

خلاصه مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان

فصل اول: کلیات

خلاصه:

فصل اول شامل اهداف، دامنه کاربرد و تعاریف پایه‌ای از مفاهیم کلیدی مانند مالک، بازرس، و مسئول نگهداری ساختمان است. هدف اصلی، تعیین حداقل الزامات برای حفظ ایمنی، بهداشت و آسایش در ساختمان در طول عمر مفید آن است.

۱۰ نکته مهم:

1. مالک موظف است نگهداری ساختمان را طبق این مبحث انجام دهد.
2. بازرس می‌تواند حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت باشد.
3. مسئول نگهداری باید قرارداد رسمی با مالک داشته باشد.
4. در صورت مشاهده تخلف، اخطاریه کتبی صادر می‌شود.
5. فروش یا اجاره ساختمان دارای اخطاریه، منوط به اصلاح یا تعهد اصلاح است.
6. در خطر تخریب، نصب اطلاعیه «ناایمن بودن» الزامی است.
7. تغییر کاربری تنها با تأیید مرجع ذیصلاح مجاز است.
8. نگهداری مستمر در کل عمر مفید ساختمان الزامی است.
9. بازرس موظف به ثبت و بایگانی گزارش‌ها است.
10. مسئولیت مالک نافی مسئولیت سایر عوامل نیست.

۱۰ نکته آزمونی:

1. هدف اصلی مبحث ۲۲: ایمنی، بهداشت، آسایش.
2. «مالک» و «مسئول نگهداری» دو نقش کلیدی هستند.
3. قرارداد کتبی با مسئول نگهداری الزامی است.
4. بازرس صلاحیت‌دار باید گزارش رسمی ارائه دهد.
5. در صورت خطر تخریب، گزارش به شهرداری ارسال می‌شود.

6. بازرس باید سابقه بررسی‌ها را مستند کند.

7. عدم اقدام پس از اخطار = تخلف.

8. مالک مسئول رعایت الزامات است، حتی در صورت واگذاری نگهداری.

9. بازرس نمی‌تواند بدون مدرک اقدام به توقف بهره‌برداری کند.

10. گزارش بازرس مستند قانونی برای اقدامات بعدی است.



فصل دوم: نظامات اداری

خلاصه:

این فصل به تشکیلات اجرایی و مسئولیت‌های قانونی و حقوقی مسئول نگهداری، فرآیندهای بازرسی، ثبت گزارش، ارجاع تخلفات و تعامل با شهرداری و مراجع ذیصلاح می‌پردازد.

۱۰ نکته مهم:

1. تهیه برنامه نگهداری سالانه الزامی است.
2. بازرسی باید مستند و طبق فرم‌های رسمی انجام شود.
3. مسئول نگهداری مجاز به دخالت در طراحی نیست.
4. تخلفات باید به مراجع رسمی اعلام شود.
5. مدارک باید به‌روزرسانی و در دسترس باشند.
6. برای ساختمان‌های خاص، دوره بازرسی کوتاه‌تر می‌شود.
7. اخطار ایمنی باید با مهلت اصلاح همراه باشد.
8. شهرداری ناظر حسن اجرای اخطاریه‌هاست.
9. تأخیر در اصلاح، منجر به اقدامات قانونی می‌شود.
10. مهندس ناظر حق توقف بهره‌برداری در شرایط خطر دارد.

۱۰ نکته آزمونی:

1. گزارشات باید فرمتی مشخص داشته باشند.
2. بازرسی دوره‌ای = پیشگیری از تخلفات فنی.
3. مسئول نگهداری باید از سوی مالک معرفی شود.
4. تأخیر در اصلاح اخطار، مستوجب جریمه است.
5. شهرداری مرجع نهایی بررسی تخلفات است.
6. قرارداد نگهداری باید جزو مدارک دائم ساختمان باشد.

7. در ساختمان‌های عمومی، بازرسی‌ها فشرده‌ترند.
8. مدارک فنی باید قابل ارائه به بازرس باشند.
9. مهندس ناظر اجازه گزارش فوری به شهرداری دارد.
10. عدم نگهداری مناسب، مانع پایان کار است.



فصل سوم: معماری و سازه

خلاصه:

این فصل به نگهداری و بازرسی اجزای معماری و سازه‌ای ساختمان می‌پردازد. بخش‌هایی مثل اسکلت ساختمان، نما، بام، نرده‌ها، راه‌پله‌ها، جان‌پناه، پنجره‌ها و سایر اجزای سازه‌ای باید طبق برنامه مشخص نگهداری و بازرسی شوند تا ایمنی ساختمان حفظ شود.

10 نکته مهم:

1. بازرسی سازه و معماری حداقل هر ۲ سال یکبار باید انجام شود.
2. اسکلت ساختمان از نظر خوردگی، ترک، شکستگی باید بررسی شود.
3. نما و اجزای بیرونی باید از نظر استحکام و اتصال ایمن بررسی شوند.
4. نرده‌های حفاظتی باید حداقل ۹۰ سانتی‌متر ارتفاع داشته باشند.
5. بام و عایق‌کاری سقف باید سالانه بازدید شوند.
6. راه‌پله‌ها باید از نظر ایمنی، مقاومت، لغزش بررسی شوند.
7. در و پنجره‌ها باید سالم و بدون نقص باشند.
8. جان‌پناه‌ها و حفاظ‌ها باید استحکام کافی داشته باشند.
9. مصالح فرسوده یا آسیب‌دیده باید تعویض شوند.
10. کلیه اجزای الحاقی به نما باید مقاوم‌سازی شوند.

10 نکته آزمونی:

1. دوره بازرسی اجزای معماری و سازه‌ای هر ۲ سال یکبار است.
2. نرده حفاظتی کمتر از ۹۰ سانتی‌متر تخلف محسوب می‌شود.
3. ترک‌خوردگی و زنگ‌زدگی در اسکلت باید اصلاح شود.
4. آسیب به نما = خطر سقوط اجزا و تخلف ایمنی.
5. بررسی بام از نظر نشست، شکست و نفوذ آب الزامی است.

6. جان‌پناه‌های بام باید ارتفاع مناسب داشته باشند.

7. اجزای فرسوده‌ی نما باید سریعاً تعویض شوند.

8. مصالح و جزئیات معماری باید با نقشه مصوب مطابقت داشته باشند.

9. نصب اجزای نمای سبک باید همراه با مهاربندی باشد.

10. هرگونه الحاق به نما بدون مجوز ممنوع است.



فصل چهارم: نور، تهویه و شرایط سکونت

خلاصه:

این فصل به الزامات مربوط به نور طبیعی، نور مصنوعی، تهویه طبیعی و تهویه مکانیکی فضاهای داخلی ساختمان می‌پردازد. شرایط مناسب سکونت از نظر نور، تهویه و سلامت محیط بر عهده مالک یا مسئول نگهداری است.

10 نکته مهم:

1. حداقل نور فضاهای مشاع ساختمان باید 11 لوکس باشد.
2. تأمین نور طبیعی از نورگیرها و پنجره‌ها الزامی است.
3. در نبود نور طبیعی باید نور مصنوعی تأمین شود.
4. تهویه طبیعی باید از طریق پنجره، نورگیر، کانال تأمین شود.
5. تهویه مکانیکی برای فضاهای فاقد تهویه طبیعی اجباری است.
6. تهویه فضاهای مرطوب (سرویس بهداشتی، حمام، آشپزخانه) الزامی است.
7. بررسی عملکرد سیستم تهویه دوره‌ای انجام شود.
8. نورگیری راه‌پله‌ها، پارکینگ‌ها، موتورخانه باید رعایت شود.
9. ورود نور مستقیم آفتاب در فضای سکونت محدودیت ندارد.
10. استفاده از شیشه‌های مات در سرویس‌ها الزامی است.

10 نکته آزمونی:

1. حداقل نور فضاهای مشاع = 11 لوکس
2. تهویه طبیعی بهتر از تهویه مکانیکی است اما نبود آن باید جبران شود.
3. فضاهای مرطوب بدون تهویه تخلف محسوب می‌شود.
4. نور مصنوعی باید در تمامی ساعات قابل تأمین باشد.
5. راهرو، راه‌پله و پارکینگ باید نور کافی داشته باشند.

6. نصب سیستم تهویه در سرویس بهداشتی و آشپزخانه الزامی است.
 7. نورگیری موتورخانه طبق نقشه مصوب باید رعایت شود.
 8. در صورت نبود تهویه طبیعی، تهویه مکانیکی نصب شود.
 9. نور ورودی به ساختمان نباید مزاحمت برای همسایگان ایجاد کند.
 10. نورگیرها باید ایمن و مقاوم باشند.
-



فصل پنجم: تاسیسات مکانیکی

خلاصه:

این فصل مربوط به نگهداری و بازرسی دوره‌ای تاسیسات مکانیکی ساختمان است مثل سیستم‌های گرمایشی، سرمایشی، تهویه، لوله‌کشی آب، فاضلاب و عایق‌کاری که باید به‌طور منظم بازبینی و سرویس شوند.

10 نکته مهم:

1. سیستم گرمایش و سرمایش باید سالانه بازرسی شود.
2. لوله‌کشی‌های آب و فاضلاب باید سالم و بدون نشتی باشند.
3. شیرآلات و اتصالات باید سالم و ایمن باشند.
4. دودکش‌ها باید سالانه بازرسی شوند.
5. عایق‌کاری لوله‌ها و مخازن باید حفظ شود.
6. فیلترها باید در بازه منظم تمیز یا تعویض شوند.
7. عملکرد هواسازها و اگزاست فن بررسی شود.
8. تست عملکرد وسایل گازسوز الزامی است.
9. تاسیسات مکانیکی باید مطابق دستورالعمل سازنده نگهداری شود.
10. کلیه بازرسی‌ها باید مستندسازی شود.

10 نکته آزمونی:

1. بازرسی دودکش سالانه انجام شود.
2. لوله‌کشی آب و فاضلاب نباید نشتی داشته باشد.
3. نگهداری فیلترها اهمیت زیادی در بهداشت دارد.
4. سیستم تهویه باید حداقل سالی یکبار بررسی شود.
5. تعمیر وسایل گازسوز فقط توسط افراد متخصص مجاز است.

6. عدم وجود عایق مناسب روی لوله‌ها تخلف است.
7. تست گازبندی لوله‌کشی گاز باید دوره‌ای انجام شود.
8. شیرآلات معیوب باید تعویض شود.
9. نگهداری تاسیسات مطابق دستورالعمل الزامی است.
10. تمام نتایج بازرسی باید ثبت و بایگانی شود.



فصل ششم: تأسیسات بهداشتی

خلاصه:

این فصل درباره نگهداری و بازرسی دوره‌ای تأسیسات بهداشتی ساختمان است. این بخش شامل لوله‌کشی آب مصرفی، فاضلاب، آب باران و تجهیزات مربوطه است که باید سلامت و ایمنی آن‌ها حفظ شود.

۱۰ نکته مهم:

1. لوله‌کشی آب سرد و گرم باید سالانه بازرسی شود.
2. لوله‌های فاضلاب نباید گرفتگی یا نشتی داشته باشند.
3. سیستم جمع‌آوری آب باران باید سالم و بدون انسداد باشد.
4. کف‌شورها، سیفون‌ها و وسایل تخلیه باید کارآمد باشند.
5. مخازن ذخیره آب باید تمیز و ضدعفونی شوند.
6. تمام اتصالات و شیرآلات باید سالم باشند.
7. فشار آب باید مناسب و یکنواخت باشد.
8. آب‌بندی لوله‌های بهداشتی و فاضلاب باید صحیح انجام شود.
9. تله‌های آب‌بندی (سیفون) باید عملکرد مناسب داشته باشند.
10. نصب تجهیزات صرفه‌جویی در مصرف آب توصیه می‌شود.

۱۰ نکته آزمونی:

1. لوله‌کشی آب ساختمان سالانه باید بازدید شود.
2. گرفتگی یا نشتی لوله فاضلاب تخلف محسوب می‌شود.
3. سیستم آب باران باید مسیر تخلیه مناسب داشته باشد.
4. تمیز کردن مخازن آب باید دوره‌ای انجام شود.
5. آب‌بندی اتصالات لوله‌کشی باید طبق نقشه اجرایی باشد.

6. فشار آب در همه واحدها باید استاندارد باشد.
7. تجهیزات بهداشتی معیوب باید تعویض شوند.
8. نصب فلاش تانک کم مصرف در سرویس بهداشتی توصیه می شود.
9. نشت آب از لوله های فاضلاب موجب آسیب به سازه می شود.
10. استفاده از لوله های مناسب و استاندارد الزامی است.



فصل هفتم: تأسیسات برقی

خلاصه:

این فصل مربوط به نگهداری و بازرسی تأسیسات الکتریکی ساختمان است. تجهیزات برقی، سیم‌کشی، تابلو برق، کلید و پریز و سیستم ارت باید به‌صورت دوره‌ای بازرسی و ایمن‌سازی شوند.

۱۰ نکته مهم:

1. تابلو برق ساختمان باید قفل‌دار و ایمن باشد.
2. سیم‌کشی باید عایق سالم و بدون فرسودگی داشته باشد.
3. سیستم ارت (زمین) باید تست و کنترل شود.
4. تجهیزات حفاظتی مثل فیوز، RCD باید سالم باشد.
5. اتصالات سیم‌کشی باید صحیح و ایمن باشد.
6. کلیدها و پریزها نباید شکستگی داشته باشند.
7. کابل‌کشی‌های برق نباید در معرض آب و رطوبت باشند.
8. وجود راه‌انداز نشتی جریان الزامی است.
9. لامپ‌ها و تجهیزات روشنایی باید سالم باشند.
10. تابلو برق باید دارای برچسب و شناسنامه فنی باشد.

۱۰ نکته آزمونی:

1. تست سیستم ارت سالانه انجام شود.
2. تابلو برق قفل‌دار الزامی است.
3. سیم‌کشی فرسوده باید تعویض شود.
4. فیوز مناسب با جریان طراحی نصب شود.
5. کلید و پریز معیوب تخلّف ایمنی است.

6. سیم‌کشی در مکان‌های مرطوب باید ایزوله باشد.
7. RCD باید حتما نصب و سالم باشد.
8. مدار روشنایی نباید اضافه بار داشته باشد.
9. مسیر عبور کابل نباید آسیب‌پذیر باشد.
10. تابلو برق باید مطابق استاندارد علامت‌گذاری شود.



فصل هشتم: تأسیسات گازرسانی ساختمان‌ها

خلاصه:

این فصل مربوط به نگهداری و ایمنی تأسیسات گازرسانی ساختمان است. لوله‌کشی گاز، شیرآلات، تجهیزات گازسوز و سیستم تهویه باید بررسی و کنترل شوند تا خطرات احتمالی رفع گردد.

۱۰ نکته مهم:

1. لوله‌کشی گاز باید سالانه تست نشتی شود.
2. وسایل گازسوز باید استاندارد و سالم باشند.
3. نصب شیر قطع‌کن گاز الزامی است.
4. تهویه مناسب محل نصب وسایل گازسوز ضروری است.
5. دودکش وسایل گازسوز باید عملکرد مناسب داشته باشد.
6. استفاده از لوله استاندارد الزامی است.
7. نصب شلنگ‌های مقاوم به گاز الزامی است.
8. فاصله وسایل گازسوز از دیوار و کابینت باید رعایت شود.
9. محل عبور لوله گاز باید ایمن باشد.
10. بازدید و تست گازبندی سیستم گازرسانی الزامی است.

۱۰ نکته آزمونی:

1. تست نشتی گاز سالانه انجام شود.
2. دودکش وسایل گازسوز سالم و بدون نشتی باشد.
3. نصب شیر قطع‌کن گاز اجباری است.
4. تهویه محل نصب گازسوز باید رعایت شود.
5. لوله‌کشی گاز استاندارد باشد.

6. شیر گاز باید دسترسی آسان داشته باشد.
7. نصب وسایل گازسوز در فضای بسته ممنوع است.
8. مسیر لوله کشی گاز نباید تحت فشار مکانیکی باشد.
9. استفاده از بست مناسب برای لوله گاز الزامی است.
10. ثبت و بایگانی سوابق بازرسی تأسیسات گاز الزامی است.



فصل نهم: حفاظت در برابر حریق

خلاصه:

این فصل به نگهداری و بازرسی تجهیزات و سیستم‌های حفاظت در برابر آتش‌سوزی می‌پردازد. از جمله سیستم‌های اعلام و اطفای حریق، کپسول‌های آتش‌نشانی، شیرهای هیدرانت، فن‌های تخلیه دود و... که باید طبق زمان‌بندی مشخص بررسی و آماده‌به‌کار باشند.

۱۰ نکته مهم:

1. تجهیزات اعلام و اطفای حریق باید هر ۳ ماه یکبار توسط مسئول نگهداری بررسی شوند.
2. بازرسی سالانه توسط بازرس دارای صلاحیت الزامی است.
3. عملکرد دتکتورها، آژیرها و پنل مرکزی باید تست شود.
4. موقعیت نصب کپسول‌ها و راه‌های دسترسی باید طبق ضوابط باشد.
5. کپسول‌ها باید دارای تاریخ اعتبار باشند.
6. عملکرد فن‌های تخلیه دود و فشار مثبت الزامی است.
7. نقشه‌های سیستم اعلام حریق باید در تابلو فنی نصب شده باشند.
8. نصب تجهیزات حریق در فضاهای عمومی الزامی است.
9. استفاده از مواد خاموش‌کننده استاندارد الزامی است.
10. سیستم‌های حریق باید در صورت قطع برق، از UPS پشتیبانی شوند.

۱۰ نکته آزمونی:

1. بازدید مسئول نگهداری از سیستم حریق: هر ۳ ماه
2. بازرس حرفه‌ای باید سالانه گزارش رسمی بدهد
3. دتکتور دود باید سالم و تست‌شده باشد
4. کپسول بدون فشار یا تاریخ مصرف = تخلف ایمنی

5. سیستم تخلیه دود باید در مواقع اضطراری عمل کند

6. وجود نقشه حریق در تابلو فنی الزامی است

7. تجهیزات اعلام حریق نباید با مانع پوشیده شوند

8. در ساختمان‌های بالای ۵ طبقه سیستم اعلام حریق الزامی است

9. تجهیزات حریق باید از نوع تایید شده سازمان آتش‌نشانی باشند

10. استفاده از UPS برای تجهیزات حیاتی توصیه می‌شود.

فصل دهم: آسانسورها و پلکان برقی

خلاصه:

این فصل به نگهداری، ایمنی و بازرسی ادواری تجهیزات جابجایی عمودی مانند آسانسورها، بالابرها و پله‌برقی‌ها اختصاص دارد. رعایت استانداردهای نصب و ایمنی، برنامه سرویس دوره‌ای و گزارش‌گیری الزامی است.

۱۰ نکته مهم:

1. سرویس و نگهداری آسانسور باید ماهانه انجام شود.
2. قرارداد با شرکت معتبر سرویس آسانسور الزامی است.
3. بازرسی فنی سالانه توسط نهاد ذیصلاح الزامی است.
4. نصب تابلو هشدار خطر در محل آسانسور الزامی است.
5. درب‌ها باید مجهز به سیستم ایمنی باشند.
6. عملکرد ترمز، سنسورها و زنگ خطر باید بررسی شود.
7. نصب پله‌برقی در ساختمان‌های عمومی باید دارای ایمنی خاص باشد.
8. تجهیزات اضطراری مثل تلفن یا دکمه آلام باید کار کنند.
9. نصب علائم ایمنی در فضای آسانسور الزامی است.
10. گزارش‌های سرویس باید مستندسازی شود.

۱۰ نکته آزمونی:

1. سرویس ماهانه آسانسور اجباری است
2. فقط شرکت دارای مجوز مجاز به سرویس آسانسور است
3. گزارش سالانه عملکرد توسط بازرس ثبت شود
4. درب بازکن دستی برای مواقع اضطراری باید فعال باشد
5. پله‌برقی باید ترمز اضطراری داشته باشد

6. دکمه آلام و تلفن اضطراری نباید معیوب باشد
7. علائم ایمنی در فضای آسانسور باید نصب شود
8. سیستم روشنایی اضطراری داخل کابین الزامی است
9. فاصله ایمن بین پله برقی و دیوار رعایت شود
10. گزارش سرویس باید توسط مسئول نگهداری نگه داشته شود

