نیاید و ارتفاع بقیه ساختمان در گذر کم پهنای طبق ماده ۲۳ خواهد بود.

ماده ۲۶ - در چهار راهها و در میدانهایی که چندین گذر بیکدیگر تلاقی مینمایند ارتفاع ساختمانها نسبت به پهن ترین گذرها تعیین خواهد شد.

۲ - پخ در محل تقاطع دو گذر

ماده ۲۷ - در ساختمانهای واقع در زاویه دو گذر که یکی از آنها ۶ متر پهن تر باشد باید پخی که دو ضلع مجاور گذر آن مساوی بوده و پهنای آن معادل یک دهم مجموع پهنای دو گذر است منظور گردد اگر پخ نامبرده منحنی است باید در داخل پخ مستقیم محاط باشد.

تبصره - انتخاب پخ مستقیم و منحنی با اختیار شهرداری است و در نقاطی که سابقاً بدون مراعات پخ ساختمانهای اساسی ایجاد شده است شهرداری حق خواهد داشت که از نظر قرینه سازی در زوایای مقابل نیز پخ قائل نگردد و بهمین طریق نسبت به پخ هائی که طبق دستور بالا انجام نشده است شهرداری حق خواهد داشت که در زاویه مقابل نیز پخی بهمان شکل و اندازه منظور دارد.

۳ - پیش آمدگی های مختلف در گذر

ماده ۲۸ - پیش آمدگی در گذر ازبری که شهرداری برای گذر معین نموده حساب خواهد شد ولو اینکه بعضی از ساختمانها از این بر تجاوز کرده باشند.

ماده ۲۹ - ارتفاع زیر پیش آمدگی ایوانها نسبت به کف پیاده رو نباید از سه متر و نیم (۳/۵) کمتر باشد.

ماده ۳۰ - حداکثر پیش آمدگیهای جزئی فقط تا اندازه هائیکه در زیر ذکر میشود مجاز خواهد بود.

الف - سنگ زیر بنا در کلیه گذرها ۵ سانتیمتر.

در گذرهای پهنای ۸ الی ۱۰ متر حداکثر پیش آمدگی ۸۰ سانتیمتر

» ۱ » » ۱۰ » ۱۵ » »

» ۱/۲۰ » » ۲۰ » ۱۵ » »

» ۱/۲۵ » » ۳۰ متر پیالا » »

ماده ۳۲ - فاصله آخرین ایوان هر ساختمان از حد زمین مجاور نباید کمتر

از یک متر باشد.

آئین نامه ساختمانی شهر تهران

ماده ۳۳ - ایوانهای بسته (بووبندو) فقط در گذرهای پهن تر از ۱۲ متر بطریق ذیل مجاز است

الف - در گذرهای پهنای ۱۲ الی ۲۰ متر حداکثر پیش آمدگی ۸۰ سانتیمتر.
ب - در گذرهای به پهنای بیش از ۲۰ متر بیلا حد اکثر پیش آمدگی ۱ متر.
ماده ۳۴ - مجموع درازی ایوانهای بسته هراشکوب باید از یک سوم درازای جبهه مشرف بخیایان ساختمان بیشتر باشد.

ماده ۳۵ - ساختمان هر گونه پیش آمدگی بمنظور سایه بان آزاد است مشروط بر اینکه هیچگاه ارتفاع زیر آن از کف پیاده رو کمتر از سه متر نبوده و پیش آمدگی آن نیز بیش ازدوسوم پهنای پیاده رو نباشد.

ماده ۳۶ - ارتفاع پائین ترین نقطه پرده های آفتاب گیر نباید از کف پیاده رو کمتر از ۲/۲ متر باشد و پیش آمدگی آنها حداکثر دوسوم پهنای پیاده رو بوده و در هیچ حال بیش از سه متر نخواهد بود.

ماده ۳۷ - پرده های آفتاب گیر نباید بهیچوجه بآنچه که در پیاده رو مانند تیر و غیره موجود است بسته شده باشد و بطور کلی باید تمام سطح زیر آنها کاملاً باز و آزاد باشد.

ماده ۳۸ - پیش آمدگی تابلوها و آگهی های الوازن از هر نوع باید طوری باشد که پائین ترین نقطه آنها از کف پیاده رو کمتر از سه متر نباشد.

ماده ۳۹ - پیش آمدگی لوله های ناودان حداکثر نباید از ۱۵ سانتیمتر تجاوز نماید و پیش آمدگی پشتک بالای ناودان نیز حداکثر ۳۵ سانتیمتر خواهد بود و در هیچ حال نصب ناودان سره بطرف گذر مجاز نیست.

ماده ۴۰ - پیش آمدگی پله هائیکه در مجاورت گذر قراردادده میشود نباید از ۵۰ یا ۵۰ سانتیمتر تجاوز نماید.

ماده ۴۱ - کار گذاردن در هائیکه بطرف گذر باز میشود و نصب لوله های بخاری از سطح نمای ساختمان خارج میشود ممنوع است.

ماده ۴۲ - پیش آمدگی درهای تاشو نباید از ۱۵ سانتیمتر تجاوز نماید.

بخش چهارم

وضعیت داخلی ساختمانها

ماده ۴۳ - کلیه اطاقهای قابل سکونت باید دارای نور مستقیم کافی و هوای آزاد بوده و سطح هراطاق مسکونی لا اقل ۷/۵ متر مربع باشد مشروط بر اینکه حجم اطاق در هیچ حال کمتر از ۲۲/۵ متر مکعب نباشد.

ماده ۴۴ - سطح پنجره های هر اطاق مسکونی باید لا اقل یک هشتم سطح آن باشد.

ماده ۴۵ - ارتفاع اشکوب کف تازیر سقف لا اقل ۳ متر بوده و ارتفاع اشکوبهای دیگر از کف تازیر سقف نباید از ۲/۷۰ متر کمتر باشد.

آیین نامه ساختمانی شهر تهران

- تبصره - ارتفاع گاراژ شامل این ماده نخواهد بود.
- ماده ۴۶ - قسمتهای مسکونی ساختمان وزیر زمین باید بطور کلی در مقابل رطوبت عایق سازی شده باشد.
- ماده ۴۷ - گرمابه و مستراح در داخل ساختمان باید مستقیماً از خارج نور و هوا گرفته و از لحاظ وسائل بهداشت از قبیل سینفون و هواکش کامل باشد بعلاوه هواکش هر مستراح با هواکش گرمابه باید مستقل باشد.
- ماده ۴۸ - حداقل ابعاد مستراح و گرمابه و دوش بطریق زیر خواهد بود :
- | | | |
|------------------|-------------------|----------|
| الف - مستراح سطح | ۱×۱/۲۰ متر ارتفاع | ۲/۲۰ متر |
| ب - گرمابه | ۲×۱/۰ | ۲/۳۰ |
| ج - دوش | ۱×۱/۲۰ | ۲/۳۰ |
- تبصره - اندازه سر بینه جزء گرمابه نبوده و جداگانه منظور خواهد شد.
- ماده ۴۹ - کف گرمابه و مستراح باید طوری فرش و عایق شده باشد که قابل شستشو بوده و آب در کف آنها باقی نماند.
- ماده ۵۰ - آشپزخانه باید دلرای نور و هوای کافی بوده و کف آن عایق و قابل شستشو باشد پاشیر و محل ظرف شوئی و کلیه لوله های فاضل آب باید دارای سینفون باشد.
- ماده ۵۱ - چاه های مستراح و گرمابه و آشپزخانه باید دارای هواکش مستقل بوده و بعلاوه باید چاه مستراح و گرمابه از چاه آشپزخانه مستقل باشد.
- ماده ۵۲ - آب انبار باید طوری ساخته و عایق شود که از هیچ طرف آبهای کثیف سطحی یا گند آب چاه بدان نفوذ نمایند.
- ماده ۵۳ - حجم آب انبار برای هر آپارتمان لااقل ۱۰ متر مکعب خواهد بود.
- ماده ۵۴ - دودکش باید با مصالح بنائی ساخته شده و لااقل ۷۰ سانتیمتر از روی بام بالاتر باشد و در مورد بامهای شیروانی سر دودکش نباید از تیغه فوقانی شیروانی پائینتر باشد فاصله دودکش نیز نباید از نمای ساختمان کمتر از یکمتر باشد.
- ماده ۵۵ - هیچکدام از دودکشهای یک ساختمان نباید یکدیگر مربوط باشند.
- ماده ۵۶ - مقطع داخل هر دودکش باید لااقل ۲۰×۲۰ سانتیمتر بوده و زاویه آن نیز با سطح افق لااقل ۶۰ درجه باشد.
- ماده ۵۷ - هر دودکش باید لااقل از تیرهای چوبی ساختمان ۲۰ سانتیمتر فاصله داشته باشد.
- ماده ۵۸ - سرسرا و محل پله کان و راهروها باید بحد کفایت روشن و دارای هوای مستقیم باشد.
- ماده ۵۹ - قد پله های اصلی ساختمان نباید از ۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید و پهنای هر پله باید لااقل ۲۷ سانتیمتر و درازای آن لااقل یک متر باشد.
- تبصره - پهنای پله های گردان از فاصله ۴۰ سانتیمتر از دست انداز داخلی پله کان حساب خواهد شد.
- ماده ۶۰ - ارتفاع کف هر پله تا زیر سقف نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد.

آیین نامه ساختمانی شهر تهران

- ماده ۶۱ - پهنای پاگرد پله‌های اصلی هر ساختمان باید لااقل یک متر باشد.
- ماده ۶۲ - کلیه قسمت‌هایی از ساختمان که تشکیل پرتگاه می‌دهند باید بوسیله جان پناه یا نرده محافظ گردند ارتفاع جان پناه نامبرده نباید از ۸۰ سانتیمتر کمتر باشد.
- ماده ۶۳ - مغازه‌هاییکه مخصوص فروش خواربار فاسد شدنی است باید طوری ساخته شود که در آنها هوای آزاد گردش نماید.
- ماده ۶۴ - کف مغازه‌های خواربار فروشی باید طوری فرش و عایق سازی شده باشد که قابل شستشو بوده و آب در کف آن باقی نماند و بوسیله سیفون بچاهی مربوط باشد.
- ماده ۶۵ - کلیه انبارهای مغازه‌های خواربار فروشی نیز مشمول شرایط ماده ۶۳ خواهد بود.
- ماده ۶۶ - دیوارهای داخلی مغازه‌های گوشت فروشی باید علاوه بر آنچه که در ماده‌های ۶۳ و ۶۴ گفته شد همچنین دیوارهای انبار این مغازه‌ها بوسیله کاشی‌های چسب هم تا ارتفاع ۲/۵ متر از کف زمین پوشیده باشد.
- هر اتاق مسکونی تا دیوار مقابل باید لااقل مساوی باشد با ارتفاع ساختمان منهای دو متر مشروط بر آنکه درازای دید نامبرده در هیچ حال از ده متر کمتر نباشد.
- فاصله نماهای دیگر ساختمان تا دیوار مقابل لااقل دو متر خواهد بود.
- ماده ۶۷ - در و پنجره‌هاییکه متصل بدیوار خانه‌های مجاور است باید لااقل ۱/۸۰ متر از کف اتاق بالاتر باشد و هیچ ساختمانی نمیتواند رو به عمارت مجاور ایوان داشته باشد فاصله کافی بتشخیص شهرداری موجود.
- تبصره - در صورتیکه ساختمان در بر گذر انجام گیرد مساحت زیر بنا شامل ماده بالا نخواهد بود.
- ماده ۶۸ - بطور کلی نسبت سطح بنای خانه‌های مسکونی بسطح کل زمین که در آن ساختمان میشود نباید در هیچ حال از ۴۰٪ تجاوز نماید.
- ماده ۶۹ - سطح حیاط‌های کوچکی که بمنظور گرفتن نور و هوا برای قسمتهای غیر مسکونی ساختمان ایجاد میشود باید لااقل شش متر مربع باشد در صورتیکه آشپزخانه نیز از این حیاط نور بگیرد سطح آن لااقل ۱۲ متر مربع خواهد بود کوچکترین بعد این حیاط‌ها در حالت اول دوم سه متری است.
- ماده ۷۰ - مالکین موظفند که از دو باب مغازه بیلا برای هر ده باب یک مستراح برای استفاده مستاجرین بسازند.

بخش سوم

وضعیت نمای ساختمانها نسبت بگذرهای مجاور

- ماده ۷۱ - بطور کلی در گذرهای اصلی شهر که از طرف شهرداری آگهی میشود ساختمانها نباید کمتر از دو اشکوب از کف پیاده‌رو داشته باشند.

آیین نامه ساختمانی شهر تهران

در مورد گذر هائیکه باید عده اشکوب ساختمانها زیادتر باشد از طرف شهرداری بموقع آگهی خواهد شد ولی در هر حال حداکثر ارتفاع ساختمانها مطابق ماده ۲۳ تعیین خواهد گردید.

ماده ۷۲ - در مورد ساختمانهائی که طول جبهه مشرف بگذر آنها کمتر از ده متر است شهرداری حق خواهد داشت که مالک را وادار کند با مالک مجاور نقشه مشترکی تهیه نماید.

ماده ۷۳ - در خیابانهائی که ساختمان مغازه مجاز است و از طرف شهرداری در موقع آگهی خواهد شد باید دهنه داخل دو جزر مشرف بگذر لا اقل سه متر بوده و ارتفاع داخل مغازه نیز نباید از سه متر کمتر باشد.

ماده ۷۴ - پهنای درب ورودی مغازهها باید لا اقل یک متر و ارتفاع آن لا اقل ۳/۲۵ متر باشد و در هیچ حال نباید بطرف گذر باز شود.

ماده ۷۵ - ارتفاع کف مغازهها نسبت به کف پیاده رو نباید از بیست سانتیمتر تجاوز نماید.

ماده ۷۶ - نصب پنجره در کف پیاده رو برای گرفتن نور باید با اجازه شهرداری باشد.

ماده ۷۷ - پنجره های نامبرده ۷۶ باید کاملاً هم کف پیاده رو بوده و پیش آمدگی آنها در گذر نباید از شصت سانتیمتر تجاوز نماید.

ماده ۷۸ - شیروانی ساختمانها طوری باید ساخته شود که از پیاده رو روی طرف مقابل دیده نشود و دیوارهای طرفین شیروانی که از گذر مرئی است باید نماسازی شده باشد.

ماده ۷۹ - چوبهای رادیو تماماً راست بوده و در محل تقاطع محورهای ساختمان قرار داده شود.

و یرنگ درب و پنجره های ساختمان رنگ شده باشد هر گاه یک ساختمان چندین رادیو نصب شود باید حتی الامکان نسبت یکی از محورهای ساختمان قرینه باشد.

ماده ۸۰ - شیشه مستراح یا گرمابه یا آشپزخانه هائیکه مشرف بگذر هستند باید از نوع شیشه های مات باشند.

ماده ۸۱ - شهرداری حق خواهد داشت در گذرهای اصلی شهر مالکین را وادار نماید که نمای ساختمان خود را در مواقع لازم تعمیر نمایند.

بخش ششم

گذرها و فضاهای باز همگانی

ماده ۸۲ - بطور کلی گذرهای شهر نسبت به پهنای و وضع آنها بطریق زیر

تقسیم بندی میشود:

الف - خیابان بگذرهائی گفته میشود که پهنای آنها از ۱۰ متر زیادتر است.

آیین‌نامه ساختمانی شهر تهران

- ب - کوی بگذرهای گنجه می‌شود که پهنای آنها از هشت متر تا ۱۵ متر است.
- ج - کوچه بگذرهای گنجه می‌شود که پهنای آنها از ۸ متر کمتر است.
- د - بن بست بکوچه‌هایی گنجه می‌شود که از یکطرف مسدود باشد.
- ه - راهرو بقسمت‌هایی گنجه می‌شود که جلوی آنها درب داشته باشد.
- و - بازار بگذرهای روپوشیده گنجه می‌شود که اطراف آن مغازه باشد (پاساژ نیز شامل این تعریف است).

ماده ۸۳ - بطور کلی فضاهای باز شهر نسبت بوضعیت آنها بطریق ذیل تقسیم بندی می‌شود .

الف میدان

ب - باغ عمومی

ج - باغچه عمومی (اسکواری)

۲ - مقررات راجع به پهنای گذرهای جدید .

ماده ۸۴ - احداث گذرهای جدید بمنظور تقسیم بندی اراضی باید پس از کسب پروانه شهرداری انجام گیرد برای کسب پروانه مزبور مالکین باید نقشه وضعیت محل را با طرح گذرهای آن بمقیاس لا اقل $\frac{1}{1000}$ توسط مهندسین مطلع دیپلمه تهیه نموده و در دو نسخه تسلیم برزن مربوطه نمایند که پس از تطبیق با نقشه شهر و تصویب یک نسخه در برزن یاقی مانده و نسخه دیگر بضمیمه پروانه تقسیم بندی پس داده خواهد شد .

ماده ۸۵ - پهنای گذرهای باز در هیچ حال نباید از ۸ متر کمتر باشد و در صورتیکه درازای گذر از ۲۵۰ متر تجاوز نماید پهنای آن باید لا اقل ده متر باشد .

ماده ۸۶ - از احداث گذر بن بست حتی الامکان باید احتراز نمود ولی در صورتیکه لزوم احداث آن از طرف شهرداری گواهی و اجازه داده شود پهنای آن نسبت به درازای گذر بن بست بطریق ذیل خواهد بود :

الف - تا ۵۰ متر درازا پهنای ۴ متر

ب - از ۵۰ متر تا ۱۰۰ متر درازا « ۶ »

ج - از ۱۰۰ متر تا ۱۵۰ متر درازا « ۸ »

د - از ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر درازا « ۱۰ متر - از ۲۰۰ متر بیابا لا اقل پهنای

۱۲ متر .

تبصره - در مورد بن بستهای تو در تو درازای گذر بن بست که در ماده بالا اشاره شده از ابتدای اولین بن بست حساب خواهد شد .

ماده ۸۷ - پهنای راهروی اختصاصی نباید در هیچ حال از سه متر کمتر و درازای آن از بیست متر زیاد تر باشد چنانچه درازای راهرو از بیست متر تجاوز نمود در حکم کوچه بن بست بوده و مشمول ماده ۸۶ خواهد بود .

۳ - مقررات راجع بساختمان بازار

ماده ۸۸ - پهنای بازار نباید از پنج متر کمتر باشد در صورتیکه بازار طوری ساخته شود که وسائل نقلیه از آن عبور کنند در حکم گذر بوده و مشمول ماده ۸۵ و ۸۶ خواهد شد بطور کلی پهنای بازارها نسبت به درازای آنها بطریق ذیل خواهد بود.

الف - تا ۱۰ متر درازا پهنا ۵ متر

ب - از ۱۰ متر الی ۱۵ متر درازا » ۶ »

ج - از ۲۵ متر درازا بیابا پهنا ۸ متر

تبصره - بازارهاییکه دارای تیمچه باشند خود تیمچه جزء درازا بازار محسوب

نخواهد شد.

ماده ۸۹ - ساختمان هرگونه پیش آمدگی در داخل بازار ممنوع است ولی در صورتیکه پهنای بازار بیش از اندازه های ماده ۸۸ گرفته شود میتوان بقدر زیادی پهنا ایوان احداث نمود.

ماده ۹۰ - ساختمان اطاق مسکونی گرمابه - مستراح آشپزخانه که نقطه از داخل

پاساژ روبسته نور بگیرند بکلی ممنوع است

ماده ۹۱ - ساختمان پله در کف بازار ممنوع و ساختمان کف بازار مشمول کلیه شرایط دکاکین خواربار فروشی (یعنی ماده ۶۲ و ۶۴ خواهد بود)

ماده ۹۲ - بازارهای روبسته باید دارای نور کافی و مستقیم بوده و در صورت

لزوم از طرف سقف نیز دارای پنجره باشد .

ماده ۹۳ - کلیه مغازه های داخل بازار باید علاوه بر کلیه شرایط سایر مغازه ها

دارای هواکش کافی نیز باشد.

۴ - مقررات راجع بگذرها و میدانها

ماده ۹۴ - پهنای مجموع پیاده روهای یک گذر نباید بیش از یک سوم پهنای

تمام گذر باشد.

ماده ۹۵ - کلیه مجاری واقع در راهروها و بازارها باید روپوشیده بوده و لااقل

در هر ده متر فاصله یک حوضچه دردار برای بازدید و پاک کردن مجزا ساخته شود .

ماده ۹۶ - شهرداری حق خواهد داشت در بعضی از گذرهاییکه مقتضی بدانند

مالکین را وادار نماید که ساختمان خود را بفاصله معینی از بر گذر انجام داده و دربر گذر

نرده سازی نمایند. این قبیل گذرها پس از تصویب انجمن شهرداری با گهی عموم خواهد رسید.

ماده ۹۷ - حوضچه هاییکه بمنظور راه آب از طرف مالکین در گذر ساخته میشود

باید با اجازه و دستور شهرداری و هم سطح پیاده رو بوده و روی آن بوسیله دریچه آهنی

یا بتون مسلح یا سنگ تراش بطریقی که از کف پیاده رو بالا نیاید پوشیده شود.

ماده ۹۸ - کندن گذر برای هر منظور بدون اجازه شهرداری ممنوع است.

ماده ۹۹ - هرگاه گذرهایی از طرف مالکین بدون پروانه شهرداری احداث گردد

آئین نامه ساختمانی شهر تهران

درموقع اجرای نقشه اصلاحی شهر و ایجاد گذرهای جدید از طرف شهرداری هیچگونه غرامتی از بابت تغییر وضع یا پهنای این گذرها بمالکین پرداخت نخواهد شد.

ماده ۱۰۰ - شهرداری هیچگونه کوچه را بغیر از راهروهای دردار ثبت شده بعنوان کوچه اختصاصی نشناخته و کلیه کوچه‌های جدید مشمول مواد ۸۵ و ۸۶ خواهد بود.

ماده ۱۰۱ - نسبت بگذرهاییکه از حیث پهنای مخالف مقررات این آئین نامه بوده ولی در همین حال سابقاً شهرداری پروانه ساختمانی داده و در آن گذرها ساختمانهای جدیدی با اجازه شهرداری احداث شده است در پهنای گذر تغییری داده نخواهد شد مگر بموجب قانون توسعه و اصلاح معابر لیکن شهرداری میتواند صاحب هر پروانه ساختمانی را که هنوز شروع بساختن نکرده است و ادار کند که ساختمان خود را در بر اصلی و قانونی گذر ساخته و بر فعلی را طبق نقشه شهرداری دیوارسازی یا نرده سازی نماید.

بخش ۷

منطقه‌های مختلف شهر

ماده ۱۰۲ - برای تأمین آسایش اهالی و مراقبت شهر از لحاظ بهداشت و زیبایی شهر تهران به سه منطقه ذیل تقسیم میشود که حدود آنها پس از تصویب انجمن شهر و از طرف شهرداری تعیین و با اطلاع عموم خواهد رسید.

۱ - منطقه بازرگانی و اداری

۲ - منطقه مسکونی

۳ - منطقه صنعتی

ماده ۱۰۳ - ساختمان اصطبل و آغل عمومی برای چهارپایان در داخل شهر در کلیه منطقه‌ها ممنوع است.

۱۰ - مقررات مربوطه بمنطقه بازرگانی و اداری

ماده ۱۰۴ - در منطقه بازرگانی و اداری اجازه تأسیس دکا کین و مغازه‌های کوچک و بزرگ و مغازه‌های مورد نیاز عمومی و تجارتخانه‌ها و ساختمانهای اداری و بنگاهها از هر قبیل داده میشود ولی بالعکس ایجاد کارخانه‌ها و مؤسسه‌های صنعتی که به تشخیص شهرداری محل آسایش همسایگان باشد و مخازن مواد خطرناک و گاراژهای باربری سنگین و غیره در این منطقه بکلی ممنوع است.

ماده ۱۰۵ - در بر گذرهای اصلی منطقه بازرگانی و اداری ساختمان حصارهای دیوار بکلی ممنوع بوده در صورتیکه ساختمان‌های این منطقه از بر گذر دور باشد حصار آن در بر گذر باید بوسیله نرده که نقشه آن طبق مواد ۲-۳-۵ این آئین نامه بتصویب شهرداری رسیده باشد ساخته شود.

۴ - مقررات مسکونی

ماده ۱۰۶ - در منطقه مسکونی تأسیس کارخانه و تعمیرگاه و مخازن مواد خطرناک و گاراژهای باربری و بنگاههای محل آسایش ممنوع است.

آئین نامه ساختمانی شهر تهران

ماده ۱۰۷ - در گذرهای منطقه مسکونی ساختمان حصارهای دیوار در بر گذر که قسمت بر آن بلندتر از $1/70$ متر باشد اجازه داده نمیشود ولی ساختمان نرده که نقشه آن طبق مواد ۲-۳-۵ بتصویب شهرداری رسیده باشد بهر ارتفاع آزاد است.

ماده ۱۰۸ - قسمتی از فضای هر خانه که از پشت نرده پیدا است باید درختکاری یا گلکاری شود.

۳- مقررات مربوط بمنطقه صنعتی

ماده ۱۰۹ - در منطقه صنعتی ساختمان کلیه کارخانه‌ها و مخازن و مؤسسه‌های صنعتی از هر نوع با رعایت مقررات مربوطه اجازه داده میشود.

ماده ۱۱۰ - منطقه صنعتی ممکن است بنوبه خود نسبت بانواع مخازن کارخانه بمنطقه‌های (فرعی) تقسیم بندی شود که حدود آنها پس از تصویب انجمن شهر از طرف شهرداری تعیین و آگهی خواهد شد. ساختمان برای زندگانی کارگران در آن منطقه نیز مجاز است.

مواد الحاقی

ماده ۱۱۱ - در کلیه اندازه‌هاییکه در این آئین نامه ذکر شده تا حدود صدی پنج اختلاف پذیرفته است.

ماده ۱۱۲ - مقررات راجع بساختمانهای عمومی مانند - سینما - تماشاخانه - نمایشگاه - کافه - رستوران و گرمابه‌های عمومی و غیره تابع آئین نامه مخصوصی خواهد بود.

ماده ۱۱۳ - مهندسین و معماران موظفند دستورهای مذکور در این آئین نامه را دقیقاً رعایت نموده و در صورت نقض آن از طرف مالکین یا نماینده آنها مراتب را کتباً بایشان تذکر داده و اگر ترتیب اثری باین تذکر داده نشد مراتب را ببرزن مربوطه اطلاع خواهند داد درخواست پروانه ساختمانی توسط مالک شخصاً یا نماینده از طرف مالک یا برعهده مهندسین یا معماران است که متصدی امور ساختمان است.

ماده ۱۱۴ - تعمیر و تغییرات لازم در مواد این آئین نامه برحسب پیشنهاد شورای عالی فنی شهرداری و تصویب انجمن شهرداری بعمل خواهد آمد.

ماده ۱۱۵ - مقررات این آئین نامه از تاریخ تصویب مجری بوده و شامل ساختمانهاییکه تا این تاریخ شده است نمیشد.