

چك لیست پیشنهادی بررسی وضعیت نمای ابنیه

باید ها و نباید (ضروریات)

ردیف	معیارها و ضوابط کنترلی نمای ساختمان	تایید/عدم تایید	ملاحظات
1	استفاده از رنگهای نامتعارف و تند با هر نوع مصالح بیش از 5 درصد در نمای ساختمان غیر مجاز می باشد		آبی، سبز، قرمز، صورتی، بنفش، نارنجی، و زرد
2	استفاده از رنگهای سیاه و تیره با هر نوع مصالح بیش از 10 درصد در نمای ساختمان غیر مجاز می باشد		
3	تنوع رنگی نمای ساختمان با احتساب رنگ زمینه حداقل 2 رنگ و حداکثر 4 رنگ مجاز می باشد		رنگ شیشه در صورت غیر شفاف بودن (استفاده از شیشه های رنگی یا رفلکس) مورد محاسبه قرار می گیرد
4	از به کار گیری بیش از يك رنگ به عنوان رنگ غالب و زمینه خودداری گردد.		
5	از به کارگیری رنگ های کاملا متضاد با ترکیب بندی رنگی در بناهای همجوار خودداری گردد		
6	همه عناصر ثابت و منابع نورپردازی در نمای ساختمان می بایست از لحاظ تراز ارتفاعی و رنگ نور هماهنگی لازم را با نور پردازی بناهای همجوار خود دارا باشند		مکان نصب عناصر نورپردازی می بایست در نقشه های نما به طور دقیق مشخص گردد
7	الزاماً تمامی بناهای دارای کاربری عمومی مختلط تجاری - خدماتی یا واقع در معابر شهری می بایست مجهز به سیستم نورپردازی در شب باشد		
8	نماسازی بویژه در طبقه همکف و محل اتصال ساختمان به زمین باید با مصالح مرغوب اجرا شود		مصالح مرغوب عبارتند از مصالحی که زیبا، بادوام، قابل شستشو بودن، چرك تاب، مقاومت در برابر یخ زدگی، فرسایش و کثیف شدن باشند
9	در طراحی نما می بایست حداقل 2 گونه مصالح (بدون احتساب شیشه باز شوها (و حداکثر از 3 نوع مصالح بهره برداری گردد		
10	در کلیه سطوح شیشه ای مجاور فضاهای باز و معبر عمومی، باید از شیشه ایمن و غیر ریزنده استفاده گردد		
11	طراحی نماهای دارای سطوح شیشه ای پیوسته مجاز نمی باشد		میزان سطح شیشه باز شوها در این رقم محاسبه نمی گردد
12	در کلیه ابنیه استفاده از نماهای شیشه ای حداکثر به میزان 15 درصد سطح نما مجاز می باشد		میزان سطح شیشه باز شوها در این رقم محاسبه نمی گردد
13	در کلیه ابنیه مختلط تجاری، اداری و یا خدماتی، استفاده از نماهای شیشه ای حداکثر به میزان 30 درصد سطح نما مجاز می باشد		
14	به کارگیری مصالح نوین تنها با ارائه مستندات جزئیات اجرایی و در صورت تایید شورای بررسی نمای منطقه مجاز می باشد		
	از مصالح متضاد با معماری منطقه مانند پوشش کامپوزیتی و فلزی در نمای ساختمان استفاده نگردد		
15	لبه خارجی پیش آمدگی بنا و الحاقات آن (مانند تابلو ، سایبان، روشنایی، حفاظ، کف پنجره، علائم و غیره) با لبه جداول سواره رو نباید کمتر از يك متر فاصله افقی داشته باشد		حد زیرین سایبان با عرض يك متر پیش آمدگی، می بایست از بالاترین نقطه کف معبر حداقل 3/5 متر ارتفاع داشته و حد پیش آمدگی آن از لبه سواره رو حداقل يك متر فاصله افقی داشته باشد

		در طراحی نمای ابنیه عمومی، شامل اداری، تجاری، خدماتی، درمانی، فرهنگی و آموزشی و . . . می بایست محل تابلو و سر در ورودی از قبل پیش بینی شده و در طراحی نما مشخص گردد.	عناصر الحاقی	16
مانند کانال ها ، لوله ها ، کولر ، اسپیلیت، ناودان و سایر کانال های تخلیه آب باران، آنتن تلویزیون ، صندوق پستی برجسته و نظایر آن		نصب الحاقات تأسیسات مکانیکی و الکتریکی و غیره در نما و بام ، می بایست در بخش های غیر قابل رؤیت از معبر عمومی تعبیه گردد و در صورت عدم امکان، ارائه طرح پوشش آن ها هماهنگ با نمای ساختمان ضروری می باشد		17
		کلیه الحاقات نما (اعم از عناصر تأسیساتی ، نرده ها، سایبان ها و نظایر آن) باید توسط مهندسین معمار در طراحی نما مشخص شده و با ذکر (ابعاد، رنگ ، جنس) در نقشه های جداگانه ارائه گردد		18
حداقل 3 پلاک از هر طرف		تابلوها و سایبان های هر بنا می بایست با تابلوها و سایبان های بناهای همجوار به لحاظ تراز ارتفاعی، ابعاد، رنگ و جنس، هماهنگ باشند		19
تابلو نمی بایست هیچ بازشویی را مسدود نموده و یا آن همپوشانی داشته باشد		هر گونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا معرفی کاربری، می بایست حداقل 2/5 متر ارتفاع از کف معبر داشته و تجاوز لبه بالایی تابلو نیز تا بیش از یک چهارم ارتفاع طبقه بالاتر مجاز نمی باشد		20
		طول تابلوهای تبلیغاتی می بایست حداکثر 70 درصد طول دهنه واحد تجاری باشد و از طرفین لبه حداقل 10 درصد طول دهنه فاصله داشته باشد		21
از به کاربردن چند پلاک شناسایی برای یک ملک خودداری شود		در طراحی نما محل پلاک های شناسایی مشخص شده و می بایست در تراز ارتفاعی 1/80 متر جانمایی گردد		22
		بهره برداری از عناصر طبیعی و گل و گیاه در طراحی نما مشروط به اتصال مناسب و بادوام جعبه گل یا گلدان های بتنی به سازه ساختمان می باشد		23
		تعبیه جان پناه یا حفاظ در بام(های) ساختمان و در کلیه فضاهای نیمه بازی (شامل تراس، بالکن و . .) با ارتفاعی بیش از یک متر از تراز کف ضروری ست		24
		تقسیم بندی در نمای ساختمان و جزئیات آن بویژه طبقات همکف تا سوم، می بایست به گونه ای طراحی گردد که به لحاظ اندازه و مقیاس به ابعاد انسانی نزدیک باشد		تناسبات و سازگاری بصری
		در طراحی نمای ساختمان ، تقسیمات می بایست هماهنگی مناسبی با تقسیمات نمای بناهای همجوار ایجاد شود	26	
		پیش آمدگی بنا به صورت تراس یا بالکن در ارتفاع بیش از 3/5 متر، تنها تا 1 متر پیشروی مجاز است	پیش آمدگی ها، تورفتگی ها و جزئیات حجمی	27
		طراحی جزئیات آبچکان لبه قرنیز بام و کف پنجره ها، می بایست به نحوی انجام گیرند که به لحاظ اندازه، حجم و رنگ قابل تشخیص و تمایز باشند		28
		درگاهی، لبه کف پنجره ها، نیم ستون های چسبیده به دیوار، قرنیز و دیگر عناصر ساختمانی که تا ارتفاع 3/5 متر از کف معبر مجاور باشند، نباید بیش از 10 سانتی متر ، پیش آمدگی داشته باشد		29
بناهایی که دو ضلع همجوارشان به معبر عمومی متصل یا مشرف باشد		طراحی کنج بنا در پلاک های واقع در سر تقاطع ها و نبش معابر ضروری است		30
		رعایت پوشش درز انقطاع ساختمان با استفاده از مصالح به کار رفته در نما ضروری می باشد		31
		ایجاد هماهنگی میان فرم سقف ساختمان به لحاظ خط آسمان بنا با بناهای همجوار ضروری می باشد		32

		حتي الامكان خريشته ساختمان مي بايست از ديد عابر پياده مخفي گردد و در غير اينصورت مي بايست به گونه اي طراحي گردد که جزئي از نماي ساختمان به نظر آيد	اتصال بنا به زمين و آسمان	33
		نماي ابنيه مي بايست از تمام جهات مشرف به گذر عمومي و يا قابل رويت از آن، طراحي گردد.		34
	شرایط اقليمي عبارتند از ميزان نزولات جوي، نحوه و زمان تابش آفتاب در طول، دماي هوا، رطوبت، و..	طراحي بام ساختمان مي بايست منطبق با شرایط اقليمي منطقه انجام گیرد		35
		طراحي پايه ساختمان مي بايست هماهنگ با شيب زمين و ساختمان هاي مجاور صورت گرفته و از مصالح مناسب، قابل شستشو و مقاوم در مقابل يخ زدگي و رطوبت استفاده گردد		36
	معیارهاي ورودی بنا: مشخص و بارز بودن، عقب نشيني از سطح نما، تفاوت در رنگ و مصالح، تغيير بارگذاري	طراحي مناسب ورودی بنا در هماهنگی با نوع کاربری و مقیاس عملکردی ساختمان، ضروری می باشد		37
		طراحي و تاکيد بر فضاي ورودی ساختمان مي بايست متناسب با ساير اجزاء نما صورت گیرد		38
		سطح ورودی مي بايست از سطح كلي نما عقيرتر طراحي گردد به نحوي که فضاي پيش ورودی ايجاد شود		39
		مجزا نمودن فضاي ورودی سواره و پياده ضروری می باشد		40
		می بايست از توسعه دسترسي سواره و پياده به خارج از حریم ملك (بالابر معلول، پله، رامپ و ...) خودداری گردد		42
		استفاده از ریتم و الگوي مشخص در طراحي ابعاد و فرم بازشوها (در و پنجره ها)، لبه بالکني ها و دست اندازها، ضروری است	بازشوها و ورودی بنا	43
		پله هاي ورودی و شيب راه ها، (رپها) نبايد بيش از 10 سانتی متر، پيش آمدگی داشته باشد		44
		وجود نورگیر ها و سقف هاي شیشه اي در صورتی که با فرم كلي بنا همخوانی داشته باشد، مجاز است		45
		لازم است به منظور افزایش ایمنی و امنیت در معبر همجوار، در ورودی بنا روشنایی کافي تعبيه گردد		46
	فرمهاي همچون دایره، مثلث و چند ضلعي و ...	استفاده از فرمهاي نامتعارف در طراحي بازشوها در صورتی که موجب نامانوس شدن نماي ساختمان گردد، غير مجاز می باشد.		47
		در طراحي نما مي بايست به ویژگی هاي ارزشمند معماری بناهاي محدوده توجه نموده و هماهنگی لازم را در طراحي نماي جديد ايجاد کرد		48
	بازشوها، عناصر الحاقی، خط آسمان، سقف، ورودی، مصالح، رنگ، پله ها، پاگردها	کليه ارکان و اجزای نماي ساختمان و تناسبات و خط هاي تراز می بايست به نحوي طراحي گردد که نماي پيشنهادي با بناهاي بلافصل خود هماهنگ و همساز بوده و تعارض قابل ملاحظه اي نداشته باشد	اتصال، هماهنگی و تناسب با ابنيه مجاور	49
		مجموع موارد تایید شده		

* طرح پیشنهادی به منظور تایید در بخش ضوابط ضروری می بايست حداقل در 90 درصد موارد تایید شده باشد.

چك لیست پیشنهادی بررسی وضعیت نمای ابنیه

توصیه ها

ردیف	معیارها و ضوابط کنترلی نمای ساختمان	حداکثر امتیاز	امتیاز اخذ شده	ملاحظات
1	در طراحی نمای ساختمان از نور، رنگ و سایه روشن به نحوی استفاده گردد که جذابیت بصری را تامین نماید.	20		
2	در صورت مجاورت بنا با يك ساختمان باارزش تاریخی ثبت شده، از رنگهای استفاده گردد که در عین هماهنگی موجب خدشه یا تضعیف هویت بنای تاریخی نگردد	20		
3	از رنگ های روشن و گرم و یا رنگهای خاص مربوط به معماری بومی منطقه به عنوان رنگ زمینه استفاده گردد	20		طیف سفید، طیف کرم و قهوه ای روسن، طیف خاکستری گرم
4	تاکید بر عناصر مختلف معماری مانند بازشوها، بالکنها و یا دیگر عناصر از طریق نورپردازی توصیه می گردد.	20		
5	نورپردازی ویترینها، ورودیها و همه تابلوهای تبلیغاتی در نمای واحدهای تجاری توصیه می گردد.	20		
6	توصیه می گردد نور تابلوهای تبلیغاتی از داخل تابلو تامین گردد	20		
7	استفاده از مصالح هماهنگ با معماری بومی منطقه (محله) توصیه می گردد	20		
8	رنگ مصالح در محل پایه ساختمان به زمین بهتر است با رنگ غالب و یا زمینه ساختمان، متفاوت باشد	10		
9	به منظور کاهش مصرف انرژی، در طراحی پنجره ها و بازشوها به ابعاد، تعداد، سطح و جنس شیشه و پروفیل و استانداردهای مربوطه توجه شود	10		رعایت اصول یاد شده در مبحث 19 مقررات ملی ساختمان
10	استفاده از چوب طبیعی یا مصنوعی با دوام به صورت محدود در عناصر الحاقی نما بازشوها، ورودی، . . . توصیه می گردد.	10		
11	به منظور تأمین مطلوبیت بصری در شهر، استفاده از عناصر طبیعی و گل و گیاه در طراحی نما و بام توصیه می شود	30		با لحاظ استانداردهای ایمنی و عایقکاری
12	در طراحی نما و ارکان آن، از تناسبات طلایی استفاده گردد	20		
	چنانچه طول بر ساختمان از يك و نیم برابر بر بناهای همجوار بیشتر شود، توصیه می گردد پهنه نما به قطعات کوچکتر تقسیم بندی شود			
13	توصیه می گردد نمای ابنیه عمومی، دولتی، اداری، خدماتی، درمانی، فرهنگی، آموزشی و همانند آن به گونه ای طراحی گردد که معرف ویژگیهای عملکردی بنا و میزان اهمیت مورد انتظار از بنا باشد	20		
14	عقب نشینی ساختمان از بر معبر اصلی به منظور ایجاد فضای سبز خرد مقیاس، مبلمان شهری، آب نما و نیمکت توصیه اکید می شود	20		بویژه در بناهای عمومی و دولتی، فرهنگی و آموزشی، درمانی و مختلط تجاری خدماتی و اداری و همچنین مجتمع های مسکونی بلندمرتبه (بیش از 12 طبقه)
15	طراحی سقف های شیبدار، بهتر است به نحوی انجام گیرد که از ریزش برف و باران و تگرگ بر نمای ساختمان و معبر عمومی جلوگیری بعمل آید	10		

		20	تاکید بر فضای ورودی ساختمان ها با استفاده از تمهیداتی متناسب با ساختار اصلی در طراحی پلان، مانند عقب رفتگی، تعبیه سایبان(در حد حریم ملك) و سایر موارد مشابه به نحوی که خاصیت دعوت کنندگی و جذابیت را در پیش فضای ورودی القا نماید	بازشوها و ورودی بنا	16
			به منظور ایجاد پیش فضای ورودی ساختمان، توصیه می گردد سطح ورودی حداقل 1 متر از سطح نما عقب نشینی نماید		17
		10	بهتر است جزئیات نعل درگاه پنجره ها به لحاظ رنگ و مصالح با سایر بخشهای نما متفاوت باشد		18
		10	ایجاد سایبان در طراحی بازشوها به منظور حفاظت در برابر ریزش ها و تابش مستقیم آفتاب توصیه می گردد		19
		10	آرایش و تزئین دیواره ها و جداره های صاف و یکدست در هماهنگی و ارتباط مناسب با نمایی بناهای مجاور توصیه می گردد	اتصال، هماهنگی و تناسب با ابنیه مجاور	20
سقف های شیروانی، آردواز، استفاده از آجرقرمز در نما و چوب در عناصر الحاقی نما، تعبیه سایبان برای بازشوها، ورودی، تراس، معماری همساز با عناصر طبیعی		20	توصیه می گردد از ویژگی های خاص و ارزشمند معماری منطقه در طراحی نما استفاده گردد		21
		380	مجموع امتیازات		
		100	درصد		

* حداقل امتیاز لازم جهت تایید در بخش ضوابط توصیه ای برابر با 60 درصد مجموع امتیاز می باشد