

الزامات طراحی و اجرا در کلیه اقدامات مربوط به نوسازی و احداث

الف) ایمنی

۱- مبحث ۴

کلیه سطوح شیشه ای مجاور فضای باز و معبر با عرض بیش از ۹۰/۰ متر و مساحت بیش از ۵۰/۱ متر مربع، باید از شیشه ایمن و غیر ریزنده باشد.

استفاده از نماهای شیشه ای پیوسته در ساختمان های مسکونی ممنوع است.

استفاده از شیشه های بازتابی در نماهای شیشه ای ساختمانهای مجاور بزرگراهها و شریانهای اصلی عبوری شهر، منوط به کسب مجوز از کارگروه سیما منظر می باشد.

در ساختمان های بلند مرتبه، تا ۱۵٪ سطح نما، با توجه به در نظر گرفتن مسائل ایمنی در اجرا می تواند از نماهای شیشه ای پیوسته باشد .

در تمام ساختمانهای دارای نمای شیشه ای، در نظر گرفتن تجهیزات مناسب جهت نظافت نما از جبهه بیرونی الزامی است. رعایت حداقل ۲ متر بین نما تا پیاده رو تا خط محدوده زمین در ساختمانهای غیر مسکونی بالای ۴ طبقه دارای نمای شیشه ای پیوسته الزامیست.

ب) رابطه نما با بیرون

۱- دستورالعمل مربوط به بخشنامه (معاونت شهرسازی و معماری ۸۷/۰۸/۲۰) ۲۵۰۱۵۲/۸۷/۸۰ رعایت تراز کف خیابان در زمان طراحی ورودی های ساختمان (اعم از سواره و پیاده)

۲- منطقه ۲۲

عدم استفاده از رنگهای متضاد و نامانوس در نما در مقایسه با نمای مجاورین (رنگ قرمز - بنفش و ...)

پ) رابطه نما با درون

۱- دستورالعمل مربوط به بخشنامه ۲۵۰۱۵۲/۸۷/۸۰ مجزا نمودن فضای ورودی سواره و پیاده در زمان طراحی

ت) بام بنا

۱- (۴/۱۳۵۱) آیین نامه ساختمانی شهر تهران (۲۱) رعایت دیده نشدن شیروانی ساختمان ها، از پیاده روی طرف مقابل و ناماسازی نمودن دیوارهای طرفین شیروانی که از گذر قابل رویت است.

۲- مبحث ۴

طراحی سقف های شیبدار، به نحوی که از ریزش برف و یخ یا اجزای ساختمان جلوگیری شود.

ث) حفظ و نگهداری از نما

۱- دستورالعمل مربوط به بخشنامه ۲۵۰۱۵۲/۸۷/۸۰

طراحی جزئیات آبچکان لبه قرنیز بام و کف پنجره ها، حداقل ۵ سانتی متر جلوتر از سطح نما

ج (سازماندهی اجزای نما

۱- مبحث ۴

پله های ورودی و شیب راه ها، نباید بیش از ۰,۱ متر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشند.
درگاهی، لبه کف پنجره ها، نیم ستونهای چسبیده به دیوار، قرنیز، لوله های آب باران، و دیگر عناصر ساختمانی که در ارتفاع ۳,۵ متر از کف معبر مجاور باشند، بیش از ۰,۱ متر در معبر عمومی پیش آمدگی نداشته باشند.
لبه خارجی پیش آمدگی بنا و الحاقات آن (مانند تابلو، سایبان و غیره) با لبه جداول سواره رو کمتر از ۰,۹ متر فاصله افقی داشته باشد.

۲- مهرازان

سایبان بام با عرض ۰,۹ متر پیش آمدگی، در صورتی که حد زیرین آن از بالاترین نقطه کف معبر حداقل ۳,۵ متر ارتفاع داشته و حد پیش آمدگی آن از لبه سواره رو حداقل ۰,۹ متر فاصله افقی داشته باشد.

۳- صورتجلسه ۳۲۳ شورای شهر تهران مورخ ۲/۸/۸۹

پرهیز از طراحی نماد هرمی

۴- دستورالعمل مربوط به بخشنامه ۲۵۰۱۵۲/۸۷/۸۰

رعایت مبحث ۲۰ مقررات ملی ساختمان

۵- دستورالعمل مربوط به بخشنامه - ۲۵۰۱۵۲/۸۷/۸۰ - مهرازان - ضوابط منطقه ۲۲

نصب الحاقات تاسیسات مکانیکی و الکتریکی و غیره در نما و بام، مانند کانال ها، لوله ها، کولر، ناودان و سایر کانال های تخلیه آب باران، آنتن تلویزیون، صندوق پستی برجسته و نظایر آن در بخش های غیر قابل رویت از معبر عمومی و در صورت عدم امکان، ارائه طرح پوشش آنها هماهنگ با نمای ساختمان

چ (نماهای مختلف یک بنا

۱- مبحث ۴

تعبیه جان پناه برای کلیه فضاهای نیمه بازی که در ارتفاعی بالاتر از ۷۰/۰ متر از تراز زمین مجاور باشد.

۲- مهرازان

رعایت حداکثر ارتفاع ۹۰ سانتی متر برای نرده لب بام و بالکن

۳- دستورالعمل مربوط به بخشنامه ۲۵۰۱۵۲/۸۷/۸۰

رعایت پوشش درز انقطاع ساختمان از هر دو طرف با استفاده از مصالح به کار رفته در نما

۴- بخشنامه ۸۰/۴۵۳۷ معاونت معماری شهرسازی ۱۳۷۰/۴/۸

جلوگیری از پایان کار دادن به مواردی که نماسازی جانبی نکرده اند (در مورد ساختمانهایی که ارتفاع ساختمان آنها از ساختمان مجاور خود بیشتر است)

اداره کل معماری و ساختمان

۵- بخشنامه ۷۹۰۱۹۰۶۳/۸۰ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران ۱۸/۱۰/۱۳۷۹

در ارتباط با الزام نماسازی جانبی قبل از صدور و یا تمدید گواهی پایان ساختمان ، موارد زیر از شمول آن مستثنی می گردند :

- ساختمانهای فرسوده که صدور گواهی پایان ساختمان صرفاً جهت تغییر مالکیت صورت میگیرد، باقیدالزام به نماسازی در هنگام تعمیرات اساسی .

- ساختمانهایی که براساس بخشنامه قبلی ، حداکثر تا تاریخ فوق الذکر بدون انجام نماسازی جانبی گواهی پایان ساختمان دریافت داشته اند .

- ساختمانهایی که جدید الاحداث می باشند و به دلایل فنی و یا ممانعت همسایه مجاور امکان نماسازی جانبی نداشته باشند.

تبصره الف - در مورد ساختمانهای مشمول بند ۱ و ۲ و قسمت اول بند ۳ (دلایل فنی) پس از احراز شرایط در کمیسیون فنی مرکب از (معاون شهرسازی و معماری - رئیس صدور پروانه - رئیس بازرسی فنی) مطرح و پس از تأیید ، گواهی پایان ساختمان صادر گردد . ب- در مورد ساختمانهای مشمول قسمت دوم بند ۳ (ممانعت همسایه) پس از اعلام مراتب به همسایه مجاور مبنی بر ایجاد شرایط مناسب جهت نماسازی جانبی ، در صورتی که مشارالیه ظرف مدت ۱۵ روز شرایط لازم را فراهم ننمود . گواهی پایان ساختمان با قید الزام به نماسازی جانبی به محض فراهم شدن شرایط صادر گردد.

الزامات

۶- دستورالعمل مربوط به بخشنامه ۲۵۰۱۵۲/۸۷/۸۰ رعایت هماهنگی نمای خرپشته با نمای ساختمان

د) الزامات عمومی

۱- (مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان)

کلیه سطوح خارجی ساختمان باید در شرایط مناسب نگهداری شوند و عاری از هرگونه سوراخ و شکاف اضافی و مصالح زنگ زده باشند.

ضمائم آویز به سازه، شامل تابلوها، سایبانها، پله های فرار، دودکش ها، باید در شرایط مناسب نگهداری شوند و اتصالات آنها در شرایط ایمن قراردادشته باشند.

سطوح شفاف نمای شیشه ای در ساختمان باید به صورتی تعبیه شود که امکان ریزش در فضای عمومی نباشد.

در موارد استفاده از انواع شیشه های مات و آجر شیشه ای و پلاستیک، به اندازه سطحی که نور معادل شیشه شفاف الزامی را تامین میکند جایگزین گردد.

طراحی و اجرای ساختمانها به صورتی طراحی گردد که در تناسب با منظره خیابان محله و مظاهر فرهنگی باشد.

ایجاد سابات و پل هوایی بین ساختمانها بر روی کوچه ها و معابر فرعی ، با اخذ مجوز از شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی در صورتی مجاز است که ارتفاع حداقل ۳,۵ متر را رعایت نمایند.

اداره معماری و ساختمان

۲- آیین نامه ساختمانی شهر تهران ۱۳۵۱/۴/۲۱

رنگ درب و پنجره هایی که مشرف بگذر خواهد بود نباید زنده باشد.

چنانچه در حین ساختمان سازی اختلاف کلی بین ساختمان و نقشه های مصوب پیدا شود که در نتیجه آن در نمای مشرف بگذر تغییر کلی داده شود، مهندسین ناظر و ماموران بازدید نواحی باید فوراً گزارش آن را به اداره شهرسازی ناحیه و منطقه مربوطه تسلیم نمایند تا این که دستورهای لازم از طرف اداره نامبرده به منظور تکمیل ساختمان صادر گردد.

در مورد ساختمانهایی که طول جبهه مشرف به گذر آنها کمتر از ده متر است شهرداری حق خواهد داشت که مالک را وادار کند با مالک مجاور نقشه مشترکی تهیه نماید.

۳ - آیین نامه ساختمانی شهر تهران ۸۵۱/۴/۲۱

در قطعاتی که دارای عرض بیش از حد متعارف در محل می باشند، تقسیم پهنه نما به پهنه های کوچکتر، متناسب با دانه بندی قالب در ساختمان های همجوار، با استفاده از تمهیدات مناسب در طراحی معماری نما

الزامات

ن (مسائل حقوقی

۱ - مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان

در ساختمانهای جنوبی باید دسترسی مجزا به حیاط اصلی به صورت راهرو و پلکان برای تمام ساکنین ساختمان موجود باشد.

در ساختمانها و تصرفاتی که درهای آنها به سمت بیرون و معبر عمومی باز می شوند، ضمن لزوم نصب علائم احتیاط درحالت باز نباید بیش از ۰,۱ متر وارد حریم معبر شوند.

۲ - بخشنامه ۷۹۰۱۹۰۶۳/۸۰

در ساختمانهای فرسوده که صدور گواهی پایان ساختمان صرفاً جهت تغییر مالکیت صورت میگیرد، نماسازی در هنگام تعمیرات اساسی

و (نمای شیشه ای

۱- مصوبه مصوب دویست و شصت و هفتمین، دویست و شصت و نهمین، دویست و هفتاد و سومین جلسه رسمی شورای شهر-

۱۳۸۵/۸/۹

اداره کل معماری و ساختمان

صدور مجوز برای نمای ساختمانها، با بیش از ۴۰٪ سطح شیشه خور و استفاده از شیشه های بازتابی در نماهای شیشه ای ساختمان های مجاور بزرگراهها، منوط به تایید کمیته تخصصی راهبری و هدایت کالبدی منظر شهری می باشد.

کلیه ساختمان های عمومی که متقاضی استفاده از نمای شیشه ای غالب (بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) سطح نما) در هر طرف از سطوح نمایان ساختمان هستند، کلیه مفاد مقررات ملی ساختمان خصوصاً مباحث (۳)، (۴)، (۵)، (۱۸) و (۱۹) و مبحث زلزله، را رعایت نمایند

کلیه الحاقات نما (تأسیسات، تابلو، سایبان، نرده و نظایر آن) باید توسط مهندسین معمار طراحی و با ذکر ابعاد مورد نظر (سطح، ارتفاع، رنگ و نوع مصالح منطبق با ضوابط ملاک عمل شهرداری) در جدول حاشیه نقشه های مربوط مشخص شود.

ه) پایانکار

۱- (دستور العمل مربوط به الزامات بخشنامه ۲۵۰۱۵۲/ ۸۰/۸۷/ ۲۵۰۱۵۲)

صدور گواهی پایانکار ساختمان منوط به انطباق مراحل اجرای ساختمان بانقشه های مصوب (اعم از پلان، نما، حجم کلی و سایر جزئیات نما) خواهد بود.

۲- (بخشنامه ۴۵۳۷/۸۰)

جلوگیری از پایان کار دادن به مواردی که نماسازی جانبی نکرده اند (در مورد ساختمانهایی که ارتفاع ساختمان آنها از ساختمان مجاور خود بیشتر است)

۳- (بخشنامه ۷۹۰۱۹۰۶۳/۸۰)

در ارتباط با الزام نماسازی جانبی قبل از صدور و یا تمدید گواهی پایان ساختمان، موارد زیر از شمول آن مستثنی می گردند:

۱- ساختمانهای فرسوده که صدور گواهی پایان ساختمان صرفاً جهت تغییر مالکیت صورت میگیرد، باقید الزام به نماسازی در هنگام تعمیرات اساسی.

۲- ساختمانهایی که براساس بخشنامه قبلی، حداکثر تا تاریخ فوق الذکر بدون انجام نماسازی جانبی گواهی پایان ساختمان دریافت داشته اند.

۳- ساختمانهایی که جدید الاحداث می باشند و به دلایل فنی و یا ممانعت همسایه مجاور امکان نماسازی جانبی نداشته باشند.
الف - در مورد ساختمانهای مشمول بند ۱ و ۲ و قسمت اول بند ۳ (دلایل فنی) پس از احراز شرایط در کمیسیون فنی مرکب از (معاون شهرسازی و معماری - رئیس صدور پروانه - رئیس بازرسی فنی) مطرح و پس از تأیید، گواهی پایان ساختمان صادر گردد.
ب- در مورد ساختمانهای مشمول قسمت دوم بند ۳ (ممانعت همسایه) پس از اعلام مراتب به همسایه مجاور مبنی بر ایجاد شرایط مناسب جهت نماسازی جانبی، در صورتی که مشارالیه ظرف مدت ۱۵ روز شرایط لازم را فراهم ننمود. گواهی پایان ساختمان با قید الزام به نماسازی جانبی به محض فراهم شدن شرایط صادر گردد.