

**مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران**  
**در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری**  
(پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)

**۱. کلیات**

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

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

**۱-۲. حوزه شمول**

توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضعی سامان‌دهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت پنج سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

**۱-۳. اهداف**

هدف از اجرای این مصوبه :

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین؛

ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها؛

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور؛

د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری؛

ه- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

**۲- تعاریف**

**۲-۱. منظر شهری :**

در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آنها، میلمان شهری، پوشش گیاهی و ۰۰۰) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میداين، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است

**۲-۲. نما:**

منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی 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) می‌باشد.

**۲-۳. جداره :**

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

**۲-۴. پیاده راه :**

منظور از پیاده راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

**۲-۵. کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری:**

این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می‌شود.

**۳- ضوابط کلی**

**۳-۱. ضوابط مربوط به سیما و منظر**

۳-۱-۱. طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۳-۱-۲. در احداث ابنیه، 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 ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای پنج ساله نسبت به بهسازی مصالح ساختمانی موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳. در پاکسازی مصالح ساختمانی رنگ و بافت و مصالح نما با بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شوند.

۳-۱-۴. کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ۰۰۰ در سطح شهرها باید در انطباق با میثت بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط «کمیته» تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

۳-۱-۵. تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۳-۱-۶. به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میادین و ۰۰۰) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمان‌ها، نهادها و موسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۷. پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ۰۰۰) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز یا عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ۰۰۰) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۳-۱-۸. طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۳-۱-۹. تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۳-۱-۱۰. از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنا هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۳-۱-۱۱. طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۳-۱-۱۲. با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

۳-۱-۱۳. در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوشش‌های شیب‌دار می‌باشد «کمیته» رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۳-۱-۱۴. استفاده از پوشش‌های شیب‌دار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۳-۱-۱۵. استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ۰۰۰) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۱۶. استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ۰۰۰) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت سه سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این

ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

۱۷-۱-۳ در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ۰۰۰) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید یا تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی «کمیته» مشخص می‌شود ظرف مدت سه سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۱۸-۱-۳ از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ۰۰۰ حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. «کمیته» سنجه‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

۱۹-۱-۳ استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

### **۲-۲-۳ ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری**

۱۰-۲-۳ به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف پنج سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلت‌ها) کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تاسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.

۲۰-۲-۳ نصب تابلوهای که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۲۰-۲-۳ مکان‌یابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و ۰۰۰۰) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۴۰-۲-۳ به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای سه ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاث شهری موجود اقدام نمایند.

۵۰-۲-۳ ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ۰۰۰) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب‌راهه و رمپ انجام شود.

۶۰-۲-۳ کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.

۷۰-۲-۳ کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۸۰-۲-۳ اثاث شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاث شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۹۰-۲-۳ حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

### **۲-۲-۳ ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری**

۱۰-۲-۳ تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۲۰-۲-۳ کلیه مسیرها و کانال‌های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳۰-۲-۳ کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط پیگیری نماید.

### **۲-۲-۴ ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری**

۱۰-۲-۴ به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود.

شود تا با هماهنگی کمیته‌ها و ساکنان مجاور معابر، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه فروشی و عرضه‌کنندگان آمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با میلان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند. لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

#### ۵-۲ ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۱-۲-۵ تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۲-۲-۵ صدور پایان کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

### ۴. سازمان اجرای مقررات

۱-۴ به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق‌پذیری این مصوبه، کمیته‌های بین بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

#### ۲-۴ کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۱-۲-۴ این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳/۱۰/۷۸ هیات محترم وزیران تشکیل می‌شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

۲-۲-۴ در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استان‌ها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۳-۲-۴ کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمان‌ها، دستگاه‌ها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می‌آورد.

۴-۲-۴ مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۵-۲-۴ اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۶-۲-۴ اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۷-۲-۴ ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط الزامی نخواهد بود.

۸-۲-۴ ضوابط و مقررات تکمیلی درخصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۹-۲-۴ وظایف کمیته عبارت است از:

- الف- ایجاد هماهنگی درخصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری؛
- ب- منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری؛
- پ- بررسی و تایید طرح‌های موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری؛
- ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده‌راه‌ها با اولویت بکارگیری مصالح بومی؛
- ث- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)؛

- ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری؛  
چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی؛  
ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر؛  
خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی؛  
د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های مورد نیاز درخصوص نحوه مکان‌یابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی؛  
ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری.  
۴-۲-۱۰- هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.  
۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

## ۵. بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر پنج سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

### امیر فرجامی

معاون وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران