

دستور العمل

ساماندهی نماهای شهر تهران

ابلاغیه شماره ۱۰/۸۰۶۸۵۲ مورخ ۹۴/۰۷/۰۵



دستورالعمل ساماندهی نماهای شهر تهران

در راستای صیانت از هویت ایرانی و اسلامی و به منظور ساماندهی سیما و منظر شهری و ضرورت بهره‌گیری از تدابیر و ابزارهای لازم در فرایند هدایت و کنترل طرح‌های نمای ساختمان‌ها در تهران، دستورالعمل ساماندهی نماهای شهر تهران مشتمل بر ۷ ماده و ۳ تبصره به شرح ذیل ابلاغ می‌گردد.

ماده ۱: تعاریف

- **شورای ارتقای کیفی:** شورای ارتقای کیفی معماری و نمای شهر تهران به منظور بازشناسی و تبیین هویت سیما و منظر شهر تهران و توجه جدی به موضوع معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی به ریاست شهردار محترم تهران
- **کارگروه تخصصی:** کارگروه تخصصی معماری و منظر شهری ذیل دبیرخانه شورای ارتقای کیفی به منظور انجام بررسی‌های تخصصی
- **اداره کل:** اداره کل معماری و ساختمان حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران
- **کمیته نمای بناهای شاخص:** کمیته بررسی نمای ساختمان‌های شاخص در اداره کل معماری و ساختمان
- **کمیته نمای مناطق:** کمیته بررسی نمای ساختمانهای با اهمیت و عادی در مناطق شهرداری شهر تهران
- **نما:** جداره خارجی ساختمان است که در معرض دید قرار دارد و اجزای آن؛ حجم، فرم، سطوح باز و بسته و تقسیم‌کننده‌های عمودی و افقی می‌باشد.
- **منظر شهری:** محصول برآمده از فیزیک شهر، رخدادهای شهر و فهم ساکنان از تعامل این دو می‌باشد. منظر شهر متشکل از توده‌های ساختمانی یا نمای ابنیه، جریان زندگی در شهر، طبیعت شهر، دیدهای اصلی و کریدورهای مهم و ... می‌باشد که به شکل‌گیری منظر شهری می‌انجامد.
- **سیمای شهر:** جلوه و ظاهر شهر است که از عناصر کالبدی از جمله ساختمان‌ها، ااثیه شهری عناصر طبیعی پدید می‌آید.
- **ساختمان بسیار شاخص:** عنصری از سیمای شهر است که به دلیل توان نقش‌آفرینی در حوزه ذهنی شهروندان و ایجاد و فهم خاطره جمعی از شهر به عنصر منظر شهری بدل می‌شود و در رده مهمترین بناهای شهر به شمار رفته و نقاط عطف شهری را تعیین می‌کنند و شایسته تصمیم‌گیری کل‌نگر و در ارتباط با کلیت شهر است.
- **ساختمان شاخص:** عنصری از سیمای شهر است که در بخشی از شهر (یک یا چند منطقه) که با توجه به معیارهایی چون موقعیت قرارگیری، همجواری‌ها و کاربری و ... به ایجاد نقطه عطف می‌انجامد.
- **ساختمان‌های بااهمیت:** بخشی از سیمای شهر است که در مقیاس میانی به عنوان عنصر نشانه و معرف محیط عمل می‌کند تأثیر ساختمان‌های با اهمیت در پدیده منظر شهری بارز نیست و در قلمرو خود به عنوان بنای شاخص به نظر می‌آید.
- **ساختمان عادی:** بناهایی اغلب با کاربری مسکونی که ویژگی هماهنگی با بناهای مجاور و زمینه مهمترین معیار تصمیم‌گیری در مورد آنهاست.

ماده ۲: اداره کل معماری و ساختمان به عنوان متولی ساماندهی نماهای شهری ملزم به تشکیل ساختار ۳ بخشی کمیته‌های تخصصی نما جهت بررسی و تایید نماهای ساختمانی می‌باشد که از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل، نمای تمام ساختمان‌های شهر تهران می‌بایست به تایید کمیته‌های مذکور برسند.

ماده ۳: معیارهای طبقه‌بندی بناها

ساختمان‌های شهر تهران در چهار دسته به شرح ذیل تقسیم‌بندی می‌گردند:

الف- ساختمان‌های عادی که "ویژگی هماهنگی با بناهای مجاور و زمینه" مهمترین معیار تصمیم‌گیری در مورد آنهاست. شامل بناهایی با مساحت کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع، کمتر از ۷ طبقه روی زمین، قرارگیری در بافت مسکونی یا بافت مسکونی - تجاری محله‌ای

ب- ساختمان‌های با اهمیت که در قلمرو خود به عنوان بنای شاخص به نظر می‌آید. شامل بناهایی با مساحت ۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع، ۷ تا ۱۲ طبقه روی زمین، قرارگیری در دید خیابان‌های فرعی منطقه، کاربری‌های عمومی

ج- ساختمان‌های شاخص که با توجه به معیارهای کمی (زیربنا- ارتفاع)، موقعیت قرارگیری، همجواری‌ها، کاربری در بخشی از شهر (یک یا چند منطقه) به ایجاد نقطه عطف می‌انجامد. شامل بناهایی با مساحت بین ۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ مترمربع، ۱۲ تا ۲۰ طبقه روی زمین، قرارگیری در کریدور دیدهای منطقه‌ای از جمله نقطه دید اصلی خیابان‌های شریانی درجه ۲ تا درجه ۱، میادین و فضاهای جمعی منطقه، دارای کاربری مقیاس منطقه‌ای و تشخیص اجتماعی - فرهنگی

د- ساختمان‌های بسیار شاخص که با توجه به معیارهای کمی (زیربنا- ارتفاع)، موقعیت قرارگیری، همجواری‌ها، کاربری، تاریخی در رده مهمترین بناهای شهر به شمار می‌روند و نقاط عطف شهری را تعیین می‌کنند. شامل بناهایی با مساحت بیش از ۲۰۰۰۰ مترمربع، تعداد طبقات بالاتر از ۲۰ طبقه روی زمین، قرارگیری در کریدورهای دید اصلی از جمله در نقاط انتهایی دید خیابان‌های شریانی درجه یک و بالاتر یا میادین و فضاهای اصلی شهر، واجد کاربری ویژه که جاذب فعالیت‌های عمومی با مقیاس جمعیت زیاد است، دارای خصوصیت تاریخی یا اجتماعی بارز

ماده ۴: مرجع رسیدگی

الف- ساختمان‌های عادی و با اهمیت: این دسته از بناها در «کمیته نمای مناطق» که توسط شهرداری‌های مناطق به شرح ساختار ذیل تشکیل می‌شوند، بررسی می‌گردند.

ساختار کمیته:

- معاون شهرسازی و معماری منطقه یا نماینده مربوطه: عضو و رئیس (با حق رای)
- یک نفر نماینده کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران: عضو ناظر (بدون حق رای)
- کارشناس منطقه با تخصص مرتبط: عضو و (با حق رای)
- دو نفر از اساتید صاحب‌نظر دانشگاهی و حرفه مند با تخصص معماری و شهرسازی (یک نفر معمار و یک نفر شهرساز): عضو و (با حق رای)
- یک نفر نماینده حوزه معاونت شهرسازی و معماری: عضو و (با حق رای)

تبصره ۱: معاون شهرسازی و معماری منطقه، موظف است یک نفر کارشناس معماری را به عنوان دبیر کمیته نمای منطقه انتخاب نماید.

ب- ساختمان‌های شاخص: این دسته از بناها در «کمیته نمای بناهای شاخص» که توسط اداره کل معماری و ساختمان به شرح ساختار ذیل تشکیل می‌شود، بررسی می‌گردند.

ساختار کمیته:

- مدیرکل معماری و ساختمان (با حق رأی)
- سه نفر از اساتید و متخصصین خبره به پیشنهاد اداره کل معماری و ساختمان و تأیید معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران (با حق رأی)
- نماینده سازمان زیباسازی (با حق رأی)
- معاون شهرسازی و معماری منطقه مربوطه (بدون حق رأی)

ج- ساختمان‌های بسیار شاخص: این دسته از بناها در «کارگروه تخصصی معماری و منظر شهری» در شورای ارتقای کیفی معماری و نمای شهر تهران که توسط اداره کل معماری و ساختمان تشکیل می‌گردد، بررسی می‌شوند.

تبصره ۱: پرونده‌های مشمول بند ب و ج می‌بایست توسط شهرداری‌های مناطق به اداره کل معماری و ساختمان ارسال گردد.

تبصره ۲: دبیرخانه کمیته نمای بناهای شاخص و بسیار شاخص مستقر در اداره کل معماری و ساختمان می‌باشد.

ماده ۵: روش اقدام

اتخاذ رویکرد کل‌نگر به موضوع و پاسخ‌گویی همه‌جانبه به ابعاد مختلف مسئله است. ضوابط ملاک عمل جهت بررسی طراحی نمای ساختمان‌های عادی و بااهمیت ذیل ماده ۳ مطابق «ضوابط عام نما» (پیوست ۱) می‌باشد که اداره کل ملزم به بازنگری، تدقیق و تکمیل ضوابط مذکور و همچنین تدقیق ضوابط ویژه هر منطقه است. همچنین ملاک عمل بررسی نمای ساختمان‌های شاخص و بسیار شاخص ذیل ماده ۳ مطابق معیارهای جامعی خواهد بود که می‌بایست با انتخاب مشاور ذیصلاح توسط اداره کل معماری و ساختمان طی مدت ۱ سال از ابلاغ این دستورالعمل تدوین گردد.

ماده ۶: اداره کل معماری و ساختمان ملزم به بسترسازی سیستمی نمودن الصاق نقشه مصوب نما به عنوان یکی از صفحات پروانه ساختمانی می‌باشد.

ماده ۷: شهرداری‌های مناطق موظفند در ذیل پروانه ساختمانی عبارت زیر را قید نمایند:

«مالکین ملزم به اجرای نقشه‌های مصوب در کمیته نما و رعایت سایر ضوابط و مقررات مرتبط با نما می‌باشند.»
و در صورت عدم رعایت، تخلف ساختمانی مذکور در شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها قرار خواهد گرفت.

پیوست ۱



معاونت شهرسازی و معماری

راهنمای طراحی و کنترل نماهای شهری

"انضباط نما"

بهار ۱۳۹۳



❖ فهرست مطالب

۲	مقدمه
۳	سرآغاز
	• تعاریف
	• دستورالعمل طراحی و ساماندهی نماهای شهری
۴	الف) فرم، مصالح و رنگ
	- احکام سلبی (الزامات)
	- احکام ایجابی (اقدامات)
	- توصیه‌ها
۵	ب) ملحقات (عناصر تأسیساتی در نما و تابلو)
	- احکام سلبی (الزامات)
	- احکام ایجابی (اقدامات)
	- توصیه‌ها
۶	ج) پیش‌آمدگی و بازشوها در نما
	- احکام سلبی (الزامات)
	- احکام ایجابی (اقدامات)
	- توصیه‌ها
۷	د) بام بنا
	- احکام سلبی (الزامات)
	- احکام ایجابی (اقدامات)
	- توصیه‌ها
۷	د) سایر موارد (توصیه‌های عمومی)
۸	• کنترل نما
۹	• راهنمای بررسی نقشه‌ها و مدارک نمای
۹	ساختمان‌ها جهت صدور پروانه ساختمانی
۱۰	• منابع و مراجع



مقدمه

نمای ساختمان‌ها چون نمود خارجی هر بنا می‌باشد و به سبب این که سازنده‌ی بدنه شهری بوده و در واقع بستر کالبدی شکل‌دهنده به تصویر ذهنی شهروندان از محیطی است که در آن قرار گرفته‌اند، اهمیت می‌یابد.

به سبب همین اهمیت است که در بسیاری از شهرهای مطرح (پیشرو) جهان، ضوابط و مقررات ویژه‌ای در ارتباط با سیما و کالبد شهر وجود دارد و گروهی از متخصصین با محوریت در موضوعاتی چون شهرسازی، زیباشناسی محیط و معماری به کنترل طرح‌های معماری و شهرسازی از نقطه نظر هماهنگی نمای بیرونی ساختمان‌ها و بستر قرارگیری آن‌ها می‌پردازند.

در سال‌های اخیر با معطوف شدن توجه مردم به نقش نما در معرفی بنا و ارزش افزوده‌ای که از این طریق به ساختمان تعلق می‌گیرد شاهد تلاش‌های جسته و گریخته مردم برای طراحی نما بوده‌ایم و همزمان با تصویب طرح تفصیلی شهر تهران و تغییر در ضوابط ارتفاعی، ارائه ضوابط جدید در خصوص نحوه تاثیرگذاری عرض گذر و مساحت املاک در تراکم، نحوه اعطای تراکم تشویقی به املاک ناپایدار و فرسوده و ... طراحان و کارفرمایان را با شرایط جدیدی مواجه کرده است.

بر همین اساس بسیاری از طرح‌های شهری تهیه شده در کشور ما، بعد طراحی نما را مد نظر قرار داده و شهرداری تهران نیز پروژه‌هایی را در این خصوص تعریف نموده و ضوابطی را به تصویب رسانیده است. موضوع ساماندهی نماهای شهری با لحاظ ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران توسط معاونت شهرسازی و معماری مورد توجه ویژه قرار گرفته است. این معاونت با ایجاد توازن و همخوانی میان حقوق فطری و ضوابط و قوانین تدوین شده در حوزه‌های شهری سعی در تدوین راهبردها و راهکارهایی جهت ساماندهی **نماهای عام شهری** خواهد داشت. بدین امید که هم عوامل خلاقه در حوزه زیبایی شناختی و هم حقوق شهروندی و دغدغه‌های مدیریت شهری را مورد نظر قرار دهد و با تبدیل این راهبردها به ضوابط شفاف در **حوزه ضوابط عام نمای شهری** سبب ایجاد تعاملی دو سویه میان مدیریت شهری و شهروندان در امر ساماندهی نماهای شهری گردد.

در بحث نمای ساختمان‌های کنونی، چیزی که بیشترین تأثیر را دارد، سلیقه‌های شخصی است، این سلیقه‌ها در سطح گسترده هم می‌تواند نقطه‌ی قوت باشد، هم نقطه‌ی ضعف. البته در حیطه‌ی معماری یک بنا می‌توان به سلیقه رفتار کرد اما در واقع وقتی وارد حیطه‌ی عمومی می‌شوید، جامعه حقی بر گردن دارد که باید اجرا شود. ممکن است که سازنده به دلیل مسائل اقتصادی و یا نداشتن دانش کافی، نتواند سازه‌ای منطبق با فضای اطرافش بسازد. آن وقت است که دستگاه‌های اجرایی باید با نظارتی ارشادی وارد عمل بشوند.

نمای هر ساختمان در مجموعه‌ی شهری که در آن حضور دارد، مؤثر است و این تأثیر را به بدنه‌ی خیابان‌ها یا میدان‌ها که در آن قرار گرفته است، انتقال می‌دهد. اگر به نمای ساختمانی واحد، بدون در نظر گرفتن نمای دیگر ساختمان‌ها فکر شود، همگونی نمای شهری در کلیت از میان می‌رود. تناقض بین جنبه‌ی شهری و بیان فردی نما در صورتی می‌تواند از میان رود که ساختمان جزئی از شهر در نظر گرفته شود و ارتباطات آن با محیط اطراف چند جانبه باشد. آنچه برای معاونت شهرسازی و معماری نگران‌کننده است، پاسخ‌گویی پُر شتاب به نیازی کاملاً محسوس است. در این ساخت و ساز پر شتاب نیاز به بررسی طرح‌های ارائه شده توسط جمعی از صاحب نظران و مسئولان در مراکز تایید پروانه‌های ساختمانی ضروری به نظر می‌رسد. بررسی میدانی طرح ساختمان‌ها یا بناهای اطراف از لحاظ کیفیت طرح معماری، نمای ساختمان، تناسب حجم آن با ساختمان‌های اطراف، زیبایی طرح و مصالح مورد استفاده و ... نیز گامی مؤثر در ارتقاء کیفیت نماهای شهری است.



سر آغاز

مهمترین عوامل تأثیر گذار در نمای ساختمان‌ها به ترتیب ذیل مورد بررسی قرار می‌گیرد:

- الف: مصالح، فرم و رنگ
- ب: ملحقات (تأسیسات و تابلو)
- ج: پیش آمدگی و بازشوهای نما
- د: بام بنا
- ه: سایر موارد (توصیه های عمومی)

در ارتباط با هر یک از موارد فوق، سه بخش مجزا با ترتیب **احکام سلبی** یا الزامات (به معنی آنچه نباید انجام شود) و **احکام ایجابی** یا اقدامات (به معنی آنچه باید انجام شود) و **توصیه‌ها** (به معنی آنچه بهتر است انجام شود ولی رعایت و انجام آن الزامی نیست)، ارائه گردیده است که لازم است مورد توجه کلیه ذینفعان و دست اندرکاران (مالکین، طراحان، تصویب کنندگان طرح ها و ناظران) قرار گیرد.

• تعاریف

- تعریف نما

نمای ساختمان که جداره خارجی بنا را تشکیل می دهد و در معرض دید قرار دارد شامل حجم و فرم آن در مرحله اول و سپس اجزاء آن یعنی سطوح باز، بسته و تقسیم کننده های عمودی و افقی می باشد. ضروری است طرح نما حتی المقدور بیانگر عملکرد ساختمان باشد به نحوی که نوع استفاده از آن را به بیننده القا کند بطور مثال نمای یک ساختمان مسکونی در یک محله مسکونی بایستی با عملکرد ساختمان سنخیت کامل داشته باشد.

عناصر پراهمیت 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 تلقی می شود، 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.



الف: فرم، مصالح و رنگ

احکام سلبی (الزامات) :

۱. عدم استفاده از نماهای تمام شیشه‌ای یا تمام فلزی
۲. عدم استفاده از رنگ‌های نامتعارف و ناهمگون در نمای ساختمان
۳. پرهیز از بکارگیری مصالح متعدد در نمای ساختمان (حداکثر ۴ نوع)
۴. عدم استفاده از فرم‌های نامتعارف و نامأنوس (نظیر کشتی، مجسمه، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها
۵. پرهیز از به کارگیری مصالح برنده یا شکننده، در طبقات همکف و اول، در محدوده‌ای که در تماس فیزیکی با انسان قرار می‌گیرد. (از قبیل فلز و ...)

احکام ایجابی (اقدامات) :

۶. ضرورت استفاده از مصالح بادوام و مانا و مقاوم در مقابل فرسایش و آلوده شدن در نما در همجواری با محورها، معابر و یا ساختمان‌های خاص (از قبیل سنگ‌های مقاوم)
 ۷. ضرورت هماهنگی رنگ غالب نما، با رنگ ابنیه همجوار (در صورت برخورداری از کیفیت مناسب)
 ۸. و شانندن درز انقطاع بین دو ساختمان، با مصالح متناسب با نما
- تبصره ۱: نمای تمام شیشه‌ای عبارت است از : استفاده بیش از ۶۰٪ سطح شیشه‌خور در نما. (طبق بند ۴-۱-۴-۱۲ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان)
- تبصره ۲: در صورت درخواست کتبی مالکین و ارائه دلایل معتبر از سوی مهندس طراح نما مبنی بر عدم رعایت بعضی از موارد فوق (احکام سلبی و ایجابی) با صلاحدید معاونت شهرسازی و معماری منطقه، درخواست مطرح شده با حضور مالک و طراح، بررسی و تعیین تکلیف خواهد شد.

توصیه‌ها:

۱. پرهیز از به کارگیری رنگ‌های متعدد در سطح غالب نما.
۲. استفاده از مصالح قابل شستشو در طبقه همکف، به منظور حفظ و زیبایی نما.
۳. توصیه می‌گردد از مصالح آجر، سیمان، سنگ و یا ترکیبی از این مصالح در سطح نمای ساختمان‌ها استفاده شود.
۴. در صورت استفاده از آجر در سطح نمای ابنیه از جنس آجر بندکشی شده و و در صورت استفاده از سیمان به صورت آب ساب یا شسته با آبچکان مناسب، باشد.
۵. بهره‌گیری از مصالح بوم‌آور و مقاوم.
۶. بهره‌گیری از ارزش‌های معماری ایرانی – اسلامی در طراحی نما و اجزای آن.
۷. هماهنگی طرح و فرم نما با طرح ابنیه همجوار (در صورت برخورداری از کیفیت مناسب)



ب: ملحقات (عناصر تأسیساتی در نما و تابلو)

احکام سلبی (الزامات) :

۱. ممنوعیت طراحی و اجرای هرگونه تجهیزات تأسیساتی به طور نمایان در نمای اصلی، جانبی و جداره‌های شهری.
۲. عدم درج هرگونه نوشته بر روی نمای ساختمان مازاد بر آنچه که در نقشه نمای مصوب مجاز بوده است.
۳. عدم استفاده از علائم و نمادهایی که اشاعه دهنده تفکرات ضد دینی و ضد فرهنگی باشد.

احکام ایجابی (اقدامات) :

۴. ضرورت طراحی، اجرا و نصب کلیه عناصر مربوط به تأسیسات ساختمان اعم از مکانیکی، الکتریکی و نظایر آن در مکان‌هایی که در معرض دید از معابر عمومی قرار نگیرند.
۵. ضرورت طراحی محل تابلو در طراحی نمای ساختمان‌ها

توصیه‌ها:

۱. استفاده از جاگلی، نمای سبز و ... در لبه بالکن‌ها و یا در مجاورت پنجره‌ها، به منظور تامین مطلوبیت بصری در معابر، مشروط به رعایت اصول ایمنی و بهداشتی
۲. هماهنگی شکل تابلوها در نمای کلیه ساختمان‌ها (خطوط زیرین و فوقانی تابلوها) با تابلوهای واحدهای همجوار.

- تبصره ۱: ملحقات شامل کولرها (اسپیلت‌ها) کانالهای کولر، نودانه‌ها، سیمها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی و نظایر آن می باشد.
- تبصره ۲: مشخصات تابلوها شامل (نسبت طول، عرض، ارتفاع و هماهنگی آن با دهانه واحد تجاری یا اداری، رنگ، جنس، تکنولوژی ساخت) می‌باشد.
- تبصره ۳: به منظور استتار کامل تأسیسات و تجهیزات، چنانچه امکان انتقال عناصر تأسیساتی و تجهیزاتی به بخش‌های غیرقابل رویت میسر نباشد، طرح پوشش هماهنگ با نمای اصلی ارائه گردد.



ج: پیش آمدگی و بازشوها در نما

احکام سلبی (الزامات) :

۱. ممنوعیت ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در سطح پایین نما (در خط زمین)
۲. ممنوعیت ایجاد هر گونه پیش آمدگی فضای ورودی در معبر عمومی
۳. پیش آمدگی عناصری همچون؛ لبه پنجره ها، قرنیز و قاب سازی های مجاز در فضای معبر عمومی، بیش از ۱۰ سانتیمتر نباشد.
۴. عدم استفاده از بازشوهای با اشکال هندسی متفاوت و نامأنوس در نما.

احکام ایجابی (اقدامات) :

۵. ضرورت طراحی فضای ورودی ساختمان، به صورت خوانا و متناسب با سایر ارکان و اجزاء نما
۶. ضرورت پیش بینی تدابیری همچون قرنیز برای کف پنجره ها، به نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود.

توصیه ها :

۱. عقب نشینی ورودی پیاده و ماشین از حد مالکیت
۲. پیش بینی فضای مورد نیاز جهت خشک نمودن البسه در محدوده ای خارج از دید عموم
۳. هماهنگی خطوط تراز، پیش آمدگی ها، بازشوها و لبه بالکن ها با نمای ساختمان های مجاور
۴. هماهنگی ابعاد و اشکال بازشوها با یکدیگر و توجه به بازشوهای موجود در پلاک های همجوار.



د: بام بنا

احکام سلبی (الزامات) :

۱. ممنوعیت تعبیه هرگونه عناصر تأسیساتی (از قبیل ونت‌ها، دودکش‌ها و ...) در بام بدون پوشش مناسب، به صورتی که از معابر جانبی، قابل رؤیت باشد.

احکام ایجابی (اقدامات) :

۲. ضرورت هماهنگی خط پیشانی ساختمان، پیش آمدگی و تراز بام با ساختمان های همجوار
۳. ضرورت هماهنگی فرم، نما، رنگ و شکل غالب بام، با ویژگی های معماری تهران
۴. ضرورت پیش بینی تدابیری همچون آبچکان برای بام، به نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود.

توصیه ها:

۱. استفاده از پوشش گیاهی در سطح بام ساختمان با رعایت نکات ایمنی و جزئیات اجرایی
۲. هماهنگی کفسازی بام با ملک های همجوار در صورت مناسب بودن کفسازی ملک مجاور

ه: سایر موارد (توصیه های عمومی)

۱. رعایت هماهنگی و تناسب نما با منظر عمومی محله و مظاهر فرهنگی (در صورت برخورداری از کیفیت مناسب در بافت محلی)
۲. استفاده از نور، رنگ و سایه روشن در سطح نما، به نحوی که بر جذابیت بصری تاکید گردد.
۳. مشخصات کفسازی معبر و محدوده جلوی ساختمان، با مشخصات نمای قسمت پایینی ساختمان و همچنین کف سازی معابر جلوی پلاک های همجوار، هماهنگ باشد. (هماهنگی با شهرداری منطقه الزامی است).
۴. طراح به تناسبیات انسانی در طراحی نما، به ویژه در طبقات همکف تا سوم، توجه داشته باشد.
۵. 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)



کنترل نما

نقشه‌ها، مدارک و اسناد تصویری لازم برای کنترل نمای واحد ساختمانی

با هدف آشنایی کارشناسان فنی کنترل کننده نما در شهرداری های مناطق، این نیاز وجود دارد که اطلاعات و مستندات لازم برای کنترل نمای ساختمانها در اختیار آنها قرار گیرد. تحویل نقشه حجمی ابنیه و مشخصات کیفیت مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، در واحدهای همسایگی الزامی است.

بر این اساس مدارک زیر مورد نیاز می باشد :

۱. نقشه های نماهای اصلی در مقیاس ۱/۵۰ و نماهای فرعی در مقیاس ۱/۱۰۰ به انضمام جدول نازک کاری با قید مصالح و مواد و رنگ های مصرفی در هر بخش از نما.
۲. نقشه موقعیت استقرار ساختمان در محدوده زمین (سایت پلان) به انضمام پلان بام (به عنوان نمای پنجم)
۳. ارائه نقشه ها و تصاویر سه بعدی از حجم کلی ساختمان که مبین وضعیت استقرار بازشوها، ورودی، بالکن ها و سایر احجام شاخص بنا، مصالح، بافت کلی نما و رنگ ساختمان در آینده در جوار پلاک های ساخته شده پیرامونی می باشد (شامل برش عمودی و افقی از نحوه تعبیه بازشوها در دیوار).
۴. ارائه نقشه جزئیات اجرایی پیش بینی شده برای نما در مقیاس ۱/۵۰ شامل کلیه عناصر موجود در نما نظیر: فضای ورودی، خط آسمان، بازشوها، بالکن ها، احجام عقب نشسته و یا برجسته، نرده و جان پناه، سایبان و ... همراه با اندازه گذاری کامل، به انضمام جزئیات اتصالات نما به اسکلت ساختمان در مقیاس ۱/۲۰ شامل نقشه سازه نگهدارنده نما
۵. ارائه شیوه نورپردازی نما و تصاویری از نورپردازی شب ساختمان (بنا به ضرورت).
۶. تکمیل و تایید چک لیست طراحی توسط مهندس معمار.

نکات مهم و قابل توجه برای مالکان:

- مالکان می بایست حداقل تصویر نمای دو پلاک مجاور از هر طرف را به هنگام اخذ نقشه نمای ساختمان ارائه نمایند.
- ضروری است هرگونه تغییر در اجرای نقشه های مصوب شده، در زمان اجرا توسط مهندسان ناظر و ماموران بازدید نواحی به اداره شهرسازی ناحیه و منطقه مربوطه گزارش شود تا دستورات لازم از طرف ادارات نامبرده در راستای تکمیل عملیات ساختمان سازی، صادر گردد.
- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه شهرسازی است. مهندسان ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب نما و حجم خواهند بود.
- صدور گواهی پایان ساختمان منوط به ممنوعیت نصب تجهیزات الکتریکی و مکانیکی و لوله های تاسیساتی در نمای ساختمان و بالکن های بدون پوشش، می باشد.
- مالکان قبل از صدور گواهی پایان ساختمان می بایست نماسازی جانبی را انجام دهند.

راهنمای بررسی نقشه‌ها و مدارک نمای ساختمانها جهت صدور پروانه ساختمانی



چک لیست طراحی و کنترل نما

مدارک و مستندات جهت اخذ مجوز نماهای ساختمان

ردیف	مدارک مورد نیاز	متقاضی	شهرداری
۱	مدارک و نقشه های ارائه شده در زمینه نما به بخش معاونت شهرسازی و معماری	مهندس معمار	عدم تایید
۲	نماهای اصلی رو به گذر در مقیاس ۱/۵۰ و ۱/۱۰۰ (جنس و رنگ مصالح)	مالک	تایید
۳	سایر نماهای فرعی در مقیاس ۱/۱۰۰ (جنس و رنگ مصالح)	مالک	تایید
۴	پلان بام با مشخص بودن محل داکتها و سایر عناصر تاسیساتی ۱/۱۰۰	مالک	تایید
۵	جزئیات نما در مقیاس ۱/۲۰ شامل (wall section) و جزئیات بازشوها	مالک	تایید
۶	تصویر سه بعدی از حجم و نمای اصلی ساختمان	مالک	تایید
۷	نمای پلاکهای همجوار طرفین و روبرو، بصورت عکس و یا نقشه ترسیمی (در صورت وجود و حداقل تا عرض دو پلاک)	مالک	تایید
۸	ارائه CD موارد فوق (شامل فایل CAD ، DWG - تصاویر سه بعدی با فرمت JPEG یا TIFF)	مالک	تایید
۹	طرح نمای جانبی (در صورت وجود)	مالک	تایید
۱۰	ارائه طرح نورپردازی نما در صورت ضرورت	مالک	تایید



منابع و مراجع:

۱. طرح تدوین مبانی ساماندهی نمای شهری تهران؛ مهندسين مشاور معماری و شهرسازی مهرازان ۱۳۷۵؛ حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران؛ ۵ جلد گزارش.
۲. مبحث ۱ تا ۲۰ مقررات ملی ساختمان؛ دفتر تدوین مقررات ساختمان.
۳. سامانه قوانین و مقررات شهرداری تهران؛ ضوابط، دستورالعمل ها و بخشنامه ها.
۴. مصوبات شورای شهر؛ آیین نامه ساختمانی شهر تهران.
۵. سند راهبردی طراحی نما برای ساختمان های با اهمیت شهری؛ مهندسين مشاور بعد تکنیک؛ شهرداری تهران.
۶. دستورالعمل طراحی نمای ساختمان؛ معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۸۷.
۷. ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری؛ مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۷.
۸. رساله حقوق امام سجاده(ع)؛ ترجمه دکتر علی شیروانی- نشر مولانا
۹. پژوهش الگوی خانه اسلامی؛ مهندسين مشاور رازاندیشان عمران، کارفرما وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۱
۱۰. پرسشنامه های کتبی از صاحب نظران حوزه معماری و شهرسازی ایران
۱۱. مصاحبات حضوری با صاحب نظران و نخبگان عرصه معماری و شهرسازی ایران در زمینه نماهای شهری

منطقه ۱۴