



مشخصات لایحه

عنوان:

لایحه اصلاحیه تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه «طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی

(مشتمل بر ماده واحده)

یک فوریتی



اسناد پیوست لایحه

متن لایحه:

اصلاحیه تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه «طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی

ماده واحده:

با عنایت به خروج تأییدات نماهای ساختمانی از فرآیند صدور پروانه و انتقال آن در فرآیندی موازی و پس از پروانه ساختمانی، تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه «طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

تبصره ششم (اصلاحی):

شهرداری تهران مجاز است؛ تا بعد از صدور پروانه ساختمانی و قبل از ثبت گزارش مرحله‌ای سقف طبقه همکف توسط مهندس ناظر ملک نسبت به درج نمای تأیید شده در سامانه مربوطه اقدام نماید. بدیهی است اخذ تعهد محضری و رسمی از مالکین املاک مشمول و ثبت و آرشیو آن در سامانه مربوطه قبل از صدور پروانه ساختمانی الزامی می‌باشد. لازم به ذکر است مالکین در صورت تمایل می‌توانند قبل از صدور پروانه و بدون نیاز به ارائه تعهد، تأییدیه نمای ملک خود را از کمیته نما اخذ نمایند.



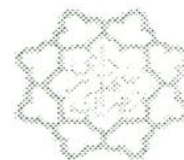
اسناد پیوست لایحه

گزارش توجیهی

در راستای مصوبه «الزام شهرداری تهران به اصلاح فرآیندها و سامانه شهرسازی با رویکرد کاهش زمان صدور پروانه و گواهی‌های ساختمانی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۸۵۴/۱۲۵۲۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۱ شورای اسلامی شهر تهران و تحقق بخشی از مفاد مصوبه مذکور و افزایش رضایتمندی شهروندان از یک‌سو و اهداف و آرمان‌های اسناد فرادست مبنی بر ساماندهی و ارتقای کیفیت سیما و منظر شهری و مصوبه «طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی که متضمن فرآیند کنترل و نظارت بر طراحی، اجرا و پایش نماهای ساختمانی در شهر تهران می‌باشد از سوی دیگر، پیشنهاد می‌گردد:

با حذف الزام اخذ تأییدیه نماهای ساختمانی در پیش‌نویس و صدور پروانه، زمان اخذ تأییدیه طرح نماهای ساختمانی از پیش‌نویس پروانه به اجرای اولین سقف طبقه همکف تغییر یافته و اصلاح گردد که این امر مستلزم خروج تأییدات نماهای ساختمانی از فرآیند صدور پروانه و انتقال آن در فرآیند موازی و پس از پروانه می‌باشد.

همچنین شایان ذکر است به منظور حفظ شفافیت و انتشار عمومی اطلاعات پرونده‌های در دست بررسی کمیته‌های نما برای شهروندان (از طریق نقشه‌های GIS شهر تهران در سامانه تهران من) و مشاهده برخط اطلاعات و مستندات مطرح در کمیته‌های نما، گردش کار سیستمی کمیته نما (که در حال حاضر به صورت موازی در درخواست پروانه می‌باشد) حفظ خواهد شد.



تاریخ: ۱۴۰۰/۱۱/۱۰

شماره: ۱۱۱۰۳۳۹/۱۰

پیوست: ۳

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس جعفران

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: لایحه اصلاحیه تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه طراحى، پایش و اجرای نماهای شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی

سلام علیکم

با احترام، به پیوست لایحه «اصلاحیه تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه «طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی» منضم به گزارش توجیهی مربوطه با قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

علیرضا آگانی

رونوشت: جناب آقای فروزنده، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا.

جناب آقای صارمی، معاون محترم شهرسازی و معماری.

۱۲/۲۲۹۵۷ ✓
۱۴۰۰/۱۱/۱۰



تاریخ: ۱۴۰۰/۱۱/۱۷

شماره: ۲۳۳۳۷/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی عباسی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه اصلاحیه تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران ابلاغی به

شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر لایحه شماره ۱۰/۱۱۱۰۳۳۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ در خصوص «اصلاحیه تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی را ایفاد می نماید.

لایحه مزبور با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۲۶۵۷ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت لایحه مزبور در چهل و پنجمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۷ مطرح و پس از استماع نظرات مخالف و موافق، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت آن اخذ رأی انجام شد که اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (چهارده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) را احراز نمود.

لذا ضمن ارجاع لایحه مزبور با قید یک فوریت به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش نهایی آن کمیسیون مبنی بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات لازم در متن آن را خارج از نوبت رسیدگی و به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورا ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. ۶/۱۷/۱۷

نایب رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون های فرهنگی، اجتماعی، عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ برنامه و بودجه؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (۶/۱۷)

جناب آقای مهندس چمران - رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: در جواب ارجاع لایحه اصلاحیه تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه - طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی -

سلام علیکم

با احترام، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۲۲۶۷۵ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۹ در خصوص ارجاع لایحه "اصلاحیه تبصره ششم (۶) بند (ب) ذیل ماده چهارم (۴) مصوبه «طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ با اصلاحات بعدی"، پیشنهاد اصلاحی با عنوان اصلاحیه مصوبه "طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ "به شرح پیوست جهت استحضار و صدور دستور قرار گیری بررسی لایحه در صحن شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

مهدی عباسی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: جناب آقای مهندس بندی شریانی، عضو و نایب رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
جناب آقای مهندس آخوندی، رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای مهندس پیرهادی، رئیس محترم کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای دکتر اقراریان، رئیس محترم کمیسیون نظارت و حقوقی شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
سرکارخانم مهندس معدنی پور، رئیس محترم کمیسیون فرهنگی و اجتماعی شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای مهندس تشکری هاشمی، رئیس محترم کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
سایر اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.

ماده یکم (۱): تعاریف:

سیما و منظر شهری: محصول برآمده از فیزیک شهر، رخدادهای شهر و فهم ساکنین از تعامل این دو عامل است. منظر شهر واقعیتی عینی است متشکل از توده‌های ساختمانی با نمای ابنیه، جریان زندگی در شهر، طبیعت شهر، دیدهای اصلی و کریدورهای مهم و امثال آن که به شکل‌گیری منظر شهری می‌انجامد. سیمای شهر واقعیتی ذهنی است که در ناخودآگاه انسان ثبت می‌شود.

نما: جداره خارجی ساختمان است که در معرض دید قرار دارد و اجزای آن حجم، فرم، سطوح باز و بسته و تقسیم‌کننده‌های عمودی و افقی است.

بناهای خاص: بناهایی که به جهت فرم، کالبد، عملکرد، نوع مخاطب، مکان قرارگیری، ماهیت اجتماعی، فرهنگی و ویژگی‌های کیفی بر سیما و منظر پیرامون خود موثرند.

بناهای عادی: کلیه بناهایی که در گروه بناهای خاص قرار نمی‌گیرند، بنای عادی هستند.

مجموعه منتخب نما: مجموعه آرشيو هوشمند و به روز شونده از نماهای مورد تأیید کمیته های نما که با توجه به کیفیت های طراحی و دستورالعمل های ملاک عمل، قابلیت الگوبرداری و تکرار پذیری در شهر را داشته و به صورت برخط در اختیار ذینفعان (طراحان و مالکین) قرار گرفته است. این مجموعه دارای دسته بندی مناسب (از لحاظ موقعیت، ارتفاع، طول بر، تنوع مصالح، فضاهای متصل به نما، فضاهای باز و نیمه باز، کاربری ساختمان و ...) بوده و به صورت هوشمند قابلیت ارجاع به نماهای کدگذاری شده و تایید شده در کمیته های نما را فراهم میسازد.

عملکرد فراشهری: عملکردهایی که حوزه نفوذ آنها فراتر از شهر تهران بوده و به سایر سکونت‌گاه‌ها نیز خدمت رسانی می‌کنند. کمیته نمای بناهای خاص: کمیته بررسی حجم و نمای بناهای خاص که در اداره کل معماری و ساختمان شهرداری تهران مستقر است.

کمیته نمای منطقه: کمیته بررسی نمای بناهای عادی، مستقر در هر یک از مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران. شورا: شورای اسلامی شهر تهران

دبیرخانه هماهنگی و نظارت بر کمیته‌های نما: این دبیرخانه وظیفه هماهنگی بین نمایندگان شورای اسلامی شهر تهران در کمیته‌های نما و نظارت بر کمیته‌های یاد شده را بر عهده دارد و در کمیسیون معماری و شهرسازی شورا مستقر است. **فرآیند بررسی نما:** عبارت است از فرآیند سیستمی و هوشمند ارائه کامل مدارک لازم از سوی ذینفعان و بررسی کمی و کیفی نماها، مطابق با وظایف تعریف شده، در کمیته نمای بناهای خاص و کمیته نمای منطقه.

کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری: کمیته‌ای بین بخشی که مطابق بند چهارم (۴) مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان «ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)» تشکیل و در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر است.

ماده دوم (۲): متولی:

اداره کل معماری و ساختمان به نمایندگی از معاونت شهرسازی و معماری به عنوان متولی ساماندهی نمای بناهای شهر تهران ملزم به تشکیل ساختار دو بخشی کمیته نمای بناهای خاص و کمیته نمای منطقه بر اساس مفاد اسناد فرا دست از جمله مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در این خصوص برای بررسی و تأیید نمای بناها است. اهم وظایف این اداره به شرح ذیل می باشد :

۱. بررسی وضعیت و پایش عملکرد کمیته‌های نما در مناطق ۲۲ گانه از طریق گزارش‌گیری و رصد وضعیت پرونده‌ها در سامانه شهرسازی
۲. ارائه گزارش عملکرد کمیته‌ها به شورای اسلامی شهر تهران به صورت شش ماهه
۳. بررسی وضعیت انطباقی اعضای کمیته‌های نما و تخلفات در مناطق ۲۲ گانه
۴. برگزاری سالانه‌ی مسابقات و انتخاب طرح‌های برگزیده در مناطق مختلف توسط کارگروهی متشکل از اعضای منتخب کمیته‌های نما، مناطق و معرفی جزییات طرح‌های برگزیده در کتابچه‌هایی الکترونیکی و یا چاپی
۵. تهیه و تکمیل و بروزرسانی "مجموعه منتخب نما"های مورد تأیید کمیته‌های نما با لحاظ شاخصه‌های اصلی و رعایت نکات فنی

ماده سوم (۳): معیارهای طبقه بندی بناها:

بناهای شهر تهران به شرح ذیل تقسیم بندی می‌شوند:

- ۱-۳- بناهای خاص: یک ساختمان یا براساس موقعیت جغرافیایی در بستر طبیعی و مصنوع شهر، عملکرد و یا مقیاس می‌تواند خاص شود. بناهای خاص در صورت برخوردار بودن یکی از عوامل زیر تحت عنوان بناهای خاص شناخته می‌شوند:

۱-۱-۳ خاص شدن به دلیل عملکرد

بناها و فضاهای کوچک و بزرگ، آشکار و نیمه پنهانی که به خاطر نقش خود در خدمات رسانی و تسهیل زندگی فرد و جمع در مقیاس فرامنطقه‌ای، شاخص می‌شوند. لذا با عنایت به میزان سطح فعالیت و مراجعه به ساختمان و زمان استفاده از آن به عنوان سنجش گستره‌ی کارکردی یک ساختمان، عملکردها و زیرمجموعه‌های مربوطه به شرح ذیل می‌توانند منجر به خاص شدن یک ساختمان گردند.

۱. املاک واقع در پهنه‌های :

- الف) ابنیه واقع در محورها و گستره‌های ارزشمند و ویژه شهری (زیر پهنه های و R262-R263)
- ب) ابنیه واقع در پهنه فعالیت (محورهای ویژه بلند مرتبه S121-S122)
- ج) ابنیه واقع در گستره های ویژه بلندمرتبه (S125)
- د) ابنیه واقع در گستره ها و مراکز ویژه بلند مرتبه (S211)
- ه) ابنیه واقع در گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدماتی با غلبه فرهنگی (S221-S222)
- و) ابنیه واقع در گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات با عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (S212)
- ز) ابنیه دارای طرح ویژه موضعی مصوب از کمیسیون ماده ۵

۲. املاک با عملکردهای :

- الف) فرهنگی با هر مقیاس
- ب) پذیرایی (هتل) با هر مقیاس
- ج) بهداشتی و درمانی (بیمارستان) با هر مقیاس
- د) ساختمان های دولتی (وزارتخانه ها ، شهرداری ها ، نهاد های عمومی و نیمه عمومی و)

۲-۱-۳ خاص شدن به دلیل موقعیت جغرافیایی

بناهایی که به خاطر قرارگیری در جداره‌های اصلی شهری، فضاها و کریدورهای خاص شهری، زمینه خاص طبیعی و قراگیری در پهنه‌ی تاریخی -فرهنگی در معرض دیدی نسبتاً طولانی‌تری قرار می‌گیرند و به علت عمر تماشای خود خاص می‌شوند.

۳-۱-۳ خاص شدن به دلیل مقیاس (سطح اشغال و تعداد طبقات):

بناهایی که به خاطر ابعاد حجیم و خارج از مقیاس خود به شرح ذیل نسبت به ساختمان‌های دیگر، به عرض اندام می‌پردازند.

الف) ابنیه بلند مرتبه دارای ۱۲ طبقه و یا بیشتر بر روی زمین

ب) ابنیه دارای زیر بنای مفید ده هزار (۱۰۰۰۰) متر مربع یا بیشتر بر روی زمین

ج) ابنیه با سطح اشغال پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع یا بیشتر بر روی زمین

۲-۳ - بناهای عادی:

کلیه بناهایی که در گروه بناهای خاص قرار نمی‌گیرند، بنای عادی (غیر خاص) محسوب می‌شوند و با توجه به میزان تأثیرگذاری در سیما و منظر شهری به دو دسته تقسیم می‌شوند:

۱-۲-۳ - بناهای با درجه تأثیرگذاری کمتر (نماهای فرعی):

نماهای فرعی شاخص‌های زیر را به طور همزمان دارا می‌باشند:

(الف)

○ بناهای عادی در مجاورت معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر (پس از اصلاح منطبق با طرح تفصیلی) در مناطق ۸ تا ۱۱ و

۱۳ تا ۲۰ شهرداری تهران

○ بناهای عادی در مجاورت معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر (پس از اصلاح منطبق با طرح تفصیلی) در مناطق ۱ تا ۶ و

۲۱ و ۲۲ شهرداری تهران

ب) بناهایی با بر کمتر از ۲۰ متر

۲-۲-۳ - بناهای با درجه تأثیرگذاری بیشتر (نماهای اصلی):

کلیه بناهایی که دارای ویژگی‌های بند ۱-۲-۳ نبوده و یا پلاک‌های واقع در حصار تاریخی ناصری تهران (منطقه ۱۲ و بخشی از منطقه ۱۱ شهرداری تهران) جزء نماهای اصلی طبقه بندی می‌شوند.

تبصره ۱: تشخیص نوع بناهای عادی شامل نماهای اصلی و فرعی، باید بر اساس معیارهای کمی و کاملاً به صورت سیستمی انجام شود.

تبصره ۲: پروژه‌های معماری مشمول تعریف بنای شاخص، موضوع مصوبه "تهیه و تدوین دستورالعمل تشخیص بناهای شاخص و گردش کار تصویب آن‌ها به شماره ۵۳۵۵۵/۳۰۰ مورخ ۱۶/۱۰/۹۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در صورت تصویب در کمیته فنی شماره سه شورای مذکور یا کمیته ارتقای سیما و منظر شهری، نیاز به بررسی و تصویب در کمیته‌های موضوع این مصوبه نخواهد داشت.

تبصره ۳: در پارسل‌های مجاور بیش از یک معبر، معبر با بیشترین عرض، معیار اصلی و فرعی بودن نما می‌باشد.

ماده چهارم (۴) - مرجع بررسی و رسیدگی به نمای بناها:

نمای بناها حسب عادی و یا خاص بودن آنها به ترتیب در کمیته‌های نمای مناطق و یا کمیته نمای بناهای خاص بررسی و رسیدگی خواهند شد.

الف) کمیته نمای بناهای خاص:

حجم و نمای بناهای خاص در کمیته‌ای که به همین نام در اداره کل معماری و ساختمان تشکیل می‌شود، بررسی خواهند شد.

اعضای کمیته بناهای خاص:

۱. مدیرکل معماری و ساختمان - عضو و رئیس کمیته (دارای حق رأی)
۲. یک نفر کارشناس اداره کل معماری و ساختمان - عضو و دبیر کمیته (بدون حق رأی)
۳. نماینده شورا با تخصص معماری یا طراحی شهری به پیشنهاد کمیسیون معماری و شهرسازی شورا - عضو ناظر کمیته (بدون حق رأی)
۴. یک نفر از مدرسین دانشگاهی - عضو هیئت علمی دانشگاه با تخصص معماری (دارای حق رأی)

۵. یک نفر از مدرسین دانشگاهی - عضو هیئت علمی دانشگاه با تخصص طراحی شهری (دارای حق رأی) **تبصره یکم (۱):** برحسب تشخیص اداره کل معماری و ساختمان یک نفر عضو متخصص در معماری پایدار، معماری منظر و یا تکنولوژی معماری یا میراثی به عنوان عضو مدعو (بدون حق رأی) و برحسب نیاز پرونده در جلسات حضور خواهد داشت.

تبصره دوم (۲): معاون شهرسازی و معماری منطقه‌ای که نمای مربوط به آن در کمیته نمای بناهای خاص در دست بررسی است، می‌تواند به منظور ارائه توضیحات و بدون داشتن حق رأی، در جلسه کمیته یاد شده شرکت می‌نماید.

تبصره سوم (۳): مدت عضویت ناظر شورا، اساتید دانشگاهی در کمیته نمای بناهای خاص، دو سال است. با عنایت به ارزشمند بودن تجارب کسب شده این بازه زمانی با تشخیص مدیرکل معماری و ساختمان، به مدت دوسال دیگر قابل تمدید است. ابقای ایشان بیش از ۴ سال در کمیته‌های نما با هدف حفظ کیفیت عملکرد و بهره‌مندی از طیف وسیع تری از اساتید دانشگاهی مقدور نمی‌باشد.

تبصره چهارم (۴): ارجاع پرونده‌های بناهایی که به لحاظ مقیاس و عملکرد مطابق ماده سوم این مصوبه جزء بناهای خاص ارزیابی می‌گردد به صورت سیستمی و بدون ارجاع به کمیته نمای منطقه به دبیرخانه کمیته بناهای خاص ارجاع می‌شود. تشخیص بناهای خاص به لحاظ کیفی در کمیته نمای منطقه صورت می‌گیرد و بعد از تشخیص خاص بودن بنا به لحاظ کیفی، به صورت الکترونیکی و در فرآیند سیستمی توسط منطقه مربوطه به کمیته نمای بناهای خاص ارسال خواهد شد.

تبصره پنجم (۵): دبیرخانه کمیته نمای بناهای خاص در اداره کل معماری و ساختمان مستقر است و انجام وظایف و مأموریت‌های این کمیته در ستاد و مناطق شهرداری با استفاده از ظرفیت‌های موجود صورت خواهد گرفت. جذب نیرو و تشکیل واحد سازمانی جدید به این منظور در هر دو سطح مذکور ممنوع است.

شرح وظایف کمیته نمای بناهای خاص:

- الف - بررسی و اظهار نظر در زمینه فرم کالبدی و توده‌گذاری بناهای خاص
- ب - بررسی کیفی و اظهار نظر در خصوص طرح معماری نماهای اصلی و فرعی و جزییات اجرایی نمای بناهای خاص
- ج - بررسی انطباق نما با پلان بناهای خاص
- د: بررسی کیفی و اظهار نظر در خصوص کاربست اصول و ضوابط ایمنی و جزییات اجرایی نمای بناهای خاص

ب) کمیته نمای منطقه:

کمیته‌ای که جهت بررسی و اظهار نظر در خصوص بناهای بشرح بند ۳-۲ از طریق فرآیند سیستمی در سامانه شهرسازی، در هر یک از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران تشکیل می‌شود.

اعضای کمیته نمای منطقه:

۱. معاون شهرسازی و معماری منطقه و یا یک نفر به عنوان جانشین ایشان با تخصص معماری و یا طراحی شهری - عضو و رئیس کمیته (دارای حق رأی)
۲. یک نفر کارشناس حوزه معاونت شهرسازی و معماری منطقه با تخصص معماری و یا طراحی شهری - عضو هماهنگ کننده و دبیر کمیته (بدون حق رأی)
۳. یک نفر از مدرسین صاحب نظر دانشگاهی (عضو هیئت علمی دانشگاه) با تخصص معماری - عضو کمیته (دارای حق رأی)
۴. یک نفر از مدرسین صاحب نظر دانشگاهی (عضو هیئت علمی دانشگاه) با تخصص طراحی شهری - عضو کمیته (دارای حق رأی)
۵. نماینده شورای اسلامی شهر تهران با تخصص معماری و یا طراحی شهری جهت نظارت بر فرآیند و اجرای مصوبه (بدون حق رأی)

تبصره یکم (۱): حداکثر مدت عضویت ناظر شورا و اساتید دانشگاه در کمیته نمای هر منطقه، دو سال است. با عنایت به ارزشمند بودن تجارب کسب شده این بازه زمانی با تشخیص مدیرکل معماری و ساختمان به مدت یک دوره دوساله دیگر قابل تمدید

است. ابقای ایشان بیش از ۴ سال در کمیته‌های نما با هدف حفظ کیفیت عملکرد و بهره‌مندی از طیف وسیع تری از اساتید دانشگاهی مقدور نمی‌باشد.

تبصره دوم (۲): نماینده شورا در کمیته نماهای مناطق، صرفاً جهت نظارت بر فرآیند بررسی پرونده‌های ارجاعی و اجرای مصوبه شورا و به صورت غیر دائم و گردشی در جلسات حضور دارند. بدیهی است عدم تأیید فرآیند به منزله طی نشدن فرآیندهای مصوب و عدم اعتبار جلسات برگزار شده می‌باشد و مصوبات این جلسات نیز فاقد اعتبار خواهد بود.

تبصره سوم (۳): با توجه به اهمیت حضور رئیس جلسه و مسئولیت وی در مدیریت صحیح فرآیند مصوب، جلسات کمیته نما در مناطق حتماً باید با حضور معاون شهرسازی منطقه و یا جانشین وی (مطابق بند اول اعضای کمیته‌های نمای مناطق) برگزار شود.

تبصره چهارم (۴): دبیر کمیته نمای منطقه بنا به پیشنهاد معاون شهرسازی و معماری منطقه و با تأیید اداره کل معماری و ساختمان با حکم شهردار منطقه تعیین می‌شود.

تبصره پنجم (۵): احکام عضویت نماینده شورا، اساتید دانشگاه در کمیته نمای بناهای خاص و همچنین کمیته نمای منطقه، توسط معاون شهرسازی و معماری شهردار تهران صادر می‌شود.

شرح وظایف کمیته‌های نمای مناطق:

الف- بررسی کمی و کیفی و اظهار نظر در خصوص طرح معماری نماهای اصلی و فرعی، جزییات اجرایی مربوطه و انطباق با زمینه‌های هویتی و همجواری‌ها

ب- بررسی انطباق نمای ارائه شده با پلان بنا

ج: انتخاب نماهای برتر در هر جلسه به عنوان الگوهای طراحی نما جهت انتشار و ترویج در منطقه و "مجموعه منتخب نما" و ارسال به دبیرخانه هماهنگی و نظارت بر کمیته‌های نما توسط دبیر کمیته نما

د: بررسی انطباق نمای اجرا شده با نمای مصوب پیش از صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی و گزارش تخلفات احتمالی انجام شده توسط مالک، مهندسین ناظر و کارشناسان نواحی به شهردار منطقه

د- دبیرخانه هماهنگی و نظارت بر عملکرد کمیته‌های نما:

این دبیرخانه وظیفه هماهنگی بین ناظرین شورای اسلامی شهر تهران در کمیته‌های نما در مناطق ۲۲ گانه را عهده دارد و در کمیسیون معماری و شهرسازی شورا مستقر می‌باشد. اهم وظایف این دبیرخانه به شرح ذیل است:

۱- ایجاد هماهنگی میان ناظرین شورا در کمیته‌های نما

۲- بررسی وضعیت و پایش عملکرد کمیته‌های نما منطبق بر مصوبات شورای اسلامی شهر تهران

۳- ارائه گزارش عملکرد کمیته‌ها به شورای اسلامی شهر تهران

د) ضوابط ملاک عمل:

ضوابط ملاک عمل جهت بررسی طرح نمای بناهای شاخص و عادی شامل: مقررات ملی ساختمان، طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون ماده پنج، مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، نشریات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، کلیه مصوبات، سیاست‌ها و ضوابط ابلاغی کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری (مستقر در سازمان مسکن و شهرسازی استان) و کلیه اسناد، قوانین و مقررات فرادست حوزه شهرسازی و معماری است.

تبصره یکم (۱): معاونت شهرسازی و معماری موظف است ضوابط طراحی و اجرای نمای بناهای خاص و عادی (شامل بناهای اصلی و فرعی) را -به تفکیک استفاده از "مجموعه منتخب نما" و یا عدم استفاده از آن - به صورت مجزا حداکثر ظرف دو ماه پس از ابلاغ این مصوبه تهیه و جهت اجرا ابلاغ نماید.

تبصره دوم (۲): ضوابط ملاک عمل باید به گونه‌ای تدوین و معیار قرار گیرد که فقط حداقل‌های کیفیت نمای مورد استفاده در جداره‌ها و سیمای شهری را تأمین و تضمین نماید. به بیان دیگر ضوابط نباید به هیچ وجه محدود کننده خلاقیت و نوآوری در طراحی نماهای شهری و بهره‌مندی از فناوری‌های نوین در نماسازی شهری باشد. سنجش اجرایی شدن این موضوع باید

با مدیریت معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران و مشاوره اساتید و صاحب نظران حوزه معماری و طراحی شهری در قالب رصد دائم ضوابط و تهیه نسخه های روزآمد هر شش ماه صورت پذیرد .

تبصره سوم (۳): معاونت شهرسازی و معماری موظف است نسبت به ساماندهی و ارتقاء هویت معماری و شهرسازی با الویت ساماندهی سیما و منظر فضاهای عمومی، میادین اصلی و مبادی ورودی شهر تهران از طریق تهیه اسناد راهبردی فرادست و یا اجرایی نمودن اسناد موجود اقدام نماید.

تبصره چهارم (۴): مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران موظف هستند به طور سالیانه نسبت به تهیه سند طراحی شهری در ۱ محور خاص و درجه یک در هر یک از مناطق ۲۲ گانه (ابلاغی از سوی اداره کل معماری و ساختمان) تحت نظارت اداره کل معماری و ساختمان اقدام و جهت سیر مراحل بررسی و تصویب به معاونت شهرسازی و معماری ارائه نمایند.

ماده پنجم (۵) فرآیند رسیدگی :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با همکاری سازمان فناوری و اطلاعات شهرداری مکلف است ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه بستر لازم برای انجام سیستمی کلیه فرآیندهای بررسی و رسیدگی به نماها در کمیته های نما را به شرح ذیل در سامانه شهرسازی فراهم نماید.

۱-۵) با توجه به ضرورت و اهمیت هماهنگی کامل نما و پلان ارائه شده ساختمان، ذینفعان (مالکین و طراحان) ملزم هستند در بدو شروع فرآیند تشکیل پرونده و هم زمان با ارائه نقشه پلان و جداول ساختمانی (مرحله رسید نقشه)، مدارک مرتبط با نمای طراحی شده (مطابق دستور العمل کمیته های نما) را در سامانه شهرسازی بارگذاری نمایند. بدیهی است فرایند بررسی نما در کمیته های نما بلافاصله بعد از تأیید نقشه به صورت همزمان و موازی با سایر موارد مورد بررسی در صدور پروانه آغاز می گردد.

۲-۵) فرآیند بررسی نماهای عادی (اصلی و فرعی) به صورت ذیل در کمیته های نما انجام میگردد :

کلیه نماهای ارائه شده به ادارات صدور پروانه قابلیت استفاده از "مجموعه منتخب نما"های ساختمانی را خواهند داشت . نماهای ارائه شده به تناسب استفاده و یا عدم استفاده از "مجموعه منتخب نما" ، به صورت ذیل مورد بررسی قرار خواهد گرفت:

۱-۲-۵) نماهای فرعی : پرونده نمای ساختمان های فرعی منطبق با شاخص های مندرج در بند ۳-۲-۱ در صورت استفاده مستند از "مجموعه منتخب نما"های ساختمانی ، بدون ارجاع به کمیته های نما ، براساس دستورالعمل های موجود توسط معاونت شهرسازی منطقه بررسی و در صورت تأیید با درج در پروانه ساختمانی معیار عمل قرار گیرد .

۲-۲-۵) نماهای اصلی : پرونده نمای ساختمان های اصلی منطبق با بند ۳-۲-۲ در صورت استفاده مستند از "مجموعه منتخب نما"ی ساختمانی، ، به کمیته های نما ارجاع داده خواهد شد. این ارجاع صرفاً جهت تأیید انطباق طرح با الگو و تطابق آن با زمینه طراحی مطابق دستورالعمل، مورد بررسی قرار خواهد گرفت . بدیهی است نمای ارائه شده در صورت تأیید انطباق پذیری با درج در پروانه ساختمانی معیار عمل قرار گیرد .

۳-۲-۵) کلیه پرونده های ساختمان های عادی (فرعی و اصلی) که از "مجموعه منتخب نما"ی ساختمانی استفاده نکرده اند ، به کمیته های نمای مناطق ارجاع خواهد شد . ایده طرح ارائه شده ، انطباق آن با زمینه و دیگر موارد بر اساس دستور العمل کمیته های نما بررسی و در صورت تأیید با درج در پروانه ساختمانی معیار عمل قرار گیرد .

تبصره ۱ : شهرداری تهران مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه نسبت به تهیه "مجموعه منتخب نما"های ارزشمند با قابلیت الگوبرداری و تکرار پذیری در شهر با قابلیت دسته بندی کامل بر اساس ویژگی های نما (از لحاظ موقعیت ، ارتفاع، طول بر ، تنوع مصالح ، فضاهای متصل به نما ، فضاهای باز و نیمه باز ، کاربری ساختمان و ...) و تدوین دستور العمل "مجموعه منتخب نما" اقدام و پس از تأیید کمیته بناهای خاص جهت اجرا به مناطق ابلاغ نماید . شهرداری تهران موظف است با هدف غنی سازی این مجموعه حداقل یک بار در هر سال نسبت به بروز رسانی مجموعه نماهای منتخب اقدام نماید .

تبصره ۲: فرآیند بررسی نما های شهری تا قبل از تهیه و تأیید "مجموعه منتخب نما" صرفاً از طریق کمیته های نما امکان پذیر است .

۳-۵) زمان بررسی طرح نما در کمیته نمای مناطق حداکثر هفت (۷) روز کاری و در کمیته نمای بناهای خاص حداکثر چهارده (۱۴) روز کاری پس از ارجاع سیستمی مدارک به کمیته ها است. لازم است رعایت این زمان در فرآیند سیستمی پیش بینی شود.

۴-۵) در صورتی که پرونده، بر اساس راهنمایی های ارائه شده بیش از دو بار اخطار «عدم تأیید طرح» از کمیته نما دریافت کند، در ساختمان های فرعی صرفاً با استفاده از "مجموعه منتخب نما"، پرونده مورد بررسی مجدد قرار خواهد گرفت و برای ساختمان های اصلی در صورت تغییر طرح و طراح پرونده قابلیت بررسی مجدد در کمیته نما را خواهد داشت.

۵-۵) درج نمای تأیید شده در پروانه عملیات ساختمانی الزامی است و صدور پروانه ساختمان بدون درج نمای تأیید شده در آن ممنوع است.

۶-۵) با هدف رعایت اصل شفافیت در فرآیند های شهرسازی و ماهیت تخصصی کمیته های نما ، لازم است امکان حضور طراحان صاحب امضا و یا نماینده مالک با تخصص معماری ، در جلسات کمیته های نما فراهم آید . این امر الزاماً به معنای اعطای حق دفاع (فرصت دفاع) از طرح در جلسات کمیته نما نبوده و در صورت نیاز به تشخیص رییس کمیته نما این فرصت به حاضرین اعطا خواهد شد .

۷-۵) دبیران کمیته های نما (بناهای خاص و بناهای عادی)، موظف اند هر ماه کلیه مصوبات، صورت جلسات و گزارش های کمیته ها را به دبیرخانه اجرایی و پایش عملکرد کمیته های نما و دبیر خانه هماهنگی و نظارت بر کمیته های نما ارسال نمایند.

۸-۵) شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت دو ماه از زمان ابلاغ این مصوبه گردش کار سیستمی بررسی نما مطابق فرآیند مصوب را ، پیاده سازی و با هدف رصد دقیق فرآیند اجرایی، کلیه مراحل اخذ مدارک ، بررسی و تایید نماهای ارسالی را در سامانه شهرسازی به تفکیک مراحل و دفعات ارجاع و با درج نظرات کارشناسی و زمانبندی مناسب ثبت نماید و قابلیت اخذ گزارش از جزییات این فرآیند را به صورت شفاف فراهم سازد.

۹-۵): صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی منوط به انطباق نمای اجرا شده با نمای مصوب و تأیید آن توسط کمیته نمای مناطق است.

ماده هفتم (۷) : نظارت بر اجرا:

شهرداری تهران ملزم به پیش بینی فرآیندی جامع در راستای نظارت بر حسن اجرای مصوبات کمیته های نما به شرح ذیل می باشد.

۱- شهرداری تهران موظف است جهت نصب طرح نمای مصوب در کارگاه ساختمانی به نحوی مناسب و در معرض دید عموم و الزام قرارگیری نمای مصوب در پوشه های کارگاهی به منظور نظارت و تطبیق نمای اجرا شده توسط کارشناسان ناحیه و ناظران ساختمان مطابق با نقشه های مصوب در کمیته نما اقدام نماید. نظارت بر حسن اجرای این موضوع برعهده شهرداران نواحی می باشد.

۲- شهرداری منطقه موظف است گزارش اجرایی شدن مصوبات کمیته نما حین و بعد از عملیات ساختمانی توسط رئیس بازرسی فنی منطقه و مسئول شهرسازی نواحی را قبل از صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی جهت تعیین تکلیف انطباق نمای اجرا شده با نمای مصوب در خصوص نمای بناهای عادی به کمیته نمای منطقه و نمای بناهای خاص را به کمیته بناهای خاص ارجاع دهد. این فرآیند باید به صورت سیستمی و با قابلیت سنجش در سامانه شهرسازی برنامه یزی و اجرا شود .

۳- مسئولین و کارشناسان شهرسازی نواحی ملزم به بازدید از نحوه اجرای نماهای در حال اجرا مطابق با طرح مصوب و درج اطلاعات در سامانه ناحیه محوری در ۴ مرحله اتمام سقف، سفت کاری، نازک کاری و اتمام عملیات ساختمانی می باشند. نظارت بر حسن اجرای این موضوع برعهده شهرداران نواحی می باشد.

۴- مهندسین ناظر ملزم به نظارت بر اجرای صحیح مصوبات کمیته های نما از نظر طرح و کیفیت اجرا مطابق نقشه های مصوب و ارائه پاسخ سوالات مربوط به نما در گزارش های مرحله ای به تناسب مرحله ای که گزارش می گردد، برای کلیه املاک در حال ساخت می باشند.

۵- شهرداری تهران موظف است با هدف نظارت بر حسن اجرای این مصوبه، امکان دسترسی ناظرین شورای اسلامی شهر تهران به تمامی سامانه ها و پرونده های مورد بررسی در کمیته بناهای عادی و خاص و پرونده های مورد بررسی در معاونت های شهرسازی مناطق را فراهم سازد.

۶- شهرداری تهران، موظف است ظرف مدت شش ماه از ابلاغ این مصوبه، با هماهنگی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، نسبت به بازنگری در گزارش های مرحله ای به منظور گنجاندن اصلاحات مورد نظر کمیته های نما در گزارش های مرحله ای ساختمانی اقدام نماید.

ماده هشتم (۸): رسیدگی به تخلفات

۱. مالکین ملزم به اجرای نقشه های مصوب در کمیته های نما و رعایت سایر ضوابط و مقررات مرتبط با نما هستند. در صورت عدم رعایت، تخلف ساختمانی یاد شده به کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها ارجاع می شود.

۲. معاونت شهرسازی و معماری ملزم به اصلاح فرم خلاف ساختمانی و درج مورد مربوط به تخلفات نما به عنوان یکی از موارد تخلفات ساختمانی است.

۳. مهندسین ناظر ملزم به نظارت بر اجرای صحیح مصوبات کمیته های نما از نظر طرح و کیفیت اجرا مطابق نقشه های مصوب و ارائه گزارش های مورد نظر هستند. چنانچه مهندس ناظر بر خلاف امر گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند، مشمول تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها شده و شهرداری مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمان برای طرح موضوع در شورای انتظامی اعلام نماید.

ماده نهم (۹): نحوه ی پرداخت حق الزحمه اعضای کمیته های نما:

۱. معاونت شهرسازی و معماری موظف به عقد و تمدید قراردادهای یکساله در قالب قرارداد خدمات مشاوره ای با اعضای منتخب جهت عضویت در کمیته های تخصصی نما (کمیته بناهای خاص و کمیته های نما در مناطق ۲۲ گانه) می باشد.

۲. حق الزحمه عضو ناظر کمیته های نما (نماینده شورا) توسط اداره کل اداری و اجرایی شورا و از محل اعتبارات شورا پرداخت می شود.

۳. حق الزحمه آن دسته از اعضای کمیته های نما که از کارکنان شهرداری تهران هستند مشروط به آنکه جلسات در خارج از ساعات کاری اداری تشکیل شود در قالب اضافه کار توسط شهرداری قابل پرداخت است.

۴. حق الزحمه سایر اعضای کمیته های نما از ردیف اعتبار مربوطه در بودجه سنواتی شهرداری تهران قابل پرداخت است.

ماده دهم (۱۰) مدیریت تعارض منافع:

در صورتی که هر یک از اعضای دارای حق رای در کمیته نمای منطقه یا کمیته نمای بناهای خاص، در پرونده مطرح شده در جلسه، فعالیتی به عنوان طراح، ناظر و یا مجری داشته باشد، در رابطه با آن پرونده حق رأی نخواهد داشت. در غیر این صورت متخلف شناخته شده و بر اساس ضوابط و مقررات با آنها برخورد خواهد شد.

ماده یازدهم (۱۱) انتشار عمومی:

در اجرای مصوبه- ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۹۱/۲۲۵۲۲ مورخ ۱۳۹۸/۸/۲ مبنی بر «الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی» شهرداری تهران مکلف است نمای تأیید شده برای هر پرونده شهرسازی را به صورت سه بعدی رنگی با راهنمای مصالح به کار رفته در آن، در قالب فایل‌های تصویری و pdf، به صورت بر خط بر روی نقشه اطلاعات مکانی شهر تهران در اختیار عموم شهروندان قرار دهد.

ماده دوازدهم (۱۲) گزارش عملکرد:

- ۱- کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران موظف است نسبت به بررسی وضعیت و پایش عملکرد کمیته‌های نما منطبق بر مصوبات شورای اسلامی شهر تهران اقدام نموده و گزارش عملکرد کمیته‌ها را بصورت سالیانه به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.
- ۲- شهرداری تهران موظف است هر شش (۶) ماه گزارش عملکرد کمیته‌های نما را به شورای اسلامی شهر تهران ارسال نماید.