

مقدمه

نمای ساختمان‌ها چون نمود خارجی هر بنا می‌باشد و به سبب این که سازنده ی بدنه شهری بوده و در واقع بستر کالبدی شکل دهنده به تصویردهنی شهروندان از محیطی است که در آن قرار گرفته اند، اهمیت می‌یابد. به سبب همین اهمیت و با توجه به اینکه در سالهای اخیر ساخت و ساز و توسعه در شهر کرج شتاب فراوانی گرفته است و از سوی دیگر قوانین و ضوابط شهرسازی و معماری موجود به تنهایی پاسخگوی ضرورت و نیاز به ساماندهی نماهای شهری و ارتقای کیفی منظر شهری نمی‌باشد. بنابراین معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کرج با ایجاد توازن و همخوانی میان حقوق فطری و اجرای ضوابط کنترل، پایش نمای ابنیه را با تشکیل کمیته نما مرکز و کمیته نمای مناطق، در دستور کار خود قرار داده است.

کمیته ارتقای کیفی سیما و منظر استان: وظیفه این کمیته بررسی نمای ساختمان‌های شاخص (ساختمان مرکزی ادارات دولتی، فرودگاه‌ها، ایستگاه‌های اصلی راه آهن، ترمینالهای شهری، استادیوم‌های ورزشی، سینماها، مراکز فرماندهی انتظامی و نظامی، بیمارستانها و کلیه اماکن مذهبی، یادمان‌های شهری، دروازه‌ها، آرامگاه بزرگان، هتل‌ها، مجموعه‌های تجاری با حداقل ۵۰۰۰ مترمربع زیربنا و یا ۲۰۰۰۰ متر مربع عرصه و مراکز توریستی)، می‌باشد.

کمیته نما مرکز: وظیفه این کمیته بررسی نمای ساختمان‌های با اهمیت شامل ساختمانهای واقع در بر معابر، تقاطعات و میداين بیش از ۲۴ متر، ساختمانهای مجاور محور پیاده راه‌ها با حداقل عرض ۱۶ متر، کلیه ساختمانهای با کاربری خدماتی و عمومی، ساختمانهای مجاور حریم انهار جاری، کلیه ساختمان‌های با بیش از ۶ طبقه روی پیلوت، ساختمانهای با متراژ بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، ساختمانهای واقع در گستره‌های شهری و ساختمان‌های با کاربری مجهز شهری تا ۲۰۰۰۰ مترمربع عرصه و زیربنای کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع و ساختمان‌های مشرف به فضای سبز شهری (متراژ فضای سبز بالای ۵۰۰۰ مترمربع)، می‌باشد.

کمیته نما مناطق: وظیفه این کمیته بررسی نماهای ساختمانی و یا سایر پروژه‌های مربوط به اصلاح نما در ساختمان‌هایی که مشمول طرح در کمیته نما مرکز نیستند، می‌باشد.

اهداف و اهمیت تاییدیه کمیته نما

در ارتباط با طراحی نما و تاییدیه کمیته نما، در آیین نامه طراحی نما و منظر شهری، سه بخش مجزا مطرح است. ابتدا احکام سلبی یا الزامات به معنی آنچه نباید انجام شود. در ادامه احکام ایجابی یا اقدامات به معنی آنچه باید شود و در آخر توصیه‌ها به معنی آنچه بهتر است انجام شود ولی رعایت و انجام آن الزامی نیست.

با توجه به مسائل مطرح شده و تاثیر گذاری طراحی نمای ساختمان بر سیمای شهر، می‌توان مسائل زیر را از مهم ترین عوامل اهمیت تاییدیه کمیته نما دانست:

- ارتقا کیفی سیما و منظر شهری
- ساماندهی نماهای شهری و جلوگیری از ایجاد بی نظمی های دیداری
- افزایش کیفیت ساخت و سازهای شهری

- ایجاد هماهنگی و همسازی معماری ابنیه شهری با شرایط اقلیمی و بومی شهر
- تقویت مشارکت عمومی و مردمی جهت افزایش کیفیت فضاهای شهری

عناصر پر اهمیت در نما

مصالح: مهمترین اجزا و عناصر تشکیل دهنده شکل و فرم نما که از دید ناظر قابل رویت می باشد.

ورودی: ورودی ساختمان مدخل ارتباطی فضای عمومی به فضای خصوصی ساختمان و از مهمترین عناصر و نشانه های ساختمان می باشد.

بازشوها: سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه، با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان باز و بسته شدن را دارد پوشیده می شود.

پیش آمدگیها: تغییرات حجمی نما که از سطح کلی نمای ساختمان بیرون زدگی دارد.

بام بنا: سقف بیرونی آخرین طبقه ساختمان، به عنوان بام می باشد، که همچون پوسته ای بر سر ساختمان قرار دارد که از نظر بصری به عنوان نمای پنجم ساختمان تلقی می گردد.

خط آسمان: مرز جدایی حد انتهایی جداره ساختمان ها و آسمان از دید ناظر، که از کنار هم قرارگیری مجموعه های ساخته شده و فضای مابین، تشکیل می شود.

□ احکام سلبی (الزامات):

- ممنوعیت استفاده از نماهای پرده ای (شیشه ای، آلومینیومی، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) برای کلیه بناهای دولتی و عمومی در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه عمومی
- عدم استفاده از فرم های نامتعارف و نامأنوس (نظیر کشتی، مجسمه، میوها و ...) در طراحی و احداث بناها
- عدم استفاده از رنگ های نامتعارف و ناهمگون در نمای ساختمان
- پرهیز از بکارگیری مصالح متعدد در نمای ساختمان (به غیر از بازشوها و حفاظ های الحاقی مربوطه، استفاده حداکثر از سه نوع مصالح مجاز می باشد)
- پرهیز از به کارگیری مصالح برنده یا شکننده، در طبقات همکف و اول، در محدوده ای که در تماس فیزیکی با انسان قرار می گیرد. (از قبیل فلز و ...)
- ممنوعیت طراحی و اجرای هرگونه تجهیزات تأسیساتی به طور نمایان در نمای اصلی، جانبی و جداره های شهری^۱
- عدم درج هر گونه نوشته و نام نویسی و نصب تابلو در سطوح نمای طبقات بالای همکف
- عدم اجرا و نصب تابلو خارج از جایگاه پیش بینی شده در نما
- لبه پنجره ها، قرنیز و دیگر عناصر ساختمانی، نمی بایست بیش از ۱۰ سانتیمتر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشد.

^۱ در صورت استفاده از پکیج در جبهه نمایان ساختمان، توصیه میشود که اتاقک مخصوص با رعایت الزامات فنی و بصری مربوطه در نظر گرفته شود.



- عدم استفاده از بازشوهای با اشکال هندسی متفاوت و نامأنوس در نما
- 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.
- ممنوعیت تعبیه هرگونه عناصر تأسیساتی (از قبیل ونت ها، دودکش ها و ...) در بام بدون پوشش مناسب، به صورتی که از معابر جانبی، قابل رؤیت باشد.

□ احکام ایجابی (اقدامات):

- ضرورت استفاده از مصالح استاندارد، مقاوم با قابلیت رفع آلودگی
- ضرورت هماهنگی رنگ غالب نما، با رنگ ابنیه همجوار (در صورت برخورداری از کیفیت مناسب)
- نماسازی جانبی در نماهای قابل رویت ساختمانها، با مصالح متناسب با نمای اصلی ساختمان و نمای ساختمانهای مجاور
- پوشاندن درز انقطاع بین دو ساختمان با مصالح متناسب با نما
- ضرورت هماهنگی خط پیشانی ساختمان، پیش آمدگی و تراز بام با ساختمان های همجوار
- 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 ایستاده با پایه نگهدارنده آنها، زیر سطح کف پنجره طبقه اول و حداکثر ۶ متر از متوسط کف معبر است.
- الزامیست پلاک ساختمان ها در ارتفاع ۲۰۵ سانتیمتر از کف معبر نصب گردد.
- هرگونه پیش آمدگی از بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن، تراس و ...) می بایست در محدوده مالکیت باشد.
- در طراحی پنجره ها، تعبیه بازشوی مناسب با قابلیت دسترسی به تمامی نقاط نمای پنجره به منظور رفع آلودگی الزامی می باشد.
- 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.
- 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.
- حداکثر ارتفاع طبقات مسکونی، در مجموعه های آپارتمانی (کف تا کف) ۳/۲۴ سانتیمتر می باشد.
- 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.
- تناسب میان رنگ بام با مصالح استفاده شده (ترجیحاً رنگ اخراپی)
- رعایت ضوابط و مباحث ۱۸ و ۱۹ در طراحی و احداث نما

□ توصیه ها (پیشنهادات):

- استفاده از مصالح قابل شستشو در طبقه همکف به منظور حفظ و زیبایی نما
- 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 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.
- بهره گیری از مصالح بوم آور و مقاوم
- بهره گیری از ارزش های معماری ایرانی - اسلامی در طراحی نما و اجزای آن
- هماهنگی شکل تابلوها در نمای کلیه ساختمان ها (خطوط زیرین و فوقانی تابلوها) با تابلوهای واحدهای همجوار
- هماهنگی خطوط تراز، پیش آمدگی ها، بازشوها و لبه بالکن ها با نمای ساختمان های مجاور
- به منظور تامین مطلوبیت بصری در بافت های شهری، استفاده از جعبه گل در لبه بالکن ها و در مجاورت پنجرهها مشروط به رعایت اتصال و ایستایی مناسب توصیه میگردد.
- پیش بینی فضای مورد نیاز جهت خشک نمودن البسه در محدوده ای خارج از دید عموم
- در پلاکهای جنوبی احداث سر درب در ۱/۵ متر فضای عقب نشینی به شرط عدم تعبیه و جانمایی عناصر باربر و مخن حرکت از جمله پایه ها و ستونک ها بلامانع است.
- در پلاکهای شمالی احداث سر درب به شرط ایجاد استحکام لازم و عدم احداث هر گونه بنای الحاقی از جمله نگهبانی و ... بلامانع است.
- استفاده از پوشش های گیاهی در سطح بام (بام سبز) ساختمان با رعایت ضوابط و استانداردهای فنی
- توجه طراحان به موضوع کیفیت نما در شب و پیش بینی نورپردازی خصوصاً در مورد همجواری ملک با گذرهای اصلی در هر منطقه (در صورت طراحی نور شب ارائه نقشه ها و جزئیات الزامی است)

□ سایر موارد:

- در حرائم آثار تاریخی - فرهنگی به منظور حفظ هویت، استفاده از مصالح همگون الزامی بوده و طرح نمای ساختمانها می بایست به تایید کمیته سیما و منظر برسد.
- 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.

• 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 فیروزه‌ای و کبالت	سفید، کرم قهوه‌ای روشن

• فرآیند بررسی طرح نمای ساختمانی در کمیته نما

