

با نام و یاد خدا

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی
معاونت شهرسازی و معماری

ضوابط و مقررات نمای ساختمان‌های شهر اراک

(مصوب جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۷ کمیسیون ماده ۵ اراک)

شماره: 4184-1401

تاریخ: 1401/08/12

پاییز ۱۴۰۱

ضوابط و مقررات نماهای شهری اراک (مصوب جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۷ کمیسیون ماده ۵ اراک)

مقدمه :

نمای ساختمان علاوه بر اینکه در داخل ساختمان اثر می گذارد، در سیمای بصری نیز موثر است بدین ترتیب استفاده از نماهایی که به نوعی هماهنگی در نگاه بیننده ایجاد میکند، لازم و ضروری است. بطور کلی سیمای هر شهر انعکاسی است از فرهنگ و آداب و هویت حاکم بر جامعه و به ویژه شهروندانی که در آن سکنی گزیده اند. در این راستا مجموعه ضوابط زیر با توجه به مستندات قانونی کشور و نیازهای شهر اراک، تنظیم گردیده است.

اهداف:

- رسیدن به سطوحی همخوان، هماهنگ و وحدت یافته در بدنه فضاهای شهری
- ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری
- توجه به اقلیم در امر نماسازی
- حفظ هویت شهری
- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین
- ساماندهی به سیما و منظر شهری و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها
- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور
- جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری
- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی

حوزه شمول:

به منظور کنترل نماهای شهری و ایجاد سیمای شهری هماهنگ، با توجه به مستندات قانونی کشور (مصوبات مورخ ۶۹/۸/۲۸ و ۸۷/۹/۲۵ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران) در خصوص ضوابط و مقررات نما و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، ضوابط اجرایی نماسازی تدوین گردیده و از تاریخ ابلاغ، رعایت آن، به استثنای موارد مندرج در تبصره های زیر، برای کلیه ساختمانهای مسکونی، اداری، مجتمع های تجاری، خدماتی، درمانی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، کاربریهای مختلط (مسکونی-تجاری-اداری-اقامت) و صنعتی شهر اراک لازم الاجراست.

تبصره ۱: محدوده بافت تاریخی شهر مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری و حریم آثار تاریخی، تابع ضوابط مربوط به خود و تحت نظارت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان بوده و اخذ تأییدیه های مربوط از سوی اداره کل نامبرده نیز لازم می باشد.

تبصره ۲: مناطقی که دارای طرح شهری خاص هستند (مانند میدان شهدا و اطراف آن و خیابان شهید بهشتی حد فاصل میدان شهدا تا میدان هفتم تیر و کوی صنعتی) تابع ضوابط نماسازی خاص خود می باشند.

شماره: 4184-1401

تاریخ: 1401/08/12

ضوابط شهرسازی و معماری

مبحث اول - تعاریف:

نما: کلیه سطوح ساختمانها که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده می باشد اعم از نماهای اصلی یا جانبی، نمای شهری محسوب می گردد.

اعضای کمیسیون ماده ۵ استان مرکزی		
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان	مدیر کل راه و شهرسازی استان	معاون هماهنگی امور عمرانی
دبیرخانه کمیسیون راه و شهرسازی استان مرکزی	شهرداری اراک	مدیر کل جهاد کشاورزی استان



نمای اصلی : شامل کلیه سطوح نمایان ساختمان است که متصل یا مشرف به گذرها ، معابر و فضاهای عمومی میباشد و از عرصه ها و فضاهای عمومی و معابر و میداین قابل رویت و مشاهده است.

نمای جانبی : شامل کلیه سطوح نمایان ساختمان می باشد که مشرف به پلاک های مجاور است و از معابر ، میداین و فضاهای عمومی نیز قابل رویت و مشاهده است .

خط آسمان : خط انتهای ساختمان که خط بام نیز نامیده می شود و به نوعی پیوستگی و هماهنگی بدنه معبر را موجب می گردد.
بازشوها : شامل دو دسته در و پنجره می گردند.

تناسبات در نما : مجموعه ای از نسبتهای ثابت بصری بین اجزای یک بنا و نیز بین اجزاء و کل ساختمان که در مجموع موجب ایجاد نظم بصری در نما و حجم ساختمان می گردد. این تناسبات شامل رنگ مصالح ، جنس مصالح ، فرم های تقسیم بندی شده بر روی سطوح نما و ... می شود.

مصالح : از عوامل تاثیر گذار در استحکام و دوام نما به شمار می آید و دسته بندی کلی مصالح مورد استفاده در نمای ساختمانها به شرح زیر است : آجر- سنگ - شیشه - بتن - سیمان - مصالح جدید

تابلوی نام ساختمان : تابلویی است که به منظور معرفی ساختمان ، در محل های مجاز نصب می گردد.
سایر تابلوها : تعریف این دسته از تابلو ها برگرفته از مقررات ملی ساختمان جلد بیستم می باشد.

راهبرد : به معنی روشن تر نمودن اهداف و مفاهیم ضوابط و طرح راه حل هایی برای رسیدن به آنها است (پدیدهی است راه حل های ارائه شده تنها راه کارهای ممکن نبوده و روش های معمارانه متنوعی جهت رسیدن به اهداف ضوابط وجود دارد).

بناهای شاخص: بناهایی که به جهت فرم، کالبد، عملکرد، نوع مخاطب، مکان قرارگیری، ماهیت اجتماعی، فرهنگی و ویژگی های کیفی بر سیما و منظر پیرامون خود موثر می باشد که طبق مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران به شماره ۵۳۵۵۵/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۶ با موضوع دستورالعمل تشخیص بناهای شاخص و گردش کار تصویب آن ها تعیین می گردند.

مبحث دوم - ضوابط و مقررات عمومی:

۱-۲- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهر که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است اعم از نماهای اصلی و نماهای جانبی ، نمای شهری محسوب شده و بایستی با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نما سازی گردند. (مصوبه ۶۹/۸/۲۸ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران)

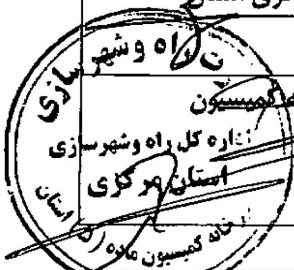
تبصره ۱: کلیه سطوح قابل رویت ساختمانهای واقع در حاشیه معابر ، اعم از دیوارهای اصلی و جانبی (حتی اگر در جداره دوم قرار گرفته باشند و یا بعداً بوسیله ساختمان های مجاور پوشیده شوند) ، بایستی با استفاده از مصالح مناسب ، ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان ، طراحی و اجرا شوند.

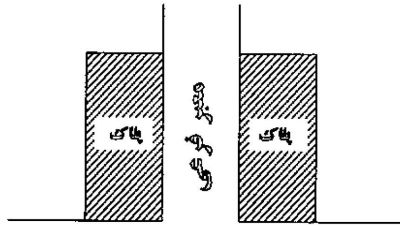
تبصره ۲: قطعاتی که بارگذاری آنها در معبر فرعی (معبر با عرض کمتر) بوده ولی نماهای اصلی و جانبی آن بلاواسطه از خیابان اصلی قابل رویت است (واقع در کنج)، توصیه می شود از نمای خیابان اصلی (معبر با عرض بیشتر) پیروی کنند (شکل ۱).

شماره: 4184-1401

تاریخ: 1401/08/12

اعضای کمیسیون ماده ۵ استان مرکزی		
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان	مدیر کل راه و شهرسازی استان	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری مرکزی
دبیر خانه کمیسیون ماده ۵ راه و شهرسازی استان مرکزی	شهردار اراک	مدیر کل جهاد کشاورزی استان





معتبر اصلی

شکل ۱

تبصره ۳: کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت باشند باید با مصالح مناسب و متناسب مطابق این ضوابط ناماسازی شود.
تبصره ۴: سطوح جانبی مشرف به ملک همسایه بایستی با مصالح مناسب و هماهنگ (حداقل اندود سیمان سفید) پوشانده شود.

تبصره ۵: دیوارها و حصارها و حفاظهای روی دیوارها که به منظور حفاظت فیزیکی یا جلوگیری از اشراف دید نصب میشوند، جزو نما محسوب و مشمول ضوابط حاضر می باشند.

۲-۲-۲: طرح نماهای اصلی و جانبی ساختمان می بایست همزمان با تهیه سایر نقشهها (نقشههای معماری، سازه و تاسیسات) در مقیاس ۱:۵۰ و با جزئیات اجرایی با مقیاس مناسب و مشخصات کامل شامل رنگ و نوع مصالح و با نمایش وضعیت مجاورین (به لحاظ جنس مصالح و خطوط ارتفاعی مندرج در بند ۲-۷ این ضوابط) تهیه و مهور به مهر و امضای مهندس طراح معماری و محاسب دارای پروانه اشتغال که طراحی ساختمان را عهده دار بوده، به تأیید مرجع صدور پروانه ساختمان برسد.

تبصره ۱: ایجاد تغییر در نقشه نما تغییر در نقشه محسوب شده و تابع ضوابط آن است.
تبصره ۲: به منظور ایجاد تغییرات در نمای بناهای موجود، الزامی است نقشههای مربوط به نما و وضعیت مجاورین (ذکر شده در بند ۲-۲) مهور به مهر و امضای مهندس طراح معماری و محاسب دارای پروانه اشتغال بوده و به تأیید مرجع صدور پروانه ساختمان برسد.

۲-۳-۲: مسئولیت نظارت بر اجرای نماهای مصوب بر عهده کلیه ناظرین ساختمان (در حوزه رشته تخصصی خود) می باشد و صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام ناماسازی (نمای اصلی و جانبی) طبق نقشههای مصوب می باشد.

۲-۴: دخل و تصرف در نماها پس از اخذ پایان کار، منوط به اخذ مجوز از شهرداری می باشد.

۲-۵: کلیه الحاقات اضافی از قبیل کولر و کانال کولر، سیم کشی و لوله کشی، لوله بخاری، کنتورهای تاسیسات و... نباید روی نمای اصلی ساختمان ها اجرا گردد.

تبصره: پیش بینی و طراحی کلیه تاسیسات مربوط به ساختمان در نقشه های مصوب ضروری می باشد و در صورت اجرای آنها (از نصب کولر اعم از آبی یا گازی و کانال آن و ... بر روی نمای ساختمان (اعم از اصلی و جانبی) یا بالکن، اجرای پوشش مناسب (از قبیل فخر و مدین، اکسپندد مش، لوور، دیوارهای مشبک با انواع مصالح، دیوار سبز و امثالهم) به صورت هماهنگ با نمای ساختمان به منظور غیر قابل رویت کردن این الحاقات ضرورت دارد.

۲-۶: معماری بناهای نبش و کنج دارای اهمیت ویژه ای بوده و باید عناصر و جزئیات ویژه و نقاط تمرکز در آن گنجانده شود تا بر

اعضای کمیسیون ماده ۵ استان مرکزی

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان	مدیر کل راه و شهرسازی استان	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری مرکزی
مدیر خانه کمیسیون راه و شهرسازی استان مرکزی	شهردار اراک	مدیر کل جهاد کشاورزی استان

شماره: 4184-1401

تاریخ: 1401/08/12

اهمیت مکان تاکید شود (بند ۴-۱ راهبردها).

۷-۲- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه گذرها، باید کلیه اجزای نما (از قبیل تناسبات، مصالح و خط ترازاها) با نماهای مجاور هماهنگ و متناسب بوده و بدین منظور توصیه می شود به ترتیب الویت: خط آسمان (آخرین حد بنا)، حد بالا و پایین پنجره های هر یک از طبقات، بالای درهای ورودی ساختمان، حد بالای دیوار حیاط های مشرف به میادین و گذرها و خط پایه (خط برخورد بنا با زمین) با ساختمانهای همجوار همتراز باشند. بدین لحاظ برداشت کدهای ارتفاعی اینیه مجاور (طرفین) و تدابیر لازم در این خصوص در زمان تهیه طرح معماری و نمای بنا اتخاذ شود (بند ۴-۲ راهبردها).

۸-۲- طراحی و چیدمان روزنه ها و بازشوهای خارجی ساختمان در زیبایی نما اهمیت بسزایی داشته و به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در قسمتهای رخ بام و کف پنجره ها بایستی تمهیدات مناسب پیش بینی گردد (بند ۴-۳ راهبردها).

تبصره: طراح می تواند به منظور تاکید بر خطوط بالای پنجره ها، از سایبان بالای پنجره ها استفاده نماید.

۹-۲- ضمن ایجاد تداوم در جداره خیابان و توجه به خط و لبه ساختمان های مجاور در زمان طراحی، ایجاد سایه - روشن از طریق عقب نشینی یا جلوآمدگی بخش هایی از ساختمان در محدوده سطح اشغال مجاز، بلامانع است.

۱۰-۲- در طراحی نمای ساختمان، شیب معابر بایستی مورد توجه قرار گیرد.

۱۱-۲- به منظور تلطیف فضای شهری، پیش بینی فضا برای کاشت درخت و پوشش گیاهی در سمت معبر و در داخل محدوده مالکیت توصیه می شود.

۱۲-۲- در نمای طبقه همکف کلیه قطعات بایستی در صورت لزوم محل و فضای مناسب برای نصب و استقرار حفاظ های کرکره ای و نرده ای و چارچوب درهای ریلی و همچنین سایبان ها و موارد مشابه در داخل قطعه مالکیت به نحوی پیش بینی شود که تجهیزات فوق از حد مالکیت تجاوز ننموده و در حریم و منظر معبر دخل و تصرفی ننماید و با نما هماهنگ باشد.

۱۳-۲- پیش آمدگی نما

۱-۱۳-۲- در راستای ارتقاء غنای بصری نما ایجاد پیش آمدگی جهت نماسازی در داخل محدوده مالکیت و فراتر از حد سطح اشغال مجاز حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر مجاز می باشد.

۲-۱۳-۲- ایجاد پیش آمدگی مزبور فراتر از حد مالکیت و داخل معبر عمومی با حداقل ارتفاع ۳٫۵ متر خالص از تراز کف معبر، حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر با رعایت آیین نامه های مربوطه و حرایم تاسیسات مجاور ملک مجاز می باشد.

۳-۱۳-۲- ایجاد پیش آمدگی جهت نماسازی در املاکی که دارای مجوز از شهرداری جهت اجرای کنسول عملکردی (دستک) می باشد فراتر از میزان کنسول مذکور ممنوع می باشد.

۴-۱۳-۲- بدیهی است پیش آمدگی های فوق غیر عملکردی بوده و صرفاً جنبه نماسازی و بصری دارند.

۵-۱۳-۲- درگاهی و لبه کف پنجره، نیم ستون چسبیده به دیوار، قرنیزها، لوله آب باران، و دیگر عناصر نماسازی در ارتفاع کمتر از ۳٫۵ متر از تراز کف معبر نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشند.

۶-۱۳-۲- حداکثر ارتفاع مجاز جان پناه بام ۱۷۰ سانتیمتر می باشد.

تبصره ۱: در صورت تجاوز پیش آمدگی نما از مقادیر مجاز یادشده در بندهای فوق، مساحت تصویر افقی کلیه پیش آمدگی ها در کلیه طبقات بر مبنای بیشترین عمق پیش آمدگی ها توسط شهرداری (مرجع صدور پروانه) به عنوان تخلف به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع می گردد.

تبصره ۲: نصب و تعبیه پله و شیراه (رمپ) در خارج از محدوده مالکیت ممنوع است.

۱۴-۲- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل

اعضای کمیسیون ماده ۵ استان مرکزی

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان مرکزی	مدیر کل راه و شهرسازی استان	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری مرکزی
مدیر خانه کهنه و موزه شهرسازی استان مرکزی	شهرداری اراک	مدیر کل جهاد کشاورزی استان

شماره: 4184-1401

تاریخ: 1401/08/12

مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است.

۲-۱۵- در نمای ساختمانها از ارتفاع ۲۳ متری به بالا توصیه می‌شود از مصالح سبک استفاده شود.

۲-۱۶- استفاده از نماهای با تزئینات زیاد و تجمل‌گرا و اجزا و نمادهای آن (از قبیل کله‌گاوی، کتیبه، گلوبی، ستون و سرستون سبک‌های دوریک، یونیک، کرتین، مجسمه، سنتوری، تاج، کرنیک‌ها یا قرنیزهای افقی کلاسیک، نرده صراحی، نقوش برجسته سنگی و سیمانی، ستون‌های کاذب و ...) موسوم به نمای رومی، یونانی، گوتیک، باروک، روکوکو و هرگونه نمای کلاسیک یا نئوکلاسیک غیر ایرانی تا حد امکان پرهیز گردد و به تایید کمیته مربوطه برسد.

۲-۱۷- استفاده از شکل‌ها، اجزاء، نمادها، نقوش گچ‌بری و سنگ‌بری غیرمتعارف و بکارگیری رنگ‌های نامتناسب در نمای ساختمان تا حد امکان پرهیز گردد. در صورت اختلاف نظر، مرجع تشخیص موارد فوق کمیته سیما و منظر می‌باشد.

۲-۱۸- رعایت اقدامات ایمنی در استحکام و اجرای اجزاء و مصالح نما (اجرای وال پست، اسکوپ مصالح نما و ...) جهت جلوگیری از ریزش مصالح مطابق ضوابط مربوط ضروری است. اجرای سطوح افقی در حد فاصل طبقات با هدف جلوگیری از ریزش مصالح (یا ضربه گیر آن) و همچنین ممانعت از گسترش حریق به طبقات فوقانی توصیه می‌شود.

۲-۱۹- استقرار و اجرای هرگونه تابلو و نام ساختمان مربوط به واحدهای با هرگونه کاربری، بایستی با رعایت مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان در طرح معماری پیش‌بینی و به تایید شهرداری برسد.

۲-۲۰- استفاده از لامپهای با نور خیره کننده در تابلوها و شیشه نوشته‌ها ممنوع است.

۲-۲۱- اجرای نوشته و نقاشی در بدنه های جانبی بناهای جدید و همچنین استقرار تابلوهای راهنمایی بناهای عمومی و خدماتی در حریم معابر بدون اخذ مجوز از شهرداری ممنوع است.

۲-۲۲- کلیه ساختمان‌های غیرمسکونی (تجاری، اداری، درمانی و ...) و ساختمان‌های مسکونی بر میدین و گره‌های اصلی شهری و همچنین معابر بیشتر از ۱۸ متر ملزم به نورپردازی در شب بوده و جزئی از طراحی نما محسوب می‌شود.

۲-۲۳- استفاده از نورافکن‌های شدید و قرار دادن ساختمان در نور مستقیم ممنوع است. نورپردازی ورودی‌هایی که دارای محل نگهداری هستند، باید در حد تشخیص رنگ، اشخاص، مدارک و بازرسی داخل ماشین باشد.

۲-۲۴- در طرح نورپردازی بناهایی که در مجاورت بافت‌های مسکونی قرار دارد باید دقت شود اجرای طرح نورپردازی مزاحمتی از نظر خیرگی و آلودگی نوری نداشته باشد.

۲-۲۵- انتخاب محل نصب ادوات نورپردازی علاوه بر داشتن استحکام باید به گونه‌ای باشد که از دید مخفی بوده و ایجاد آلودگی نوری و خیرگی ننماید. در صورت نمایان بودن تجهیزات نورپردازی، فرم، رنگ و شکل ظاهری باید حداکثر هماهنگی را با محیط پیرامون و نمای بنا داشته باشد.

۲-۲۶- اجرای بام سبز و نمای سبز با رعایت ضوابط فنی و ایمنی مربوط مجاز بوده و توصیه می‌گردد.

۲-۲۷- سطح بام ساختمان‌ها به عنوان نمای پنجم محسوب می‌شود و توجه و طراحی آن با مصالح و رنگ مناسب توصیه می‌گردد.

شماره: 4184-1401

تاریخ: 1401/08/12

۲-۲۸- کلیه حصارها و دیوارها بایستی به صورت هماهنگ با بدنه اصلی ساختمان طراحی و اجرا شود و ارتفاع آنها از تراز متوسط کف معبر مجاور حداکثر ۴ متر باشد. احداث حصار و دیوار بلندتر در مکان‌های مخصوص بانوان (کاربرهای آموزشی و محوطه‌های سبز و باز مخصوص بانوان) و همچنین عملکردهای امنیتی طبق طرح‌های تأیید شده مربوط مجاز خواهد بود.

۲-۲۹- اجرای حصار کشی اطراف پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است. جدا سازی به وسیله کاشت شمشاد یا درختکاری و مشابه آن با ارتفاع و ضخامت متناسب با حفظ دید و منظر به فضای سبز عمومی مجاز است.

اعضای کمیسیون ماده ۵ استان مرکزی		
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان مرکزی	مدیر کل راه و شهرسازی استان	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری مرکزی
دبیر خانوادگی کمیسیون شهرسازی استان مرکزی	شهرداری اراک	مدیر کل جهاد کشاورزی استان

۲-۳۰- در قطعات دارای کاربری خدمات عمومی و تأسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۳۰۰۰ مترمربع و بیشتر و یا عمق زمین بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی، بایستی احداث بنای اصلی با حداقل ۵ متر عقب نشینی نسبت به گذر اصلی صورت گیرد.

۲-۳۱- حصار کشی دائمی با استفاده از سیم خاردار، توری سیمی و موارد مشابه و همچنین ورقهای موجدار و مصالح ناهمگون با محیط شهری مجاز نمی باشد.

۲-۳۲- موانع فیزیکی برای جدایی مسیر سواره و پیاده در حاشیه پیاده رو، بایستی با پوشش گیاهی انجام پذیرد و استفاده از هرگونه مانع دیگری مانند نیوجرسی ممنوع است.

۲-۳۳- نمای ساختمان های مهم و شاخص شهر و سیاست گذاری نمای خیابان های شاخص و حل اختلافات ایجاد شده در کمیته سیما و منظر شهرداری در کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری مصوب شورایی معماری و شهرسازی مستقر در اداره کل راه و شهرسازی و مابقی در کمیته سیما و منظر مستقر در شهرداری بررسی می گردند.

مبحث سوم - ساختار اجرایی:

۳-۱- مالک قبل از صدور پروانه ساختمان، ملزم به اخذ تأییدیه طرح نمای ساختمان از شهرداری می باشد و الزام به رعایت و اجرای آن توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان و شهرداری به مالک تفهیم می گردد. در این خصوص و برای ضمانت اجرا، قبل از صدور پروانه ساختمان توسط شهرداری منطقه از مالک تعهد رسمی اخذ می شود.

۳-۲- مالک و مهندسین ذیصلاح، ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان با جزئیات اجرایی و مشخص نمودن رنگ، جنس و نوع مصالح و اخذ تأییدیه های لازم از شهرداری می باشند و هرگونه تغییر می بایست مجدد به تصویب کمیته های مربوطه برسد.

۳-۲- صدور گواهی عدم خلاف پایانی یا گواهی پایان کار منوط به اجرای نمای ساختمان یا تغییرات آن بر اساس طرح مصوب نما می باشد.

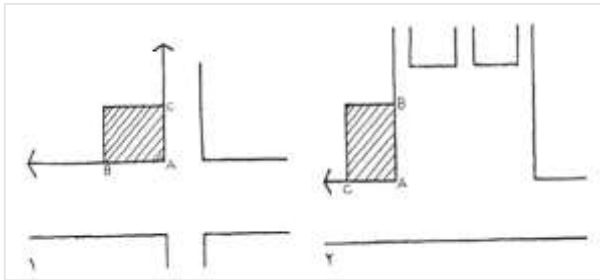
شماره: 4184-1401

تاریخ: 1401/08/12

اعضای کمیسیون ماده ۵ استان مرکزی		
مدیر کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان مرکزی	مدیر کل راه و شهرسازی استان	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری مرکزی
مدیر کل راه و شهرسازی استان مرکزی	شهرداری اراک	مدیر کل جهاد کشاورزی استان
رئیس کمیسیون ماده ۵ استان مرکزی		

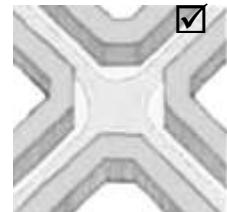
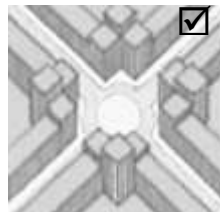
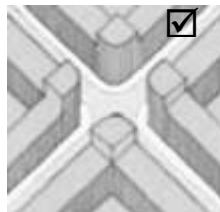
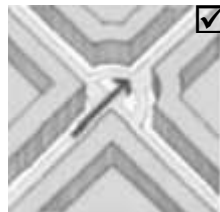
مبحث چهارم - راهبردها:

۱-۴ - ساختمان‌های واقع در کنج باید دارای ویژگی‌های زیر باشند.

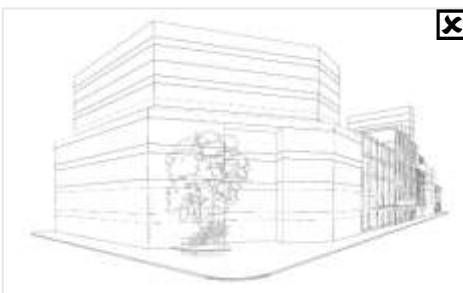


- ۱-۴-۱- با توجه به سلسله مراتب و اهمیت معبر به نماهای اصلی و فرعی تقسیم شده و علاوه بر هماهنگی با نماهای همجوار باید با یکدیگر هماهنگ باشند. نمای واقع در بر خیابان اصلی و اهمیت بیشتر، نمای اصلی بوده و نمای واقع در بر خیابان فرعی، نمای فرعی می‌باشد. در شکل مجاور نمای AB اصلی و نمای AC فرعی می‌باشد. نماهای مذکور باید با یکدیگر دارای اتحاد، پیوستگی و هماهنگی باشند.

- ۱-۴-۲- در کنج، عناصر و جزئیات ویژه و نقاط تمرکز گنجانده شود تا بر اهمیت مکان تاکید شود. مثلاً در عین هماهنگی، به لحاظ فرم متمایز از کل محور باشد، ولی این تمایز به معنی تضاد در سبک و مصالح نمی‌باشد. برای تاکید می‌توان از قاعده تغییر و تباین (مانند تغییر ارتفاع، کاربری و حجم)، طراحی ورودی و پنجره‌های شاخص در کنج (مشروط به عدم تعارض با طرح تفصیلی و دارای عملکرد شهری، منطقه‌ای، محله‌ای و یا ناحیه‌ای)، استفاده از عناصری که با امتداد افقی خیابان در تضاد هستند (مانند سطوح انحنادار در کنج) استفاده کرد.

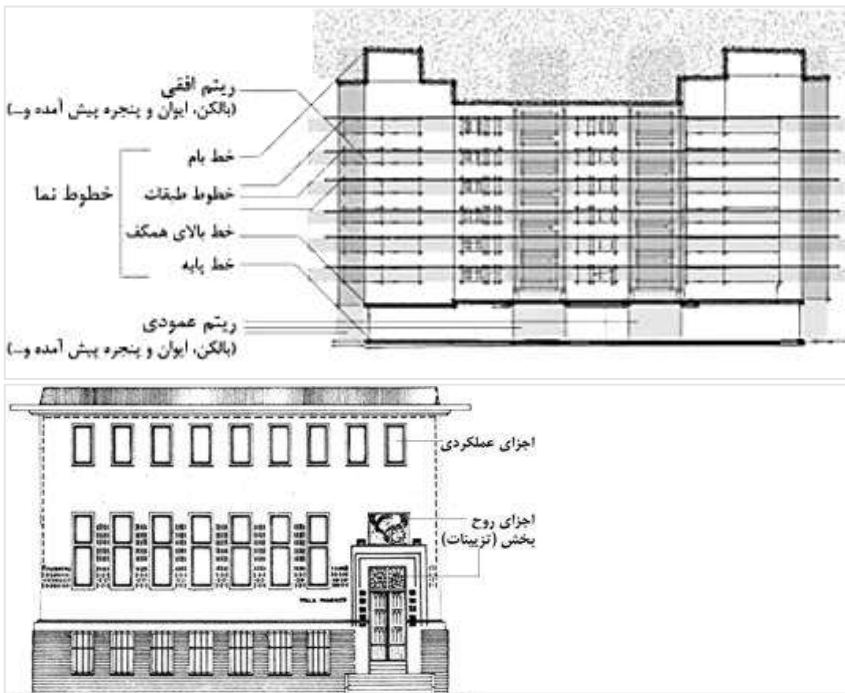


شماره: 4184-1401
تاریخ: 1401/08/12

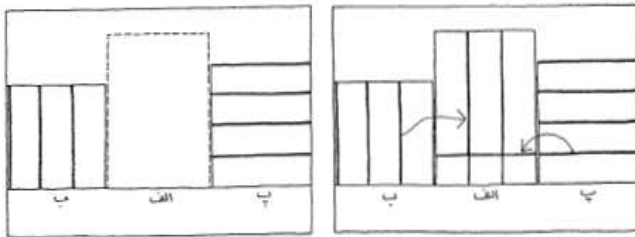


- ۱-۴-۳- از ایجاد تورفتگی زیاد، پلازا، پله‌های فرار آتش‌نشانی، فضاهای خدماتی، ورودی‌های با عمق تورفتگی زیاد، دیوارهای خالی و فاقد تقسیم‌بندی و جزئیات اجتناب گردد.

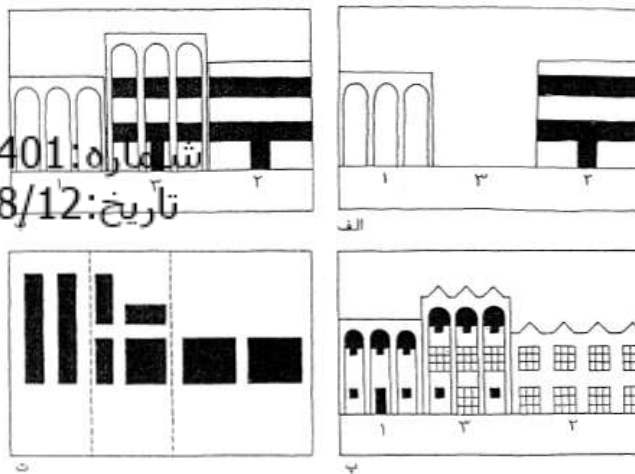
۴-۲- جهت هماهنگی میان دو نمای مجاور باید بین عناصر آنها وفاق و اتحاد برقرار باشد. عناصر نما شامل ارکان و اجزا می‌باشد.



ارکان شامل ریتم‌های افقی و عمود (در دو دسته عناصر شاخص عمودی، افقی و امتداد عمودی یا افقی عناصر تکرار شونده تقسیم‌بندی می‌شوند) و خطوط نما (شامل خط پایه، خط بالای طبقه هم‌کف، خطوط طبقات، خط بام) می‌شود. اجزای نما عبارت هستند از اجزای عملکردی (از قبیل ورودی‌ها، پنجره‌ها، فلاشینگ، سایه-بان، باران‌گیر و ...) و تزئینات.



• ۴-۲-۱- برای طراحی نمای الف میان دو بنای ب و پ با نماهای مختلف، پیشنهاد می‌شود از ارکان اصلی نمای ب و پ استفاده شود و در صورت وجود اشتراک، به بدنه الف منتقل شود و در صورت نبودن اشتراک بخشی از نمای ب و بخشی دیگر از نمای پ به نمای الف انتقال داده شود.



• ۴-۲-۲- در تصویر الف ارکان اصلی نمای ۱ عناصری است که ریتم‌های عمودی را شکل می‌دهد. در حالی که در نمای ۲ اجزا پنجره بر نما غالب می‌باشد. در طراحی نمای ۳ در ابتدا ارکان نمای ۱ انتقال داده می‌شود و سپس اجزای بدنه ۲ انتقال داده می‌شود. در تصویر ۲ ریتم‌های افقی از بدنه ۲ و ریتم‌های عمودی از بدنه ۱ به بدنه ۳ انتقال داده شده است. در تصویر پ اجزایی از هر دو سو به بدنه ۳ منتقل شده است. تصویر ت ترکیب تجریدی انتقال را نشان می‌دهد

نشانی: ۴۱۸۴-۱۴۰۱
تاریخ: ۱۴۰۱/۰۸/۱۲



در شکل بالا ساختمان شماره ۱ فاقد هرگونه تقسیم‌بندی و ریتم مشخصی می‌باشد و عدم هماهنگی امتداد افقی پنجره‌ها در بناهای مجاور هم کاملاً مشهود است. همچنین بناهای با ارتفاعات متفاوت در کنار یکدیگر قرار دارند که منتج به عدم ایجاد خط آسمان (خط بام) مناسب در مجاور معبر شده است.

در شکل بالا ساختمان سمت راست دارای ریتم افقی و ساختمان سمت چپ دارای ریتم عمودی است که موجب عدم هماهنگی دو نمای مجاور شده است

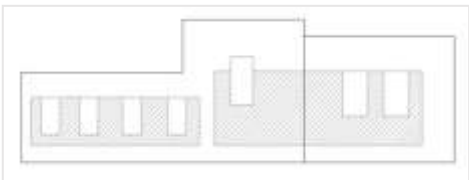
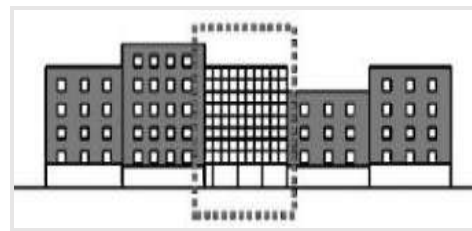
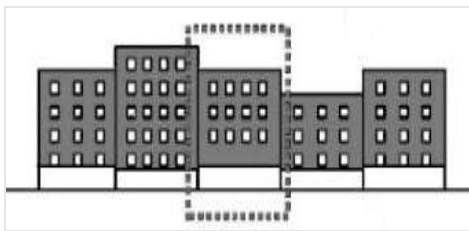
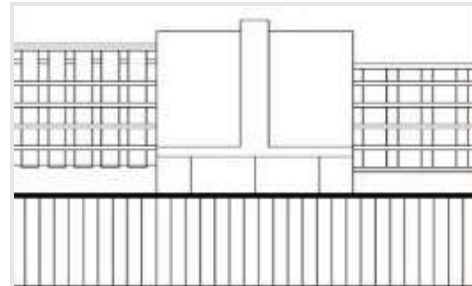
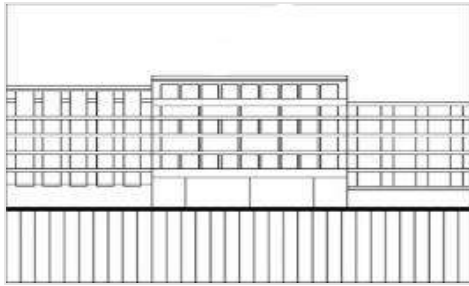


شماره: 4184-1401

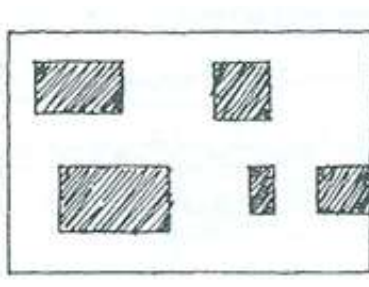
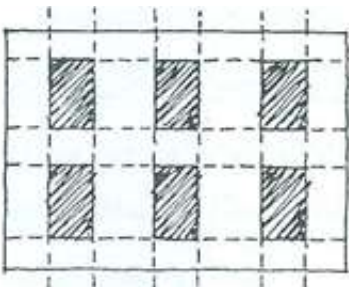
تاریخ: 1401/08/12

در دو شکل بالا علیرغم تنوع مصالح و بازشوها با هماهنگی ارکان اصلی نما (حفظ ریتم) از جمله خط بام، تراز ارتفاعی پایین و بالای پنجره‌ها، خط بالای طبقه هم کف و خط طبقات نمای شهری هماهنگی ایجاد شده است.

- ۴-۲-۳- جهت هماهنگی نماهای مجاور، تقسیم‌بندی و مقیاس نماها باید با یکدیگر متناسب باشند.

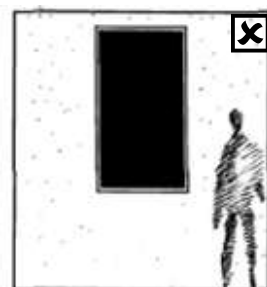
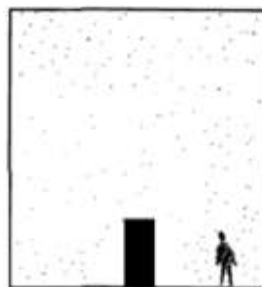
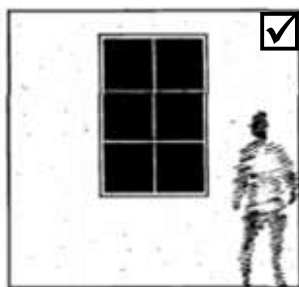
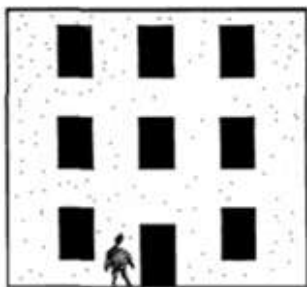


- ۴-۲-۴- در طراحی نما هم‌راستا بودن پنجره‌ها به صورت عمودی یا افقی ایجاد نظم را در پی خواهد داشت. در صورتی که طراحی پلان به گونه‌ای باشد که نتوان پنجره‌ها را هم‌راستا نمود، می‌توان با تغییر مصالح در اطراف پنجره‌ها این کار را انجام داد.

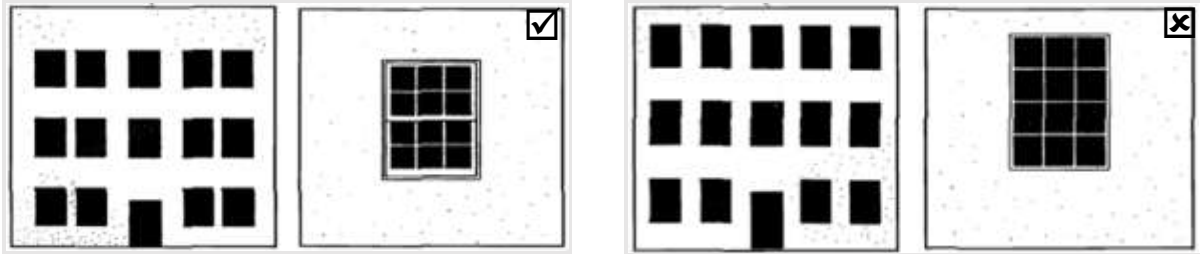


- ۴-۳- برای دستیابی به آرامش بصری در نما روزنه‌ها باید به صورتی چیدمان شوند که چشم به راحتی از یک عنصر به عنصر دیگر انتقال یابد. ترکیب ساده شطرنجی یکی از روشن‌ترین و ساده‌ترین پاسخ‌ها برای این مسئله است.

- ۴-۳-۱- اگر تعداد عناصر شاخص یک سطح معلوم افزایش یابد، غنای بصری آن نیز افزایش می‌یابد. به عنوان مثال اگر به جای یک عنصر شاخص ۵ عنصر داشته باشد گزینه‌های بیشتری برای غناء حسی از خود بروز خواهد داد.



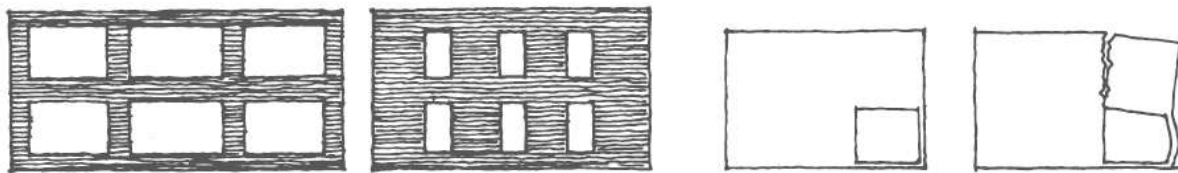
- ۲-۳-۴- چنانچه تعداد عناصر شاخص یک سطح معلوم از تعداد خاصی تجاوز نماید دیگر نمی توان تنوع عناصر را ملاحظه نمود. به طوری که مجموع عناصر الگوی واحدی را تجسم می نمایند. چنانچه با تفکیک عناصر به گروه های بزرگ تر طوری عمل شود که دیگر همه عناصر با یکدیگر خوانده نشوند و به صورت گروهی باشند نوع برداشت ناظر عوض می شود. پیشنهاد می شود عناصر به گروه های ۳ تایی و ۵ تایی تا ۹ تایی تقسیم شوند.



- ۳-۳-۴- علاوه بر ترتیب جایگاه روزنه ها در بدنه تقسیمات داخلی آنها نیز ممکن است آرامش را برهم بزند. معمولا اگر تقسیمات داخلی بر اساس محورهای عمودی و افقی متقارن آرایش یابد، آرامش بصری را در پی خواهد داشت. تصویر ب یک نمونه تقسیم بندی آرامش بخش را نشان می دهد.



- ۴-۳-۴- نسبت نامطلوب سطح برابر به به سطوح پنجره های بزرگ یا پنجره های بی تناسب از نظر بصری نما را ضعیف جلوه می دهد. در تصویر الف سطوح وسیع پنجره استحکام بصری نمای آجری را تضعیف می کند. در نمای ب وسعت و غلبه سطح آجری استحکام بصری را تقویت می کند. تصویر ج نشان می دهد که چگونه پنجره وسیع نزدیک به لبه نما ضعیف جلوه می کند.



شماره: 4184-1401

الف

ب

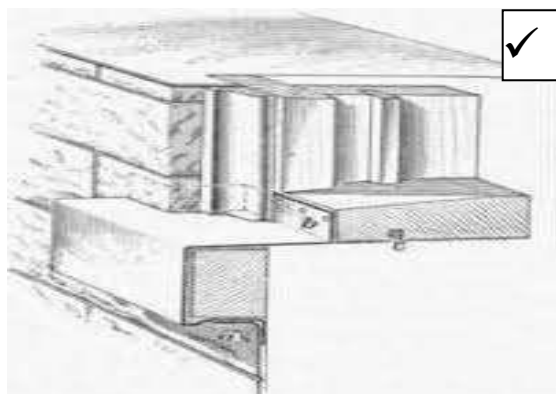
ج

1401/08/12

- ۵-۳-۴- قاب بندی و توجه به جزئیات بصری روزنه ها موجب تاکید و ارتقا غنای حسی نماست و از کثیف شدن نما و سوراخ شدن اطراف پنجره جلوگیری می کند. ضمنا تناسبات $1/2$ و $1/3$ توصیه می گردد.



- ۴-۳-۶- استفاده از آبچکان و فلاشینگ از مصالح بادوام از قبیل فلزی، چوبی، آجری، بتونی و... علاوه بر افزایش غنای بصری و تاکید بر خطوط نما از کثیف شدن لبه‌های روزنه جلوگیری می‌کند.



شماره: 4184-1401
تاریخ: 1401/08/12



- ۴-۳-۷- بالکن‌ها باید دارای حس محصوریت و فضای قابل زندگی و فعالیت باشند. همه بناها باید دارای فضای باز یا نیمه‌باز خصوصی هماهنگ با کلیت معماری باشند. می‌توان از دیوارهای مشبک، آفتابگیرها و سقف، جهت ایجاد یک فضای خصوصی فعال و با حداقل دید به آن بهره برد. از ایجاد بالکن‌های کنسول شده، با جان‌پناه تمام شیشه‌ای و فاقد هرگونه محافظ در برابر آفتاب و باران اجتناب گردد. بالکن‌های با دیوارهای مات محرمیت را افزایش داده و کارایی بالکن را (از قبیل ایجاد باربیکیو و تاسیسات) بدون خدشه به زیبایی بنا افزایش می‌دهد. همچنین لوله‌های فاضلاب و تاسیسات نباید در بالکن مشخص باشند.

