



بسمه تعالی  
 معاونت حفاظت و پیشگیری از حریق

دستور العمل ارتقاء سطح ایمنی ساختمان اداری حمل و نقل پارسیان

صفحه ۱ از ۵

**مشخصات تصرف :**

نام واحد: ساختمان حمل و نقل پارسیان	نام مالک: شرکت توسعه حمل و نقل ریلی پارسیان	پلاک ثبتی: ۱۵۵۴۶
منطقه شهرداری: ۳	منطقه عملیاتی: ۲	شماره پرونده: پ/۲۷-۴-۳
کدپستی: ۱۴۳۵۸۸۳۳۴۱	آدرس: میدان ونک - خیابان ملاصدرا - خیابان شیراز جنوبی - بن بست بهار - پلاک ۹	

**شرح موقعیت ملک:**

ملک مذکور یک ساختمان اداری در ۷ طبقه با احتساب همکف و یک طبقه منفی که از ضلع شمال، شرق و جنوب به ساختمان و از ضلع غرب به گذر عمومی مشرف می باشد.

**شرح نایمنی:**

فاقد سیستم اعلام و اطفاء حریق اتوماتیک می باشد.

\*\*\*\*\*

**دستور العمل :**

**الف: ایمنی در ساختار:**

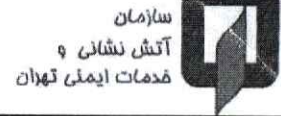
- ۱- مسیر راه های خروج باید به وسیله علائم مخصوص با طرح و رنگ نورتاب ، به طوری که به آسانی در تاریکی قابل رویت باشد، مشخص شوند.
- ۲- مسیر راه های خروج ، پلکان و جلو دربها باید همیشه باز و عاری از هر گونه مانع یا کالا باشد.
- ۳- دودکشهای و سایل حرارتی باید تا ۶۰ سانتی متری بالاترین نقطه ساختمان ادامه داشته و مجهز به کلاهک مناسب ترجیحاً از نوع H گردد.
- ۴- اجرای نرده استاندارد ( جانپناه) در پشت بام، جلوی پنجره ها و پرتگاه ها با حداقل ۱۱۰ سانتیمتر ارتفاع و تمامی راه پله داخلی با حداقل ۸۶ تا ۹۶ سانتیمتر ارتفاع و نیز شبکه بندی ایمن در بدنه نرده (بصورت عمودی و فاصله حداکثر ۱۱ سانتیمتر) الزامی می باشد.
- ۵- دربهای واقع در راه های خروج باید از سمت داخل به آسانی و فوریت قابل باز شدن بوده و هیچ عامل بازدارنده ای مانند قفل، کلون ، کشو وغیره مانع خروج یا فرار به موقع متصرفان نشود.
- ۶- به منظور پیشگیری از انتقال دود و حرارت به واحدهای مجاور و مشاعات ضروری است شفتهای افقی و عمودی ساختمان مورد نظر با استفاده از مصالح مقاوم از سایر قسمتها جداسازی و حوزة بندی گردد.
- ۷- به منظور جلوگیری از گسترش عمودی حریق احتمالی، ضروری است راه پله پلکان ارتباطی در تمام طبقات با مصالح مقاوم و درب مقاوم حریق دوربند گردد.
- ۸- آسانسور از نوع اتوماتیک تلسکوپی دو درب (درب کابین و درب طبقات) و مجهز به سیستم Black out نجات اضطراری انتخاب و اجرا گردد.
- ۹- فضای موجود زیر پلکان از هرگونه کاربری و کالا تخلیه گردد.
- ۱۰- نصب دربهای کشویی یا کرکره ای با ریل افقی یا عمودی در مسیر راه خروج مجاز نمیباشد.

بسمه تعالی

معاونت حفاظت و پیشگیری از حریق

دستور العمل ارتقاء سطح ایمنی ساختمان اداری حمل و نقل پارسیان

صفحه ۲ از ۵

**ب- ایمنی در تاسیسات :****۱- الکتریکی :**

- ۱-۱- سیم ستم برق محل بازنگری و ضوابط ایمنی در اجزاء شبکه برق اعم از کابل کشی ، فیوزها ، کلیدها ، پریزها ، رو سنائیها وجعبه های تقسیم دقیقاً رعایت گردد.
- ۱-۲- فیوزهای برق مجموعه بایستی متناسب با آمپر مصرفی و از نوع اتوماتیک حساس انتخاب و نصب شود.
- ۱-۳- استفاده از فیوزهای تقویت شده اکیداً ممنوع است.
- ۱-۴- اتصال دو سرسیمها و مفصل بندیها باید با استفاده از ترمینالهای پیچی انجام شود .
- ۱-۵- هر یک ازد ستگاهها و تجهیزات برقی باید دارای پریز برق مستقل به خود باشد و از اخذ از شعبات متعدد از یک پریز جداً خودداری شود.
- ۱-۶- حریم تابلو برق همیشه عاری از هرگونه کالا ، ضایعات و مواد قابل اشتعال باشد.
- ۱-۷- برقهایی غیر ضروری واحدهای ساختمان به هنگام پایان کار روزانه یا عدم کارکرد وایام تعطیل از فیوزمینیا توری قطع گردد.
- ۱-۸- جهت حفظ جان متصرفان و مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان مدار ورودی کلیه واحدهای اداری به کلید محافظ جان مجهز گردند.
- ۱-۹- سطح زمین جلوی کلیه تابلو برق های ساختمان باید به وسیله کفپوش لاستیکی به ضخامت حداقل ۶ میلی متر و به ابعاد لازم مفروش گردد.
- ۱-۱۰- دهلیز پلکان و معابر خروج به روشنایی اضطراری خودکار (مهتابی شارژی) مجهز شود.
- ۱-۱۱- علائم خروج اضطراری و شمارشگر طبقات نورتاب باید در همه مسیرهای خروج و اضطراری نصب شود.

**۲- مکانیکی :**

- ۲-۱- اخذ از شعبات فرعی از شبکه لوله کشی گاز آبدارخانه واحد غیر مجاز و از هر شیر گاز تنها یک وسیله گاز سوز با استفاده از شیلنگ مخصوص مجهز به بست مناسب و حداکثر طول ۱/۵ متر میتواند تغذیه کند.
- ۲-۲- مدارهای تغذیه کننده و سایل گاز سوز تو سط افراد آگاه به مسایل ایمنی از لحاظ اطمینان از عدم نشتی گاز مورد آزمایش قرارگیرد.
- ۲-۳- پارکینگ به هواکش مناسب با حجم محیط و از نوع مناسب و استاندارد مجهز باشد.
- ۲-۴- تجهیز پلکان و آسانسور به سیستم فشار مثبت هوا الزامی است.
- ۲-۵- سیستم تهویه فشار مثبت باید عملکرد همزمانی با سیستم اعلام حریق داشته باشد.

**ج- انبار :**

- ۱- در انبار هیچ کالائی نباید خارج از قفسه و در قسمت بالای قفسه نگهداری شود.
- ۲- هرگز نباید بیش از دوسوم حجم انبار کالا چیده شود.

**ه- سایر نکات ایمنی :**

- ۱- رعایت حداقل ۶۰ سانتیمتر فاصله بین کالا و روشنایی الکتریکی الزامی است.
- ۲- هیچگاه نباید کالایی جلوی تجهیزات آتش نشانی چیده شود.
- ۳- تمامی تصرف ها چنانچه برای گرم کردن فضاهای داخلی، آب مصرفی و نظایر آن از سوخت های فسیلی استفاده شود، نصب سیستم هشدار دهنده مونو اکسید کربن الزامیست.





بسمه تعالی  
معاونت حفاظت و پیشگیری از حریق

دستورالعمل ارتقاء سطح ایمنی ساختمان اداری حمل و نقل پارسیان

صفحه ۳ از ۵

۴- اسکان و خواب شبانه در داخل اماکن اداری و ... ممنوع می باشد.

۱- تجهیزات آتش نشانی :

۱- اطفاء:

۱-۱- خاموش کننده های دستی :

الف- به منظور مبارزه با حریقهای موضعی لازم است به تعداد لازم خاموش کننده دستی از نوع مناسب تهیه و در مکان مناسب بر روی دیوار نصب و مستقر شوند:

ب- خاموش کننده های دستی آتش نشانی باید با انجام سرویسهای مقرر به صورت مداوم کارایی مطلوب و مطمئن را دارا بوده و در مکانهایی مشخص و کاملاً قابل دسترس مانند مسیرهای خروج و راهروها در ارتفاع ۱۲۰ سانتیمتری از کف بر روی دیوار نصب گردد.

۱-۲- شبکه آب آتش نشانی :

۱-۲-۱- با توجه به اهمیت نقش آب در اطفاء حریق لازم است محل به شبکه آب آتش نشانی (ترکیبی) بصورت مستقل از آب مصرفی به طوری که از شعبات اخذ شده در طبقات جهت استفاده متصرفین به قطر حداقل سه چهارم اینچ و جهت استفاده نیروهای آتش نشانی ۱/۵ اینچ در نظر گرفته شود و با استفاده از منبع ذخیره ۳۰۰۰ لیتری و سیستم پمپاژ اتوماتیک (حداقل دو دستگاه پمپ هم توان) با قدرت تامین حداقل ۴ آتسفشار در هر خروجی دبی (آبدهی) ۲۴۰ لیتر در دقیقه مناسب تجهیز گردد و همواره آماده به کار باشد.

۱-۲-۲- کلید ادوات شبکه آب آتش نشانی باید در مقابل عوارض جوی به ویژه به منظور پیشگیری از یخ زدگی عایق گردند.

۱-۲-۳- به منظور آبرسانی به ساختمان توسط نیروهای آتش نشانی نصب شیر سیامی با دو ورودی ۲/۵ اینچ در ارتفاع ۹۰ سانتی متر از کف تراز تخلیه الزامی است.

۱-۳-۱- اطفاء اتوماتیک:

۱-۳-۱- پارکینگ و انبارها باید به سیستم اطفاء اتوماتیک با عامل خاموش کننده آب مجهز شود.

۱-۲- کشف و اعلام :

طراحی اصولی و نصب سیستمهای کشف و اعلام و هشدار حریق اتوماتیک و دستی از نوع مناسب، استاندارد و مورد تأیید سازمان آتش نشانی میتواند در آگاهی به موقع از حریق موثر بوده و پیش از رسیدن محیط به لحظه بحران فرصت لازم برای عملیات مبارزه با آتش سوزی را فراهم آورد بنابراین لازم است کلیه قسمتها به سیستم کشف و اعلام حریق اتوماتیک و دستی با پوشش ده صد در صد محیط تجهیز گردند.

۱- آموزش :

با توجه به نقش مهم آموزشها، تمرینات و مانور در ارتقاء سطح ایمنی و ایجاد آمادگی پرسنل، برگزاری آموزشهای زیر ضروری است :

آموزش عمومی یک روزه پرسنل به صورت نظری و عملی به منظور آشنایی با مبانی ایمنی و روش کار با سیستم های ایمنی .

۱-۲- ملاحظات:

۱- نصب راهنمای کاربرد استفاده از دستگاه مرکزی سیستم کشف و اعلام حریق و متعلقات مربوطه در کنار آن الزامی است .  
۲- به جهت تسهیل در عملکرد و تعمیر و نگهداری سیستم کشف و اعلام حریق ضرورت نصب خلاصه چگونگی عملکرد المانهای سیستم اعلام حریق (انواع دکتورها، آژیرها، شاسی های اعلام حریق، تابلو کنترل مرکزی، چراغهای نشانگر و ...) در داخل ملک الزامی است.



سازمان  
آتش نشانی و  
خدمات ایمنی تهران

## بسمه تعالی

### معاونت حفاظت و پیشگیری از حریق

#### دستورالعمل ارتقاء سطح ایمنی ساختمان اداری حمل و نقل پارسیان

صفحه ۴ از ۵

۳- توجه: سیستم های بیان شده در دستورالعمل در صورتی میتواند موثر واقع شود که ضمن آموزش از نحوه استفاده صحیح از آن، با سرویس و نگهداری اصولی همیشه آماده به کار باشند. بنابراین در هنگام دریافت تأییدیه ایمنی ارائه تعهد نامه محضری مبنی بر سرویس و نگهداری سیستم های ایمنی به منظور اطمینان از آماده به کار بودن دائمی آنها از طرف مالک الزامی است.

۴- در صورت وجود ابهام در هر یک از بندهای دستورالعمل موارد کتباً از سازمان استعلام تا راهنمایی های لازم به صورت مکتوب اعلام گردد.

۵- در صورت تغییر نوع کاربری دریافت دستورالعمل جدید از سازمان آتش نشانی تهران الزامی میباشد.

۶- این دستورالعمل جهت یک دوره پنج ساله معتبر بوده و در صورت عدم اخذ تأییدیه ایمنی سالیانه دریافت دستورالعمل جدید از سازمان آتش نشانی تهران الزامی می باشد.

۷- به منظور اطمینان از صحت طراحی و پیشگیری از مشکلات بعدی، قبل از اجرای سیستم کشف و اعلام و اطفاء حریق، لازم است نقشه های طراحی سیستم به تأیید سازمان آتش نشانی تهران برسد.

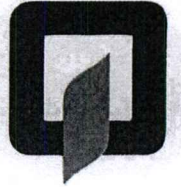
۸- مسئولیت عدم استفاده از کالاهای استاندارد در ساختمان فوق اشاره به عهده مالک / مالکین یا نمایندگان قانونی می باشد. شایان ذکر است جهت اطلاع و استحصال اقلام کالاهای مشمول مقررات اجرای استاندارد اجباری، به درگاه اینترنتی [isom.isiri.gov.ir/mans](http://isom.isiri.gov.ir/mans) مراجعه نمایید. لازم به ذکر است ایمنی و عملکرد آسانسور نیز، مشمول مقررات اجرای استاندارد اجباری می باشد و به اطلاع می رساند مالک/مالکین یا وکیل قانونی موظف است نسبت به استاندارد سازی و اخذ تأییدیه ایمنی آسانسورهای منصوبه در ابنیه اقدام نمایند. بدیهی است استفاده از مصالح غیراستاندارد و بهره برداری از آسانسورهای فاقد تأییدیه ایمنی ممنوع می باشد و در صورت عدم رعایت مراتب فوق، کلیه مسئولیت های جانی و مالی احتمالی به عهده مالک/مالکین یا وکیل قانونی آنها می باشد.

۹- این دستورالعمل در مرحله بهره برداری یک ساختمان در ۷ طبقه با احتساب همکف و یک طبقه منفی با کاربری اداری و با توجه به شرایط موجود تهیه و تنظیم گردیده است. لذا هرگونه جرح و تعدیل در ساختار داخلی و تغییر در کاربری بنا و یا اضافه اشکوب منوط به اخذ مجوز کتبی از سازمان خواهد بود.

\* جهت آشنائی بیشتر با ضوابط ایمنی سازمان (معماری، سیستم های اعلام و اطفاء حریق و غیره) به سایت <https://125.tehran.ir> مراجعه نمایید.

\*\*\*\*\*





تاریخ:

۱۴۰۱/۰۷/۱۷

شماره:

۶۱۰/۷۱۱۹۶۸

پیوست:

۱

بسمه تعالی

به: شهرداری منطقه ۳ تهران

موضوع: اختطاریه و دستورالعمل بهره برداری موقت ساختمان شرکت پتروشیمی بدر شرق  
با کد شناسایی ۳۸۰۱۱۰۰۹ به کد پستی ۱۴۳۵۸۸۳۳۴۱

با سلام: درخصوص مسائل ایمنی ساختمان شرکت پتروشیمی بدر شرق با کاربری اداری واقع در: خیابان ملاصدرا خیابان شیراز جنوبی کوچه بهار پلاک ۹ به کد شناسایی ۳۸۰۱۱۰۰۹ و کد پستی ۱۴۳۵۸۸۳۳۴۱ به آگاهی می رساند براساس گزارش بازدید کارشناسان اعزامی این سازمان از واحد یاد شده در مورخه ۱۴۰۱/۰۷/۱۴ ملک مذکور به لحاظ مسائل ایمنی و آتش نشانی نا ایمن بوده و به منظور افزایش ایمنی جهت پیشگیری و حفاظت در برابر خطرات آتش سوزیهای احتمالی (از منظر خطر آتش سوزی و پیامدها و تبعات زیانبار ناشی از آن) و با استناد به بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها، مالکین/ذی نفعان حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از رویت این اختطاریه و دستورالعمل، موظفند در راستای رفع خطر اولیه ضمن اجرای تمهیدات موقت ذیل جهت دریافت دستورالعمل جامع و همچنین اخذ تاییدیه با در دست داشتن مدارک لازم (مدارک مندرج در ذیل نامه) به معاونت پیشگیری سازمان آتش نشانی واقع در خیابان آزادی، نبش خیابان میمنت مراجعه نمایند. مضافاً در صورت عدم تمکین مالک/ذی نفع به رفع خطرات و استتکاف از اجرای دستورالعمل های ایمنی ابلاغی، شهرداری تهران و سازمان آتش نشانی با تشکیل کمیته های رفع خطر به منظور الزام مالکین و ذی نفعان به اجرای تمهیدات ایمنی، پیگیریهای لازم را از مراجع قضایی و امنیتی به عمل خواهد آورد. ضمن اینکه کلیه پیامدها و تبعات ناشی از حوادث و آتش سوزیهای محتمل متوجه مالکین و ذینفعان ملک مذکور خواهد بود.

**دستورالعمل بهره برداری:**

- ۱- به منظور ارتقاء سطح مهارت کارکنان به ویژه نگهبانان و همچنین افزایش ایمنی مجموعه توصیه میگردد نسبت به آموزش و اخذ گواهینامه ایمنی از سازمان آتش نشانی تهران اقدام شود.
- ۲- باتوجه به اینکه درصد بالای علت ایجاد حریق اتصال برق میباشد می بایست سیستم برق محل بازنگری و ضوابط ایمنی و استاندارد در اجزاء شبکه برق اعم از کابل کشی، فیوزها، کلیدها، پریشها، روشنائیها و جعبه های تقسیم دقیقاً رعایت گردد.
- ۳- اخذ بار اضافی از سیستم برق رسانی موجب اتصالی و آتش سوزی می گردد لذا این اصل در تمامی واحدها می بایست رعایت گردد.
- ۴- چیدمان لوازم و اثاثیه در تمامی مسیرهای ورود و خروج ممنوع بوده و ضروریست تمامی اجناس در مسیر رفت و آمد جمع آوری گردد..



بهرت مول



- ۵- حریم تابلو برق همیشه عاری از هرگونه کالا، ضایعات و مواد قابل اشتعال باشد.
- ۶- رعایت حریم استاندارد با وسایل روشنایی و گرمایشی الکتریکی ضروری می باشد.
- ۷- به منظور مبارزه با حریقهای موضعی لازم است در راهروها به طوری که از هر نقطه مجموعه برای رسیدن به نزدیکترین خاموش کننده مسافت بیش از ۲۳ متر نیاز نباشد خاموش کننده مناسب با نوع کاربری در ارتفاع استاندارد نصب گردد.
- ۸- کنار هر یک از تابلوهای اصلی برق یک دستگاه CO<sub>2</sub> شش کیلویی بر روی دیوار نصب گردد.
- ۹- عدم استفاده از لامپ های التهابی و یا گازی که دمای بدنه آنها از ۵۰ درجه سانتیگراد تجاوز می نماید.
- ۱۰- استفاده از منبع حرارتی غیر استاندارد و شعله باز که احتمال ایجاد حریق و یا نشت گاز CO را داشته باشد ممنوع می باشد.
- ۱۱- به منظور پیشگیری از سقوط احتمالی اجسام نصب شده ( کولر و کمپرسورهای کولر گازی و ... ) به دیوار داخلی و نمای خارجی ساختمان لازم است نسبت به جمع آوری و انتقال تمامی اجسام به پشت بام اقدام گردد .
- ۱۲- در کلیه فضاهای بسته و اتاق هایی که احتمال استراحت و خوابیدن فرد وجود دارد در صورت استفاده از سوختهای فسیلی در مجموعه، فضاهای مذکور باید به سنسور گاز CO تجهیز گردند.
- ۱۳- کلیه پرتگاههای فاقد حفاظ استاندارد و پر خطر که احتمال سقوط افراد وجود دارد باید به جانپناه مناسب تجهیز گردد.
- ۱۴- با توجه به اهمیت و نقش آب در اطفاء حریق لازم است محل به قرقره مخصوص آتش نشانی مجهز به شیلنگ فشار قوی به مترآز کافی و سرلوله مخصوص آتش نشانی متصل به آب موجود با پوشش دهی کامل با شرایط ذیل تجهیز گردد: الف) شیلنگهای آب آتش نشانی به نحوی جانمایی شوند که حرکت وسائط نقلیه و جابجایی تجهیزات صدمه ای به آنها وارد نیابد و همچنین پس از استفاده، کاملاً خالی از آب گردند. ب) در مواقع حریق مایعات قابل اشتعال و انواع رنگها و روغن ها و امثال آنها به هیچ وجه نباید مبادرت به استعمال آب نمود مگر آنکه به صورت پودر استفاده گردد. ج) در حریقهای تجهیزات الکتریکی و فلزات قابل اشتعال استفاده از آب ممنوع می باشد.

#### موارد نایمینی مجموعه:

- ۱- سیستم اعلام حریق غیر فعال بوده و فاقد کارایی لازم می باشد.
- ۲- پارکینگها فاقد سیستم اطفاء اتوماتیک می باشد.
- ۳- ساختمان فاقد سیستم اطفاء حریق دستی ( جعبه فایر باکس )
- ۴- عدم نصب سنسور قطع گاز در موارد اضطراری
- ۵- عدم وجود کلید محافظ جان برای تابلوهای برق.
- ۶- دپوی کالا و لوازم اضافی در راه پله ها
- ۷- در جلوی تابلو ها برق کفپوش عایق قرار نگرفته .





تاریخ:

۱۴۰۱/۰۷/۱۷

شماره:

۶۱۰/۷۱۱۹۶۸

پیوست:

۱

بسمه تعالی

۸- انبار داری غیر اصولی

**\*مدارک مورد نیاز جهت تشکیل پرونده اماکن\***

- ۱- حضور مالک و یا وکیل قانونی الزامی است . ۲- فتوکپی آخرین فیش عوارض سالیانه شهرداری . ۳- جواز کسب یا پروانه بهره برداری و یا اساس نامه به همراه فتوکپی مربوطه . ۴- درخواست کتبی متقاضی یا نامه شهرداری . ۵- کارت ملی با فتوکپی مربوطه به همراه سند یا اجاره نامه و فتوکپی آن . ۶- اصل و کالتنامه یا معرفی نامه به همراه فتوکپی مربوطه برای وکیل قانونی . ۷- ارائه یک سری نقشه کامل وضع موجود ممهور به مهر ناظر یا شهرداری

بهنام ریاضی  
مدیر منطقه ۳ معاونت عملیات

رونوشت: مدیریت ساختمان شرکت پتروشیمی بدر شرق به آدرس خیابان ملاصدرا خیابان شیراز جنوبی کوچه بهار پلاک ۹

به کد پستی ۱۴۳۵۸۸۳۳۴۱

**دبیرخانه**  
شرکت توسعه حمل و نقل ریلی پارسین (سهامی خاص)  
شماره وارده ۰۱۸۲۰۱۸  
تاریخ ۱۴۰۷/۰۸/۲۳  
پیوست ۳