

ش/۳/۹۱/۳۸۶۵

۹۱/۰۹/۰۲

جناب آقای مهندس پژمان

شهردار محترم مشهد

موضوع: دستور العمل اجرایی ضوابط و مقررات نماهای شهری مشهد

سلام علیکم

با احترام، لایحه شماره ۲۱/۹۱/۵۱۲۶۷ مورخ ۹۱/۰۴/۰۷ شهرداری محترم مشهد در زمینه **دستور العمل اجرایی ضوابط و مقررات نماهای شهری مشهد** در جلسه علنی مورخ ۹۱/۰۸/۲۸ شورای اسلامی شهر مشهد مطرح شد و به شرح زیر تصویب شد.

ماده واحده: دستور العمل اجرایی ضوابط و مقررات نماهای شهری به شرح پیوست (مهر شده از سوی شورای اسلامی شهر مشهد) مورد تصویب قرار گرفت.
تبصره: شهرداری مشهد موظف است گزارش اجرای این مصوبه را حداکثر در مدت سه ماه به شورای اسلامی شهر مشهد ارائه نماید.

بدیهی است این مصوبه با رعایت ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور لازم الاجراست.

(۱۰) الف ۸/۲۸

عباس شیرمحمدی
رئیس شورای اسلامی شهر مشهد

رونوشت:

۱. نمایندگان محترم مردم مشهد و کلات در مجلس شورای اسلامی برای استحضار
۲. شورای محترم اسلامی استان خراسان رضوی برای استحضار به همراه تصویر پیوست
۳. فرمانداری محترم شهرستان مشهد برای استحضار به همراه تصویر پیوست
۴. اعضای محترم شورای اسلامی شهر مشهد برای استحضار
۵. اداره کل محترم راه و شهرسازی خراسان رضوی برای استحضار به همراه تصویر پیوست
۶. سازمان محترم نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی برای استحضار به همراه تصویر پیوست
۷. کمیسیون محترم امور فنی، عمرانی و طرح ریزی شهری برای استحضار
۸. مدیریت محترم حوزه ریاست شورای اسلامی شهر برای آگاهی
۹. مدیریت محترم نظارت عالی و ارزیابی برای آگاهی به همراه تصویر پیوست
۱۰. اداره محترم نظارت و پیگیری اجرای مصوبات برای آگاهی به همراه تصویر پیوست
۱۱. اداره کل محترم بازرسی استان خراسان رضوی برای استحضار

ضوابط و مقررات نماهای شهری مشهد

شورای اسلامی شهر مشهد



عنوان

شماره صفحه

۳	.....	مقدمه
۳	.....	اهداف
۳	.....	شمولیت دستورالعمل
۳	.....	تعاریف
		مبحث اول:
۴	.....	ضوابط و دستورالعملهای عمومی
		مبحث دوم:
۵	.....	ساختار و ضمانت اجرایی



مقدمه:

نمای ساختمان علاوه بر اینکه در داخل ساختمان اثر می گذارد، در سیمای بصری نیز موثر است بدین ترتیب استفاده از نماهایی که به نوعی هماهنگی در نگاه بیننده ایجاد می کند لازم و ضروری است. بطور کلی سیمای هر شهر انعکاسی است از فرهنگ و آداب و هویت حاکم بر جامعه و به ویژه شهروندانی که در آن سکنی گزیده اند. در این راستا مجموعه ضوابطی با توجه به مستندات قانونی کشور و نیازهای شهر مقدس مشهد، تنظیم گردیده است.

اهداف:

- رسیدن به سطوح همخوان، هماهنگ، وحدت یافته در بدنه فضای شهری
- ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری
- توجه به اقلیم در امر نماسازی
- حفظ هویت شهری مشهد

شمولیت دستورالعمل:

- به منظور کنترل نماهای شهری و ایجاد سیمای شهری هماهنگ، با توجه به مستندات قانونی کشور - مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و مصوبه مورخ ۸۳/۸/۱۲ شورای شهر مشهد مبنی بر ضوابط و مقررات ساماندهی نماهای شهری - و نیازهای شهر مشهد مقدس، ضوابط اجرایی نماسازی تدوین گردیده که از تاریخ ابلاغ در خصوص کلیه ساختمانهای مسکونی، اداری، مجتمع های تجاری، خدماتی، درمانی، آموزشی، فرهنگی - مذهبی و کاربریهای مختلط (مسکونی - تجاری، اداری - تجاری، اقامتی - مسکونی) لازم الاتباع است.

تعاریف:

نما: کلیه سطوح ساختمانی که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده می باشد اعم از نماهای اصلی یا جانبی، نمای شهری محسوب می گردند.

خط آسمان: خط انتهایی ساختمان که خط بام نیز نامیده می شود و به نوعی پیوستگی و هماهنگی بدنه را موجب می گردد.

بازشوها: شامل دو دسته در و پنجره ها می گردند.

تناسبات در نما: منظور تمامی تئوریهای ایجاد احساس نظم بین اجزاء یک ترکیب بصری است. سیستم تنظیم تناسب مجموعه ای از نسبتهای ثابت بصری را بین اجزاء یک بنا و نیز بین اجزاء و کل بوجود می آورد. این تناسبات در رنگ مصالح، جنس مصالح، فرم های تقسیم بندی شده بر روی سطوح نما و ... تعبیر می شود.

مصالح: از عوامل تأثیرگذار در استحکام و دوام نما به شمار می آیند و دسته بندی کلی مصالح مورد استفاده در نمای ساختمانها به شرح زیر است:

آجر - سنگ - شیشه - بتن - سیمان - مصالح جدید (آلکوبایت و ...).

تابلوی نام ساختمان: تابلویی است که به منظور معرفی ساختمان، در محلهای مجاز نصب می گردد.

سایر تابلوها: تعریف این دسته از تابلوها برگرفته از طرح جامع ساماندهی تبلیغات محیطی - مصوب شورای اسلامی شهر مشهد مورخ ۸۹/۳/۲۵ - و مقررات ملی ساختمان جلد بیستم میباشد.

کمیته بررسی نما: کمیته مشترک بین سازمان نظام مهندسی و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، جهت ارزیابی و تأیید نمای ساختمانها است که از این پس به اختصار کمیته نما نامیده می شود و محل استقرار این کمیته در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد می باشد.



مبحث اول:

ضوابط و دستورالعملهای عمومی:

۱- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع شده در حریم شهر که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است اعم از نماهای جانبی و نماهای اصلی، نماهای شهری محسوب شده و بایستی با مصالح مرغوب، به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی گردند. (مصوبه ۶۹/۸/۲۸ شورای عالی معماری و شهرسازی)

تبصره ۱: کلیه سطوح قابل رویت ساختمانهای واقع در حاشیه خیابان؛ اعم از دیوارهای اصلی و جانبی (حتی اگر در جداره دوم قرار داشته باشند و یا بعداً بوسیله ساختمانهای مجاور پوشیده شوند) بایستی با استفاده از مصالح مناسب - حداقل سیمان - ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان، طراحی و اجرا شوند.

تبصره ۲: قطعاتی که بارگذاری آنها در حاشیه خیابان فرعی - خیابان با عرض کمتر - می باشد ملزم اند رنگ گذاری قالب دیوارهای جانبی آنها، متناسب با رنگ نمای اصلی باشد.

تبصره ۳: نماسازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت شمالی و مجاورین با حداقل مصالح سیمان سفید الزامی است

۲- صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. (مصوب مورخ ۶۹/۸/۲۸)

۳- کلیه الحاقات اضافی بنا از قبیل کولر، کانال کولر، سییم کشی، لامپ روشنایی، کنتورهای تاسیسات و... می بایست از روی نمای اصلی ساختمانها حذف گردد.

تبصره: (پیش بینی جایگاه کلیه الحاقات در ساختمان ضروری می باشد و در صورت اجباری بودن نصب کولر اعم از آبی یا گازی و کانال آن بر روی ساختمان یا بالکن اجرای دیوار کاذب به نحوی هماهنگ با نمای ساختمان به منظور غیر قابل رویت کردن این الحاقات ضرورت دارد (طراحی ویژه جهت زیباسازی تاسیسات در نما))

۴- تعبیه لوله بخاری و سایر تاسیسات بر روی دیوارهای جانبی نیز ممنوع و بایستی در نقشه تاسیسات پیش بینی گردد.

۵- احداث و ایجاد کلیه مستحذات جانبی از قبیل خرپشته، انباری و... می بایستی در هماهنگی کامل با نمای اصلی بوده و با استفاده از مصالح مشابه و هماهنگ با نمای اصلی پوشانده شود. (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲)

۶- احداث هرگونه انبار (اعم از موقت و دائم) و یا انباشتن مواد و مصالح بر روی بام و بالکن بنحوی که از خیابان قابل رویت باشد ممنوع است (ضوابط نوسازی و بازسازی مرکز شهر)

۷- مصالح انتخابی نما حتی الامکان در محل تلاقی دو نما باید نزدیک به هم و در تناسب با بناهای همجوار باشد.

۸- استفاده از مصالح مقاوم در برابر مخرب به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در ساختمانهای مجاور خیابان های اصلی الزامی است.

تبصره: به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در اتصال با قرنیزها و آبچکانها از ورق گالوانیزه استفاده شود.

۹- نصب هر گونه صندوق پستی در جلوی درب ورودی به طوری که برجستگی بر روی نما ایجاد ننماید الزامی است.

۱۰- در صورت انتخاب نام برای آپارتمان، می بایست به شکل مناسب و همگون با نمای ساختمان با پیش بینی محل نصب آن بر روی سردرب ورودی تعبیه شود. (استفاده از خط و زبان فارسی ضروری است.)

۱۱- در تابلوها و علائم تصویری که روی نمای ساختمان قرار می گیرند، برای سازگاری و هماهنگی با معماری ساختمان، استفاده از مصالح نما توصیه می شود. (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲)

۱۲- نصب هر گونه تابلو اعم از تابلوی معرف کاربری یا تبلیغاتی و یا سایر عناصر الحاقی عمود بر بدنه بنحوی که مانع دید بخشی از منظر شهری شود ممنوع است. (تابلوها و عناصر الحاقی در صورت نیاز بایستی با تایید کمیسیون احجام و تبلیغات شهری و حداقل امکان بر سطح بدنه نصب گردد.) (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲)

۱۳- هماهنگی کلی خطوط نما (خط لبه پنجره ها، خط بالکنها و پیشانی ها، ارتفاع جان پناه) با ابنیه مجاور الزامی است. (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲)



۱۴- هنگام صدور پروانه برداشت کدهای ارتفاعی ابنیه مجاور (طرفین) و ترسیم در نقشه نمای پیشنهادی الزامی است. (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲)

۱۵- در ساختمانهای مجاور مساجد؛ حداقل تا شعاع ۵ قطعه از هرطرف نمای غالب - یعنی حداقل معادل ۷۰٪ سطح خالص نما - می بایست از مصالح مشابه بلحاظ رنگ و جنس استفاده گردد.

۱۶- استفاده از هر گونه نماهای غیر اسلامی با مفهومات خاص مغایر با دین اسلام در کلیه ساختمانها ممنوع می باشد.

۱۷- اجرای هرگونه نمای کاذب بالاتر از خط لبه جان پناه بام (خط آسمان نما) ممنوع است.

۱۸- تعبیه بازشوها با فرمها و اشکال متنوع و غیر متعارف (اشکال طبیعی، عینی سازی و ...) با واحدهای مجاور بر روی نما ممنوع می باشد.

۱۹- هر گونه پیش آمدگی به صورت تاج یا کنسول در دست انداز بام و خط لبه بام و باران گیر (خط آسمان) ممنوع است. ملاک حداکثر پیش آمدگی میزان جلوآمدگی در پلان معماری طبقات می باشد.

۲۰- استفاده از شیشه درنمای ساختمان متناسب با سطح آن ضروری بوده و بکار بردن نمای تمام شیشه ای برای کلیه ساختمان ها ممنوع می باشد سطح شیشه نباید بیشتر از ۴۰٪ نمای واحدهای آپارتمانی باشد.

تبصره ۱- دیتیل طراحی پنجره به گونه ای باشد که در صورت هر گونه شکستن، شیشه به داخل ساختمان بریزد.

تبصره ۲- در صورتی که سطح شیشه خور، متمرکز در بخشی از نما دیده شود حداقل می بایستی ۵۰ سانتی متر از بر معبر اصلی فاصله داشته باشد.

۲۱- رعایت اقدامات ایمنی دراستحکام و اجرای مصالح نما و محوطه اطراف ضرورت دارد.

۲۲- هرگونه پیش آمدگی در نما که باعث مسدود شدن راه پله فرار، پوشاندن دائم موقت پنجره ها یا بازشوها بشود ممنوع است.

۲۳- چنانچه نصب و جا به جایی یا برچیدن تابلوها و علائم تصویری موجب خسارت یا آسیب به محل تابلو شود و یا وضعیت ناپهتجار در محل نصب و ناهماهنگی در نمای شهری ایجاد کند، دارنده تابلو و علامت در صورت عدم دسترسی مالک ملک موظف به تعمیر و بازسازی محل نصب است. تشخیص وضعیت ناپهتجار بر عهده شهرداری منطقه است.

۲۴- رنگ آمیزی دیوارهای سنگی و آجرنما ممنوع می باشد.

۲۵- استفاده از رنگهای روشن و سفید، قهوه ای روشن، آبی فیروزه ای، لاجوردی، اخراپی و گل بهی با مصالح بومی و مناسب که در معماری اصیل شهر مشهد مقدس، دارای سابقه و کاربرد بوده برای تنوع در نما و بدنه ساختمانها، مجاز است، ضمناً در نماهای هشت خیابان منتهی به حرم سعی گردد از آجر و کاشی سنتی با رنگ فیروزه ای در نما استفاده شود.

تبصره ۱: توصیه می گردد در نماهای هشت خیابان منتهی به حرم مطهر از معماری اسلامی ایرانی استفاده گردد.

تبصره ۲: طرح نورپردازی برای کلیه جداره های معابر اصلی و فرعی در ساختمانهای فوق الذکر همزمان با طراحی نما، ارائه شود.

۲۶- استفاده از نماهای سیمان بری (موسوم به نماهای رومی) و موارد مشابه آن ممنوع می باشد.

۲۷- اجرای نما توسط سازه های سبک فلزی و کامپوزیت (آلکوبان و...) در مجاورت بلوکهایی که نمای سنگی یا بتنی دارند مشروط به شرایط زیر مجاز است:

الف - طرفین نمای کامپوزیت از هر طرف حداقل یک واحد ساختمانی دارای نمای سنگی باشد.

ب - هماهنگی رنگی کامپوزیت می بایست با نمای سنگی لحاظ گردد.

■ کامپوزیت سیاه در مجاورت نماهای سنگی با رنگ گرانیت سیاه

■ کامپوزیت خاکستری در مجاورت نماهای سنگی یا بتنی با رنگ غالب خاکستری

■ کامپوزیت زرد و نارنجی در مجاورت نماهای با رنگ غالب نارنجی

۲۸- در ساختمانهای احداثی در نماهای رو به جنوب عقب نشینی پنجره تا منتهی الیه داخلی دیوار - به منظور ایجاد سایه مناسب و

تباین و کتراست در نمای شهری - ضروری است.



۲۹- مالک موظف به حفظ درختان موجود در محوطه و معابر می باشد و می بایست تمهیدات لازم جهت جلوگیری از آسیب به درختان را پیش بینی نماید.

مبحث دوم:

ساختار اجرایی:

- قبل از صدور پروانه طرح نمای اصلی و جانبی ساختمان در مقیاس ۱/۵۰ و با جزئیات اجرایی کامل و با مشخصات شامل رنگ، نوع مصالح و عکس از ساختمانهای مجاورینا (جهت بررسی هماهنگی کلی خطوط تراز لبه پنجره ها ، بالکنها و ارتفاع جان پناه توسط) تهیه و ممهور به مهر و امضای مهندس طراح معمار و دارای پروانه اشتغال به تایید مرجع صدور پروانه ساختمان برسد.
 - الزام به رعایت و اجرای این دستورالعمل در پروانه ساختمان (شناسنامه ساختمان) بایستی درج و قید گردد. صدور گواهی پایانکار، منوط به اجرای این دستورالعمل است.
 - مرجع صدور پروانه در هنگام کنترل نقشه ها ، نماها را بر اساس این دستورالعمل ارزیابی کرده و پس از اصلاح و تایید نهایی و اخذ تمهید جهت اجرای نمای تایید شده از مالک اقدام به صدور پروانه نماید .
 - صدور گواهی عدم خلاف مشروط به تصویب طرح نمای ساختمان در مرجع صدور پروانه و صدور گواهی پایانکار منوط به اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح مصوب نما می باشد و هر گونه تخلف مهندسین در این خصوص می بایست توسط مجری یا مهندس ناظر به معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد اعلام و منعکس گردد.
 - تبصره: هرگونه تغییر در نمای ساختمان در حین ساخت بایست به تایید مراجع صدور پروانه برسد. در غیر اینصورت از صدور پایانکار جلوگیری خواهد شد.
 - مهندسین مشاور و دارندگان پروانه اشتغال بکار مهندسی ، موظفند در تهیه، اجرا و نظارت بر طرحهای ساختمانی نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.
 - مالک مکلف است قبل از شروع عملیات ساختمانی ، نسبت به دریافت برو کف از شهرداری اقدام نماید. (جلوگیری از بیرون زدگی پلکان)
 - معاونت شهرسازی و معماری موظف است ظرف مدت ۶ ماه از ابلاغ نسبت به اقدامات اجرایی برای نماسازی و لحاظ نمودن آن در پروانه ساختمانی اقدام نماید.
 - مسئول کنترل و تایید طراحی نمای ساختمانها بر اساس نقشه های معماری و بررسی و تایید طرح های سیمای شهری شامل عناصر معماری کف و جداره (از جمله بدنه؛ معابر، تابلو، پیاده راهها و ...) حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد است.
 - صدور پروانه ساختمانی کلیه بناهای ویژه منوط به کنترل طراحی و تصویب نمای آنها در کمیته بررسی نما- مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری - بوده و صدور پایانکار ساختمانی منوط به رعایت طرح مصوب نما خواهد بود.
- توضیح: بناهای ویژه در سطح شهرمشهد به شرح زیر تعریف می شود:
- الف: ساختمانهای مسکونی با ارتفاع بیش از ۱۷ متر
 - ب: ساختمانهای مسکونی با زیر بنای بیش از ۱۵۰۰ متر
 - ج: مجتمع های مسکونی آپارتمانی (با هر مساحت عرصه) که بیش از دو بلوک ساختمانی داشته باشد.
 - د: مجتمع های تجاری
 - ه: ساختمانهای اداری
- مجری ذی صلاح (در صورت نداشتن مجری مهندس ناظر معمار) ملزم به رعایت طرح مصوب نما توسط کمیته نما می باشد.

