

ضوابط عمومی طراحی نمای بناهای شهری

1. کلیات

پیرو مصوبه مورخ 1387/9/25 شورایعالی شهرسازی و معماری در مورد «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» و مصوبه مورخ 1400/5/4 شورایعالی شهرسازی و معماری در مورد «آیین‌نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران» و در راستای ارتقای کیفیت سیمای شهری به مثابه حق عمومی، ایجاد زمینه‌های تحقق شاخص‌های معماری ایرانی-اسلامی و معماری بومی، فراهم آوردن زمینه ظهور و بروز هویت مکان در نماهای شهری، هماهنگی نمای بناها با ویژگی‌های بستر طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر و کاهش ناهماهنگی‌های بصری، «ضوابط عمومی طراحی نمای بناهای شهری» به شرح زیر به تصویب رسید. ضوابط ذیل می‌بایست توسط کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر، تدقیق، تکمیل و بومی‌سازی شده و مبنای صدور مجوزهای ساختمانی قرار گیرد.

2. دامنه کاربرد

این ضوابط از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پروانه و پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا است.

3. تعاریف

1-3. نمای شهری: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند 1 مصوبه 1369/8/28 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) بوده و شامل جداره‌ها و بازشوها نیز می‌شود.

2-3. جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست، نظیر دیوار حیاط و نظایر آن.

3-3. بازشو: سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که با مصالح و عناصری ساخته شده که ضمن نورگذر بودن تمام یا بخش‌هایی از آن، امکان باز و بسته شدن را برای تأمین تهویه لازم دارد.

3-4. نمای شیشه‌ای: در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل 60 درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده می‌شود.

4. مقررات و مصوبات لازم‌الرعايه

1-4. تمامی مباحث مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات ناظر بر الزامات و ملاحظات محیط زیستی، بهره‌وری انرژی، پدافند غیرعامل، پایداری و کاهش خطر و استحکام و ایمنی

2-4. استانداردهای ملاک عمل نظام فنی-اجرایی و نظام مهندسی

3-4. کلیه مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، با تأکید بر:

- مصوبه مورخ 1387/9/25 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در مورد «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری»
- مصوبه مورخ 1391/12/14 شورایعالی شهرسازی و معماری در مورد «ضوابط و شاخص‌های لازم جهت بازیابی هویت شهرسازی و معماری اسلامی-ایرانی»

- مصوبه مورخ 1396/8/8 شورایعالی شهرسازی و معماری در مورد «تهیه و تدوین دستورالعمل تشخیص بناهای شاخص و گردش کار تصویب آنها»

- مصوبه مورخ 1397/7/16 شورایعالی شهرسازی و معماری در مورد «ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی» و اصلاحیه آن طی مصوبه مورخ

1399/7/21 شورایعالی

الف. فرم بنا

الف-1. طراحی فرم بناها باید به صورتی باشد که حجم، نما و سایر جزئیات نمایان بناها، متناسب با هویت مکان، اعم از ویژگی‌های جغرافیایی، اقلیمی، فرهنگی و منظر طبیعی شهر، عناصر و چشم‌اندازهای مصنوع و طبیعی ارزشمند پیرامون بنا و هماهنگ با کاربری و عملکرد بنا باشد.

الف-2. در طراحی فرم بناها، رعایت الزامات و ملاحظات موقعیت استقرار بنا متناسب با ویژگی‌های مکان (در مجاورت ساختار اصلی و عرصه‌های عمومی شهر، ساختارهای درون بافتی، بافت‌های مسکونی و ...) در هماهنگی با ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی شهر الزامی است.

الف-3. در طراحی فرم بناها، رعایت هماهنگی با بناهای موجود در بافت شهری پیرامون و پرهیز از ایجاد تغییرات عمده منجر به آشفتگی در سیمای شهری، در ارتفاع، دانه‌بندی، رنگ و ... الزامی است. در طراحی بناهای شاخص، مصوبه مورخ 1396/8/8 شورایی عالی شهرسازی و معماری در مورد «تهیه و تدوین دستورالعمل تشخیص بناهای شاخص و گردش کار تصویب آنها» ملاک عمل است.

الف-4. در طراحی فرم و تعیین و تغییر تراکم و تعداد طبقات بناها، رعایت ضوابط پهنه‌بندی تراکمی شهر الزامی بوده و تغییر در طبقات و تراکم بناها، می‌بایست از نظر تاثیر بر سیمای شهری، چشم‌اندازهای ارزشمند مصنوع و طبیعی، حقوق همسایگی (نور، باد، چشم‌انداز و ...) مورد بررسی قرار گرفته و در عین حال موجب تضییع حقوق عامه نشود.

الف-5. مقیاس حجمی بنا و دانه‌بندی آن، ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی، می‌بایست متناسب با دانه‌بندی بافت شهری پیرامون بوده و از تجمع‌های بزرگ مقیاس نامتناسب با دانه‌بندی عمومی بافت شهری زمینه اجتناب شود.

الف-6. در طراحی معماری بناهای بزرگ مقیاس، پیش‌بینی تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی عمومی بافت شهری و قابل ادراک در مقیاس انسانی مورد تاکید است.

الف-7. فرم کلی بناهای واقع در بافت تاریخی شهر به لحاظ ارتفاع، دانه‌بندی، نما، جزئیات و ... می‌بایست هماهنگ با ویژگی‌های معماری بومی شهر و بناهای تاریخی موجود در بافت بوده و در چارچوب ضوابط حفاظت از بافت‌های تاریخی تعیین شود.

الف-8. به کارگیری عناصر و جزئیات ویژه معماری بومی یک شهر در شهرهای دیگر با شرایط زمینه‌ای متفاوت، که منجر به هدر رفت انرژی و هزینه گردد، ممنوع است.

الف-9. استفاده از الگوها و نمادهای معماری ایرانی-اسلامی و معماری بومی در فرم بناها، ضمن تأکید بر توجیه کارکردی هماهنگ با کارکرد اصلی آن نماد و نشانه و پرهیز از کاربرد شکلی صرف، توصیه می‌شود.

الف-10. استفاده از فرم‌های نامتعارف در طراحی بناها ممنوع است.

الف-11. فرم بناهای واقع در در تقاطع معابر و کنج‌ها به گونه‌ای طراحی شود که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی منجر شود.

الف-12. به منظور ممانعت از تعرض به حقوق عامه و ایجاد اغتشاش در سیمای شهری و با توجه به مفاد بند 4-4-5-4-1 مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان (مبنی بر امکان محدود نمودن ضوابط مقررات ملی در مورد پیش‌آمدگی، توسط مراجع قانونی مسئول، برای تامین منافع عمومی) پیش‌آمدگی ساختمان در فضاها شهری ممنوع بوده و هرگونه پیش‌آمدگی نسبت به جداره ساختمان، در حد مالکیت زمین قابل انجام است.

تبصره: در خصوص مجموعه‌های مسکونی (که به صورت یکجا طراحی می‌شوند) و بافت‌های تاریخی (در صورتی که پیش‌آمدگی جزئی از ویژگی‌های معماری بومی باشد) و موارد خاصی که به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری می‌رسند، ایجاد پیش‌آمدگی اجزاء

ساختمان در فضاهای شهری، در صورت حصول اطمینان از رعایت حقوق عمومی در بهره مندی از چشم اندازهای شهری، عدم بروز آشفته‌گی در سیمای شهری و متناسب با ویژگی‌های کیفی و کمی فضای مذکور در معماری بومی شهر و الزامات مندرج در مقررات ملی ساختمان، در قالب ضوابط و مقررات طرح جامع شهر امکان‌پذیر است.

ب. نما

- ب-1. در طراحی نمای بناها رعایت اصل سادگی، ایجاد یکپارچگی و پیوستگی در محیط و پرهیز از تنوع منجر به آشفته‌گی در مورد خطوط نما، فرم بازشوها، مصالح، رنگ‌ها و ... الزامی است.
- ب-2. طراحی تمامی نماهای قابل رویت از فضای شهری الزامی است. همچنین باید قواعد طراحی همه نماها (برای مثال در ساختمان‌های نبش یا کنج) یکسان بوده و تمامی نماهای ساختمان به صورت یک کل درک شوند.
- ب-3. در تعیین سطوح نورگذر و بازشوها، تعیین میزان دقیق این سطوح و سایه‌اندازی مورد نیاز، با توجه به نوع کاربری و فعالیت بنا و فضا، ویژگی‌های مکانی، جغرافیایی و اقلیمی و همچنین الزامات ایمنی آنها بر مبنای مباحث مقررات ملی ساختمان الزامی است. در این خصوص بهره‌گیری از آموزه‌های معماری بومی شهر و معماری ایرانی اسلامی الزامی است.
- ب-4. در طراحی بازشوها از به کارگیری فرم‌های نامتعارف اجتناب شود.
- ب-5. استفاده از رنگ‌های نامتعارف (نسبت به زمینه) در نمای ساختمان ممنوع است.
- ب-6. اتصال ورودی بناها به فضای شهری، حتی‌المقدور از طریق یک فضای واسطه (پیش فضای ورودی) برقرار شود.
- ب-7. در بافت‌های تاریخی، ویژگی‌های اصلی نما شامل خطوط اصلی نما، تقسیم‌بندی‌ها، فرم و تناسبات بازشوها و ... در هماهنگی با نماهای اصیل بناهای تاریخی و در چارچوب ضوابط حفاظت از بافت‌های تاریخی تعیین شود. رعایت ضوابط عرصه و حرایم ابلاغی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در طراحی نمای بناهای واقع در حرایم آثار ثبت در فهرست آثار ملی الزامی است.
- ب-8. در نماها و جداره‌های یکپارچه بدون بازشو، بهره‌گیری از تمهیداتی نظیر تقسیم‌بندی‌های حجمی، قاب و ... الزامی است.
- ب-9. در طراحی و احداث بناها، جانمایی تاسیسات، به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است (به استثنای مواردی که اجرای نمایان تاسیسات، بخشی از الگوی طراحی نما باشد) و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی پنهان شوند.
- ب-10. ایجاد نما و بام سبز متناسب با شرایط اقلیمی شهر، با رعایت دستورالعمل‌های مربوطه و با ارائه جزئیات لازم به منظور عایق‌بندی و تخلیه آب مجاز است.

ج. مصالح

- ج-1. در نماهای بناهای شهری، لازم است رنگ و بافت و جنس مصالح نما، با اقلیم و بستر طرح همخوانی داشته و اولویت با استفاده از مصالح بوم‌آورد (محلی) باشد. در این راستا، مصالح ساختمانی باید در برابر عوامل جوی متعارف در اقلیم منطقه مانند یخبندان، کج‌باران، تابش آفتاب و هوازده‌گی مقاومت کافی داشته باشد و با عملیات نگهداری و تعمیرات لازم، دوام و کارایی آن حفظ شود.
- ج-2. انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.
- ج-3. تمام سطوح خارجی نمایان ساختمان باید با مصالح و روش‌های مناسب ایمن، بهداشتی و بادوام (با رعایت مباحث مقررات ملی ساختمان) طراحی گردد.
- ج-4. در نماهای شیشه‌ای ساختمان‌های همجوار بزرگراه‌ها و خیابان‌های اصلی عبوری شهر، استفاده از شیشه‌های بازتابی ممنوع است.
- ج-5. استفاده از مصالح غیر ریزنده و مقاوم در برابر ضربه، حرارت و صوت مطابق استانداردهای موجود الزامی است.

- ج-6. مصالح ساختمانی قابل اشتعال تنها در صورت داشتن گواهینامه فنی آتش از مراجع مربوطه، مجاز به کاربرد هستند.
- ج-7. در مورد نماهای شیشه‌ای، رعایت کلیه الزامات مندرج در مباحث مقررات ملی ساختمان و نشریات نظام فنی و اجرایی الزامی است.
- ج-8. استفاده از مصالح مستحکم در قسمت پایه نما الزامی است.
- ج-9. در صورت پیش‌آمدگی رخ بام (پیشانی ساختمان) سطح زیرین پیش‌آمدگی باید با مصالح مناسب ناماسازی شود.
- ج-10. در بافت تاریخی شهر، مصالح نما از نظر جنس، رنگ و بافت، می‌بایست با مصالح استفاده شده در بناهای تاریخی هماهنگ باشند.

6. چارچوب‌های تحقق‌پذیری

1-6. «ضوابط عمومی نمای بناهای شهری» و «ضوابط ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» (موضوع مصوبه مورخ 1387/9/25 شورای عالی) می‌بایست در فرایند تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی هر کدام از شهرها تدقیق، تکمیل و بومی‌سازی شده و ضوابط متناسب برای طراحی فرم، نما و مصالح ساختمانی، متناسب با ویژگی‌های بستر فرهنگی، طبیعی و تاریخی شهر ارائه شده و مبنای صدور مجوزهای ساختمانی قرار گیرد.

تبصره: در شهرهایی که طرح جامع و تفصیلی آنها تهیه و مصوب شده است، تدقیق، تکمیل و بومی‌سازی ضوابط نمای بناهای شهری، توسط کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری انجام شود.

2-6. کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر در مقیاس استان، مطابق بند 4-2 مصوبه مورخ 1387/9/25 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، با اعضا و وظایف تعریف شده وفق مصوبه مذکور (شامل نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه‌کننده طرح توسعه شهری، اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، نظام مهندسی ساختمان استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضای هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان، اداره کل راه و شهرسازی استان و استانداری، وفق بند (3) ماده (4) مصوبه مورخ 1396/8/8 شورای عالی، با تخصص معماری، طراحی شهری یا طراحی منظر) علاوه بر وظایف تعیین شده در مصوبه «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» و مصوبه «تهیه و تدوین دستورالعمل تشخیص بناهای شاخص و گردش کار تصویب آنها»، وظیفه: 1. بررسی و نظارت بر طرح‌های معماری و طراحی شهری مسکن حمایتی، 2. نظارت بر کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (موضوع بند 6-3 این مصوبه)، 3. بومی‌سازی و تکمیل ضوابط عمومی مندرج در این دستورالعمل، 4. تعیین چارچوب‌های اجرایی و 5. پایش آن را در مقیاس استانی، بر عهده دارند.

3-6. به منظور اجرای مفاد مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در مورد ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و مفاد دستورالعمل حاضر، همچنین ایجاد رویه‌های ناظر بر ارتقاء کیفیت نماهای شهری در ساختار شهرداری‌ها و در مسیر فرایند اصلی صدور پروانه، کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر در مقیاس شهری (کمیته نما) با عضویت 1. معاون شهرسازی و معماری شهرداری 2. دو عضو هیئت علمی دانشگاه‌ها 3. یک نماینده تشکل‌های حرفه‌ای (جامعه مهندسین مشاور یا سازمان نظام مهندسی ساختمان استان با انتخاب شهردار) 4. نماینده شورای شهر، (همه اعضا با تخصص معماری یا طراحی شهری) در ساختار شهرداری‌ها تشکیل گردد. شرح وظایف و چارچوب اقدامات کمیته یاد شده که در مقیاس شهری وظیفه تکمیل و تدقیق ضوابط عمومی برای هر شهر و نظارت بر ساخت و ساز نماهای شهری را بر عهده دارد، توسط شهرداری به کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر استانی پیشنهاد شده و پس از تأیید، ملاک اقدامات کمیته خواهد بود.

تبصره. موضوعات واقع در بافت‌های تاریخی با حضور عضو هیئت علمی با تخصص مرتبط مورد بررسی قرار گیرد.

6-4. در شهرهای بزرگ، با ابلاغ شهردار، تشکیل کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (کمیته های نما) در مناطق شهرداری، با شرح وظایف مشخص و تحت نظارت کمیته نمای شهرداری مرکز بلامانع است.

6-5. ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، مسئول نظارت عالی بر مصوبات و اقدامات کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (کمیته‌های نما) در شهرداری‌ها هستند. ضروری است گزارش مصوبات و اقدامات شهرداری، به صورت فصلی و طبق فرایندی مشخص که توسط کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر استان تعیین می‌شود، به اداره کل راه و شهرسازی استان ارسال و مورد نظارت و پایش قرار گیرد.

6-6. دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش وزارت راه و شهرسازی بنابر شرح وظایف مصوب، مسئول نظارت عالی بر اقدامات کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر است. ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها موظفند گزارش سالانه اقدامات کمیته‌های سیما و منظر (استانی و شهری) را به آن دفتر ارسال نمایند.

7. حوزه شمول

شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث، توسعه‌های شهری آتی، پروژه‌های مسکن حمایتی و کلیه ساخت‌وسازها در بافت شهری موجود، مشمول این ضوابط هستند.