



تاریخ: ۱۴۰۰/۱۲/۲۸

شماره: ۳۶۵۱۱/۲۹۲۹/۱۶۰

پیوست: ۱

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی

شهردار محترم تهران

موضوع: اصلاحیه مصوبه طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵

سلام علیکم؛

لایحه شماره ۱۰/۱۱۱۰۳۳۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ جنابعالی 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»، در پنجاه و دومین جلسه رسمی ششمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۷ مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، لایحه مذکور با عنوان «اصلاحیه مصوبه طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵» و با لحاظ اصلاحات بعمل آمده مشتمل بر دوازده ماده و بیست و دو تبصره با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می شود.

وفق ماده نودم (۹۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دوهفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. م/ ۲۹۲۹

محمدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (۵/۴۱ - شناسه: ۲۹۲۹).

شماره:
تاریخ:
پیوست:



مشخصات مصوبه

عنوان:

« اصلاحیه مصوبه « طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران » - ابلاغی به شماره
۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ و اصلاحات بعدی آن»

(مشتمل بر دوازده (۱۲) ماده و بیست و دو (۲۲) تبصره)
به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه: ۲۹۲۹
رده‌بندی مصوبه: (۶/۴۰۰//۵۲/۲)

مصوب پنجاه و دومین جلسه رسمی
دوره ششم شورای اسلامی شهر تهران
به تاریخ سه شنبه هفدهم اسفند ماه ۱۴۰۰

این مصوبه در سامانه جامع مصوبات شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://laws.tehran.ir> قابل دسترسی است.



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

ماده یکم (۱): تعاریف:

سیما و منظر شهری: محصول بر آمده 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 کمیته‌های نما که با توجه به کیفیت‌های طراحی و دستورالعمل‌های ملاک عمل، قابلیت الگوبرداری و تکرار پذیری در شهر را داشته و به صورت برخط در اختیار ذینفعان (طراحان و مالکین) قرار می‌گیرد. این مجموعه دارای دسته‌بندی مناسب (از لحاظ موقعیت، ارتفاع، طول، تنوع مصالح، فضاهای متصل به نما، فضاهای باز و نیمه باز، کاربری ساختمان و امثال آن بوده و به صورت هوشمند قابلیت ارجاع به نماهای کدگذاری شده و تأیید شده در کمیته‌های نما را فراهم می‌سازد.

شورا: در هر بخش از این مصوبه که از کلمه شورا استفاده شده منظور شورای اسلامی شهر تهران می‌باشد.

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

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.

کمیته ارتقاء 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 ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)» تشکیل و در اداره کل راه و شهرسازی استان مستقر است.

ماده دوم (۲): متولی:

اداره کل معماری و ساختمان به نمایندگی از معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، متولی ساماندهی نمای بناهای شهر تهران می‌باشد و اهم وظایف آن در این خصوص به شرح ذیل می‌باشد:

۱. بررسی وضعیت و پایش عملکرد کمیته‌های نما در مناطق ۲۲ گانه از طریق گزارش‌گیری و رصد وضعیت پرونده‌ها در سامانه شهرسازی



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

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 سالانه مسابقات و انتخاب طرح‌های برگزیده در مناطق مختلف توسط کارگروهی متشکل از اعضای منتخب کمیته‌های نمای مناطق و انتشار طرح‌های برگزیده در کتابچه‌های الکترونیکی یا چاپی.
۵. تهیه و تکمیل و بروزرسانی "مجموعه منتخب نما" های مورد تأیید کمیته های نما با لحاظ شاخصه های اصلی و رعایت نکات فنی.
۶. تشکیل کمیته بناهای خاص و پیگیری تشکیل کمیته های نما در مناطق .

ماده سوم (۳): معیارهای طبقه بندی بناها در بررسی نما :

الف) بناهای خاص :

ملاک و معیار تعیین بناهای خاص به شرح ذیل می‌باشد:

۱. املاک واقع در پهنه‌های مهم شهری:
 - ۱-۱- ابنیه واقع در محورها و گستره های ارزشمند و ویژه شهری (زیر پهنه های R ۲۶۲- R ۲۶۳)
 - ۱-۲- ابنیه واقع در پهنه فعالیت (محورهای ویژه بلند مرتبه S۱۲۱- S۱۲۲)
 - ۱-۳- ابنیه واقع در گستره های ویژه بلندمرتبه (S ۱۲۵)
 - ۱-۴- ابنیه واقع در گستره ها و مراکز ویژه بلند مرتبه(S ۲۱۱)
 - ۱-۵- ابنیه واقع در گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدماتی با غلبه فرهنگی (S ۲۲۱- S ۲۲۲)
 - ۱-۶- ابنیه واقع در گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات با عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای(S۲۱۲)
 - ۱-۷- ابنیه دارای طرح موضعی مصوب از کمیسیون ماده ۵
۲. املاک با عملکردهای خاص :
 - ۲-۱- فرهنگی با هر مقیاس
 - ۲-۲- پذیرایی (هتل) با هر مقیاس
 - ۲-۳- بهداشتی و درمانی (بیمارستان) با هر مقیاس
۳. املاک واقع در موقعیت های جغرافیایی خاص

(ساختمان های دولتی (وزارتخانه ها ، شهرداری ها ، نهاد های عمومی و نیمه عمومی و نظایر آن ها)

بناهایی که به خاطر قرارگیری در جداره های اصلی شهری، فضاها و کریدورهای خاص ، زمینه خاص طبیعی و قرائگیری در پهنه تاریخی- فرهنگی و تأثیرگذاری بیشتر بر کیفیت سیما و منظر شهری به نسبت دیگر نماهای شهری ، "خاص" می شوند.
۴. املاک بزرگ مقیاس
 - ۱-۴- ابنیه بلند مرتبه دارای ۱۲ طبقه یا بیشتر بر روی زمین



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

۴-۲- ابنیه دارای زیر بنای مفید ده هزار (۱۰۰۰۰) متر مربع یا بیشتر بر روی زمین

۴-۳- ابنیه با سطح اشغال پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع یا بیشتر بر روی زمین

ب: بناهای عادی:

ملاک و معیار تعیین بناهای عادی به شرح ذیل می‌باشد:

۱. نماهای با درجه تأثیرگذاری کمتر (نماهای فرعی):

نماهای فرعی شاخص‌های زیر را به طور همزمان دارا می‌باشند:

۱-۱- بناهای عادی در مجاورت معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر (پس از اصلاح منطبق با طرح تفصیلی) در

مناطق ۷ تا ۱۱ و ۱۳ تا ۲۰ شهرداری تهران یا 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.

۱-۲- بناهایی با بر کمتر از ۲۰ متر

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

کلیه بناهایی که دارای ویژگی‌های ذیل بند (۱) نبوده یا پلاک‌های واقع در حصار تاریخی ناصری تهران

(منطقه ۱۲ و بخشی از منطقه ۱۱ شهرداری تهران) جزء نماهای اصلی طبقه بندی می‌شوند.

تبصره یکم (۱):

تشخیص نوع بناهای عادی شامل نماهای اصلی و فرعی، باید بر اساس معیارهای کمی و کاملاً به صورت

سیستمی انجام شود.

تبصره دوم (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 ۹۶/۱۰/۱۶ شورای عالی شهرسازی و

معماری ایران، در صورت تصویب در کمیته فنی شماره سه شورای مذکور یا کمیته ارتقاء سیما و منظر

شهری، نیاز به بررسی و تصویب در کمیته‌های موضوع این مصوبه نخواهد داشت.

تبصره سوم (۳):

در املاک چند بر، معبر با بیشترین عرض، معیار تشخیص اصلی و فرعی بودن نما می‌باشد.

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

الف - مرجع رسیدگی:

نمای بناها حسب عادی یا خاص بودن آنها در کمیته نمای منطقه یا معاونت شهرسازی و معماری مناطق

شهرداری تهران یا کمیته نمای بناهای خاص مستقر در اداره کل معماری و ساختمان بررسی و رسیدگی

خواهند شد.



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

تبصره یکم (۱):

حجم و نمای بناهای خاص در کمیته ای که به همین نام در اداره کل معماری و ساختمان تشکیل می شود، بررسی خواهند شد.

تبصره دوم (۲):

پرونده بناهایی که به لحاظ مقیاس، عملکرد و قرارگیری در پهنه های خاص مندرج در بخش (الف) ماده سوم این مصوبه جزء بناهای خاص ارزیابی میگردد به صورت سیستمی و بدون ارجاع به کمیته نمای منطقه به دبیرخانه کمیته بناهای خاص ارسال میشود. تشخیص بناهای خاص به لحاظ قرارگیری در موقعیت جغرافیایی خاص - مطابق بند سوم از بخش (الف) ماده سوم این مصوبه - در کمیته نمای منطقه صورت می گیرد و بعد از تشخیص خاص بودن بنا، به صورت الکترونیکی و در فرآیند سیستمی توسط منطقه مربوطه به کمیته نمای بناهای خاص ارسال خواهد شد.

تبصره سوم (۳):

دبیرخانه کمیته نمای بناهای خاص در اداره کل معماری و ساختمان مستقر است و انجام وظایف و مأموریت های این کمیته در ستاد و مناطق شهرداری با استفاده از ظرفیت های موجود صورت خواهد گرفت. جذب نیرو و تشکیل واحد سازمانی جدید به این منظور در هر دو سطح مذکور ممنوع است.

ب- اعضا و شرح وظایف کمیته‌ها:

۱- اعضا کمیته بناهای خاص:

- ۱-۱- مدیرکل معماری و ساختمان - عضو و رئیس کمیته
- ۱-۲- یک نفر کارشناس اداره کل معماری و ساختمان - عضو و دبیر کمیته (بدون حق رأی)
- ۱-۳- نماینده شورا با تخصص معماری یا طراحی شهری به پیشنهاد کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - عضو ناظر کمیته (بدون حق رأی)
- ۱-۴- یک نفر از اعضای هیئت علمی دانشگاه با تخصص معماری
- ۱-۵- یک نفر از اعضای هیئت علمی دانشگاه با تخصص طراحی شهری
- ۱-۶- نماینده سازمان زیباسازی شهر تهران با تخصص معماری یا طراحی شهری
- ۱-۷- معاون شهرسازی و معماری منطقه ای که نمای مربوط به آن در کمیته نمای بناهای خاص در دست بررسی است

تبصره یکم (۱):

برحسب تشخیص اداره کل معماری و ساختمان یک نفر عضو متخصص در معماری پایدار، معماری منظر و تکنولوژی معماری و میراث فرهنگی به عنوان عضو مدعو (بدون حق رأی) و برحسب نیاز پرونده، می تواند در جلسات کمیته حضور یابد.



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

تبصره دوم (۲):

مدت عضویت ناظر شورا و 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 فقط به مدت دو سال دیگر قابل تمدید است.

۲- شرح وظایف کمیته نمای بناهای خاص:

- ۲-۱- بررسی و اظهار نظر در زمینه فرم کالبدی و توده‌گذاری بناهای خاص
- ۲-۲- بررسی کیفی و اظهار نظر در خصوص طرح معماری نماهای اصلی و فرعی
- ۲-۳- بررسی انطباق نما با پلان بناهای خاص
- ۲-۴- بررسی کیفی جزییات اجرایی نمای بناهای خاص و اظهار نظر در خصوص کاربست اصول و ضوابط ایمنی

(ج) کمیته نمای منطقه:

کمیته‌ای که جهت بررسی و اظهار نظر در خصوص بناهای عادی مطابق مفاد ماده پنجم (۵) این مصوبه، در هر یک از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران تشکیل می‌شود.

۱- اعضای کمیته:

- ۱-۱- معاون شهرسازی و معماری منطقه یا یک نفر به عنوان جانشین ایشان با تخصص معماری یا طراحی شهری - رئیس کمیته
- ۱-۲- یک نفر کارشناس حوزه معاونت شهرسازی و معماری منطقه با تخصص معماری یا طراحی شهری - هماهنگ کننده و دبیر کمیته (بدون حق رأی)
- ۱-۳- یک نفر از اعضای هیئت علمی دانشگاه با تخصص معماری
- ۱-۴- یک نفر از اعضای هیئت علمی دانشگاه با تخصص طراحی شهری
- ۱-۵- نماینده شورا با تخصص معماری یا طراحی شهری به پیشنهاد کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران (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 فقط برای یک دوره دو ساله دیگر در همان منطقه قابل تمدید است.

تبصره دوم (۲):

با توجه به اهمیت حفظ میراث فرهنگی در بافت تاریخی حصار ناصری شهر تهران، لازم است پرونده نماهای ساختمانی واقع در حصار ناصری با حضور یک نفر از اعضای هیئت علمی با تخصص میراث فرهنگی در کمیته نمای مربوطه مورد بررسی قرار گیرد.



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

تبصره سوم (۳):

نماینده شورا در کمیته نمای منطقه، صرفاً جهت نظارت بر فرآیند بررسی پرونده های ارجاعی و اجرای مصوبه شورا حضور دارد. نحوه حضور ناظران در کمیته های نما به صورت گردشی و به تشخیص کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران صورت خواهد گرفت. عدم تأیید فرآیند به منزله عدم اعتبار جلسات برگزار شده می باشد و مصوبات این جلسات نیز فاقد اعتبار خواهد بود.

تبصره چهارم (۴):

حکم دبیر کمیته نمای منطقه توسط معاون شهرسازی و معماری منطقه (رییس کمیته) و پس از تأیید اداره کل معماری و ساختمان صادر می شود.

تبصره پنجم (۵):

کمیته های نمای مناطق شهر تهران بر حسب هماهنگی موقعیت قرارگیری، تعداد پرونده های ارجاعی و رعایت زمان بندی مناسب مطابق ماده پنجم این مصوبه، قابلیت تجمیع را خواهند داشت. تصمیم گیری و اجرای این تبصره بر عهده معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران می باشد.

تبصره ششم (۶):

نمایندگان شورا در کمیته نمای بناهای خاص و کمیته نمای منطقه از بین اساتید دانشگاه توسط کمیسیون شهرسازی و معماری پیشنهاد و حکم آن ها توسط رئیس شورا صادر می شود.

تبصره هفتم (۷):

با توجه به اهمیت حضور رییس جلسه و مسئولیت وی در مدیریت فرآیند مصوب، جلسات کمیته نمای منطقه حتماً باید با حضور معاون شهرسازی و معماری منطقه یا جانشین وی برگزار شود.

۲- شرح وظایف کمیته های نمای منطقه:

۲-۱- بررسی کمی و کیفی و اظهار نظر در خصوص طرح معماری نماهای اصلی و فرعی، جزییات اجرایی مربوطه و انطباق با زمینه های هویتی و همجواری ها

۲-۲- بررسی انطباق نمای ارائه شده با پلان بنا

۲-۳- انتخاب نماهای برتر در هر جلسه به عنوان الگوهای طراحی نما جهت انتشار و ترویج در منطقه و "مجموعه منتخب نما"

۲-۴- 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



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

د: ضوابط ملاک عمل :

ضوابط ملاک عمل جهت بررسی طرح نمای بناهای شاخص و عادی شامل: مقررات ملی ساختمان، طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون ماده پنج، مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، نشریات سازمان مدیریت و برنامه ریزی، کلیه مصوبات، سیاست ها و ضوابط ابلاغی کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (مستقر در اداره کل راه 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 گونه ای تدوین و معیار قرار گیرد که فقط حداقل های کیفیت نمای مورد استفاده در جداره ها و سیمای شهری را تأمین و تضمین نماید. به بیان دیگر ضوابط نباید به هیچ وجه محدود کننده خلاقیت و نوآوری در طراحی نما های شهری و بهره مندی از فناوری های 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. این اسناد پس از تهیه و تصویب در مراجع قانونی به عنوان معیار عمل در طراحی نماهای شهری قرار گیرد.

تبصره چهارم (۴):

مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران موظف هستند به طور سالیانه نسبت به تهیه سند طراحی شهری حداقل در یک محور خاص و درجه یک در هر یک از مناطق ۲۲ گانه که از سوی اداره کل معماری و ساختمان ابلاغ می شود تحت نظارت آن اداره کل اقدام نموده و پس از طی مراحل بررسی و تصویب در مراجع قانونی، سند مصوب را اجرایی نمایند.



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

ماده پنجم (۵) فرآیند رسیدگی :

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

۱- با توجه به ضرورت و اهمیت هماهنگی کامل نما و پلان ارائه شده ساختمان، شهرداری تهران مکلف است در بدو شروع فرآیند تشکیل پرونده و هم زمان با ارائه نقشه پلان و جداول ساختمانی (مرحله رسید نقشه)، امکان بارگذاری مدارک مرتبط با نمای طراحی شده را در سامانه شهرسازی فراهم نماید. بدیهی است فرایند بررسی نما در کمیته‌های نما بلافاصله بعد از تأیید نقشه به صورت همزمان و موازی با سایر موارد مورد بررسی در صدور پروانه آغاز می‌گردد.

۲- فرآیند بررسی نماهای عادی (اصلی و فرعی) به صورت ذیل در کمیته‌های نما انجام می‌گیرد :

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- نماهای فرعی : پرونده نمای ساختمان‌های فرعی منطبق با شاخص‌های مندرج در قسمت اول از بند (ب) ماده سوم این مصوبه در صورت استفاده مستند از "مجموعه منتخب نما"های ساختمانی، بدون ارجاع به کمیته‌های نما، براساس دستورالعمل‌های موجود توسط معاونت شهرسازی و معماری منطقه بررسی و در صورت تأیید با درج در پروانه ساختمانی ملاک عمل قرار گیرد.

۲-۲- نماهای اصلی : پرونده نمای ساختمان‌های اصلی منطبق با بند دوم از قسمت (ب) ماده سوم این مصوبه در صورت استفاده مستند از "مجموعه منتخب نما"ی ساختمانی به کمیته‌های 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 انطباق‌پذیری با درج در پروانه ساختمانی ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۳-۲- کلیه پرونده‌های ساختمان‌های عادی (فرعی و اصلی) که از "مجموعه منتخب نما"ی ساختمانی استفاده نکرده‌اند به کمیته‌های نما منطقه ارجاع خواهد شد. بررسی طرح ارائه شده، انطباق آن با زمینه و دیگر موارد بر اساس دستورالعمل مندرج در تبصره یک بخش (د) ماده چهارم این مصوبه انجام و در صورت تأیید با درج در پروانه ساختمانی ملاک عمل قرار می‌گیرد.

تبصره یکم (۱) :

شهرداری تهران مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه نسبت به تهیه "مجموعه منتخب نما"های ارزشمند جهت الگوبرداری و تکرار‌پذیری در شهر با قابلیت دسته‌بندی کامل بر اساس ویژگی‌های نما (از لحاظ موقعیت، ارتفاع، طول، تنوع مصالح، فضاهای متصل به نما، فضاهای باز و نیمه باز، کاربری ساختمان و



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

امثال آن) 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 سال نسبت به بروز رسانی مجموعه نماهای منتخب اقدام نماید.

تبصره دوم (۲):

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

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

۴- در صورتی که پرونده بر اساس راهنمایی های ارائه شده بیش از دو بار «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، پرونده قابلیت بررسی مجدد در کمیته نما را خواهد داشت.

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- لازم است در بررسی طرح نما امکان حضور طراحان صاحب امضا یا نماینده مالک با تخصص معماری، در جلسات کمیته های نما فراهم آید. در صورت نیاز به تشخیص رییس کمیته نما فرصت اظهار نظر به ذینفعان اعطا خواهد شد.

۷- دبیران کمیته های نما (بناهای خاص و بناهای عادی)، موظفند هر ماه کلیه مصوبات، صورت جلسات و گزارش های کمیته ها را به متولی اجرای این مصوبه ارسال نمایند.

۸- شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت دو ماه پس از ابلاغ این مصوبه نسبت به اجرای کامل فرآیند سیستمی از ابتدای تشکیل پرونده، شامل ارائه مدارک، گردش کار، دفعات گردش و ارائه دلایل تأیید یا عدم تأیید به صورت سیستمی اقدام نماید، بطوریکه امکان اخذ گزارش از جزئیات این فرآیند به صورت شفاف فراهم شود. لازم است تمام فرآیند ارائه مدارک و بررسی پرونده ها به صورت مجازی و غیر حضوری صورت پذیرد و انجام هر کدام از این موارد به صورت فیزیکی یا حضوری تخلف محسوب می گردد.

۹- صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی تمامی پرونده ها، منوط به انطباق نمای اجرا شده با نمای مصوب و تأیید آن توسط کمیته نما است.

**ماده ششم (۶) : نظارت بر اجرا:**

شهرداری تهران ملزم به پیش‌بینی فرآیندی جامع در راستای نظارت بر حسن اجرای مصوبات کمیته‌های نما به شرح ذیل می‌باشد.

۱- شهرداری تهران موظف است ضمن هماهنگی لازم با مالکین جهت نصب طرح نمای مصوب در کارگاه ساختمانی در معرض دید عموم نسبت به قرارگیری نمای مصوب در پوشه‌های کارگاهی به منظور نظارت و تطبیق نمای اجرا شده توسط کارشناسان ناحیه و ناظران ساختمان مطابق با نقشه‌های مصوب در کمیته نما اقدام نماید. نظارت بر حسن اجرای این موضوع برعهده شهرداران نواحی می‌باشد.

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 پیاده سازی شود.

۳- شهرداری تهران موظف است ساز و کاری را پیش‌بینی نماید تا با هدف نظارت بر حسن اجرای نماهای ساختمانی، ذینفعان نسبت به ثبت شروع عملیات اجرای نمای ساختمانی اقدام نمایند.

۴- عوامل شهرداری و مهندسين ناظر ملزم به نظارت بر اجرای صحیح مصوبات کمیته‌های نما از نظر طرح و کیفیت اجرا مطابق نقشه‌های مصوب و ارائه پاسخ سوالات مربوط به نما در گزارش‌های مرحله‌ای به تناسب مرحله‌ای که گزارش می‌گردد، برای کلیه املاک در حال ساخت می‌باشند.

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

۶- شهرداری تهران، موظف است ظرف مدت شش‌ماه از ابلاغ این مصوبه، با هماهنگی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، نسبت به بازنگری در گزارش‌های مرحله‌ای به منظور گنجانیدن اصلاحات مورد نظر کمیته‌های نما در گزارش‌های مرحله‌ای ساختمانی اقدام نماید.

ماده هفتم (۷) : رسیدگی به تخلفات

۱. مالکین ملزم به اجرای نقشه‌های مصوب در کمیته‌های 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 ارجاع می‌شود.

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.



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

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

ماده هشتم (۸) نحوه‌ی پرداخت حق الزحمه اعضای کمیته‌های نما:

۱. معاونت شهرسازی و معماری موظف به عقد و تمدید قراردادهای یکساله در قالب قرارداد خدمات مشاوره‌ای با اعضای منتخب جهت عضویت در کمیته‌های تخصصی نما (کمیته بناهای خاص و کمیته‌های نما در مناطق ۲۲ گانه) می‌باشد.
۲. حق الزحمه عضو ناظر کمیته‌های نما (نماینده شورا) توسط اداره کل اداری و اجرایی شورا و از محل اعتبارات شورا پرداخت می‌شود.
۳. حق الزحمه آن دسته از اعضای کمیته‌های نما که از کارکنان شهرداری تهران هستند در صورتی که جلسات در خارج از ساعات کاری اداری تشکیل شود در قالب اضافه کار توسط شهرداری پرداخت شود.
۴. حق الزحمه سایر اعضای کمیته‌های نما از ردیف اعتبار مربوطه در بودجه سنواتی شهرداری تهران پرداخت شود.

ماده نهم (۹) 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 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 دهم (۱۰) انتشار عمومی:

در اجرای مصوبه - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۹۱/۲۲۵۲۲ مورخ ۱۳۹/۸/۲ 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.

تبصره:

جهت تکمیل نمای سه بعدی شهر تهران در سامانه اطلاعات مکانی لازم است نماهای ارائه و تأیید شده قابلیت ایجاد بافت (Texture) را داشته باشد و بعد از تصویب نمای هر پرونده، در سامانه اطلاعات مکانی توسط مالک بارگذاری گردد. معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران موظف است با همکاری سازمان فناوری اطلاعات نسبت به ایجاد این امکان در سامانه اطلاعات مکانی اقدام نماید.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

ماده یازدهم (۱۱) 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.

ماده دوازدهم (۱۲) :

این مصوبه جایگزین مصوبه ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ و اصلاحات بعدی آن

می‌گردد. ۵/۴۱/۲۹۲۹ م ۶/۴۰۰



شناسه مصوبه: ۲۹۲۹

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۰/۵۲/۲

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۱۱۱۰۳۳۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص 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» با قید یک‌فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۲۶۵۷ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت گردید. بررسی یک فوریت لایحه مزبور در چهل و پنجمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۷ اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران از چهارده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری را احراز نمود و طی نامه شماره ۱۶۰/۲۳۲۳۷ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۷ جهت بررسی به کمیسیون شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شد. پس از وصول گزارش کمیسیون مذکور به شماره ۱۶۰/۲۵۴۳۸ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ بررسی آن در دستور پنجاه و دومین جلسه شورای اسلامی شهر تهران قرار گرفت. در جلسه مزبور که در روز سه شنبه هفدهم اسفند ماه سال ۱۴۰۰ به صورت رسمی منعقد گردید مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون مذکور کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن با لحاظ اصلاحات بعمل آمده با عنوان «اصلاحیه طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۹/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ و اصلاحات بعدی آن «مشمول بر دوازده (۱۲) ماده و بیست و دو (۲۲) تبصره رأی‌گیری به عمل آمد که با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. ۶/۴۰۰

م ۵/۴۱/۲۹۲۹



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۳/۱۱

شماره:

پیوست: ۴۶۸۰/۱/۲۹۲۹/۱۶۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران

موضوع: اصلاح مصوبه - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۹۲۹/۲۶۵۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۸

سلام علیکم؛

پیرو اصلاحیه مصوبه «طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۹۲۹/۲۶۵۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۸ به استحضار می رساند تبصره ششم ذیل بند "ج" ماده چهارم مصوبه مذکور در پنجاه و دومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران (دوره ششم) منعقد در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۷ به شرح ذیل تصویب گردید که بدین وسیله اصلاح و جایگزین می گردد؛

نمبوره ششم (۶):

احکام عضویت نماینده شورا پس از تعیین کمیسیون شهرسازی و معماری توسط رئیس شورای اسلامی شهر تهران صادر می شود. احکام عضویت اساتید دانشگاه در کمیته نمای بناهای خاص و کمیته نمای منطقه، توسط معاون شهرسازی و معماری شهردار تهران صادر خواهد شد. م/ ۱-۲۹۰۵

پروپوزیشن
نایب رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (۵/۴۱ - شناسه: ۱-۲۹۲۹).