



شهرداری کرج

معاونت شهرسازی و معماری

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		
حداقل ۲ پلاک از هر طرف به صورت دیدهای گسترده ارائه گردد. در صورتیکه پلاک های مجاور بصورت زمین خالی میباشند ، اولین دو قطعه بعد و قبل از پلاک که دارای نمای ساخته شده باشند ملاک عمل قرار می گیرند.			عکس ها و نقشه های نمایانگر وضع موجود از ابنیه و جداره های مجاور	۱ سیمای ابنیه و جداره های موجود مجاور
			کدهای ارتفاعی از بازشوها، ورودی ها و قسمت های شاخص ابنیه مجاور	۲ موجود مجاور
			نمایش خط آسمان در وضع موجود	۳
			مصالح غالب به کار رفته در ساختمانهای مجاور به تفکیک بافت، جنس، رنگ	۴ مصالح
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.			وضع موجود پوشش های گیاهی، بدنه- های سبز در سایت پروژه و مجاورتها	۵ پوشش گیاهی

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی					
توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد	
خطوط کلی کالبدی شامل خط آسمان، خط زمین، تراز پنجره ها، هرگونه پیش آمدگی و فرورفتگی تاثیرگذار، براساس دو پلاک مجاور و ادله طرح می بایست بررسی گردد. استفاده از فرم های نامتعارف و نامانوس نظیر کشتی، مجسمه، میوه ها و غیره در طراحی نما و احداث بناها ممنوع می باشد.				نقشه کلی نما بدون راندوی مصالح با کدهای ارتفاعی در مقیاس ۱/۱۰۰	۱ طراحی
۰.۲+ در تجاری ۱.۲۰+ در مسکونی و سایر کاربریها				کد کف (تعیین تراز پی، فونداسیون و کد همکف)	۲
				نمایش خط آسمان حاصل از جانمایی طرح پیشنهادی	۳
ارائه نقشه های مربوط به مقاطع افقی و عمودی از بازشوها				نقشه های مربوط به تیپ بندی بازشوها در مقیاس ۱/۲۰	۴

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی					
توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد	
- در طراحی پنجره‌ها، تعبیه بازشوی مناسب با قابلیت دسترسی به تمامی نقاط نمای پنجره به منظور رفع آلودگی الزامی می‌باشد.					
					۵ نقشه‌های مربوط به جزئیات اجرایی سازه نما در مقیاس ۱/۲۰
- لبه پنجره‌ها، قرنیز و دیگر عناصر ساختمانی، نمی‌بایست بیش از ۱۰ سانتیمتر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشد.					۶ نقشه‌های مربوط به الحاقات، فرورفتگی‌ها و پیش‌آمدگی‌ها و سایر بخش‌های ویژه نما
- نماهای جانبی تراسها و بالکنها ارائه گردد.					
- هرگونه پیش‌آمدگی از بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) می‌بایست در محدوده مالکیت 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.					۷ برش دیوار (wall section) به مقیاس ۱/۱۰
- الزامیست فعالیت‌هایی چون خشک نمودن البسه در فضاهای نیمه باز از منظر عمومی قابل رویت نباشد. الزامیست در ساخت جانپناه تراس‌ها از مصالح بنایی استاندارد استفاده شود.					
- بزرگنمایی جزئیات ویژه در مقیاس ۱/۵					۸ نقشه‌های مربوط به ورودی و سردرب ساختمان در مقیاس ۱/۱۰۰
- در طراحی نما رعایت ضوابط و مباحث ۱۸ و ۱۹ مقررات ملی الزامی است.					
- در پلاکهای جنوبی احداث سر درب در ۱/۵ متر فضای عقب‌نشینی به شرط عدم تعبیه و جانمایی عناصر باربر و مخل حرکت از جمله پایه‌ها و ستونک‌ها بلامانع است.					۹ نقشه‌های کفسازی پیاده رو مقابل ملک در مقیاس ۱/۵۰
- در پلاکهای شمالی احداث سر درب به شرط ایجاد استحکام لازم و عدم احداث هر گونه بنای الحاقی از جمله نگهبانی و ... بلامانع است.					
- کد های ارتفاعی ابتدا و انتهای ملک، ورودی ساختمان و پیاده رو					
- کفسازی (نوع مصالح، ابعاد، رنگ و نوع چیدمان)					۱۰ نقشه‌های مربوط به تابلوهای معرف کاربری و نام ساختمان
- جانمایی خطوط راهنمای نابینایان					
- جانمایی مبلمان شهری					
- هر گونه نوشته و نام‌نویسی در سطوح نمای طبقات بالای همکف ممنوع می‌باشد.					۱۰ نقشه‌های مربوط به تابلوهای معرف کاربری و نام ساختمان
- 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					

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی					
توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد	
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 .					
– 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.					
– 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.					نقشه کلی نما با معرفی مصالح در مقیاس ۱/۱۰۰ (مصالح به کار رفته حداقل بصورت نوشتاری در نقشه نما معرفی گردند).
– همخوانی ^۲ با بناهای مجاور به تفکیک جنس، بافت، الگو، رنگ مصالح و... (رجوع شود به جدول راهنمای مصالح ارائه شده در انتهای متن)					۱
– در نماسازی استفاده از مصالح استاندارد، مقاوم و با قابلیت رفع آلودگی الزامی می باشد.					
– نماسازی جانبی در نماهای قابل رویت ساختمان ها، با مصالح متناسب با نمای اصلی ساختمان و نمای ساختمان های مجاور الزامی می باشد.					مشخصات مصالح نماهای اصلی و جانبی (در صورت وجود)
– 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.					۲
– الزامی است درز انقطاع متناسب با نمای ساختمان پوشانده شود.					
– نمای ابنیه می تواند از جنس آجر بند کشی شده، سیمان به صورت آسپاس 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.					پیشنهادات
					۳

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی						
توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد		
<p>– طراحی و اجرای کلیه تاسیسات به صورت نمایان در نمای اصلی و جانبی در جداره‌های شهری ممنوع می‌باشد.</p> <p>– 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.</p>					نقشه های مربوط به الحاقات تاسیساتی و تجهیزاتی به صورت نمایان	۱
<p>– در صورت استفاده از سقف های خاص (از جمله سقف های شیبدار) در مناطق مجاز، ارائه نقشه های بام الزامی است.</p> <p>– در مناطقی که استفاده از سقف شیبدار الزامی می‌باشد، می‌بایست سطح صاف لازم جهت نصب تجهیزات تاسیساتی بصورتی لحاظ گردد که از معابر اطراف دیده نشود و خللی در رویت بام بصورت شیبدار وارد نشود.</p> <p>– تناسب میان رنگ بام با مصالح استفاده شده ضروری بوده و ترجیحاً رنگ اخراپی پیشنهاد می‌گردد.</p> <p>– الزامی است در پوش دیوار جانپناه بام از مصالح مناسب همچون فلاشینگ فلزی، بتنی و ... با تامین آبچکان و با شیب مناسب و حتی‌الامکان به صورت ممتد و به نحوی طراحی گردد که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه و آلودگی جلوگیری شود.</p> <p>– اجزای تعبیه شده در بام (ونت‌ها، دودکش‌ها و ...) نباید از پیاده‌روی سمت مقابل قابل رویت باشد.</p> <p>– استفاده از پوشش های گیاهی در سطح بام (بام سبز) ساختمان با رعایت ضوابط و استانداردهای فنی توصیه می‌گردد.</p> <p>– 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.</p> <p>– حداکثر ارتفاع طبقات مسکونی ، در مجموعه های آپارتمانی (کف تا کف) ۲/۲۴ سانتی متر می باشد.</p>					نقشه جزییات اجرایی بام	۱
						۲
					کد تراز نهایی (ارتفاع نما)	

- 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.
- چنانچه بنا نورپردازی ویژه ای دارد ارائه نقشه‌های دید در شب الزامیست.
- چنانچه در نمای ساختمان از تکنولوژی های نوین و مصالح جدید با خصوصیات ویژه استفاده شده‌است، 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 بلامانع می‌باشد.

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

۲- 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 قهوه‌ای روشن

- باتوجه به الزامات بلند مرتبه‌سازی و شرایط اقلیمی و محیطی، استفاده از مصالح نوین ضمن ارائه مبانی نظری و تحویل فایل‌های اجرایی قابل طرح می‌باشد.