



شهرداری بندرعباس

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری بندرعباس

واحد مطالعات و طراحی شهری

دستورالعمل ضوابط طراحی نما شهر بندرعباس

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری





شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

فهرست

فصل اول

- ۶ بیان مساله -
- ۶ ضرورت تحقیق -
- ۷ اهداف تحقیق -
- ۸ دامنه کاربرد -
- ۸ تعاریف و مفاهیم پایه -
- ۹ ساختار اجرایی -

فصل دوم

- ۱۲ رنگ، مصالح، بافت در نما -
- ۱۷ فرم -
- ۱۸ ورودی -
- ۱۸ کوران در همکف -

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۱۹ بالکن	-
۲۰ بام و رخ بام	-
۲۲ الحاقات	-
۲۴ نور پردازی	-
	فصل سوم	
۲۷-۴۴ ضمائم	-

دستورالعمل ضوابط طراحی نما

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

فصل اول

مقدمه



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱-۱- بیان مساله:

از آنجا که متولی طراحی نماهای هر ساختمان معماران می باشند و طراح شهری کلیت بدنه ها را تعیین کرده و به ارائه ضوابط می پردازد، لازم است تدبیری اندیشید که توسط آن بتوان به سطوح همخوان، هماهنگ و یا به عبارتی وحدت یافته در بدنه فضای شهری رسید. بدین منظور طراح شهری باید ضوابط و یا دستورالعمل هایی را برای طراحی هر نما ارائه دهد. ضوابط با توسل به قانونمندی های ترکیب عناصر و اجزا و همچنین گونه بندی اجزا، بستری مناسب برای طراحی نما توسط معمارها، ارائه می دهد.

۱-۲- ضرورت تحقیق:

سیمای شهری صرفنظر از اینکه تابلویی است در برابر دید مردم از هر طبقه و روحیه، محصول کار سازندگان بسیاری است که مدام ساختمان آن را بسته به احتیاج و امیال خود فارغ از هرگونه ضوابطی تغییر می دهند، خلا نظارتی قوانین و ضوابط مختلف منجر به رواج نوعی بی نظمی شده و به سیمای شهر آسیب وارد می کند. لذا ضرورت چاره اندیشی برای بهبود سیمای شهری خصوصا نماهای ساختمانی شهر ساحلی بندرعباس که خود تابلویی است از کشور عزیزمان بر گستره خلیج فارس و تنگه هرمز، موجب انتخاب این موضوع در جهت تدوین ضوابط گردیده.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱-۳- اهداف تحقیق:

هدف کلی از نگارش متن پیش رو، تدوین ضوابط برای طراحی نمای ساختمانهای مسکونی شهر بندرعباس با هدف بهبود سیما و کیفیت فضای شهری و پرهیز از هرج و مرج در سیمای شهر است.

مهم ترین اهداف از تدوین ضابطه نما موارد ذیل می باشد:

الف) ارتقاء کیفی نما و منظر شهری

ب) حفظ و ارتقاء هویت شهرسازی و معماری

ج) بهبود کیفیت فضای شهر

د) ساماندهی و انتظام بخشی نماهای شهری برای کاهش بی نظمی ها و جلوگیری از اغتشاشات بصری

ه) هماهنگی و همخوانی ساختمان با اقلیم

و) تقویت مشارکت عمومی برای ساماندهی نماهای شهری

ز) افزایش کیفیت ساخت و سازهای شهری و نظارت حداکثر بر اجرای خدمات مجریان و مهندسين طراح و ناظر



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

ح) مدون سازی ضوابط ویژه سیمای شهری و نمای ساختمانها به منظور وحدت رویه

ط) رعایت مقررات ملی ساختمان ایران و مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران

۱-۴- دامنه کاربرد:

رعایت این ضابطه از تاریخ ابلاغ در طراحی، محاسبه، نظارت، اجرا، بهره برداری و نگهداری کلیه ساختمانهای واقع در محدوده شهر بندرعباس توسط تمامی شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمانها، مهندسان مرتبط با ساختمان و شهرسازی و مالکان الزامی است.

۱-۵- تعاریف و مفاهیم پایه:

ضوابط و مقررات ارایه شده، با توجه به تعاریف مندرج در این دستورالعمل و مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران ملاک عمل می باشد.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱-۶- ساختار اجرایی:

۱-۶-۱- الزام به رعایت و اجرای ضوابط نماسازی در پروانه ساختمان (شناسنامه ساختمان) بایستی درج و قید شده و به مالک تفهیم گردد.

۱-۶-۲- مالک و مهندسان طراح معمار، ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان با جزئیات رنگ و جنس مصالح و نوع مصالح با جزئیات اجرایی لازم و مطابق با ضوابط مربوطه، **قبل**

از صدور پروانه ساختمانی و پس از بررسی سازمان نظام مهندسی و اخذ تاییدیه نقشه های نما از سازمان نظام مهندسی و معاونت معماری و شهرسازی شهرداری بندرعباس

می باشند. در این خصوص و جهت ضمانت اجرای این ضوابط، قبل از صدور پروانه ساختمان توسط شهرداری منطقه، از مالک و مهندسان طراح و ناظر معمار تعهد رسمی اخذ

می گردد.

۱-۶-۳- مهندسان ناظر معمار و دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی حقیقی یا حقوقی، ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح نمای می باشند.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱-۶-۴- معاون شهرسازی و معماری شهرداری بندرعباس، ملزم به نظارت بر حسن اجرای ضوابط نماسازی برای کلیه ساختمان های واقع در محدوده شهر بندرعباس می باشد.

صدور گواهی پایان سفت کاری مشروط به تصویب طرح نمای ساختمان در شهرداری (کمیته سیما و منظر زیر نظر واحد مطالعات و طراحی شهری شهرداری بندرعباس) و صدور گواهی پایان کار منوط به اجرای نمای ساختمان براساس طرح مصوب نما می باشد. هرگونه تخلف مهندسان در این خصوص به معاونت معماری و شهرسازی و معماری شهرداری بندرعباس منعکس گردیده و مشمول مجازات شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی استان خواهد شد.

۱-۶-۵- مرجع بررسی و تایید نهایی طرح نمای ساختمانها و نظارت عالی بر حسن اجرای این ضوابط، کمیته تایید نقشه می باشد.

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

فصل دوم

ضوابط نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱-۱- رنگ، مصالح، بافت در نما

۱-۱-۲- کلیات

۱-۱-۲-۱- در جهت جلوگیری از بروز آشفته‌گی در سطح نما و ایجاد مطلوبیت بصری مقرر گردید از بکارگیری مصالح، بافت و رنگ‌های متعدد در نما پرهیز گردد. حداکثر تنوع

در هر سه مورد ۳ نوع می‌باشد (در صورتی که ۲۰ تا ۴۰ درصد نما از شیشه تشکیل شده باشد، شیشه نیز در شمارش تنوع در نظر گرفته می‌شود).

۱-۱-۲-۲- مصالح مصرفی در نمای ساختمان می‌بایست از مقاومت کافی در برابر عوامل جوی و فرسایشی برخوردار باشد.

۱-۱-۲-۳- استفاده از مصالح قابل شستشو در طبقه همکف، به منظور حفظ زیبایی نما الزامی است.

۱-۱-۲-۴- استفاده از کلیه مصالح براق در نما ممنوع است (نماهای تمام شیشه‌ای یا تمام فلزی از قبیل کامپوزیت و شیشه‌های آینه‌ای و سرامیک براق).

تبصره: در ساختمان‌های تجاری، استفاده از نمای کامپوزیت حداکثر به میزان ۲۰ درصد مجاز می‌باشد.

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۲-۱-۱-۵- جهت رعایت امنیت و باز بودن دست طراح حداکثر سطوح پیوسته شیشه ای ۱۰ متر مربع می باشد.



*استفاده از نماهای تمام شیشه ای یا تمام فلزی از قبیل کامپوزیت و شیشه های آینه ای و سرامیک براق ممنوع می باشد.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۲-۱-۲- رنگ

۲-۱-۲-۱- استفاده از رنگ های غالب روشن در سطح نما: با توجه به درصد جذب بالای حرارت خورشید توسط رنگ های تیره و تند و جلوگیری از اغتشاش بصری و نظر به شرایط اقلیمی بندرعباس باید از رنگ های روشن در نمای ساختمان استفاده شود. لذا مقرر گردید حداقل ۷۰ درصد از سطح نما پس از کسر مساحت شیشه خور می بایست از رنگ های روشن متناسب با ساختمان های همجوار تشکیل شده باشد.

۲-۲-۱-۲- استفاده از رنگ های نامتعارف و ناهمگون در نما ممنوع است. (در تضاد با همجواری ها و ...)

۲-۱-۲-۳- هرگونه رنگ آمیزی روی سطح نما و تغییر در مصالح و فرم نما، بایستی در قالب طرح توسط مالک به کمیسیون نما ارایه و تاییدیه اخذ گردد. (بدیهی است رنگ آمیزی روی مصالحی از قبیل آجر ممنوع است)



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۲-۱-۳- سطوح کدر و شفاف

سطوح شفاف آن بخشی از بدنه را شامل می شوند که از مصالح شفاف یا نیمه شفاف مانند شیشه ساخته شده باشد. سطوح کدر از مصالح غیر شفاف ساخته می شوند مانند: آجر، سیمان و ... باید به این نکته توجه داشت که باز شو بودن یک سطح، ارتباطی با شفاف بودن آن ندارد. در یک نما اگر باز شوها از مصالح غیر شفاف باشند، سطح کدر محسوب شده و در غیر این صورت سطوح شفاف می باشند.

۲-۱-۳-۱- درصد مجاز استفاده از شیشه و سایر سطوح شفاف و نیمه شفاف در نمای ساختمان:

- ضلع جنوب
سطح اول نما: حداکثر ۲۰ درصد مساحت نما / سطح دوم نما: حداکثر ۲۰ درصد مساحت نما
 - ضلع شمال
مجموع کلیه سطوح: حداکثر ۳۰ درصد مساحت نما
 - ضلع شرق و غرب: استفاده از شیشه ممنوع می باشد، در صورت تعبیه نورشکن، مشبک و ... بر روی تمام سطوح شفاف و یا عقب نشینی و تغییر زاویه پنجره ها از سطح نما، استفاده از شیشه در حد ۲۰ درصد مجاز می باشد.
- * سطح اول نما: اولین سطح از نما می باشد که به صورت مستقیم در معرض دید می باشد.
- * سطح دوم نما: سطوحی از نما که در لایه های بعدی قرار می گیرند و نسبت به سطح اول حداقل ۸۰ سانتی متر عمق دارند.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

تبصره ویژه ساختمانهای تجاری: معماران ممکن است در طراحی ساختمان های تجاری، با این توجیه که میزان تعاملات اجتماعی و بهره گیری از چشم اندازهای طبیعی و حس دعوت بیشتر را برای کاربر در نظر گرفته شود، لازم باشد درصد بیشتری از سطح نما را با شیشه پوشش دهند. در این صورت طراح با رعایت نکات بالا در طراحی فضاهایی مثل رستوران ها و طبقه همکف می تواند سطح بیشتری از شیشه را در طبقه همکف و اول به شرط ارائه توجیه منطقی و رعایت نکات زیر استفاده نماید:

- الف) در همکف به شرط وجود فضای تجاری، افزایش سطح شیشه خور تا ۸۰ درصد مساحت همان قسمت از نما مجاز می باشد.
- ب) در طبقه اول یا نیم طبقه به شرط وجود فضای تجاری، افزایش سطح شیشه خور تا ۵۰ درصد مساحت همان قسمت از نما مجاز می باشد.
- پ) در سایر طبقات مطابق بند ۱-۲-۳-۱ عمل خواهد شد.

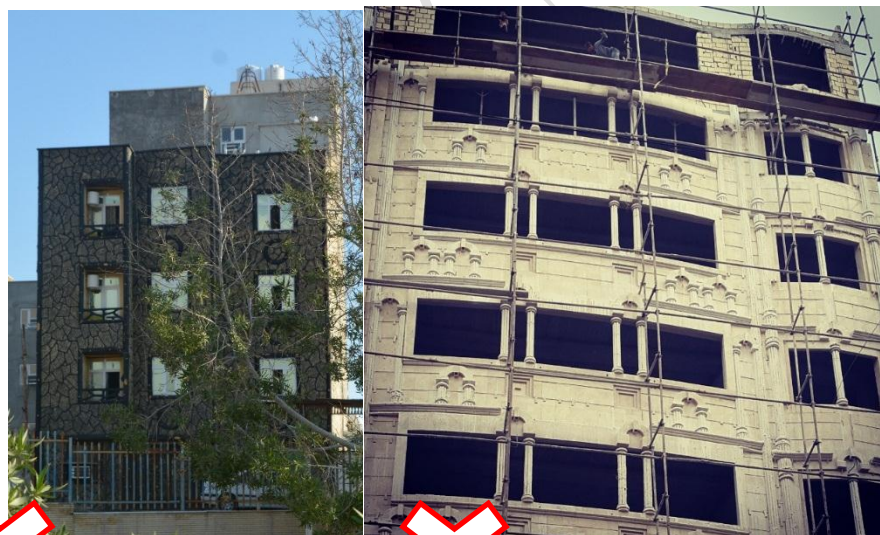
واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۱-۲-۱- فرم

- ۱-۲-۲- استفاده از فرم های نامانوس (نظیر کشتی، مجسمه، میوه و طرح جنگلی و ...) در طراحی پوسته و اجزای نما ممنوع است.
- ۲-۲-۲- طراحی و اجرای نما به شیوه رومی و ترکیبی از سبک های مختلف در یک نما بوسیله هرگونه مصالح (سنگ و سیمان و ...) ممنوع است.
- ۳-۲-۲- طرح و فرم نما می بایست با ابنیه مجاور (در صورت سطح کیفی مطلوب) هماهنگی داشته باشد.
- ۴-۲-۲- بهره گیری از ارزش های معماری ایرانی - اسلامی در طراحی نما توصیه می گردد.





شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱-۳- ورودی

ورودی به روزنه هایی از بدنه در طبقه همکف اطلاق می شود که امکان وارد شدن به درون محدوده مالکیت بنا را میسر می سازد. لذا می بایست به نحوی طراحی شود که ضمن هماهنگی با بدنه، قابل تشخیص باشد. لذا رعایت موارد ذیل الزامی است:

۱-۳-۲- در پلاک های جنوبی و همچنین ورودی هایی که مستقیماً از معبر به سطح زیربنای ساختمان دسترسی داریم، باید تأکید بر ورودی و شاخص نمودن آن (از طریق رنگ و مصالح متناسب با نمای ساختمان و قاب سازی و ...) و عقب نشینی نسبت به سطح نما (با نظر مهندس طراح) انجام پذیرد.

۲-۳-۲- در پلاک های شمالی و ورودی هایی که از معبر به حیاط ساختمان دسترسی مستقیم داریم، باید تعریف ورودی با عقب نشینی دیوار محوطه به میزان حداقل یک متر و بیست سانتی متر، به صورت مسقف و نورپردازی شده انجام شود.

۳-۳-۲- هرگونه پیش آمدگی فضای ورودی در معبر عمومی ممنوع است.

۱-۴- کوران در همکف

با توجه به شرایط اقلیمی بندرعباس و ضرورت ایجاد کوران هوا در پلاک ها و محدوده شهری، لازم است که گشودگی و تخلخل جهت عبور هوا در دیوارهای همکف ایجاد گردد. این گشودگی پس از کسر مساحت درب ها به میزان ۵۰ درصد می باشد. در صورتیکه سطح درب ها بیش از ۳۰ درصد سطح نمای دیوار همکف باشد، درب ها نیز می بایست به صورت متخلخل طراحی گردند. (در ساختمانهای با کمتر از ۳ واحد تصرف مسکونی الزامی نمی باشد).



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱-۵- بالکن

بالکن فضایی نیمه باز از ساختمان در طبقات است که یک یا دو یا سه طرف آن باز باشد و به هیچ وجه پوشانده نشده باشد. در جهت ارتقای سیمای بصری و جلوگیری از ایجاد آشفته‌گی، رعایت نکات زیر ضروری است:

۱-۵-۲- دست انداز بالکن باید حداقل ۱۱۰ سانتیمتر از کف بالکن ارتفاع داشته باشد.

۲-۵-۲- فاصله بین نرده‌ها حداکثر ۱۱ سانتیمتر و به صورت عمودی باشد.

۳-۵-۲- بالکن می‌بایست دارای شیر آب و راه خروجی آب باشد و الزاماً کف آن عایق کاری شده باشد.

۴-۵-۲- تبادل هوایی در طراحی دست انداز بالکن رعایت گردد.

۵-۵-۲- برای جلوگیری از جاری شدن آب از کف بالکن بر روی سطح نما لازم است برای بالکن لبه به ارتفاع حداقل ۱۰ سانتیمتر تعبیه گردد.

۶-۵-۲- استفاده از گل جام و سایر الحاقات مشابه در لبه بالکن‌ها و یا در مجاورت پنجره‌ها، به منظور تامین مطلوبیت بصری در معابر، مشروط به رعایت اصول ایمنی و بهداشتی می‌باشد.

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۱-۶- بام و رخ بام

۱-۶-۲- با توجه به تیپولوژی بام غالب ساختمان های بندرعباس، طراحی و اجرای سقف شیب دار منوط به همخوانی با لبه بام پلاک های مجاور و اخذ تاییدیه می باشد. لازم به ذکر

است اجرای سقف های شیروانی با استفاده از پوشش های سفالی، آردواز ممنوع است.





شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۲-۶-۲- تعبیه هر گونه عناصر تاسیساتی در بام بدون پوشش مناسب، به صورتی که از معابر جانبی قابل رویت باشد ممنوع است.

۲-۶-۳- هماهنگی خط پیشانی ساختمان، پیش آمدگی و تراز بام با ساختمان های همجوار، ضروری است.

۲-۶-۴- لازم است پوشش لبه جان پناه پشت بام به نحوی شیب دار باشد که از ریزش آب بر روی سطح نما و ایجاد لکه جلوگیری شود.

۲-۶-۵- در استفاده از پوشش گیاهی در سطح بام ساختمان می بایست نکات ایمنی و جزئیات اجرایی شامل بارگذاری سازه ای، ایزولاسیون و ... رعایت گردد.

۲-۶-۶- لازم است کف سازی بام با املاک مجاور به صورت هماهنگ طراحی شود.

۲-۶-۷- ایزولاسیون بام می بایست با مصالح مناسب (مثل: موزاییک، سنگ، بتن سبک و ...) پوشش داده شود.

۲-۶-۸- مهندس طراح مکلف به ارائه پلان کف سازی معماری بام به صورت باغ بام می باشد. (حداقل ۳۰ درصد فضای بام پس از کسر مساحت خرپشته می بایست به صورت

فضای سبز طراحی گردد)

*نوع پوشش گیاهی بام بایستی به تایید سازمان فضای سبز شهرداری بندرعباس برسد.

*ساختمانهای مسکونی کمتر از ۳ واحد تصرف مسکونی در صورت اختصاص ۲۵ درصد مساحت زمین در همکف به درختان ریشه دار، الزامی به ایجاد پوشش گیاهی در بام

ندارند.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱-۷- الحاقات

الحاقيات عناصری هستند که عموماً جزء طرح اولیه بنا نبوده و بعداً در اثر نیاز مالک یا ساکن به مرور زمان به ساختمان الحاق گردیده است. این الحاقات عموماً بدون طراحی بوده و باعث تنزل کیفی بدنه می شوند.

۲-۷-۱- تاسیسات

الحاقيات تاسیساتی شامل کولرها (پنجره ای و اسپیلت و ...)، کانالهای کولر، ناودانها، سیم ها و کابل های برق و تلفن و ...، لوله های تاسیساتی و نظایر آن می باشد.

۲-۷-۱-۱- جانمایی تجهیزات تاسیساتی در سطح اول نما مطلقاً ممنوع است.

۲-۷-۱-۲- اجرای هرگونه تاسیسات به طور نمایان در لایه های بعدی نما ممنوع است.

۲-۷-۱-۳- ضروری است کلیه مراحل طراحی، اجرا و نصب کلیه عناصر مربوط به تاسیسات ساختمان اعم از مکانیکی، الکتریکی و نظایر آن به نحوی باشد که تاسیسات در معرض

دید از معابر عمومی قرار نگیرند.

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۲-۷-۱-۴- به منظور استتار کامل تاسیسات و تجهیزات، چنانچه امکان انتقال عناصر به بخش های غیر قابل رویت میسر نباشد، طرح پوشش هماهنگ با نمای اصلی ارایه گردد.



*نصب تاسیسات بر روی سطح نما و یا لایه های بعدی بصورت نمایان ممنوع است.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۲-۷-۲-۲- تابلو

تابلوها یکی از عناصر الحاقی به نمای ساختمان هستند که در بسیاری موارد عامل اصلی ایجاد اختشاش و ناهماهنگی در منظر خیابانها می باشند، لذا رعایت نکات زیر جهت ایجاد هماهنگی و جلوگیری از اغتشاش الزامی است.

۲-۷-۲-۱- نصب تابلوهای تبلیغاتی در نمای ساختمانها به غیر از موارد استثنا در طرح جامع و قانون شهرداریها ممنوع است.

۲-۷-۲-۲- محل نصب تابلو باید از پیش طراحی شده باشد و طبق طرح مصوب اجرا گردد.

۲-۷-۲-۳- در هر ساختمان و برای همه فعالیت ها، نصب بیش از یک تابلو مجاز نمی باشد.

۲-۷-۲-۴- ابعاد و جانمایی تابلو بایستی متناسب با نمای ساختمان باشد.

۲-۷-۲-۵- در ساختمان های مسکونی طرح و اجرای تابلوی شناسنامه ساختمان که در برگیرنده، اسم ساختمان - پلاک ها و معرفی کاربری طبقات ساختمان باشد الزامی است.

۱-۸-۱- نورپردازی

۱-۸-۱-۱- جهت ورودی تمام ساختمان ها (همه کاربری ها) بایستی طرح نورپردازی ارائه گردد.

۱-۸-۲- کلیه ساختمانهای غیر مسکونی (تجاری، درمانی، اداری و) و ساختمانهای مسکونی مشرف به معابر بالای ۱۸ متر الزاما باید دارای طرح نورپردازی نما در شب باشند.

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

فصل سوم

ضمائم



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱- نقشه ها ، مدارك و اسناد تصویری جهت کنترل نمای ساختمان

۱-۱- نقشه نماهای اصلی و فرعی (اعم از رو به معبر و یا رو به پلاک های همجوار) در مقیاس ۱/۱۰۰ به انضمام جدول نازک کاری با قید مصالح و مواد و رنگ های مصرفی در هر بخش از نما.

۱-۲- نقشه موقعیت استقرار ساختمان در محدوده زمین (سایت پلان) به انضمام پلان بام و جزئیات (بعنوان نمای بنجم ساختمان) و سایر پلان ها.

۱-۳- 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 در تمام طبقات

۱-۴- 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

۱-۵- ارائه شیوه نورپردازی نما و تصاویری از نورپردازی شب ساختمان مطابق بند ۲-۸-۱ و ۲-۸-۲

۱-۶- تکمیل مدارك و تایید چك لیست طراحی توسط مهندس معمار، لازم است مدارك ابتدا به تایید سازمان نظام مهندسی برسد.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

• چک لیست مدارک و مستندات جهت اخذ مجوز نماهای ساختمان

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



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

• 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 مربوط 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 و بررسی تخلفات ناظر از طریق سازمان نظام مهندسی انجام می پذیرد.
- صدور گواهی پایان ساختمان منوط به عدم 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.



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

• فهرست مستندات لازم جهت بررسی نمای ساختمان

- ۱- تصاویری از بناهای همجوار تا دو پلاک و ابنیه شاخص تا شعاع ۱۰۰ متری
 - ۲- تصاویر جانمایی طرح پیشنهادی (3D) در میان بناهای همجوار تا دو پلاک
 - ۳- بیان منطق طرح پیشنهادی نما در قالب چند گزاره کلیدی، تصویر یا کروکی (نحوه ارائه منطق طراحی می تواند به صورت متن، کروکی تحلیلی و یا تصویر انتخاب شود).
 - ۴- نقشه سایت پلان جانمایی طرح پیشنهادی در میان بناهای همجوار و معابر (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۵۰۰)
 - ۵- نقشه های نماهای تمام جبهه های قابل روئیت از معبر (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۱۰۰)
 - ۶- تصاویر سه بعدی رنگی از طرح پیشنهادی از کلیه نماهای قابل روئیت از معبر
 - ۷- تصاویر سه بعدی رنگی از نمای شب طرح پیشنهادی و نقشه نورپردازی نما
 - ۸- نقشه های معماری (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۱۰۰)
- پلان طبقه همکف
 - پلان تپ طبقات



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

- پلان بام / پلان باغ بام

- برش های عرضی و طولی

۹- نقشه های جزئیات اجرایی مربوط به نما و عناصر الحاقی نما (مقیاس ۱/۲۰ یا ۱/۵۰) - (بازشوها، تابلوها، نرده ها، ستونها، سایبان، خط آسمان بنا و ...)

۱۰- نقشه های جزئیات اجرایی مربوط به نما و عناصر الحاقی نما (مقیاس ۱/۲۰ یا ۱/۵۰) - (جزئیات اجرایی اتصالات نما در برشهای طولی و عرضی و نحوه اتصالات منابع نورپردازی

به نما و ...)



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۱- تصاویری از بناهای همجوار تا دو پلاک و ابنیه شاخص تا شعاع ۱۰۰ متری

دستورالعمل ضوابط طراحی نما

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۲- تصاویر جانمایی طرح پیشنهادی (3D) در میان بناهای همجوار تا دو پلاک





شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۳- بیان منطق طرح پیشنهادی نما در قالب چند گزاره کلیدی، تصویر یا کروکی (نحوه ارائه منطق طراحی به دلخواه می تواند به صورت متن، کروکی تحلیلی و یا تصویر توسط طراح

انتخاب شود.)

دستورالعمل ضوابط طراحی نما

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۴- نقشه سایت پلان جانمایی طرح پیشنهادی در میان بناهای همجوار و معابر (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۵۰۰)

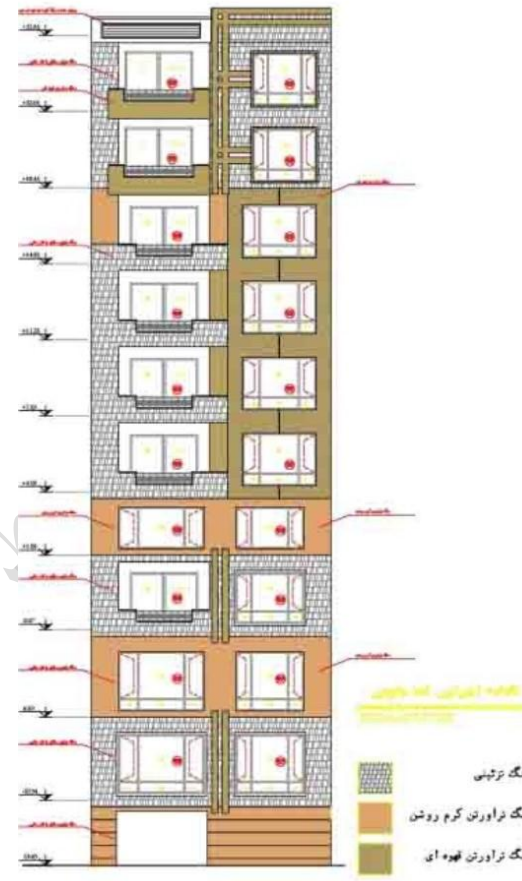




شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۵- نقشه های نماهای تمام جبهه های قابل رویت از معبر (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۱۰۰)

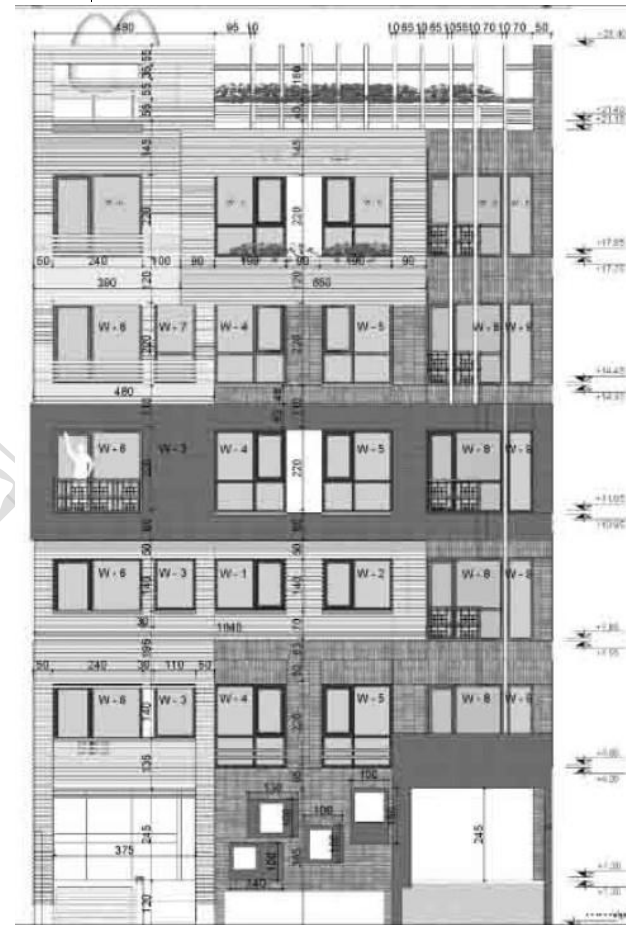




شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۵ - نقشه های نماهای تمام جبهه های قابل رویت از معبر (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۱۰۰)



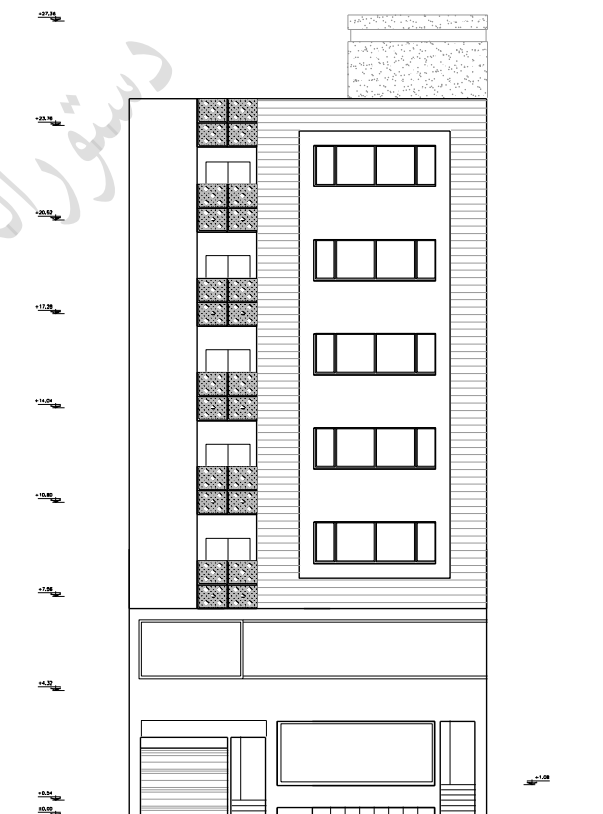
تصویر شماره ۲ - اندازه گذاری و تیپ بندی پنجره ها



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۵ - نقشه های نماهای تمام جبهه های قابل رویت از معبر (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۱۰۰)



جدول راهنمای درصد استفاده مجاز از مصالح شفاف در ضلع جنوب				
	مساحت نما	مساحت پنجره ها	حداکثر مساحت مجاز	حداکثر درصد مجاز
سطح اول نما		۳۵/۹۳	۳۸/۸۶	۲۰ درصد
سطح دوم نما		۱۷/۶۰	۳۸/۸۶	۲۰ درصد
مساحت کل	۱۹۴/۳۰	۵۳/۵۳	۷۷/۷۲	۴۰ درصد

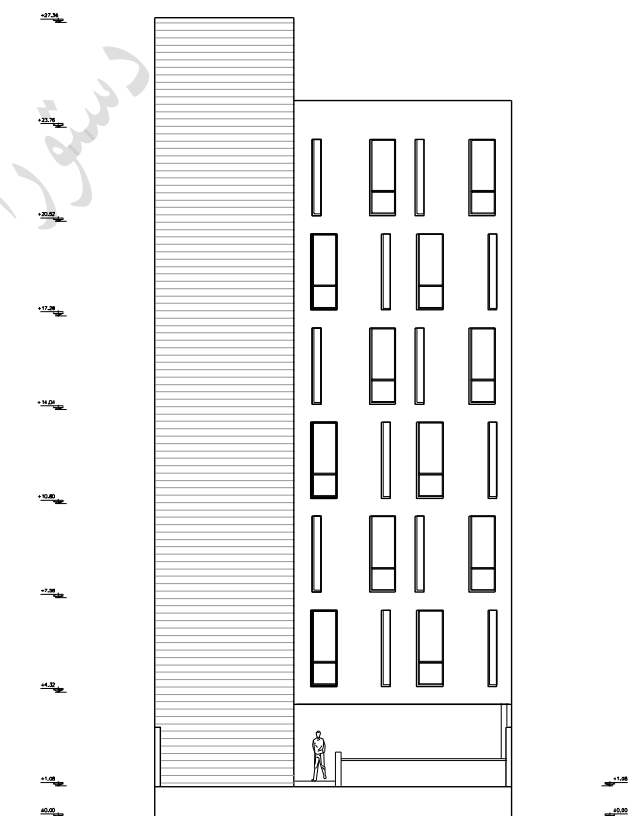


شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۵ - نقشه های نماهای تمام جبهه های قابل روئیت از معبر (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۱۰۰)

جدول راهنمای درصد استفاده مجاز از مصالح شفاف در ضلع شمال			
مساحت نما	مساحت پنجره ها	حداکثر مساحت مجاز	حداکثر درصد مجاز
۱۹۴/۳۰	۲۳/۰۴	۵۸/۲۹	۳۰ درصد

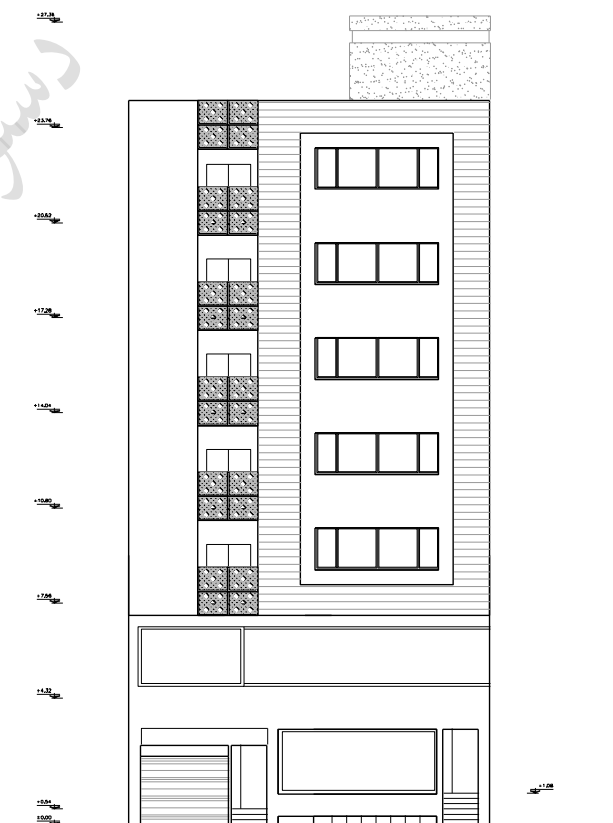




شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۵ - نقشه های نماهای تمام جبهه های قابل رویت از معبر (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۱۰۰)



جدول راهنمای درصد استفاده مجاز از رنگ روشن در نما

مساحت کل نما	مساحت شیشه خور	مساحت رنگ روشن در نما	حداقل مساحت مجاز	حداقل درصد مجاز
۱۹۴/۳۶	۳۲/۱۳	۱۲۶/۳۳	۱۱۳/۵۷	۷۰ درصد

واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۶- تصاویر سه بعدی رنگی از طرح پیشنهادی از کلیه نماهای قابل رویت از معبر



واحد مطالعات و طراحی شهری
دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۷- تصاویر سه بعدی رنگی از نمای شب طرح پیشنهادی و نقشه نورپردازی نما



واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

۸- نقشه های معماری - پلان بام / پلان باغ بام (مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۱۰۰)





شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۸- نقشه های جزئیات اجرایی مربوط به نما و عناصر الحاقی نما (مقیاس ۱/۲۰ یا ۱/۵۰) - (بازشوها، تابلوها، نرده ها، ستونها، سایبان، خط آسمان بنا و ...)

دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

۹- نقشه های جزئیات اجرایی مربوط به نما و عناصر الحاقی نما (مقیاس ۱/۲۰ یا ۱/۵۰) - (جزئیات اجرایی اتصالات نما در برشهای طولی و عرضی و نحوه اتصالات منابع نورپردازی

به نما و)

دستورالعمل ضوابط طراحی نما



شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

واحد مطالعات و طراحی شهری دستورالعمل ضوابط طراحی نما

دبیر کمیته تدوین ضوابط نما :

- مهندس هادی جعفری (مسئول واحد طراحی شهری شهرداری بندرعباس)

اعضای کمیته تدوین ضوابط نما :

- مهندس اصغر حسینی پور (معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری بندرعباس)

- دکتر فاطمه موسوی

- مهندس عمادالدین البرزی

- مهندس فرشاد استاد

- مهندس غلام فضلی پور

با تشکر از همکاری :

- مهندس منا شهریاری

- مهندس محمدابراهیم تقوی

- مهندس سمیه آقابابایی