

چک لیست کنترل نماهای ساختمانی – اداره سیما و منظر شهری – شهرداری کرج

کارشناس:.....	پلاک ثبتی:.....	قطعه:.....	تاریخ کنترل:.....
مدارک مربوط به شناخت وضع موجود			
		ندارد	دارد
توضیحات 1 - حداقل 2 پلاک از هر طرف به صورت دیده‌های گسترده ارائه گردد. 2 - 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.	1	عکس‌ها و نقشه‌های نمایانگر وضع موجود از ابنیه و جداره‌های مجاور	طراحی سیمای ابنیه و جداره های موجود مجاور
	2	کدهای ارتفاعی از بازشوها، ورودی ها و قسمت های شاخص ابنیه مجاور	
	3	نمایش خط آسمان در وضع موجود	
	4	مصالح غالب به کار رفته در ساختمانهای مجاور به تفکیک بافت، جنس، رنگ	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.	5	وضع موجود پوشش‌های گیاهی، بدنه- های سبز در سایت پروژه و مجاورتها	پوشش گیاهی

مدارک مربوط به طرح پیشنهادی

توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد	
- خطوط کلی کالبدی شامل خط آسمان، خط زمین، تراز پنجره‌ها، هرگونه پیش آمدگی و فرورفتگی تاثیرگذار، براساس دو پلاک مجاور و ادله طراح می‌بایست بررسی گردد. - استفاده از فرم های نامتعارف و نامانوس نظیر کشتی، مجسمه، میوه‌ها و غیره در طراحی نما و احداث بناها ممنوع می‌باشد.					1
0.2+ در تجاری 1.20+ در مسکونی و سایر کاربریها					2
					3
- ارائه نقشه‌های مربوط به مقاطع افقی و عمودی از بازشوها					4
- در طراحی پنجره‌ها، تعبیه بازشوی مناسب با قابلیت دسترسی به تمامی نقاط نمای پنجره به منظور رفع آلودگی الزامی می‌باشد.					5
- لبه پنجره‌ها، فرنیز و دیگر عناصر ساختمانی، نمی‌بایست بیش از 10 سانتیمتر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشد.					6

توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد			
- 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.							
- 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 1/5					برش دیوار (wall section) به مقیاس 1/10	7	
- در طراحی نما رعایت ضوابط و مباحث 18 و 19 مقررات ملی الزامی است ¹ .							
- در پلاکهای جنوبی احداث سر درب در 1/5 متر فضای عقب‌نشینی به شرط عدم تعبیه و جانمایی عناصر باربر و مخل حرکت از جمله پایه‌ها و ستونک‌ها 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.					نقشه‌های مربوط به ورودی و سردرب ساختمان در مقیاس 1/100	8	طراحی
- هر گونه نوشته و نام‌نویسی در سطوح نمای طبقات بالای همکف ممنوع می‌باشد.							
- الزامیست پلاک ساختمان‌ها در ارتفاع 205 سانتی‌متر از کف معبر نصب گردد.							
- الزامیست هر گونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا معرف کاربری در ارتفاع حداقل 250 سانتی‌متر از کف معبر نصب گردد. حداکثر ارتفاع مجاز نصب لبه فوقانی تابلوهای 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 6 متر از متوسط کف معبر است .					نقشه‌های مربوط به تابلوهای معرف کاربری و نام ساختمان	9	
- نصب تابلوها در طبقات بالای همکف ممنوع می‌باشد.							
- تجاوز تابلو به عرصه‌های عمومی ممنوع می‌باشد. تعبیه مکانی برای معرفی مشاغل از سوی طراح در کاربری‌هایی که نیاز به معرفی دارند الزامیست.							
- اجرا و نصب تابلو خارج از جایگاه پیش‌بینی شده در طراحی نما ممنوع می‌باشد.							

توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد					
<p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- همخوانی^{2*} با بناهای مجاور به تفکیک جنس، بافت، الگو، رنگ مصالح و... (رجوع شود به جدول راهنمای مصالح ارائه شده در انتهای متن)</p>					<p>نقشه کلی نما با معرفی مصالح در مقیاس 1/100 (مصالح به کار رفته حداقل بصورت نوشتاری در نقشه نما معرفی گردند).</p>	1	مصالح		
<p>- در نماسازی استفاده از مصالح استاندارد، مقاوم و با قابلیت رفع آلودگی الزامی می باشد.</p> <p>- نماسازی جانبی در نماهای قابل رویت ساختمان ها، با مصالح متناسب با نمای اصلی ساختمان و نمای ساختمان های مجاور الزامی می باشد.</p> <p>- 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.</p> <p>- الزامی است درز انقطاع متناسب با نمای ساختمان پوشانده شود.</p>								2	مشخصات مصالح نماهای اصلی و جانبی (در صورت وجود)
<p>- نمای اینبه 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.</p> <p>- به منظور نگهداری بهتر و زیبایی نما، توصیه می گردد در طبقه همکف از مصالح قابل شستشو استفاده گردد.</p>									
<p>- طراحی و اجرای کلیه تاسیسات به صورت نمایان در نمای اصلی و جانبی در جداره های شهری ممنوع می باشد.</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>					1	نقشه های مربوط به الحاقات تاسیساتی و تجهیزاتی به صورت نمایان	الحاقات تاسیساتی و تجهیزاتی		

توضیحات	رعایت نشده	رعایت شده	ندارد	دارد			
- در صورت استفاده از سقف های خاص (از جمله سقف های شیبدار) در مناطق مجاز، ارائه نقشه های بام الزامی است.					نقشه جزئیات اجرایی بام	1	بام ها
- 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 اخرايي 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.							
- اختلاف ارتفاع نما از نمای همجوار (در تراکم های یکسان با طبقات ثابت تعریف شده) نباید از 120 سانتیمتر تجاوز کند. در معابر شیبدار با شیب بالای 2 درصد به شرط تبعیت از شیب معبر بلامانع است. - حداکثر ارتفاع طبقات مسکونی ، در مجموعه های آپارتمانی (کف تا کف) 3/24 سانی متر می باشد .					کد تراز نهایی (ارتفاع نما)	2	

- 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.
- استفاده از نماهای پرده ای (شیشه ای، آلومینیومی، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه عمومی ضمن رعایت مبحث 4 مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع است.
- چنانچه بنا نورپردازی ویژه ای دارد ارائه نقشه های دید در شب الزامیست.

- 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.
- با توجه به اهمیت معماری املاک واقع در نیش گذرها و میداین مجاور به معابر بیش از 24 متر، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط می بایست به تایید کمیته سیما و منظر برسد.
- ضوابط و مقررات تکمیلی مربوط به طراحی ورودی ها، متعاقبا تدوین و ابلاغ می گردد.
- 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 می باشد.

*1- در صورت لزوم دفترچه محاسبات مبحث 19 ارائه گردد.

*2- 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 10٪	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.