



شهرداری کرج

معاونت شهرسازی و معماری

با توجه به اهمیت پوسته های خارجی ساختمانها به عنوان یکی از مهمترین عوامل و عناصر تاثیرگذار بر کیفیت سیما و منظر شهری و لزوم همخوانی و هماهنگی پوسته های مذکور با هویت بومی، اقلیم منطقه ای، سازمان کالبدی و شکل شهری و همچنین با عنایت به لزوم نظارت مدیریت شهری بر کیفیت ساخت و ساز ابنیه، تبیین ساز و کار مناسب به منظور کنترل نماهای ساختمانی ضرورت می یابد. در این راستا، شهرداری کرج اقدام به تشکیل کمیته های نما و دسته بندی ساختمان ها (در سه بخش ساختمان های عادی، با اهمیت و شاخص) تدوین چک لیست کنترل نقشه های مربوط به نمای ساختمان های عادی و با اهمیت نموده و صدور پایانکار ساختمانی را منوط به اجرای نمای مصوب دانسته است.

بناهای شاخص (با مقیاس کلان شهری، استانی، ملی) – مرجع رسیدگی کمیته ارتقای کیفی سیما و منظر استان

- سازمان های مرکزی اداری و دولتی (ساختمان های ادارات کل)
- فرودگاه ها، ایستگاه های اصلی راه آهن، ترمینالهای شهری
- کلیه استادیوم ها و ورزشگاه های بزرگ با حداقل مساحت عرصه ۲۰۰۰۰ متر مربع
- دانشگاه در صورتی که با حوزه نفوذ ملی باشد با هر متر از عرصه ای
- موزه ها، مراکز اسناد
- سینماها، سالنهای تئاتر با بیش از ۵۰۰ عدد صندلی در کل سالنهای نمایش
- مراکز فرماندهی انتظامی و نظامی
- بیمارستان با حداقل ۶۴ تخت یا حداقل مساحت زمین ۸۰۰۰ مترمربع و درمانگاه بزرگ با حداقل زیربنای ۸۰۰۰ متر مربع
- مصلی، کلیه اماکن مذهبی و مساجد
- یادمان های شهری، دروازه ها، آرامگاه بزرگان
- هتل با حداقل ۴۰ اتاق یا حداقل ۱۲۰۰ متر مربع مساحت زمین
- مجموعه های تجاری با حداقل ۵۰۰۰۰ مترمربع زیربنا و یا ۲۰۰۰۰ متر مربع عرصه
- مراکز توریستی با حداقل مساحت زمین یک هکتار و یا حداقل ۲۰۰۰ متر مربع زیر بنا
- ساختمانهای واقع در گستره های شهری و ساختمان های با کاربری مجهز شهری با متر از بالای ۲۰۰۰۰ مترمربع عرصه و زیربنای بیشتر از ۵۰۰۰۰ مترمربع
- پارک و بوستان ها در مقیاس شهری با حداقل مساحت زمین ۲۰۰۰۰ متر مربع

بناهای با اهمیت – مرجع رسیدگی کمیته نمای مرکز

- بناهای دولتی، کلیه ساختمان های عمومی – خدماتی، اماکن متبرکه در مقیاس محله، ایستگاه های مسافری و پارکینگ عمومی
- تبصره: ساختمان های مراکز دولتی جزو ساختمان های شاخص می باشند.
- ساختمانهای با متراژ بیش از ۵۰۰۰ مترمربع
- ساختمانهای واقع در بر معابر، تقاطعات و میادین بیش از ۲۴ متر
- کلیه ساختمانهای با کاربری خدماتی و عمومی که جزو بناهای شاخص نمی باشند.
- ساختمانهای مجاور محور پیاده راه ها با حداقل عرض ۱۶ متر
- ساختمانهای مجاور حریم انهار جاری
- کلیه ساختمان های با بیش از ۶ طبقه روی پیلوت
- ساختمانهای واقع در گستره های شهری و ساختمان های با کاربری مجهز شهری تا ۲۰۰۰۰ مترمربع عرصه و زیربنای کمتر از ۵۰۰۰۰ مترمربع
- ساختمان های مشرف به فضای سبز شهری (متراژ عرصه فضای سبز بالای ۵۰۰۰ مترمربع).

بناهای عادی – مرجع رسیدگی کمیته نمای مناطق

کلیه ساختمان ها که در قالب فوق نمی آید.

چک لیست کنترل نماهای ساختمانی – ساختمان های با اهمیت و عادی

پلاک ثبتی:	قطعه:	منطقه:	تاریخ کنترل:
------------------	-------------	--------------	--------------------

مدارک مربوط به شناخت وضع موجود					
توضیحات		ندارد	دارد		
سیمای ابنیه و جداره های موجود مجاور	۱			عکس ها و نقشه های نمایانگر وضع موجود از ابنیه و جداره های مجاور	
	۲			کدهای ارتفاعی از بازشوها، ورودی ها و قسمت های شاخص ابنیه مجاور	
	۳			نمایش خط آسمان در وضع موجود	
مصالح				۴	مصالح غالب به کار رفته در ساختمانهای مجاور به تفکیک بافت، جنس، رنگ
پوشش گیاهی				۵	وضع موجود پوشش های گیاهی، بدنه- های سبز در سایت پروژه و مجاورتها
					در صورتیکه به هر نحو از پوشش های سبز و جعبه های گل در نمای ابنیه مجاور استفاده شده است ، در نقشه های مربوط مشخص گردد.

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی					
توضیحات		رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد
طراحی	۱				نقشه کلی نما بدون راندوی مصالح با کدهای ارتفاعی در مقیاس ۱/۱۰۰
	۲				کد کف (تعیین تراز پی، فونداسیون و کد همکف)
	۳				نمایش خط آسمان حاصل از جانمایی طرح پیشنهادی
	۴				نقشه های مربوط به تیپ بندی بازشوها در مقیاس ۱/۲۰
	۵				نقشه های مربوط به جزئیات اجرایی سازه نما در مقیاس ۱/۲۰
	۶				نقشه های مربوط به الحاقات، فرورفتگی ها و پیش آمدگی ها و سایر بخش های ویژه نما
					لبه پنجره ها، قرنیز و دیگر عناصر ساختمانی در طبقه همکف، نمی بایست بیش از ۱۰ سانتیمتر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشد.
					نماهای جانبی تراسها و بالکنها ارائه گردد. پیشروی از بدنه ساختمان ها جهت احداث بالکن، تراس و ... می بایست در محدوده مالکیت

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی							
توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد			
باشد. - به منظور تامین مطلوبیت بصری در بافت‌های شهری، استفاده از جعبه گل در لبه بالکن‌ها و در مجاورت پنجره‌ها مشروط به رعایت اتصال و ایستایی مناسب توصیه می‌گردد.						طراحی	
- الزامیست فعالیت‌هایی چون خشک نمودن البسه در فضاهای نیمه باز از منظر عمومی قابل رویت نباشد. الزامیست در ساخت جانپناه تراس ها از مصالح بنایی استاندارد استفاده شود.							
- بزرگنمایی جزئیات ویژه در مقیاس ۱/۵							
- در طراحی نما رعایت ضوابط و مباحث ۱۸ و ۱۹ مقررات ملی الزامی است ^۱ .					برش دیوار (wall section) به مقیاس ۱/۱۰		۷
- حداکثر ارتفاع دیوار حیاط (۳ متر) در املاک شمالی از تراز ۰.۰۰ و در املاک جنوبی از تراز کف حیاط محاسبه می گردد. (در صورت نصب حفاظ حداکثر ارتفاع دیوار حیاط با احتساب دیوار بنایی و حفاظ الحاقی می بایست ۳/۵ متر در نظر گرفته شود).					نقشه های مربوط به ورودی و سردرب ساختمان در مقیاس ۱/۱۰۰		۸
- در خصوص پلاک های که احداث سردرب مانع دسترسی ماشین آتش نشانی(مطابق ضوابط مبحث سوم مقررات ملی) می گردد احداث سردرب ورودی سواره ممنوع است.							
- احداث سر درب ورودی پیاده در ارتفاع مفید ۳ متر (زیر سر درب) و حداکثر ارتفاع ۴ متر (تا حد انتهایی بالای سر درب) با حداکثر پیش آمدگی ۵۰ سانتیمتر از طرفین در انطباق با طرح کلی نما بلامانع است. ^۲							
- قسمتی از دیوار حیاط که بالاتر از دیوار همسایه مجاور قرار می گیرد می بایست هماهنگ با مصالح دیوار همسایه نماسازی گردد.							
- کد های ارتفاعی ابتدا و انتهای ملک، ورودی ساختمان و پیاده رو - کفسازی (نوع مصالح، ابعاد، رنگ و نوع چیدمان) - جانمایی خطوط راهنمای نابینایان - جانمایی مبلمان شهری					نقشه های کفسازی پیاده رو مقابل ملک در مقیاس ۱/۵۰		۹
- هر گونه نوشته و نام‌نویسی در سطوح نمای طبقات بالای همکف ممنوع می‌باشد.					نقشه های مربوط به تابلوهای معرف کاربری و نام ساختمان		۱۰
- الزامیست پلاک ساختمان‌ها در ارتفاع ۲۰۵ سانتی‌متر از کف معبر نصب گردد.							
- الزامیست هر گونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا معرف کاربری در ارتفاع حداقل ۲۵۰ سانتیمتر از کف معبر نصب گردد. حداکثر ارتفاع مجاز نصب لبه فوقانی تابلو های دیواری مربوط به کاربریهای واقع در طبقه همکف و نیز تابلوهای طره و							

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی								
توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد				
ایستاده با پایه نگهدارنده آنها، زیر سطح کف پنجره طبقه اول و حداکثر ۶ متر از متوسط کف معبر است .								
– نصب تابلوها در طبقات بالای همکف ممنوع می باشد.								
– تجاوز تابلو به عرصه های عمومی ممنوع می باشد. تعبیه مکانی برای معرفی مشاغل از سوی طراح در کاربری هایی که نیاز به معرفی دارند الزامیست.								
– اجرا و نصب تابلو خارج از جایگاه پیش بینی شده در طراحی نما ممنوع می باشد.								
– جهت پیشگیری از اغتشاشات بصری در طراحی نماها (به غیر از بازشوها و حفاظ های الحاقی مربوطه) استفاده حداکثر از سه نوع مصالح مجاز می باشد.					نقشه کلی نما با معرفی مصالح در مقیاس ۱/۱۰۰ (مصالح به کار رفته حداقل بصورت نوشتاری در نقشه نما معرفی گردند).	۱	مصالح	
– رنگ سطح غالب نما می بایست ملایم باشد و استفاده از رنگ های نامتعارف و تند، نامتناسب با پلاک های مجاور و کاربری ساختمان و اقلیم منطقه ممنوع می باشد.								
– همخوانی ^۳ با بناهای مجاور به تفکیک جنس، بافت، الگو، رنگ مصالح و....(رجوع شود به جدول راهنمای مصالح ارائه شده در انتهای متن)								
– در نماسازی استفاده از مصالح استاندارد، مقاوم و با قابلیت رفع آلودگی الزامی می باشد.					مشخصات مصالح نماهای اصلی و جانبی (در صورت وجود)	۲		
– نماسازی جانبی در نماهای قابل رویت ساختمان ها، با مصالح متناسب با نمای اصلی ساختمان و نمای ساختمان های مجاور الزامی می باشد.								
– به منظور ارتقاء کیفیت بصری و سیمای شهری ، حداقل نماسازی (اجرای نما با سیمان سفید) متناسب با نمای اصلی برای بدنه های انتهایی ساختمانهای شمالی در نظر گرفته شود.								
– الزامی است درز انقطاع متناسب با نمای ساختمان پوشانده شود.								
– نمای ابنیه می تواند از جنس آجر بند کشی شده، سیمان به صورت آسپاب یا شسته با آبچکان مناسب، سنگ و یا ترکیبی از این مصالح باشد. – به منظور نگهداری بهتر و زیبایی نما، توصیه می گردد در طبقه همکف از مصالح قابل شستشو استفاده گردد.					پیشنهادهات	۳		
– طراحی و اجرای کلیه تاسیسات به صورت نمایان در نمای اصلی و جانبی در جداره های شهری ممنوع می باشد. – در صورت استفاده از پکیج در جبهه نمایان					نقشه های مربوط به الحاقات تاسیساتی و تجهیزاتی به صورت نمایان	۱		الحاقات تاسیساتی و تجهیزاتی

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی							
توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد			
ساختمان، توصیه میشود که اتاقک مخصوص با رعایت الزامات فنی و بصری مربوطه در نظر گرفته شود.							
<ul style="list-style-type: none"> - استفاده از نورپردازی خطی در کلیه سطوح نما غیر مجاز می باشد. - استفاده از نورپردازی موضعی در کاربری های مسکونی صرفاً در طبقه همکف مجاز است. - در صورت نورپردازی استفاده از رنگ های ملایم (از دمای ۱۵۰۰ تا ۶۵۰۰ کلوین) نظیر زرد، سفید و ... و عدم استفاده از نورهای رنگی نظیر آبی، قرمز، بنفش و ... ضروری است. - در صورت نورپردازی بصورت موضعی تمهیدات لازم جهت محل نصب چراغ ها، لوله گذاری و کابل کشی بصورت توکار الزامی است. 					نقشه های دید در شب	۱	نورپردازی
<ul style="list-style-type: none"> - در صورت استفاده از سقف های خاص (از جمله سقف های شیبدار) در مناطق مجاز، ارائه نقشه های بام الزامی است. - در مناطقی که استفاده از سقف شیبدار الزامی می باشد، می بایست سطح صاف لازم جهت نصب تجهیزات تأسیساتی بصورتی لحاظ گردد که از معابر اطراف دیده نشود و خللی در رویت بام بصورت شیبدار وارد نشود. - تناسب میان رنگ بام با مصالح استفاده شده ضروری بوده و ترجیحاً رنگ اخراپی پیشنهاد میگردد. - الزامی است در پوش دیوار جانپناه بام از مصالح مناسب همچون فلاشینگ فلزی، بتنی و ... با تامین آبچکان و با شیب مناسب و حتی الامکان به صورت ممتد و به نحوی طراحی گردد که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه و آلودگی جلوگیری شود. - اجزای تعبیه شده در بام (ونت ها، دودکش ها و ...) نباید از پیاده روی سمت مقابل قابل رویت باشد. - استفاده از پوشش های گیاهی در سطح بام (بام سبز) ساختمان با رعایت ضوابط و استانداردهای فنی توصیه می گردد. 					نقشه جزییات اجرایی بام	۱	بام ها
<ul style="list-style-type: none"> - اختلاف ارتفاع نما از نمای همجوار (در تراکم های یکسان با طبقات ثابت تعریف شده) نباید از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز کند. در معابر شیبدار با شیب بالای ۲ درصد به شرط تبعیت از شیب معبر بلامانع است. - حداکثر ارتفاع طبقات مسکونی ، در مجموعه های آپارتمانی (کف تا کف) ۳/۲۴ سانتی متر می 					کد تراز نهایی (ارتفاع نما)	۲	

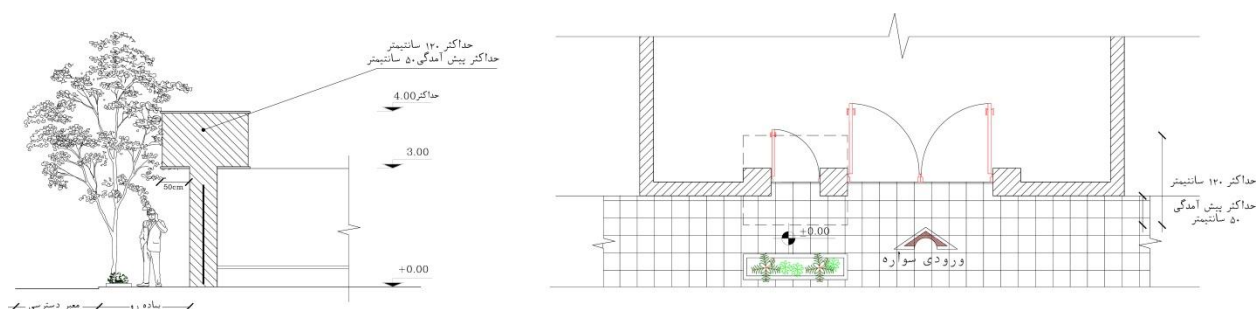
مدارک مربوط به طرح پیشنهادی							
توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد			
باشد.							

- در حرائم آثار تاریخی- فرهنگی به منظور حفظ هویت، استفاده از مصالح همگون الزامی بوده و طرح نمای ساختمان ها می بایست به تایید کمیته ارتقای کیفی سیما و منظر استان البرز برسد.
- استفاده از نماهای پرده‌ای (شیشه ای، آلومینیومی، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه عمومی ضمن رعایت مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع است.
- در راستای مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی در خصوص حفظ و صیانت از شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی، طراحی نماهای موسوم به سبک التقاطی و غیر ایرانی- اسلامی نظیر کلاسیک رومی، یونانی، مراکشی، مصری و ... ممنوع می باشد.
- در صورت رعایت ضوابط و مقررات آتش نشانی (مبحث سوم مقررات ملی ساختمان)، درخواست مالک مبنی بر احداث سر درب ورودی سواره، طرح مذکور در کمیته های نما قابل بررسی است.
- چنانچه در نمای ساختمان از تکنولوژی های نوین و مصالح جدید با خصوصیات ویژه استفاده شده است، ارائه مدارک مربوط به استاندارد بودن آن ها توسط مراجع ذیصلاح همچون اداره استاندارد و مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن الزامیست.
- صدور گواهی عدم خلاف و پایانکار منوط به تطبیق بنای احداثی با نمای مصوب خواهد بود.
- ارائه مدارک مورد نیاز ، مطابق با لیست مربوطه و به تعداد مشخص شده جهت تصویب نما الزامی است.
- جهت توجیه و ارائه طرح، حضور طراح یا مالک و یا نماینده طراح نمای پلاک در جلسه کارشناسی پلامانع می باشد.

پیوست ها

۱- در صورت لزوم دفترچه محاسبات مبحث ۱۹ می بایست ارائه گردد.

۲- احداث سر درب پیاده



۳- جدول راهنمای مصالح به تفکیک رنگ و جنس:

جنس مصالح					رنگ مصالح	
شیشه	مصالح ترکیبی	چوب	ورق کامپوزیت آلومینیوم	مصالح غالب	رنگ مکمل	رنگ غالب و زمینه
بصورت نمای پرده ای در کاربریهای مسکونی ممنوع است.	در جهت سبک سازی و پایداری محدودیت ندارد.	چوب ترمو محدودیت ندارد.	حداکثر ۱۰٪	سنگ و آجر	قهوه ای تیره، اخراپی، آبی فیروزه-ای و کبالت	سفید، کرم قهوه ای روشن

- باتوجه به الزامات بلند مرتبه سازی و شرایط اقلیمی و محیطی، استفاده از مصالح نوین ضمن ارائه مبانی نظری و تحویل فایل های اجرایی قابل طرح می باشد.