

## ۱۱-۵- ارائه ضوابط و مقررات

در این بخش، ارائه ضوابط و مقررات به تفکیک گونه های مختلف بافت فرسوده شهر کرمانشاه صورت پذیرفته است. بخش اول شامل ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک، تجمیع، احداث ساختمان، نحوه استقرار، جرم گذاری، راهنمای طراحی شهری و ضوابط تشویقی و بخش دوم مربوط به ضوابط و مقررات عرصه و حریم مجموعه ها و بناهای باارزش بافت قدیم کرمانشاه می باشد.

## ۱-۱۱-۵- ضوابط و مقررات مربوط به استفاده از زمین، تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان و ...

## ۱-۱-۱-۵- تفکیک

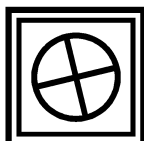
## کاربری مسکونی

- حداقل سطح تفکیک زمین مسکونی در بافت فرسوده تاریخی و میانی کرمانشاه ۲۵۰ مترمربع، در بافت اسکان غیررسمی ۱۲۰ مترمربع و در بافت روستایی ۲۰۰ مترمربع (پس از رعایت تعریض) می باشد. مساحت قطعات موجود در محدوده، الگوی مطلوب ساکنین، الگوی موجود ساخت و ساز در محدوده و الگوی مطلوب معماری به منظور تعیین حد نصاب قطعات تجمیعی مورد بررسی قرار گرفته است.

- حداقل مساحت زمین ساختمان های مسکونی جهت اخذ پروانه ساخت در بافت تاریخی و روستایی ۱۰۰ متر مربع، در بافت میانی ۱۲۰ مترمربع و در بافت اسکان غیررسمی ۸۰ مترمربع تعیین می گردد. (مساحت بعد از تعریض طبق ضوابط طرح ساماندهی). واحدهای دارای سطح کمتر از این حد نصاب صرفاً تجمیع می شوند. برای قطعاتی که کمتر از مقادیر فوق هستند یا بر اثر اصلاح معبر زیر حد نصاب قرار می گیرند، در صورت عدم امکان تجمیع با قطعات مجاور به دلایل گوناگون شرایط ذیل اعمال می گردد:

• چنانچه مساحت قطعه ۷۵ تا ۱۰۰ مترمربع در بافت تاریخی و میانی، ۱۰۰ تا ۱۲۰ مترمربع در بافت میانی و ۵۰ تا ۸۰ مترمربع در بافت اسکان غیررسمی باشد و عرض آن بیشتر از ۵ متر باشد با داشتن شرایط ذیل می تواند نسبت به احداث بنا به صورت صرفاً یک واحد مسکونی شامل پیلوت جهت تأمین پارکینگ و انباری و طبقات اول و دوم با سطح اشغال ۷۰ درصد توأمأً به صورت یک واحد مسکونی احداث گردد

❖ امکان تملک قطعه توسط شهرداری مقدور نباشد.



❖ در این حالت رعایت اصول عدم اشرفیت و نورگیری ضروری است. در صورت عدم رعایت این اصول رضایت پلاک یا پلاک های مجاور اخذ گردد.

❖ امکان تجمیع قطعه با قطعات مجاور جهت به حد نصاب تفکیک رساندن آن وجود نداشته باشد.

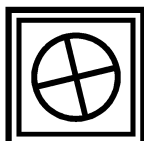
- برای قطعات زمین زیر ۷۵ مترمربعی در بافت تاریخی و روستایی، ۱۰۰ مترمربعی در بافت میانی و ۵۰ مترمربعی در بافت اسکان غیررسمی تحت هیچ شرایطی امکان احداث بنا به صورت مسکونی وجود نخواهد داشت. لذا قطعات مذکور با رعایت اصول شهرسازی توسط شهرداری تملک و یا با پلاک های مجاور تجمیع می گردد. جدول شماره ۵۳-۵ سایر ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع در هر یک از گونه های بافت فرسوده را نشان می دهد.

جدول شماره ۵۳-۵ ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع در هر یک از گونه های بافت فرسوده

نوع گونه بافت فرسوده	۱- بافت تاریخی	۲- بافت میانی	۳- بافت اسکان غیررسمی	۴+ بافت روستایی
حداقل مساحت زمین جهت اخذ پروانه ساخت	۱۰۰ مترمربع	۱۲۰ مترمربع	۸۰ مترمربع	۱۰۰ مترمربع
حداقل عرض و تناسب مطلوب زمین	حداقل عرض ۵,۵ متر حداکثر تناسب عرض به طول ۱ به ۳	حداقل عرض ۶ متر حداکثر تناسب عرض به طول ۱ به ۳	حداقل عرض ۵ متر حداکثر تناسب عرض به طول ۱ به ۳	حداقل عرض ۵,۵ متر حداکثر تناسب عرض به طول ۱ به ۳
حداقل مساحت حاصل از تجمیع	۱۵۰ مترمربع	۱۶۰ مترمربع	۱۰۰ مترمربع	۱۲۰ مترمربع
حداقل سطح تفکیک زمین مسکونی	۲۵۰ مترمربع	۲۵۰ مترمربع	۱۲۰ مترمربع	۲۰۰ مترمربع
حداقل متراژ واحد های مسکونی	۵۰ مترمربع	۶۰ مترمربع	۴۰ مترمربع	۵۰ مترمربع

### کاربری قابلیت تجاری

- حداقل سطح تفکیک زمین تجاری منفرد در بر خیابان های داخل محدوده طرح ساماندهی بافت فرسوده شهر کرمانشاه (پس از رعایت تعریض) ۱۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل بر واحد تجاری منفرد جدید در مجاورت خیابان های طرح ۴ متر می باشد.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری منفرد جدید در بر خیابان های طرح ۲۰ مترمربع و حداقل مساحت واحدهای تجاری منفرد موجود در بر خیابان مدرس و سایر خیابان های طرح بهسازی بافت مرکزی شهر کرمانشاه ۱۲ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت برای مجتمع های تجاری در بر خیابان های واقع در محدوده طرح ساماندهی بافت فرسوده شهر کرمانشاه ۴۰۰ مترمربع (پس از رعایت تعریض) می باشد.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

- حداقل مساحت واحدهای تجاری در مجتمع های تجاری ۲۰ مترمربع می باشد. برای فعالیت هائی که مساحت کمتری نیاز دارند تقلیل مساحت واحد تجاری منوط به موافقت کمیسیون طرح تفصیلی می باشد.

#### - کاربری قابلیت خدماتی

- حداقل مساحت تفکیک واحد خدماتی جدید بصورت منفرد ۶۰ مترمربع و حداقل مساحت تفکیک زمین مجتمع های خدماتی ۵۰۰ مترمربع می باشد.

- حداقل سطح دفاتر خدماتی (دفتر خانه ها، دفاتر مهندسی و ...) در مجتمع های تجاری و خدماتی ۳۵ مترمربع می باشد.

#### - کاربری خدماتی ویژه

این کاربری عمدتاً شامل چند بلوک ساختمانی حد فاصل خیابان ۲۴ متری امیری تا میدان آزادی در شمال خیابان مدرس و دو بلوک ساختمانی در شمال میدان طالقانی (میدان جوانشیر سابق) می گردد. کاربری این بلوک ها در طرح ساماندهی بافت مرکزی کرمانشاه خدماتی است. در این کاربری نوع استفاده از فضا مشابه کاربری قابلیت خدماتی است ولی حداقل مساحت تفکیک و یا تجمیع قطعات موجود، تراکم، تعداد طبقات به شرح زیر می باشد.

- حداقل مساحت تفکیک زمین در این کاربری ۱۰۰۰ متر مربع می باشد .

- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات برای پلاک های دارای قابلیت خدماتی ویژه ۶۰ درصد می باشد.

- حداکثر تراکم قابل احداث ۴۸۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۸ طبقه می باشد.

#### ۲- ۱- ۱۱- ۵- ضوابط احداث ساختمان

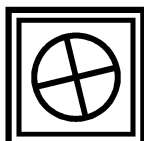
#### - کاربری مسکونی

- حداکثر سطح اشغال مجاز همکف در بافت فرسوده کرمانشاه در کاربری مسکونی منفرد ۶۰ درصد می باشد.

- حداکثر تعداد طبقات در بافت فرسوده تاریخی و روستایی کرمانشاه در کاربری مسکونی نسبت به عرض معابر مجاور

آنها طبق جدول شماره ۵۴- ۵، حداکثر تعداد طبقات در بافت فرسوده میانی طبق جدول شماره ۵۵- ۵ و حداکثر تعداد

طبقات در بافت فرسوده اسکان غیررسمی طبق جدول شماره ۵۶- ۵ می باشد.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

جدول شماره ۵۴-۵ حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی در بافت تاریخی و روستایی شهر کرمانشاه نسبت به عرض معبر مجاور

حداقل مساحت زمین	عرض معبر	حداکثر سطح اشغال همکف	حداکثر تراکم پایه مجاز	حداکثر تراکم تشویقی	حداکثر تعداد طبقات مجاز	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
۱۰۰ متر مربع	حداقل ۶ متر	۶۰ درصد	۱۲۰ درصد	۱۲۰ درصد	۲	۱۰ مترمربع
۱۵۰ متر مربع	حداقل ۸ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۱۸۰ درصد	۳	۱۰ متر مربع
۲۰۰ متر مربع	حداقل ۱۰ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۲۴۰ درصد	۴	۱۰ مترمربع
۲۵۰ متر مربع	حداقل ۱۲ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۳۰۰ درصد	۵	۱۰ مترمربع

جدول شماره ۵۵-۵ حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی در بافت میانی شهر کرمانشاه نسبت به عرض معبر مجاور

حداقل مساحت زمین	عرض معبر	حداکثر سطح اشغال همکف	حداکثر تراکم پایه مجاز	حداکثر تراکم تشویقی	حداکثر تعداد طبقات مجاز	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
۱۲۰ متر مربع	حداقل ۶ متر	۶۰ درصد	۱۲۰ درصد	۱۲۰ درصد	۲	۱۵ مترمربع
۱۸۰ متر مربع	حداقل ۸ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۱۸۰ درصد	۳	۱۵ متر مربع
۲۴۰ متر مربع	حداقل ۱۰ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۲۴۰ درصد	۴	۱۵ مترمربع
۳۰۰ متر مربع	حداقل ۱۲ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۳۰۰ درصد	۵	۱۵ مترمربع

جدول شماره ۵۶-۵ حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی در بافت اسکان غیررسمی شهر کرمانشاه نسبت به عرض معبر مجاور

حداقل مساحت زمین	عرض معبر	حداکثر سطح اشغال همکف	حداکثر تراکم پایه مجاز	حداکثر تراکم تشویقی	حداکثر تعداد طبقات مجاز	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
۸۰ متر مربع	حداقل ۶ متر	۶۰ درصد	۱۲۰ درصد	۱۲۰ درصد	۲	۱۰ مترمربع
۱۲۰ متر مربع	حداقل ۸ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۱۸۰ درصد	۳	۱۰ متر مربع
۱۶۰ متر مربع	حداقل ۱۰ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۲۴۰ درصد	۴	۱۰ مترمربع
۲۰۰ متر مربع	حداقل ۱۲ متر	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۳۰۰ درصد	۵	۱۰ مترمربع

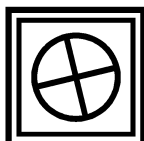
- در محاسبه تراکم برای پلاک های مسکونی، مساحت زمین بعد از تعریض ملاک عمل خواهد بود.

- در تعیین تعداد طبقات قابل احداث در پلاک های مسکونی بافت، رعایت ضوابط حرایم تعریف شده توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برای هر یک از ابنیه با ارزش بافت الزامی است.

- احداث زیرزمین در کاربری مسکونی مجاز است.

- برای تأمین پارکینگ احداث پیلوتی در طبقه همکف پلاک های مسکونی که معبر دسترسی آنها بیشتر از ۶ متر عرض دارد مجاز می باشد.

- رقوم کف پیلوتی در تراز و همسطح با رقوم متوسط کف معبر دسترسی ملک قرار می گیرد.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

- سطح پیلوتی و زیرزمین در صورت رعایت ضوابط مربوطه شامل تراز کف پیلوت، ارتفاع مجاز پیلوتی، تراز سقف زیرزمین و ارتفاع مجاز زیرزمین در محاسبه تراکم منظور نمی شود.
- حداکثر سطح اشغال مجاز زیرزمین معادل ۷۰ درصد مساحت زمین می باشد.
- ارتفاع مفید زیرزمین حداکثر ۲/۵۰ متر می باشد و حداکثر اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به رقوم کف معبر دسترسی و یا کف محوطه داخلی پلاک (در پلاکهای شمالی) ۱/۲۰ متر می باشد.
- ارتفاع مفید پیلوتی (کف تا زیر سقف) حداکثر ۲/۴۰ متر و کف آن در تراز متوسط کف معبر دسترسی و یا همسطح محوطه داخلی پلاک (در پلاک های شمالی) قرار می گیرد.
- ارتفاع مفید طبقات مسکونی (کف تا زیر سقف) حداقل ۲/۷ متر تا حداکثر ۳ متر تعیین می شود.
- حداقل ۳۰ درصد فضای باز به فضای سبز و باغچه اختصاص می یابد.

#### - کاربری قابلیت تجاری

- در کاربری قابلیت تجاری حداکثر تعداد طبقات در بافت مرکزی سه طبقه می باشد.
- در بخشی از خیابان مدرس حد فاصل خیابان ۲۴ متری امیری و مسجد جامع در دو طرف خیابان حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه می باشد. رعایت محدودیت ارتفاع در حریم آثار ثبت شده میراث فرهنگی الزامی است و ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری اولویت داشته و ملاک تعیین ارتفاع ابنیه واقع در حریم آثار می باشد.
- در بر خیابان ۴۰ متری مطهری و در محدوده بافت مرکزی کرمانشاه حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه می باشد.
- بخاطر رعایت خط آسمان یکنواخت در بر خیابان های بافت کمتر از تراکم تعیین شده نمی توان احداث نمود.
- در سایر خیابان های خارج از محدوده بافت مرکزی مشروط به اینکه عرض معبر ۲۰ متر و بیشتر باشد، تعداد طبقات تجاری ۴ طبقه (با همکف) می باشد.
- احداث پیلوتی در طبقه همکف اراضی تجاری مجاز نمی باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز برای کاربری قابلیت تجاری بصورت منفرد ۱۰۰ درصد و برای تجاری مجتمع در طبقات ۸۰ درصد می باشد. در مجتمع های تجاری ۲۰ درصد فضای باز بعنوان فضای باز شهری عمدتاً در بر معبر اصلی مجاور مجتمع قرار می گیرد.



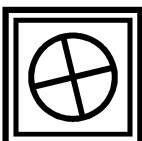
- در مجتمع های تجاری حداکثر ۶۰ درصد سطح طبقات به واحدهای تجاری و واحدهای خدماتی و ۴۰ درصد بقیه به راهروها، وید و نورگیر، پله، پله برق، آسانسور و بطور کلی فضاهای مشاع اختصاص می یابد. برای محاسبه پذیره و عوارض شهرداری تمام سطح ملاک محاسبه قرار می گیرد.
- احداث زیرزمین در اراضی دارای کاربری قابلیت تجاری مجاز می باشد. (با کاربری انبار و تأسیسات)
- برای تأمین پارکینگ در مجتمع های تجاری محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین وجود ندارد. ضمناً مزاد پارکینگ های احداث شده بعنوان پارکینگ عمومی قابل استفاده می باشد
- در صورتی که در مجتمع های تجاری بیش از یک طبقه زیرزمین احداث گردد حداکثر یک طبقه آن می تواند با تصویب کمیسیون طرح تفصیلی به کاربری تجاری اختصاص یابد. بقیه طبقات زیرزمین به پارکینگ و سایر استفاده های ذکر شده از جمله انبار و تأسیسات قابل اختصاص می باشد.

#### کاربری قابلیت خدماتی

- در کاربری قابلیت خدماتی حداکثر تعداد طبقات مانند کاربری قابلیت تجاری می باشد.
- احداث پیلوتی در طبقه همکف اراضی دارای قابلیت خدماتی که با خیابان ها همجوار نیستند مجاز می باشد.
- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات برای پلاک های دارای قابلیت خدماتی ۸۰ درصد می باشد. فضای باز به منظور تأمین نور و تهویه مناسب در مجتمع های خدماتی مورد استفاده قرار می گیرد. برای واحدهای خدماتی منفرد که زمین آنها کمتر از ۱۰۰ مترمربع باشد با تأمین نور و تهویه حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات ۱۰۰ درصد می باشد.
- احداث زیرزمین در اراضی دارای کاربری قابلیت خدماتی مجاز می باشد.
- حداکثر سطح مجاز زیرزمین معادل حداکثر سطح مجاز اشغال همکف می باشد.
- برای تأمین پارکینگ در مجتمع های خدماتی محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین وجود ندارد.

#### کاربری خدماتی ویژه

- این کاربری عمدتاً شامل چند بلوک ساختمانی حد فاصل خیابان ۲۴ متری امیری تا میدان آزادی در شمال خیابان مدرس و دو بلوک ساختمانی در شمال میدان طالقانی (میدان جوانشیر سابق) با کاربری خدماتی می باشد. حداقل مساحت لازم تفکیک برای این کاربری ۱۰۰۰ متر مربع می باشد.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات برای پلاک های دارای قابلیت خدماتی ویژه ۶۰ درصدی باشد.
- حداکثر تراکم قابل احداث ۴۸۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۸ طبقه می باشد.
- در صورتیکه از ضریب اشغال مجاز در طبقات کاسته شود با موافقت کمیسیون طرح تفصیلی و به نسبت به تعداد طبقات اضافه می گردد.
- پنجاه درصد سطح فضای باز در همکف مجتمع های خدماتی ویژه به فضای سبز اختصاص می یابد.
- تأمین پارکینگ و اجراء همزمان آن با کاربری خدماتی ویژه الزامی است.

#### - کاربری فرهنگی و مذهبی

- در صورتی که کاربری فرهنگی پیش بینی شده در طرح بصورت زمین و یا ابنیه فاقد ارزش میراث فرهنگی باشد، حداکثر ضریب اشغال در طبقات ۵۰ درصد و تراکم در طبقات ۱۵۰ درصد می باشد. حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز برای سینما و تئاتر ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر ضریب تراکم ۱۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر طبقات دو طبقه می باشد.
- ارتفاع هر طبقه بین ۳ تا ۳/۶ متر و سالن های اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی باشند.
- سطح مجاز احداث بنا در طبقات بالای همکف باید در محدوده احداث بنای پلاک های مسکونی مجاور باشد بطوری که به واحدهای مسکونی مجاور مشرف نباشد.

#### کاربری پذیرایی و جهانگردی

- حداکثر تراکم در طبقات کاربری پذیرایی و جهانگردی در داخل محدوده طرح ساماندهی بافت فرسوده ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در همکف و سایر طبقات ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه می باشد.
- حداکثر تراکم در طبقات کاربری پذیرایی و جهانگردی در بلوک های اطراف میدان آزادی ۴۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقات ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۸ طبقه می باشد. در صورتیکه از ضریب اشغال مجاز در طبقات کاسته شود با موافقت کمیسیون طرح تفصیلی و به نسبت به تعداد طبقات اضافه می گردد.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

- ارتفاع مفید مجاز در طبقات بین ۳ متر تا حداکثر ۳/۶ متر می باشد. ضخامت سقف به این ارتفاع اضافه می شود. سالن های اجتماعات و نمایش مشمول این محدودیت نمی باشند.

### کاربری ورزشی

- حداکثر سطح اشغال در کاربری ورزشی طبق ضوابط سازمان تربیت بدنی خواهد بود.  
- حداکثر تعداد طبقات در کاربری ورزشی سه طبقه (و زیرزمین) می باشد. در این ارتباط ضوابط سازمان تربیت بدنی ملاک عمل و تعیین کننده می باشد.

### کاربری اداری - انتظامی

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری اداری - انتظامی در بافت مرکزی ۱۵۰ درصد (سه طبقه و زیرزمین) می باشد. در سایر بافت فرسوده حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد می باشد.  
- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات ۵۰ درصد می باشد.  
- ارتفاع مفید طبقات در واحدهای اداری و انتظامی ۳ متر تا ۳/۶ متر می باشد. ضخامت سقف به این مقدار اضافه می شود. ارتفاع مفید در همکف تا حداکثر ۴/۸ متر می تواند در نظر گرفته شود. سالن های اجتماعات و آمفی تئاتر مشمول این محدودیت نیستند.

### کاربری فضای سبز و پارک

- در محل هایی که بصورت کاربری فضای سبز و پارک در نقشه کاربری اراضی مشخص شده است استفاده از اراضی بعنوان پارک و فضای سبز عمومی به همراه خدمات وابسته مربوطه، کاربری ورزشی (بصورت روباز) و استقرار عملکردهای خدماتی نظیر فرهنگی، نمازخانه، تأسیسات و تجهیزات شهری (مربوط به پارک)، پذیرایی و تفریحی مشروط به رعایت موارد زیر مجاز می باشد:

بند ۱- در مجموع رعایت حداکثر ۱۰ درصد سطح بعنوان «سطح مجاز احداث بنا» در کل فضای سبز و پارک.

بند ۲- رعایت حداکثر ۲۰ درصد سطح جهت کاربری ورزشی بصورت روباز.

- در اراضی دارای کاربری فضای سبز و پارک، اعم از موجود یا پیشنهادی هر گونه تفکیک و تغییر کاربری ممنوع است.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر



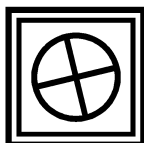
- دسترسی ساختمان هایی که داخل پارک و فضای سبز ساخته می شوند بصورت مستقیم و بلافاصله به معابر پیرامون پارک مجاز نمی باشد.

### کاربری پارکینگ عمومی

- دسترسی مستقیم پارکینگ های عمومی به خیابان های اصلی و درجه یک بافت مجاز نیست .
- ارتفاع مفید طبقات در پارکینگ های عمومی حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر ۲/۶ متر می باشد.
- احداث پارکینگ عمومی در طبقات زیر همکف از نظر تعداد و طبقه محدودیتی ندارد. ولی تعداد طبقات آن در روی طبقه همکف حداکثر سه طبقه می باشد.
- در طراحی پارکینگ های عمومی طبقاتی رعایت ضابطه عدم اشراف به بافت پیرامونی، داشتن نمای موزون و هماهنگ با بافت اطراف الزامی است.

### ۳-۱-۱۱-۵- ضوابط مربوط به نحوه استقرار و جرم گذاری کاربری مسکونی

- در قطعات شمالی جنوبی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی غربی محل استقرار ساختمان در قسمت غرب زمین می باشد.
- محل استقرار ساختمان در قطعات زمین شمالی جنوبی حداکثر در ۶۰ درصد طول اضلاع شرقی و غربی ملک و در قطعات زمین شرقی غربی حداکثر در ۶۰ درصد طول اضلاع شمالی و جنوبی ملک مجاز می باشد. در صورت وجود حیاط خلوت و نورگیر پیش آمدگی برابر مساحت نورگیرها تا حداکثر ۲ متر مجاز است.
- برای تأمین محصوریت و جداره مناسب در محورهای اصلی بافت فرسوده، موقعیت احداث بنا در جبهه شمالی و جنوبی خیابان از بر خیابان تا عمق و رسیدن به حد نصاب سطح اشغال مجاز می باشد. در این حالت فضای باز پشت توده ساختمانی قرار می گیرد. در لبه خیابان چون باید توده ساختمانی دو طرف حجمی را ایجاد کنند که بدنه مجموعه ساختمانیها مرتبط جلوه کند، لذا ازاد گذاشتن مکرر فضا در قطعات زمین های مجاور خیابان که گسستگی پیاپی ایجاد می کند، درست نیست.

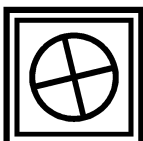


## ۴-۱-۱۱-۵- راهنمای طراحی شهری

## الف- نماسازی

منظور از نمای ساختمانها سطوح نمایان آنها، یعنی بخشی از ساختمان بوده که از معابر و فضاهای عمومی شهری قابل رؤیت باشد. اعم از سطوح بیرونی، درونی، قائم و مایل از ساختمان و سطوح افقی معابر پیاده، حتی اگر بعداً سطوح نمایان بوسیله ساختمانهای مجاور پوشیده شوند.

- کلیه سطوح نمایان ساختمانهایی که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نماهای جانبی و نماهای اصلی باید با مصالح مرغوب، مناسب و هماهنگ نماسازی شوند.
- ایجاد هر گونه پیش آمدگی نما در طبقات فوقانی املاک مجاور معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع می باشد. (ایجاد پیش آمدگی در املاک این معابر فقط در سقف نهائی لبه بام تا حداکثر یک متر پیش آمدگی مجاز می باشد).
- به منظور خوانایی و نیز ایجاد معماری شاخص در کنج‌های تقاطع‌های خیابان، می‌توان نسبت به طراحی ویژه در بدنه این بخش‌ها اقدام کرد.
- پله فرار نباید در نمای اصلی ساختمان نمایان باشد.
- نصب و تعبیه کولر، کانال و لوله‌های تأسیساتی، کنتورهای تأسیسات و هر گونه الحاقات نظیر آن در نمای ساختمانهای واقع در جداره محور ممنوع است.
- احداث هر گونه انبار (اعم از موقت و دائم) و یا انباشتن مواد و مصالح بر روی بام و بالکن ممنوع است.
- اتصال هر گونه تابلو اعم از تابلوی معرف کاربری یا تبلیغاتی و یا سایر عناصر الحاقی به بدنه بنحوی که مانع دید بخشی از منظر شهری شود ممنوع است. (تابلوها و عناصر الحاقی در صورت نیاز باید بر روی بدنه نصب گردد).
- در فصل مشترک دو پلاک مجاور، هر پلاک ملزم به رعایت درز انقطاع (به لحاظ زلزله) به اندازه ۰,۰۱ ارتفاع بناست. درز انقطاع هر پلاک از طرفین نما با تغییر مصالح یا عقب‌نشینی (به عمق یک آجر) و یا تغییر بافت یا اختلاف رنگ مصالح بدنه، متمایز می‌گردد.
- هماهنگی کلی خطوط نما و هم تراز بودن کدهای ارتفاعی با ابنیه مجاور (طرفین) الزامی است. (خط آسمان در نمای اول، خط لبه پنجره‌ها، خط بالکن‌ها و پیشانی‌ها، ارتفاع جان پناه)
- از تکرار زیاد یک مدول یا ریتم در نما حتی در صورت تناسب و زیبایی آن به صورت منفرد، خودداری و سعی گردد که از ترکیب چند ریتم استفاده گردد.



- ارتباط با ساختمان‌های اطراف و طرح‌های مجاور به منزله ارتباط کل و جزء و توجه به زمینه در طرح بنای جدید توصیه می‌گردد.
- ایجاد فرورفتگی در محل نصب پنجره‌ها برای تأمین حد لازم سایبان در ضلع شمالی محور و یا بهره‌گیری از روش‌های طراحانه الزامی است.
- توجه به ترکیب خطوط عمودی و افقی و جزییاتی مانند در، پنجره، ورودی‌ها، رنگ و مصالح توصیه می‌گردد.
- بهره‌گیری از بالکن‌ها و ایجاد تخلخل در توده در راستای ایجاد تنوع، در عین حفظ یکپارچگی جداره توصیه می‌شود.
- یکی از عوامل ضروری در هویت نما تعیین محدوده نما است. (محدوده عمودی و جانبی ساختمان، خط پایانی و افقی ساختمانی، مرز ساختمان در آسمان و گوشه‌های ساختمان)
- تفاوت سطح‌ها باید در نما مشخص باشد. برای مثال بین طبقه همکف، سایر طبقات و طبقه انتهایی باید یک تفاوت اساسی وجود داشته باشد.
- هماهنگی نماسازی در دو طرف خیابان در عین تنوع ضروری است.
- برای جمع شدن و جای گرفتن درهای غلتان و بالارونده باید تورفتگی‌هایی پیش بینی شود که از نظر عرض و عمق مناسب باشد و لطمه‌ای به خط نما و ترکیب تابلوها نزند.
- به کار بردن رنگ و مصالح مختلف در ترکیب ورودی‌ها، پنجره‌ها و امتداد افقی خطوط مجاور به تأکید بصری این عناصر در مجموعه نما منجر می‌شود.
- جزئیات نماهای ساختمانی باید از طبقات به سمت پایین افزایش یابد و بیشترین جزئیات را طبقات هم‌کف دارد که در ارتباط مستقیم با عابر پیاده است. (میدان دید ناظر پیاده).
- استفاده از شیشه‌های دو جداره و قاب‌های مرغوب در پنجره‌ها و نورگیرهای ساختمان‌های کاربری مسکونی در بر معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر الزامی است.
- نماهای اصلی تمام ساختمان‌های تجاری بر معابر اصلی با عرض ۱۲ متر و بیشتر و بر خیابان‌های بافت مرکزی و تاریخی از جمله مدرس، شریعتی، اشک تلخ، مطهری، معلم، افشار طوس، نواب و حاج آخوند حتی الامکان با آجر سنتی و مصالحی اجرا شوند که تحقق سیمای معماری با ارزش و با هویت شهرهای مرکزی ایران را امکان پذیر سازد. برای این منظور طرح نمای ساختمان‌ها (بویژه در بر خیابان مدرس) با الهام از الگوهای نمای اصیل خیابان مدرس و بافت‌های با

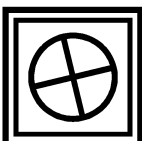


ارزش از همه جوانب تهیه و برای بررسی و تصویب به کمیته فنی ارائه می شوند. اجرای نماهای آلومینیومی و شیشه ای در محدوده های فوق ممنوع است.

- نصب تابلوی عمود بر نما و یا عمود بر واحد تجاری و یا جدا از نما در معابر عمومی ممنوع است. تابلوهای واحدهای تجاری و غیر تجاری در نقشه نمای ابنیه بعنوان بخشی از نما طراحی و پس از کنترل و تأیید کمیته فنی بررسی کننده نماها عیناً اجرا می شود.
- نصب تابلو در بالای جان پناه بام ممنوع می باشد.
- در جهت حفظ پیوستگی پوسته و بدنه خیابان در طبقات همکف خیابان به جز در قسمت ورودی، پوسته نما مجاز به عقب نشینی از حاشیه خیابان نیست.
- چرخش نسبت به محور های اصلی در نماهای اصلی ساختمان (واقع در بر خیابان) و بازشوهای آن، مجاز نمی باشد.
- نصب هر گونه هواکش و کولر در گذرها و معابر مجاور املاک ممنوع می باشد.
- پیشنهاد می شود شبکه برق در بافت مرکزی شهر تماماً بصورت زیرزمینی اجرا شود و شرکت برق برای این منظور تمهیدات لازم را پیش بینی نماید.
- کلیه بناها و ساختمان های واقع در سر نبش و تقاطع خیابان ها و معابر اعم از سه راهی و چهارراه می بایستی مطابق مقررات رعایت پخی را بکنند.
- مقدار پخی در نبش تقاطع معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر معادل ده درصد مجموع عرض دو معبر می باشد.
- مقدار پخی در نبش تقاطع معابر با عرض بیشتر از ۱۲ متر معادل میزان تعیین شده در نقشه طرح ساماندهی بافت می باشد.
- نصب در ماشین رو در پخی ممنوع می باشد.
- در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر هیچگونه پیش آمدگی در طبقات فوقانی مجاز نیست. از ارتفاع ۵/۵ متر به بالا در معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر پیش آمدگی تا حداکثر ۱/۵ متر بلامانع می باشد.

#### ب- مصالح

- طبقه همکف باید در محدوده قد افراد کشش لازم را بر عابر پیاده و بیننده ایجاد کند. از آنجا که طبقه همکف ساختمان قسمت اتصال به زمین یا کف پیاده رو است، به صورت قابل توجهی در معرض دید قرار می گیرد. از این رو



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

مصالح مورد استفاده در این قسمت باید نسبت به بقیه ساختمان با دوام تر و مستحکم تر باشد تا عابر در نگاه به نمای ساختمان احساس ثبات کند.

- به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در طبقه همکف از مصالح قابل شستشو استفاده شود.
- با استفاده از ترکیب مناسب مصالح نما و یا بکارگیری رنگ‌های متعادل و معمول سیمایی مطلوب و هماهنگ با اطراف و موقعیت محلی و جغرافیایی (اقلیمی) برای ابنیه باید طراحی گردد.
- در نما به جهت سادگی بیشتر و نزدیک‌تر بودن طرح‌ها با بدنه‌های گذشته خیابان، بهره‌گیری از ترکیب بیشتر از ۳ نوع مصالح و ترکیب آن به عنوان مصالح اصلی نمای ساختمان ممنوع است. (در محاسبه عمده تشکیل دهنده نما، شیشه محاسبه نمی‌گردد).
- مصالح توصیه شونده به عنوان مصالح غالب در طراحی سطوح نما در سایر بافت فرسوده به جز تاریخی، عمدتاً آجر، بتن و سنگ‌های غیر صیقلی است.
- استفاده از مصالح صیقلی و بازتابنده نور، نظیر ورقه‌های آلومینیومی (آلکوبان‌ها)، سنگ‌های صیقلی و بازتابنده در نما به عنوان مصالح غالب ساختمان و در سطوح وسیع ممنوع است.
- در صورت استفاده از سنگ در نمای طبقات پایین، بهره‌گیری از سنگ‌های مات و تیشه‌ای توصیه می‌گردد.
- استفاده از کاشی و سرامیک به عنوان مصالح غالب در طراحی نما ممنوع می‌باشد.
- استفاده از شیشه‌های بازتابنده در نما در سطوح وسیع (سطوح عمده ساختمان) مجاز نمی‌باشد.
- تأکید بر عدم استفاده از مصالح بازتابنده و صیقلی در نما، به جهت جلب توجه نکردن بیش از حد نمای ابنیه حاشیه محور و معطوف شدن دید استفاده‌کنندگان از محور به امتداد مستقیم خیابان است.
- استفاده از نمای تمام شیشه و یا کاربرد نمای شیشه‌ای در سطوح وسیع ممنوع می‌باشد.
- تبصره: در صورت استفاده طراح از سطوح شیشه‌ای در برخی از قسمت‌های نما، سطح شیشه‌ای طراحی شده باید حتماً قابدار باشد. در این زمینه استفاده از بلوک‌های شیشه‌ای با ابعاد کوچک (آجر شیشه‌ای) توصیه می‌گردد.
- تقسیم سطوح شیشه‌ای در نما توسط چارچوب الزامی است.
- توجه به تزئینات به عنوان مهم‌ترین عامل ایجاد ارتباط با زمینه الزامی است. در این ارتباط استفاده از عناصر غیر متعارف نظیر مجسمه و نوشته در نمای ساختمان اجتناب شود.



- استفاده از فلزات و سایر مصالح در کاربری تجاری باید بگونه ای باشد که ماهیت معماری فوق اشاره را تضعیف نکند. توصیه می شود در نماهای اصلی ضمن پیروی از مصالح مصرفی در معماری اصیل ساختمانهای با ارزش از سایر مصالح هماهنگ با آنها استفاده گردد.
- در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر در نمای اصلی و نمایان ساختمان ها علاوه بر آجر، استفاده از سنگ مناسب در ترکیب با آجر بلامانع است. استفاده از پنجره آلومینیوم معمولی در نماها مجاز نمی باشد.

### ج- رنگ

- در کلیه قسمتهای نما رنگ قابل مشاهده باید ناشی از رنگ خود مصالح بوده و رنگ آمیزی نما به هر شکل ممنوع می باشد.
- استفاده از رنگهای خالص تند در سطوح وسیع و سطوح اصلی نما ممنوع است.
- استفاده از رنگ مشکی و نیز رنگهای شاد و تند به عنوان رنگ اصلی در نما ممنوع بوده و از این رنگها تنها می توان به صورت سطوح کم در جهت ایجاد تعادل رنگی در این بدنه بهره برد.
- در استفاده از رنگهای متنوع در نماهای ساختمانی، باید که ترکیب رنگی متعادلی در نما ایجاد گشته و رنگهای بکار گرفته شده در تضاد شدید با یکدیگر قرار نگیرند.
- رعایت تعادل رنگی در نما الزامی است. (تعادل از نظر وسعت سطوح اختصاص یابنده به مصالح و از نظر توازن رنگی)

### و- ضوابط استقرار مبلمان شهری

#### روشنایی

- برای نورپردازی تابلوها باید از نور یکسان از نظر رنگ و شدت نور در پیشانی رواقها (محل نصب تابلوهای واحدهای تجاری) استفاده شود.
- لازم است که نورپردازی در طول مسیر در تمام ساعات شب در جهت کمک به دسترسی آسان پیاده ها و افزایش ایمنی محیط برقرار باشد.



## سایبان و سرپناه

سایبان‌ها، سازه‌های پناه دهنده در برابر نزولات جوی می‌باشند که به ساختمانهای اصلی متصل بوده یا به طور مجزا ساخته می‌شوند. سرپناه می‌تواند سازه‌ای دایمی، دراز مدت یا موقتی باشد. سرپناه دایمی مانند: ردیف ستونهای سرپوشیده، پیاده‌روهای سرپوشیده (رواق) یا دالانهای عبور وسائط نقلیه از در ورودی تا مدخل ساختمان. سرپناه دراز مدت، مانند: ایستگاههای اتوبوس، کیوسکها و اتاقک‌های تلفن. سرپناه موقت مانند: دکه‌های واقع در بازارهای روز و چترهای کافه‌ها و سایبان مغازه‌ها.

- سرپناه‌ها باید با جزئیات دقیق و مصالح مناسب و مقاوم در مقابل پوسیدگی و آسیب ساخته شود.
- استفاده از سایه بانها جهت هرگونه تبلیغات مجاز نمی‌باشد.
- مغازه‌ها می‌توانند از سایبان‌های کرباسی یا پلاستیکی برای جلوگیری از تابش آفتاب به ویتترین استفاده نمایند. این سایبان‌ها باید در ارتفاع زیر کتیبه تابلوهای مغازه‌ها نصب شده و در هر ساختمان هم رنگ و هم ارتفاع باشد.

## علائم و تابلوها

- تمام علائم باید هنگام شب روشنایی کافی داشته باشند.
- ارتفاع، اندازه، رنگ و شکل علائم باید حداکثر خوانایی و وضوح را تأمین نمایند.
- ایجاد تناسب از نظر ابعاد، ارتفاع نصب، رنگ و فونت نوشتاری در تابلوهای تبلیغاتی موجود در سردر مغازه‌ها با یکدیگر ضروری است.
- علائم باید در خور فضای معماری پیرامون خود باشند و زیبایی و عملکرد را با هم تلفیق کنند. از دیدگاه فنی، شاخصهای قابل ملاحظه‌ای در رؤیت درست علائم و تابلوها وجود دارد که در این باره به سه نکته می‌توان اشاره کرد:
  - ۱- میدان دید، که ۶۰ درجه می‌باشد. ۲- سرعت خواندن بویژه در وسیله نقلیه در حال حرکت. ۳- متوسط ارتفاع دید به ترتیب ۱۷۰ سانتی متر در حالت ایستاده، ۱۳۰ برای نشسته و ۱۴۰ داخل خودرو.
- گرافیک به کار رفته در هر تابلوها باید بازتاب نیازهای استفاده کننده و محیط استفاده باشد. برای وضوح و خوانایی هنگام حرکت از دور با سرعت، به حروف پر و ساده نیاز داریم. برای پیاده‌ها، اطلاعات خیلی بیشتر و ریزتر را می‌توان با حروف زیبا و کوچک منتقل کرد.



▪ نصب تابلوهای آگهی روی نمای ساختمانها و تنها روی پیشانی بخشهای تجاری مجاز است. این تابلوها باید در نمای هر قطعه ساختمانی دارای طراحی مشترک باشند، خط‌نوشته یکسان از نظر نوع خط و اندازه آن، رنگ مشترک در زمینه و خط‌نوشته و نورپردازی و سبک مشابه در نمای هر قطعه الزامی است. بدیهی است در تعیین این ویژگیهای مشترک، در نظر گرفتن نمای کلی هر قطعه به عنوان یک مجموعه معماری و طراحی هماهنگ با آن باید مدنظر قرار گیرد.

▪ کلیه تابلوهایی که در پیشانی ساختمان نصب می‌شوند باید نسبت به سطح رواق و ساختمان بدون زاویه بوده و روی سطح آن منطبق باشند. یکسان بودن تابلوها از نظر جنس و ضخامت نیز در هر نمای هر قطعه الزامی است.

▪ به طور کلی در زمینه رنگ تابلوها محدودیت‌های قانونی وجود ندارد، اما توصیه‌های کلی در اجتناب از رنگهای پر زرق و برق است. باید از بکارگیری رنگ‌هایی که بیش از منظره کلی خیابان، افراد را تحت تأثیر قرار دهد خودداری کرد. اجتناب از تضاد شدید رنگی و محدودیت در استفاده از نورهای فلورسنت و منعکس کننده از دیگر موارد است.

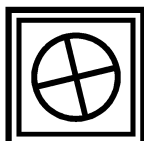
▪ در مجتمع‌های بزرگ تجاری اداری واحدهای تجاری در لبه خیابان باید تابلوهای خود را در پیشانی نصب نمایند. نصب تابلو در پیشانی (خارج ساختمان) برای سایر واحدهای تجاری که در داخل ساختمان قرار دارند مجاز نمی‌باشد.

▪ کلیه واحدهای اداری و عملکردهایی که در طبقات ساختمان واقع شده‌اند می‌توانند تابلوهای خود را تنها در پیشانی ورودی ساختمان به صورت تابلوهای یکسان و هم‌اندازه نصب نمایند. (این تابلوها را می‌توان در داخل ساختمان نیز در طبقه همکف به صورت یک راهنمای کلی نصب نمود). نصب تابلوی واحدهای اداری، خدماتی و درمانی در خارج از پیشانی طبقه همکف و در طبقات، خارج ساختمان مجاز نمی‌باشد.

#### ۵-۱-۱۱-۵- ضوابط و مقررات تشویقی و حمایتی

تحقق طرح‌های بهسازی و نوسازی در گروهی تأمین پشتوانه‌های حمایتی لازم است. چنین پشتوانه‌هایی نیز نیازمند تدوین سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های قابل حصول است. از جمله ضوابط و مقررات تشویقی نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر کرمانشاه بنا به اعلام شرکت مسکن سازان می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱- اعطای تسهیلات بیست میلیون تومانی به ازای هر واحد نوساز با ساخت غیرصنعتی و بیست و پنج میلیون تومان برای ساخت صنعتی: این تسهیلات با نرخ سود معادل ۱۲ درصد و بدون نیاز به سپرده گذاری می‌باشد و زمان ساخت و بازپرداخت آن جمعاً ۱۵ سال است. (حداکثر دو سال برای ساخت و سیزده سال برای باز پرداخت)



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر



۲- تخفیف و تقسیط عوارض ساخت و تراکم ساخت: تخفیف حداقل ۵۰ درصد هزینه های عوارض ساخت و

تقسیت بدون کارمزد باقیمانده عوارض با حداکثر سه سال دوره تقسیط

۳- محفوظ ماندن حق امتیاز خدمات زیربنایی: حق امتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن پس از نوسازی بدون

دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاههای ذیربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد

نیاز و مزاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

در بافت فرسوده کرمانشاه، تجمیع قطعات به میزان بزرگ، به دلیل تمایل اندک مالکین به تجمیع و مشارکت و توان

مالی کم آنان، تاکنون توفیقی نداشته است. برای ترغیب ساکنان به تجمیع قطعات باید از سیاست های تشویقی استفاده

کرد. برخی از این موارد می تواند چنین باشد:

- **مزد تراکم.** در این روش اجازه احداث تراکم بیشتر و فروش آن داده می شود. لذا می توان بخشی از هزینه های

مربوط به تجمیع قطعات را تأمین نمود. لیکن افزایش تراکم با هدف تأمین حدنصاب احداث صورت می گیرد و نباید

موجب ازدحام بیش از حد جمعیت و کاهش سرانه زمین مسکونی و خدمات مربوط به آن گردد. سیاست افزایش تراکم با

هدف افزایش بازده اقتصادی ساخت و ساز می تواند موجب نوسازی بافت گردد، اما از آنجا که عمده معابر بافت، عرض

کمتر از ۶ متر دارند، افزایش تراکم با مشکلاتی همچون عرض کم معابر، ریزدانه گی قطعات و کمبود سرانه های سایر

کاربری های غیرمسکونی متناسب با آن روبه رو می باشد. هرچه سطح تجمیع بزرگتر باشد، امکان کاهش این محدودیت

ها بیشتر می شود.

- **تخفیف و بخشودگی عوارض و ارایه وام های بلندمدت و کم بهره.** تجربه نشان داده است استفاده از این روش

علاوه بر تشویق اهالی ساکن موجبات تشریک مساعی و مشارکت بخش خصوصی جهت سرمایه گذاری در برنامه تجمیع

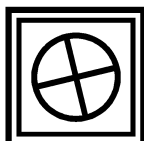
می گردد.

- **تغییر کاربری.** تغییر کاربری عمدتاً باید در جهت رفع کمبودهای خدماتی و پایه ای بافت انجام شود. علاوه بر آن در

بافت های فرسوده مسکونی اختصاص طبقه همکف به کاربری غیر مسکونی (تجاری) و دریافت عوارض مسکونی برای آنها

می تواند اهرمی تشویقی باشد. کاربری تجاری در حوزه مسکونی تنها به مالکینی تعلق خواهد گرفت که حداقل با تجمیع

چند پلاک، قطعه ای به مساحت ۴۰۰ مترمربع ایجاد نمایند.



- واگذاری معابر عمومی. در شرایطی که تجمیع بین بلوک انجام شود یا بخش‌هایی از دو بلوک کنار هم مایل به تجمیع باشند، شهرداری می‌تواند معبر میانی را در صورتی که دسترسی سایر بلوک‌ها مختل نشود به تجمیع‌کنندگان واگذار نماید.

- وام های رهن و اجاره: مجری طرح برای تأمین مسکن موقت سازندگان بافت، می‌تواند هزینه رهن و اجاره مسکن موقت را به صورت وام در اختیار احداث‌کنندگان قرار دهد. زیرا یکی از علل تأخیر در نوسازی، عدم امکان سکونت در مکان دیگری می‌باشد.

- تهیه نقشه های ساختمانی و نظارت رایگان: مجری طرح می‌تواند پرداخت حق الزحمه تهیه طرح های ساختمانی و اجرای شبکه معابر را بر عهده بگیرد و یا از نظام مهندسی برای این منظور تخفیف خاص بگیرد.

- تشویق های اجتماعی: جمع کردن ساکنان محلات و گفتگو با آنان در مورد مزایای تجمیع و نوسازی و کسب اعتماد آنان به مجری طرح موجب تسریع در روند اجرا می‌شود.

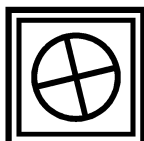
سایر سیاست‌های پیشنهادی در اجرای برنامه تجمیع عبارت است از:

- در تجمیع قطعات زیرحد نصاب تفکیک برای مجموع مساحت قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی، به ازای هر قطعه زیرحد نصاب تفکیک که با قطعات دیگر تجمیع می‌شود، ۱۰٪ به تراکم ساختمانی مجاز در طبقات با رعایت سطح اشغال مجاز اضافه می‌شود.

- اگر قطعات تجمیع یافته فوق به حدنصاب تفکیک برسند، علاوه بر بند فوق ۶۰٪ به تراکم ساختمانی پایه اضافه می‌شود.

- به منظور تشویق مالکان به افزایش سطح فضای باز و کاهش فشردگی بافت، مقرر می‌گردد به ازای کاهش هر ۱۰ درصد از سطح اشغال، ۱۰ درصد به میزان تراکم مجاز ساخت پلاک مذکور اضافه گردد. ضابطه فوق در صورتی امکان پذیر است که تعداد طبقات پلاک مذکور از تعداد طبقات مجاز محدوده بیشتر نگردد.

- در صورت سرمایه‌گذاری در احداث بناهایی با کاربری‌های فرهنگی، فراغتی، ورزشی و ... نقشه با مشخصات و جزئیات فنی و پروانه ساختمانی تهیه و به صورت رایگان در اختیار سرمایه‌گذار قرار خواهد گرفت. (با تصویب شورای شهر)

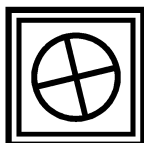


## ۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات عرصه و حریم مجموعه ها و بناهای با ارزش بافت قدیم کرمانشاه

در ادامه مبحث ضوابط و مقررات طرح ساماندهی بافت فرسوده کرمانشاه متن کامل «ضوابط و مقررات عرصه و حریم بازار تاریخی شهر کرمانشاه» و سایر ضوابط ابنیه با ارزش بافت قدیم که توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان کرمانشاه تهیه و تصویب شده جهت رعایت نمودن آنها در مطالعات و تهیه طرح های ابنیه بافت آورده شده است.

## ۱- ۲- ۱۱- ۵- ضوابط و مقررات عرصه و حریم بازار بزرگ کرمانشاه :

- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه اثر گردد ممنوع است .
- هر گونه اقدام عمرانی در عرصه تاریخی اعم از مرمت، تعمیر و در نحوه استفاده اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.
- هر گونه کاربری که از نظر کارشناسان میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظر عرصه اثر لطمه وارد نماید ممنوع است.
- کلیه عناصر معماری قدیمی عرصه ، بایستی به همان شیوه معماری گذشته نگهداری گردیده و آن دسته از عناصر معماری قدیمی (سقف ها ، دیوارها و ....) که از صورت اولیه خارج گردیده اند در صورت مرمت مجدد بایستی به صورت اولیه بازگردانده شوند. مرمت و بازسازی کلیه عناصر قدیمی عرصه بازار با نظارت کارشناسان میراث فرهنگی خواهد بود.
- سراهای حاج محمد تقی، خلیل عسگری، حکیم الدوله، رنگ رزها، ملا قاسم اصفهانی که از حالت نخستین خود خارج گردیده اند و قسمت اعظم آنها تخریب شده است بایستی با توجه به معماری قسمت های باقی مانده و همگون با معماری مجموعه بازار و بر مبنای ارتفاع قسمت های باقیمانده با نظر کارشناسان میراث فرهنگی احیاء گردد. ارتفاع سرای حاج محمد تقی که کلاً تخریب شده است، با تشخیص کارشناسان میراث فرهنگی ، هم ارتفاع سراهای موجود تعیین می گردد.
- نصب هر گونه تأسیسات مانند کولر، کابل های برق، کانال کشی و غیره که بصورت آشکار، فضای راسته بازار، سراهای و دیگر اماکن قدیمی عرصه بازار را اشغال نماید ممنوع است. این گونه تأسیسات بایستی با راهنمایی کارشناسان میراث فرهنگی در محل و بصورت پنهان مورد استفاده قرار گیرند.



- ایجاد کارگاهها و مراکز لرزه و ضربه و همچنین تأسیسات بدون سیستم صحیح تخلیه فاضلاب در محدوده عرصه بازار ممنوع است .

- نصب تابلوها، چراغ ها، کولرها و وسائلی که فضای راسته بازارها، سراها، کاروانسراها و تیمچه ها و کلیه عناصر وابسته به بازار را اشغال نموده و به منظر و دید راسته بازار لطمه می زند ممنوع است و نصب این وسائل بایستی بطور اصولی و با راهنمایی کارشناسان میراث فرهنگی انجام گیرد.

- دخل و تصرف و تغییر و تبدیل ها و ملحقاتی که در فضای راسته بازارها، سراها و کاروانسراها بوجود آمده است، بایستی در موقع مقتضی و در تعمیرات به حالت اولیه بازار گردانده شود.

- احداث بالکن و هر گونه پیش آمدگی و ایجاد زیرزمین در عرصه بازار ممنوع است.

- هر گونه اقدامی که به بنیان عرصه و اعیان اثر لطمه وارد نماید از قبیل: حفر چاه آب و فاضلاب، احداث کانال آب، برق، تردد ماشین آلات سنگین و نصب دستگاههای لرزاننده دودزا و پرسرو صدا، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه اثر و انباشت زباله در جوار عرصه ممنوع است و قبل از موارد این چنینی بایستی هماهنگی لازم با کارشناسان سازمان میراث فرهنگی صورت گیرد.

- هر گونه فعالیتی که از سوی سازمان های آب و فاضلاب، برق، مخابرات و شهرداری در محدوده عرصه بازار صورت می گیرد. پس از تهیه و ارائه طرح و در صورت تصویب از سوی سازمان میراث فرهنگی معتبر و قابل اجراء خواهد بود.

#### - ضوابط حریم درجه ۱ :

- هر گونه نوسازی، بهسازی، تعریض معابر، احداث بنا، تفکیک و تجمیع پلاکها، در حریم پس از تهیه و ارائه طرح و در صورت تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و نظارت مستقیم آن سازمان معتبر و قابل اجراء خواهد بود .

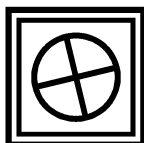
- ارتفاع بناهای جدید در حریم درجه یک ۴/۵ متر از سطح زمین و حداکثر یک طبقه تعیین می گردد.

- مصالح مربوط به نماهای بناها در حریم درجه یک می بایست از مصالح سنتی و هماهنگ با عرصه و اعیان اثر که مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی باشد استفاده گردد .

- در حریم درجه یک بناهای خانه الف ( مشعشی ب) فیض مهدوی بدلیل ارتباط فرهنگی، تاریخی و معماری با عرصه فوق باید در وضع موجود حفاظت و تثبیت گردد.

#### - ضوابط حریم درجه ۲ :

- ارتفاع بناهای جدید در حریم درجه دو ۷/۵ متر از سطح زمین و حداکثر دو طبقه تعیین می گردد.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

- مصالح مربوط به نمای بناها در حریم درجه دو می بایست از مصالح سنتی و هماهنگ با عرصه و اعیان اثر که مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی باشد استفاده گردند .
- در حریم درجه دو بنای خانه حاج اصغرپور و خانه سیدین بدلیل ارتباط فرهنگی ، تاریخی و معماری با عرصه فوق باید در وضعیت موجود حفاظت و تثبیت گردد .

## ۲-۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات عرصه و حریم تاریکه بازار و گذر جلوخان کرمانشاه

### - ضوابط و مقررات عرصه اثر :

- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه تاریخی اثر گردد، ممنوع است.
- هر گونه اقدام عمرانی در عرصه تاریخی اعم از توسعه، مرمت، تعمیر و تجدید، تغییر بنا و تغییر در نحوه استفاده اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سازمان میراث فرهنگی ممنوع است .

### - ضوابط حریم درجه ۱ :

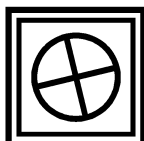
- هر گونه نوسازی، بهسازی، تعریض معابر، احداث بنا، تفکیک و تجمیع پلاک ها در حریم درجه ۱ پس از تهیه و ارائه طرح و در صورت تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و نظارت مستقیم آن سازمان معتبر و قابل اجراء خواهد بود.

- احداث بناهای جدید در حریم درجه ۱، دو طبقه و حداکثر به ارتفاع ۷/۵ متر از سطح زمین تعیین می گردد . این ارتفاع در دو قطعه پشت دروازه راسته شمالی (راسته شاکری) و دو قطعه پشت دروازه جنوبی (راسته تاریکه بازار) به عمق سه متر ، حداکثر پنج متر تعیین می شود . همچنین این ارتفاع در قطعه علامت زده شده در مجاورت دروازه جنوبی پنج متر تعیین می گردد.

- هر گونه کاربری که از نظر میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظر عرصه اثر لطمه وارد نماید ممنوع است.

- مصالح مربوط به نمای بناها می بایست از مصالح سنتی و هماهنگ با عرصه و اعیان اثر که مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی باشد استفاده گردد .

- هر گونه اقدامی که به بنیان عرصه و اعیان اثر لطمه وارد نماید از قبیل حفر چاه آب و فاضلاب، احداث کانال آب، برق و غیره، تردد ماشین آلات سنگین، نصب دستگاههای لرزاننده، دودزا و پر سرو صدا، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه اثر و انباشت زباله در جوار عرصه و اثر ممنوع است.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

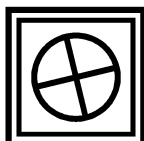
مهندسان مشاور تدبیر شهر

- در حریم درجه ۱ بناهای خانه صنیعی، جلیلیان، زرشکیان، حکیم نصیر و مسجد نظام بدلیل ارتباط فرهنگی و تاریخی با عرصه های فوق باید در وضع موجود حفاظت و تثبیت شوند .
- در دو جبهه جنوبی و شمالی خیابان ۱۲ متری جدید الاحداث ، ورودی از میدان جلیلی و جبهه شمالی و جنوبی همان خیابان، ورودی از خیابان مدرس، حریم درجه ۱ از بر خیابان یک رقبه به عمق ۱۰ متر تعیین می گردد .

### ۳-۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات عرصه و حریم تکیه معاون الملک کرمانشاه

#### ضوابط و مقررات عرصه اثر :

- هر گونه حفاظت، مرمت، احیاء و ساماندهی و اساساً هر گونه دخالت در عرصه اثر در انحصار سازمان میراث فرهنگی کشور می باشد.
- ضوابط زیر در حریم درجه یک و حریم درجه دو با نظارت سازمان میراث فرهنگی بشرح ذیل اعلام می شود، ضمناً در حریم های مذکور هر گونه تفکیک و تجمیع پلاک ها و تعریض معابر باید تأیید سازمان میراث فرهنگی را دارا باشد .
- ضوابط حریم درجه یک :
- ارتفاع بناها در محدوده حریم درجه یک از سطح زمین در یک طبقه حداکثر چهار و نیم متر تعیین می شود . ضمناً تأیید نقشه های ساختمانی بعهد سازمان میراث فرهنگی می باشد .
- مصالح مربوط به نمای بناهای محدوده حریم درجه یک از مصالح سنتی و هماهنگ با محیط تاریخی عرصه از قبیل آجر با بندکشی و غیره استفاده شود .
- هر گونه کاربری که از نظر میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظر عرصه اثر لطمه وارد سازد ممنوع است.
- محدوده ای که با علامت **A** روی نقشه مشخص شده است به جهت ارتباط تاریخی و فرهنگی باید در وضعیت موجود حفاظت و تثبیت شود .
- تأکید می شود چهره طبیعی رودخانه مجاور عرصه تاریخی باید به همان منظر طبیعی اولیه خود بازگردد و فضاهای پیرامون رودخانه با نظارت و هماهنگی میراث فرهنگی طراحی و ساماندهی شود .
- تأکید می شود نوع معماری ، فعالیت و کاربری ها در این محدوده باید در شأن و منزلت فرهنگی - تاریخی عرصه اثر تعیین شود .
- توصیه می شود محدوده ای که با علامت **B** روی نقشه نشان داده شده است تملک و آزادسازی گردد .



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

- زیرزمین سازی و کاشت درخت خارج از ده متری عرصه بلامانع می باشد .  
 - هر گونه اقدامی که به عرصه اثر لطمه وارد سازد از قبیل احداث کانال، حفر چاه آب و فاضلاب ، عبور دستگاههای لرزاننده، دودزا و پر سرو صدا، تردد ماشین آلات سنگین، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه، انباشت زباله در جوار عرصه ممنوع است.

#### - ضوابط حریم درجه دو :

- ارتفاع بناها در محدوده حریم درجه دو از سطح زمین دو طبقه، حداکثر هفت و نیم متر اعلام می شود. لازم است نقشه های ساختمانی به تأیید میراث فرهنگی برسد.  
 - مصالح مربوط به نمای بناهای محدوده حریم درجه دو از مصالح سنتی و هماهنگ با محیط تاریخی اثر از قبیل آجر با بندکشی استفاده شود.

۴-۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات حریم تکیه بیگلربیگی ، خانه اکبری پور ، خانه گل عنبر و دبیرستان کزازی

#### کرمانشاه

#### ضوابط و مقررات عرصه اثر:

- تصویب و نظارت بر هر گونه طرح های حفاظتی، مرمتی، احیاء و ساماندهی و اساساً هر گونه دخالت در عرصه اثر در انحصار سازمان میراث فرهنگی کشور می باشد.

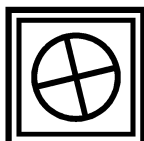
#### ضوابط حریم درجه یک :

- ضوابط زیر در حریم درجه یک با نظارت سازمان میراث فرهنگی بشرح ذیل اعلام می شود، ضمناً در حریم مذکور هر گونه تفکیک و تجمیع پلاک ها و تعریض معابر می بایستی تأیید سازمان میراث فرهنگی را دارا باشد.

- ارتفاع بناهای محدوده حریم درجه یک از سطح زمین در دو طبقه حداکثر هفت و نیم متر تعیین می شود. ضمناً تأیید نقشه های ساختمانی بعهده سازمان میراث فرهنگی می باشد.

- مصالح مربوط به نمای بناهای محدوده حریم درجه یک از مصالح سنتی و هماهنگ با محیط تاریخی عرصه از قبیل آجر با بندکشی و غیره استفاده شود.

- هر گونه کاربری که از نظر میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظری عرصه اثر لطمه وارد سازد ممنوع است.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

- در حریم درجه یک بناهای ۱- سرای مصطفی خان ۲- مسجد نظام ۳- خانه زرشکیان به جهت ارتباط فرهنگی و تاریخی با عرصه های فوق باید در وضع موجود حفاظت و تثبیت شوند.
- زیرزمین سازی و کاشت درخت خارج از ده متری عرصه بلامانع می باشد.
- هر گونه اقدامی که به عرصه اثر لطمه وارد سازد از قبیل احداث کانال حفر چاه آب و فاضلاب عبور دستگاههای لرزاننده دودزا و پر سرو صدا، تردد ماشین آلات سنگین، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه، انباشت زباله در جوار عرصه ممنوع است.

#### ۵-۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات حریم مسجد معتمد کرمانشاه

##### ضوابط و مقررات عرصه اثر :

- هر گونه حفاظت، مرمت، احیاء و ساماندهی و اساساً هر گونه دخالت در عرصه اثر در انحصار سازمان میراث فرهنگی کشور می باشد.
- ضوابط زیر در حریم درجه یک و حریم درجه دو با نظارت سازمان میراث فرهنگی بشرح ذیل اعلام می شود: ضمناً در حریم های مذکور هر گونه تفکیک و تجمیع پلاکها و تعریض معابر باید تأیید سازمان میراث فرهنگی را دارا باشد.
- ضوابط حریم درجه یک :**
- ارتفاع بناها در محدوده حریم درجه یک از سطح زمین در یک طبقه حداکثر چهار و نیم متر تعیین می شود. ضمناً تأیید نقشه های ساختمانی بعهده سازمان میراث فرهنگی می باشد.
- مصالح مربوط به نمای بناهای محدوده حریم درجه یک از مصالح سنتی و هماهنگ با محیط تاریخی عرصه از قبیل آجر با بندکشی و غیره استفاده شود .
- هر گونه کاربری که از نظر میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظر عرصه اثر لطمه وارد سازد ممنوع است.
- زیرزمین سازی و کاشت درخت خارج از ده متری عرصه بلامانع می باشد .
- هر گونه اقدامی که به عرصه اثر لطمه وارد سازد از قبیل احداث کانال ، حفر چاه آب و فاضلاب، عبور دستگاههای لرزاننده ، دودزا و پر سرو صدا ، تردد ماشین آلات سنگین ، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه ، انباشت زباله در جوار عرصه ممنوع است .





**ضوابط حریم درجه دو :**

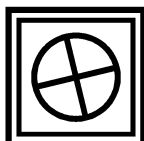
- ارتفاع بناها در محدوده حریم درجه دو از سطح زمین دو طبقه ، حداکثر هفت و نیم متر تعیین می شود.
- مصالح مربوط به نمای بناهای محدوده حریم درجه دو از مصالح سنتی و هماهنگ با محیط تاریخی اثر از قبیل آجر یا بندکشی و غیره استفاده شود.

**۶-۲-۱۱-۵-ضوابط و مقررات حریم حمام سرتیپ کرمانشاه****ضوابط و مقررات عرصه اثر**

- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه تاریخی اثر گردد ممنوع است.
- هر گونه اقدام عمرانی در عرصه تاریخی اعم از توسعه، مرمت، تعمیر و تجدید، تغییر بنا و تغییر در نحوه استفاده اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.

**ضوابط حریم**

- هر گونه نوسازی، بهسازی، تعریض معابر، احداث بنا، تفکیک و تجمیع پلاکها در حریم پس از تهیه و ارائه طرح و در صورت تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و نظارت مستقیم آن سازمان معتبر و قابل اجراء خواهد بود .
- احداث بناهای جدید در حریم، دو طبقه و حداکثر به ارتفاع ۷/۵ متر از سطح زمین تعیین می گردد .
- هر گونه کاربری که از نظر میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظری عرصه اثر لطمه وارد نماید ممنوع است.
- مصالح مربوط به نمای بناها می بایست از مصالح سنتی و هماهنگ با عرصه و اعیان اثر که مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی باشد استفاده می گردد .
- هر گونه اقدامی که به بنیان عرصه و اعیان اثر لطمه وارد نماید از قبیل حفر چاه آب و فاضلاب، احداث کانال آب، برق و غیره، تردد ماشین آلات سنگین، نصب دستگاههای لرزاننده، دودزا و پر سرو صدا ، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه اثر و انباشت زباله در جوار عرصه و اثر ممنوع است.
- در حریم ، بنای علامت زده شده بدلیل ارتباط فرهنگی و تاریخی با عرصه فوق باید در وضع موجود حفاظت و تثبیت شود .



## ۷-۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات حریم خانه یزدی کرمانشاه

## ضوابط و مقررات عرصه اثر :

- هر گونه دخل و تصرف در این محدوده اعم از تخریب، تعمیر، مرمت، توسعه، تجدید و یا تغییر بنا و تغییر در نحوه استفاده از اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز و نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور ممنوع است.
- ضوابط زیر در حریم درجه یک با نظارت سازمان میراث فرهنگی بشرح ذیل انجام می شود: ضمناً در حریم های مذکور هر گونه تفکیک، تجمیع پلاکها و تعریض معابر باید تأیید سازمان میراث فرهنگی را دارا باشد.

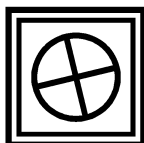
## ضوابط حریم درجه یک

- ارتفاع بناهای محدوده حریم درجه یک از سطح زمین در دو طبقه حداکثر هفت و نیم متر تعیین می شود. ضمناً تأیید نقشه های ساختمانی بعهد سازمان میراث فرهنگی می باشد.
- مصالح مربوط به نمای بناهای محدوده حریم درجه یک از مصالح سنتی و هماهنگ با محیط تاریخی عرصه اثر از قبیل آجر با بندکشی و غیره استفاده شود .
- هر گونه کاربری که از نظر میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظری عرصه اثر لطمه وارد سازد ممنوع است.
- زیرزمین سازی و کاشت درخت خارج از ده متری عرصه بلامانع می باشد .
- هر گونه اقدامی که به عرصه اثر لطمه وارد سازد از قبیل احداث کانال، حفر چاه آب و فاضلاب عبور دستگاههای لرزاننده، دودزا و پر سرو صدا، تردد ماشین آلات سنگین، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه و انباشت زباله در جوار عرصه ممنوع است .

## ۸-۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات حریم خانه رنده کش کرمانشاه

## ضوابط و مقررات عرصه اثر :

- هر گونه تخریب در عرصه اثر ممنوع و اساساً هر گونه مداخله در آن با تصویب سازمان میراث فرهنگی مجاز می باشد .
- ضوابط و مقررات حریم درجه یک :
- هر گونه تفکیک و اضافه کردن مساحت و سطح زیربنا در پلاکهای حریم درجه یک ممنوع است.
  - ساخت و ساز و تعمیر و بازسازی بیش از ارتفاع ۲ طبقه (۸ متر) از سطح زمین ممنوع است و با نظارت سازمان میراث فرهنگی و نماسازی با مصالح سنتی همگون با اثر (آجر با بندکشی) صورت می پذیرد.



طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کرمانشاه

کارفرما: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مهندسان مشاور تدبیر شهر

- کاشت درخت و ایجاد باغچه با رعایت فاصله ۵ متری از دیوار عرصه اثر بلامانع است .
- هر گونه گودبرداری (به استثنای پی کنی) ممنوع است و هدایت آبهای سطحی و باران و برف بایستی به درون چاه با فاصله ۵ متری از دیوار عرصه اثر صورت پذیرد.
- هر گونه انباشت زباله و ایجاد آلودگی (صوت ، لرزش ، دود و ... ) و سایر آلودگی های زیست محیطی توسط واحدها در حریم درجه یک ممنوع است .

#### ۹-۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات حریم خانه صمدی

##### ضوابط و مقررات عرصه اثر :

- هر گونه اقدامی منجر به تخریب عرصه تاریخی اثر گردد ممنوع است .
- هر گونه اقدام عمرانی که در عرصه تاریخی اعم از توسعه، مرمت، تعمیر و تجدید، تغییر بنا و تغییر در نحوه استفاده اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سازمان میراث فرهنگی ممنوع است .

##### ضوابط حریم :

- هر گونه نوسازی، بهسازی، تعریض معابر، احداث بنا ، تفکیک و تجمیع پلاکها در حریم پس از تهیه، ارائه طرح و در صورت تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و نظارت مستقیم آن سازمان معتبر و قابل اجراء خواهد بود .
- احداث بناهای جدید در حریم، دو طبقه و حداکثر به ارتفاع ۷/۵ متر از سطح زمین تعیین می گردد .
- هر گونه کاربری که از نظر میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظری عرصه اثر لطمه وارد نماید ممنوع است.
- مصالح مربوط به نمای بناها می بایست از مصالح سنتی و هماهنگ با عرصه و اعیان اثر که مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی باشد استفاده می گردد .
- هر گونه اقدامی که به بنیان عرصه و اعیان اثر لطمه وارد نماید از قبیل حفر چاه آب و فاضلاب، احداث کانال آب، برق و غیره تردد ماشین آلات سنگین، نصب دستگاههای لرزاننده، دودزا و پر سرو صدا، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه اثر و انباشت زباله در جوار عرصه و اثر ممنوع است .



## ۱۰-۲-۱۱-۵- ضوابط و مقررات حریم مقبره ملاعباسعلی و مقبره آل آقا

## ضوابط و مقررات عرصه اثر :

- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه تاریخی اثر گردد ممنوع است .
- هر گونه حفاظت، مرمت، ساماندهی، توسعه و یا تغییر کاربری در محدوده عرصه اثر با تصویب سازمان میراث فرهنگی و نظارت مستقیم آن سازمان معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- ضوابط حریم درجه یک و حریم درجه دو با نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور بشرح زیر اعلام می شود. در حریم های مذکور هر گونه تفکیک و تجمیع پلاکها و تعریض معابر باید تأیید سازمان میراث فرهنگی را داشته باشد .

## ضوابط حریم درجه یک

- در ساخت و سازهای جدید رعایت حداقل پنج متر فاصله از جداره عرصه اثر الزامی می باشد .
- ارتفاع بناها در محدوده حریم درجه یک در ساخت و سازهای جدید از سطح معبر مجاور، در یک طبقه و حداکثر ۴/۵ متر تعیین می شود . تأیید نقشه های ساختمانی بعهد سازمان میراث فرهنگی می باشد .
- مصالح نمای بناهای محدوده حیم درجه یک از مصالح سنتی و هماهنگ با محیط تاریخی عرصه استفاه گردد.
- هر گونه کاربری که از نظر میراث فرهنگی به محیط تاریخی و منظری عرصه لطمه ای وارد سازد، ممنوع است
- هر گونه اقدامی که به عرصه لطمه وارد سازد از قبیل احداث کانال، حفر چاه آب و فاضلاب، عبور دستگاههای لرزاننده، دودزا پر سرو صدا، تردد ماشین آلات سنگین ، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه و انباشت زباله در جوار عرصه ممنوع است .
- احداث زیرزمین در محدوده حریم با مجوز سازمان میراث فرهنگی بلامانع است .
- بنای مقبره خانه خراب باید در وضع موجود تثبیت و نگهداری شود .

## ضوابط حریم درجه دو :

- ارتفاع بناها در محدوده حریم درجه دو از سطح معبر مجاور، دو طبقه حداکثر ۷/۵ متر تعیین می شود .
- مصالح نمای بناهای محدوده حریم درجه دو از مصالح سنتی و هماهنگ با محیط تاریخی عرصه استفاه گردد .

