

ضوابط تفصیلی بهسازی و نوسازی طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه

1- تعاریف

1-1- محدوده بافت مرکزی

محدوده بافت مرکزی شهر کرمانشاه در مطالعات ساماندهی بخشی از بافت شهر در حد فاصل خیابانهای معلم شرقی و غربی در جنوب ، افشار طوس در غرب ، جلیلی ، اشک تلخ و شریعتی در شرق و خیابان سیلو و کارگر در شمال می باشد .

تبصره : بنا به هماهنگی های انجام شده بین مشاور طرح تفصیلی شهر کرمانشاه و مشاور طرح ساماندهی ، محدوده بافت مرکزی شهر کرمانشاه که برای آن طرح ساماندهی تهیه می شود طبق حدود تعریف شده در طرح جامع و تفصیلی جدید شهر کرمانشاه به شرح زیر می باشد . محدوده مورد نظر در نقشه شماره 1 نشان داده شده است .

شمالاً : خیابان سیلو و کارگر

شرقاً : خیابان های سید جمال الدین اسدآبادی و شریعتی

جنوباً : خیابان های معلم (شرقی و غربی) و مؤید غربی

غرباً : خیابان های کارگر و سر چشمه

2-1- مجری طرح

در این ضوابط مجری طرح شهرداری کرمانشاه و سازمان بهسازی و نوسازی شهر کرمانشاه می باشد.

3-1- شورای سازمان

شورای بهسازی و نوسازی شهر کرمانشاه که بموجب اساسنامه سازمان بهسازی و نوسازی شهر کرمانشاه تشکیل یافته است و وظیفه آن نظارت عالی بر انجام فعالیت های سازمان می باشد . در متن ضوابط حاضر به این شورا اختصاراً شورای سازمان گفته می شود .



4-1- کاربری مسکونی

این کاربری شامل ساختمان هائی است که قبلاً مسکونی بوده و یا در طرح به کاربری مسکونی اختصاص داده شده اند . این کاربری با رعایت شبکه معابر پیشنهادی طرح و با رعایت ضوابط مسکونی بصورت منفرد یا تجمیع شده فقط بصورت مسکونی قابل نوسازی است .

5-1- کاربری قابلیت تجاری

کاربری قابلیت تجاری شامل تمام تجاری های دارای مجوز و یا بدون مجوز و یا کاربری های مسکونی قابل تبدیل به تجاری می شود . در طرح ساماندهی کاربری این نقاط کماکان کاربری قبلی است و احداث تجاری در آنها منوط به طی مراحل قانونی و رعایت ضوابط و توافق با شهرداری می باشد .

تبصره : واحدهای تجاری موجود که در نقشه های طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه، کاربری قابلیت تجاری برای آنها در نظر گرفته نشده در صورتیکه دارای مجوز قانونی باشند با رعایت تراکم پیش بینی شده برای بافت محل مورد نظر و با طرح و معماری هماهنگ با بقیه بافت با انجام عقب نشینی طبق طرح ساماندهی در حد وضع موجود و بدون حق توسعه قابل نوسازی هستند .

6-1- فعالیتهای مزاحم

این فعالیت ها شامل تمامی فعالیت هائی است که برای تخلیه و بارگیری ایجاد ترافیک می کنند و یا ایجاد سروصدا و آلودگی در محیط می نمایند . کارگاه ها ، واحدهای عمده فروشی خواروبار و بنکداری ها از این جمله اند . با پیش بینی و ایجاد بازار خواروبار در مکان مناسب توسط شهرداری کرمانشاه اینگونه فعالیت ها به حوزه پیش بینی شده تدریجاً انتقال می یابند و محل های آنها در صورتیکه با طرح برخورد نداشته و مشمول تعریض نشوند و دارای پروانه معتبر باشند به فعالیت های تجاری و خدماتی مناسب تری که نوع فعالیت آنها با محیط تطبیق داشته باشد، اختصاص می یابد . طبق گزارش شهرداری ابنیه تجاری بر خیابان حداد عادل (پوشش آبشوران) دلیل احداث در مجاورت آبشوران از نظر سازه ای و



ایستایی با مشکلات و خطراتی روبرو هستند . ایمن سازی و رعایت ضوابط و مقررات و آئین نامه های جدید در نوسازی ابنیه بر آبشوران واجد اهمیت خاصی است . در ارتباط با ایمن سازی معبر 24 متری حداد عادل ضرورت دارد وضعیت پایداری پوشش آبشوران و پایه های آن توسط مراجع فنی استان مورد بررسی قرار گیرد و در صورت عدم استحکام کافی اقدامات لازم در خصوص مقاوم سازی آن صورت پذیرد .

7-1- فعالیت های تجاری غیر مزاحم

واحدهای تجاری که در محدوده بافت مرکزی شهر کرمانشاه در بر خیابان مدرس و یا سایر خیابان ها و معابر واقع در محدوده بافت مرکزی فعالیت می نمایند از نوع تجاری خرده فروشی بوده بطوری که نحوه فعالیت آنها ایجاد ترافیک نکرده و مزاحمتی برای بافت نداشته باشند . طبیعی است نوع واحدهای تجاری در هر راسته و یا مسیر خاص با توجه به فعالیت غالب تجاری در محل مورد نظر و بر حسب نیاز بافت تعیین و شکل می گیرد .

8-1- قابلیت خدماتی

کاربری خدماتی بطور کلی عبارت است از دفاتر خصوصی (دفاتر مهندسی ، دفترخانه ها ، انواع دفاتر خدماتی ، دفاتر وکالت ، دفاتر بازرگانی و حقوقی) ، آژانس های گردشگری و مسافرتی ، مطب پزشکان و امثال آنها که ضمن تأمین نیازمندی های عمومی و دریافت حق الزحمه کالائی بین مؤسسه و مراجعه کنندگان در محل مورد نظر رد و بدل نمی شود .

قابلیت خدماتی منظور از مکانی است که فعلاً و در وضع موجود کاربری خدماتی ندارد ولی مستعد ایجاد کاربری خدماتی تشخیص داده شده است . اجراء این کاربری و قطعیت یافتن آن منوط به طی شدن مراحل قانونی و توافق با شهرداری و سپس تثبیت و تصویب این کاربری تحت عنوان خدماتی در کمیسیون طرح تفصیلی است .

9-1- قابلیت خدماتی در ساختمانهای دارای ارزش میراث فرهنگی

تغییرات کالبدی ساختمانهای دارای ارزش های میراث فرهنگی صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری امکان پذیر است . به همین جهت



برای مرمت ، باززنده سازی و حفظ و نگهداری ساختمانهای باارزش واقع در بافت در طرح ساماندهی برای اکثر آنها کاربری پیشنهاد شده است . این بدان معنی است که این ساختمانها پس از احیاء و مرمت می توانند کاربری های پیشنهادی طرح ساماندهی را ارائه کنند . یکی از این کاربری ها قابلیت خدماتی است .

در مورد ساختمانهای دارای ارزش میراث فرهنگی که در طرح ساماندهی برای آنها خدمات اعم از خصوصی و عمومی پیشنهاد شده است ، سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری اقدام به تهیه طرح احیاء و مرمت خواهد کرد و بر اجراء این طرح ها نظارت خواهد داشت . نوع استفاده خدماتی برای ابنیه میراث فرهنگی نیز منوط به پذیرش و تأیید سازمان میراث فرهنگی می باشد .

10-1- کاربری خدماتی ویژه

این کاربری شامل ساختمانهای حد فاصل خیابان امیری تا میدان آزادی در شمال خیابان مدرس می باشد . کاربری این بلوک ها طبق طرح ساماندهی خدماتی است . استفاده از این کاربری منوط به تجمیع پلاک ها و احراز مساحت لازم طبق ضوابط تعیین شده خواهد بود .

11-1- پروژه ها یا مجموعه های نوسازی

در محدوده طرح ساماندهی بافت مرکزی کرمانشاه نوسازی و احداث ابنیه به دو صورت منفرد و یا تجمیع شده انجام می شود .

12-1- ابنیه منفرد

ساختمان هایی که دارای وسعت زمین قابل توجهی هستند و یا در طرح ساماندهی به علل خاصی قابل تجمیع با پلاک های همجوار نمی باشند بصورت منفرد نوسازی می شوند . چگونگی نوسازی این ساختمان ها براساس ضوابط طرح ساماندهی می باشد .

13-1- تجمیع پلاک ها

برای هدایت صحیح نوسازی بافت بر اساس حدود مالکیت های اولیه ابعاد خاصی برای تجمیع پلاک ها در طرح مشخص شده اند . واحدهای ساختمانی در محدوده این قطعات



بصورت منفرد قابل بازسازی نیستند و در چارچوب تمهیدات فنی پیش بینی شده در طرح ساماندهی قابل بازسازی هستند . محدوده تعیین شده برای تجمیع پلاک ها با انجام توافق و هماهنگی های لازم تدقیق می شود بنابراین حدود تعیین شده برای تجمیع ، قطعی و الزام آور نیست . در نقشه شماره 2 طرح تجمیع پلاک ها نشان داده شده است .

14-1- تجاری منفرد

به واحدهای تجاری که بصورت منفرد احداث می شوند اطلاق می شود .

15-1- تجاری مجتمع

به واحدهای تجاری که بصورت مجتمع در یک پلاک تجاری در یک یا چند طبقه احداث می شوند اطلاق می گردد . حداقل تعداد واحدهای تجاری در یک مجتمع تجاری 6 واحد می باشد .

16-1- پارکینگ خصوصی

احداث پارکینگ در کاربری های تجاری ، عمومی و مسکونی در بافت مرکزی شهر کرمانشاه الزامی بوده و به آن پارکینگ خصوصی گفته می شود .

17-1- پارکینگ عمومی

پارکینگ عمومی به فضایی گفته می شود که برای استفاده های عمومی مراجعه کنندگان به محل و استفاده کنندگان از خدمات مرکز شهر طراحی و اجراء می شود .

18-1- فضای پیاده

منظور بخشی از شبکه معابر عمومی است که آمد و رفت خودرو در آن ممنوع است و فضای آن به آمد و رفت عابران پیاده و فضاهای باز و سبز و توقف و نشستن عابران اختصاص دارد .



19-1- معابر سواره

منظور کوچه ها و خیابانهایی است که در طرح بهسازی و ساماندهی مرکز شهر کرمانشاه آمد و رفت وسایل نقلیه موتوری در آن مجاز دانسته شده است . در تمام این شبکه ها بدلیل محدودیت عرض پارک وسائط نقلیه موتوری ممنوع است .

20-1- ابنیه باارزش

تمام ساختمانهایی که از طرف سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان باارزش تشخیص داده شده و به ثبت رسیده و یا در شرف ثبت می باشند ابنیه باارزش اتلاق می شود .

21-1- کمیته فنی بررسی نقشه های معماری بافت مرکزی شهر کرمانشاه

طرح های بهسازی و نوسازی کلیه ابنیه عمومی و تجاری در بافت مرکزی شهر کرمانشاه در محدوده ای که در طرح ساماندهی تعریف شده است برای بررسی و تأیید به کمیته فنی ویژه ای که مسئول بررسی نقشه های معماری است ارائه می شود . ترکیب اعضای این کمیته که در این ضوابط به آن « کمیته فنی » گفته می شود به شرح زیر می باشد .

- نماینده شهرداری کرمانشاه

- نماینده سازمان بهسازی و نوسازی شهر کرمانشاه

- نماینده سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان کرمانشاه

- نماینده سازمان مسکن و شهرسازی استان کرمانشاه

- نماینده دفتر فنی استانداری کرمانشاه

- نماینده مهندسین مشاور طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه

- نماینده مجمع تخصصی معماری سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کرمانشاه

توضیح : اعضای کمیته فنی بررسی نقشه های معماری بافت مرکزی شهر کرمانشاه ترجیحاً دارای مدرک کارشناسی معماری و شهرسازی می باشند و بطور ثابت و برای حداقل دو سال در جلسات بررسی نقشه های معماری شرکت می نمایند .



1-22- گردش کار بررسی و تأیید نقشه های معماری در بافت مرکزی شهر کرمانشاه

پس از بررسی و تأیید نقشه های معماری تهیه شده در کمیته فنی ، مدارک مربوطه به سازمان بهسازی و نوسازی شهر کرمانشاه جهت صدور پروانه ارائه می شود . آندسته از ابنیه که از نظر کاربری ، موقعیت و زیربنای قابل احداث به تشخیص کمیته فنی دارای اهمیت خاص و ویژه ای هستند پس از بررسی و تأیید در کمیته فنی جهت تصویب نهائی به کمیسیون طرح تفصیلی شهر کرمانشاه ارائه می شوند .

1-23- نظارت بر اجرای نقشه های معماری در بافت مرکزی شهر کرمانشاه

علاوه بر انجام نظارت های معمول که توسط سازمان بهسازی و نوسازی شهر کرمانشاه و مهندسین ناظر هر یک از پروژه ها انجام می گردد ، توسط کمیته فنی بررسی نقشه های معماری نیز نظارت جداگانه ای بطور تصادفی و رندوم انجام می گردد . البته اجرای طرح های ابنیه واقع در بر خیابان مدرس که از اهمیت ویژه ای برخوردار هستند بطور مستمر توسط کمیته فنی مورد نظارت قرار می گیرند .

1-24- مدارک لازم

مدارک لازم که برای بررسی نقشه های معماری در بافت مرکزی شهر کرمانشاه به کمیته فنی ارائه می شوند عبارتند از :

- پلان های معماری اجرائی
- مقاطع اصلی و جزئیات آنها
- نماهای چهارطرف ساختمان (نماهای قابل رؤیت) و جزئیات آنها به همراه گرازش مختصری از جزئیات نما و دلایل توجیهی طراحی آن و منابعی که با الهام از آنها طراحی شده است .
- مشخصات مصالح ساختمانی مورد استفاده در نما
- جزئیات محوطه سازی و فضای باز مجموعه



2- بهسازی شبکه معابر در طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه

2-1- اندازه و عرض شبکه ها و خط پروژه آنها در طرح ساماندهی به دقت مشخص شده است.

کاربری های خصوصی و عمومی طبق طرح ساماندهی عیناً در زمین پیاده می شوند و پروانه های بهسازی و نوسازی براساس این طرح صادر می شود . مجری طرح مجاز به تغییر خط پروژه ها و مکان کاربری ها نمی باشد . مگر آنکه اثبات شود که حدود آنها با محل مغایرت دارد و یا نقشه برداری های انجام شده دارای اشکال تشخیص داده شود . در این صورت اطلاعات دقیق محیط مجدداً برداشت و از سوی مجری طرح در اختیار مهندس مشاور برای تهیه طرح اصلاحی قرار داده می شود و تغییرات طرح برای تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی نیز مطرح می شود .

2-1-1- معابر و کوچه هایی که تعریض شامل آنها نمی شود و عرض موجود آنها حفظ می گردد در نقشه بهسازی با علامت مشخص گردیده اند .

2-1-2- حداقل عرض معابر و کوچه ها در نقشه بهسازی مشخص شده و نحوه تعریض آنها در خط پروژه پیشنهادی تعیین شده است .

- نحوه تعریض کوچه های داخل بافت حتی الامکان از محور انجام شده و در نقشه ها منعکس گردیده است . عرض های بیشتر از مقادیر فوق در هنگام تعریض حفظ می شوند و جزء پیاده رو و فضای سبز حاشیه معبر محسوب می شوند .

2-2- دسترسی معابر به خیابان مدرس

محل اتصال تمام معابری که در طرح بهسازی حد فاصل خیابان امیری تا چهار راه مدرس به خیابان مدرس گشوده می شوند به آمد و رفت پیاده اختصاص می یابد و تردد سواره از آنها به خیابان مدرس مجاز نمی باشد . مانند اتصال خیابان 12 متری جدید شرقی - غربی ، اتصال خیابان کزازی به خیابان مدرس در کنار مسجد جامع ، اتصال خیابان سبزه میدان به خیابان مدرس و



2-3- فضای پیاده مقابل تکیه معاون الملک در خیابان حداد عادل

این فضا برای کاهش اهمیت ترافیکی خیابان حداد عادل در طرح تفصیلی بافت مرکزی قبلاً پیشنهاد و تصویب شده است . تمام این فضا به عبور عابر پیاده و فضاهای سبز و پیاده اختصاص دارد .

2-4- برای تمایز بین معابر سواره و پیاده ، فضاهای پیاده با استفاده از مصالح سنگی مناسب و با طرح های تهیه شده کف سازی می شود .

3- ابنیه با ارزش

- در طرح ساماندهی بافت مرکزی ، ابنیه باارزش به ترتیب زیر تعیین تکلیف شده اند :
- شبکه معابر طرح حتی الامکان بگونه ای طراحی شده است که به این ساختمانها آسیبی وارد نشود .
 - طرح بهسازی ، احیاء و مرمت نماها و بناهای باارزش با نظر و تأیید سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان تهیه می شود . مرمت و باززنده سازی این بناها با نظر سازمان مزبور انجام می شود . در این ارتباط و برای نظارت بر مرمت و بازسازی ابنیه باارزش پیشنهاد می گردد کمیته ای تخصصی توسط سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری تشکیل و به سازمان بهسازی و نوسازی شهر کرمانشاه معرفی گردد .
 - کاربری های بناهای باارزش در طرح بهسازی تعیین و پیشنهاد شده است و مرمت این بناها با کاربری های پیشنهادی جدید امکان پذیر است .

4- الگوی نمای خیابان مدرس

در طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه برای خیابان مدرس ، توسط مشاور طرح الگوی نمای خیابان طراحی شده است . مجری طرح و یا احداث کنندگان ملزم به تهیه طرح نمای ابنیه براساس این الگو هستند . مراحل تهیه طرح ، تصویب و اجرای این ابنیه همانند گردش کار تعیین شده در بند 1-19 می باشد .



مهندسان مشاور تدبیر شهر

ضوابط تفصیلی بهسازی و نوسازی
طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه

5- ضوابط و مقررات مربوط به استفاده از زمین ، تفکیک ، تجمیع و احداث ساختمان

5-1- کاربری مسکونی

استفاده های مجاز

این کاربری شامل پلاک ها و ساختمان هائی است که قبلاً مسکونی بوده و یا در طرح به کاربری مسکونی اختصاص داده شده اند .

5-1-1- در این کاربری احداث واحد یا واحدهای مسکونی بصورت منفرد یا تجمیع شده طبق طرح ساماندهی بافت مرکزی و براساس ضوابط مربوطه مجاز می باشد .

الف - مسکونی منفرد

تفکیک

5-1-2- حداقل سطح تفکیک زمین مسکونی در بافت مرکزی کرمانشاه 250 مترمربع (پس از رعایت تعریض) می باشد .

5-1-3- حداقل مساحت زمین ساختمان های مسکونی موجود در بافت مرکزی شهر 100 متر مربع تعیین می گردد . املاک و ساختمانهای مسکونی با مساحت کمتر از 100 متر مربع که دارای سند مالکیت ششدانگ قانونی باشند در صورتی که توافق با سایر مالکین املاک مجاور جهت تجمیع میسر نباشد با حداکثر سطح اشغال 100 درصد و در دو طبقه (200 درصد) قابل احداث می باشند. در این گونه موارد ضرورت دارد شهرداری کرمانشاه با توجه به محل وقوع ملک از لحاظ سطح اشغال و تراکم با رعایت حقوق قانونی املاک مجاور بر حسب مورد تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید .

ضوابط احداث ساختمان

5-1-5- حداکثر سطح اشغال مجاز همکف در بافت مرکزی کرمانشاه در کاربری مسکونی منفرد 60 درصد می باشد .

5-1-6- حداکثر تعداد طبقات در بافت مرکزی کرمانشاه در کاربری مسکونی نسبت به عرض معابر مجاور آنها طبق جدول شماره 1 می باشد .



جدول شماره 1- حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی در بافت مرکزی 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
100 متر مربع	حداقل 6 متر	60 درصد	120 درصد	120 درصد	2	10 مترمربع
150 متر مربع	حداقل 8 متر	60 درصد	180 درصد	180 درصد	3	10 متر مربع
200 متر مربع	حداقل 10 متر	60 درصد	180 درصد	240 درصد	4	10 مترمربع
250 متر مربع	حداقل 12 متر	60 درصد	180 درصد	300 درصد	5	10 مترمربع

تبصره 1: در محاسبه تراکم برای پلاک های مسکونی ، مساحت زمین قبل از تعریض ملاک عمل خواهد بود .

تبصره 2: در داخل محدوده بافت مرکزی شهر کرمانشاه رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی الزامی است . بناهایی که طبق نقشه در داخل عرصه و حرایم بازار کرمانشاه و یا داخل عرصه و حرایم هر یک از آثار میراث فرهنگی واقع شده باشند ، برای تعیین تعداد طبقات قابل احداث استعلام از میراث فرهنگی و رعایت ضوابط مربوطه الزامی است .

تبصره 3: در آندسته از پلاک های مسکونی که پس از رعایت تعریض معابر دارای مساحت 350 مترمربع و بیشتر باشند مشروط به رعایت 40 درصد فضای باز در پلاک و تأمین پارکینگ ، در هر طبقه یک واحد مسکونی آپارتمانی (با احتساب حداقل مساحت زیربنای یک واحد مسکونی آپارتمانی مستقل) اضافه بر تعداد تعیین شده در جدول شماره یک قابل ایجاد می باشد .

تبصره 4: در خصوص تقاضاهای مربوط به تعداد طبقات بیشتر از 5 طبقه ، در صورتیکه پلاک مورد تقاضا شرایط پیشنهادی در جدول شماره 1 از لحاظ مساحت و عرض معبر را دارا باشد تقاضای مربوطه جهت تصمیم گیری به کمیسیون طرح تفصیلی ارجاع می گردد .

تبصره 5: حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی آپارتمانی مستقل با احتساب سطح زیر دیوارها 50 متر مربع تعیین می شود .

5-1-7- احداث زیرزمین در کاربری مسکونی مجاز است .

5-1-8- برای تأمین پارکینگ احداث پیلوتی در طبقه همکف پلاک های مسکونی که معبر دسترسی آنها بیشتر از 6 متر عرض دارد مجاز می باشد .

5-1-9- رقوم کف پیلوتی در تراز و همسطح با رقوم متوسط کف معبر دسترسی ملک قرار می گیرد .

5-1-10- 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 .

تبصره: چنانچه کف پیلوتی بالاتر از متوسط کف معبر دسترسی به اجراء درآید و یا اختلاف روی سقف زیرزمین از متوسط رقوم کف معبر دسترسی بیشتر از 1/20 متر اجراء شود و یا ارتفاع مجاز



مهندسان مشاور تدبیر شهر

ضوابط تفصیلی بهسازی و نوسازی

طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه

پیلوتی و زیرزمین رعایت نشود ، پیلوتی یا زیرزمین احداث شده یک طبقه محسوب شده و زیربنای آنها از میزان زیربناهای مجاز ملک مورد نظر کسر می گردد .

11-1-5- حداکثر سطح اشغال مجاز زیرزمین معادل 70 درصد مساحت زمین می باشد .

12-1-5- در صورتی که در پلاک های مسکونی برای تأمین پارکینگ فقط زیرزمین احداث شود و پیلوتی در همکف حذف شود ، اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به متوسط رقوم کف معبر دسترسی حداکثر $1/20$ متر می باشد .

13-1-5- ارتفاع مفید زیرزمین حداکثر $2/50$ 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) $1/20$ متر می باشد .

14-1-5- ارتفاع مفید پیلوتی (کف تا زیر سقف) حداکثر $2/40$ متر و کف آن در تراز متوسط کف معبر دسترسی و یا همسطح محوطه داخلی پلاک (در پلاک های شمالی) قرار می گیرد .

15-1-5- ارتفاع مفید طبقات مسکونی (کف تا زیر سقف) حداقل $2/7$ متر تا حداکثر 3 متر تعیین می شود .

16-1-5- فضای باز پیش بینی شده در کاربری مسکونی برای ایجاد فضای سبز ، باغچه ، تأمین نور و حیاط مجموعه و افزایش ایمنی کاربرد دارد . حفظ فضای باز در کاربری های مسکونی در حد تعیین شده مورد تأکید می باشد .

17-1-5- حداقل 30 درصد فضای باز به فضای سبز و باغچه اختصاص می یابد .

18-1-5- استفاده های مجاز در زیرزمین به شرح زیر می باشند :

- انبار به تعداد واحدهای مسکونی
 - پارکینگ اتومبیل ساکنین
 - موتورخانه تأسیسات حرارتی و برودتی با تهویه مناسب
 - سرویس بهداشتی با پیش بینی تهویه مناسب
 - پناهگاه با پیش بینی تهویه
 - احداث سرایداری با زیربنای حداکثر 40 مترمربع برای مجموعه های با 10 واحد مسکونی
- به بالا بلامانع می باشد .

19-1-5- استفاده های مجاز در پیلوتی به شرح زیر می باشند :



پیلوتی در طبقه همکف به منظور تأمین پارکینگ مسقف اتومبیل ساکنین ایجاد می شود . در صورت تأمین پارکینگ به تعداد مورد نیاز ، از باقیمانده سطح پیلوتی می توان برای سایر موارد به شرح زیر استفاده نمود .

- انبار واحدهای مسکونی
- موتورخانه تأسیسات حرارتی و برودتی
- پیش بینی هال یا فضای ورودی مشترک به همراه فضای پله و آسانسور
- احداث سرایداری با زیربنای حداکثر 40 مترمربع برای مجموعه های با 10 واحد مسکونی به بالا بلامانع می باشد .

پارکینگ

5-1-20- حداقل تعداد پارکینگ بناهای مسکونی به شرح زیر می باشد :

- بند 1- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت 50 تا 200 متر مربع یک پارکینگ
- بند 2- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت 200 مترمربع و بیشتر 2 واحد پارکینگ
- بند 3- مساحت یک واحد پارکینگ در مجتمع های مسکونی و یا واحدهای مسکونی منفرد 20 مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی در نظر گرفته می شود .
- تبصره 1 : هر گاه جمع تعداد پارکینگ ها به عدد اعشاری برسد ، عدد صحیح بزرگ ملاک خواهد بود.
- تبصره 2 : تأمین محل پارکینگ فقط برای دو واحد در حیاط (فضای باز غیر سرپوشیده) مجاز بوده و بیش از آن باید در پیلوتی یا زیرزمین پیش بینی شود .
- تبصره 3: در قطعات زمین با عرض کمتر از 6 متر (قطعات موجود در بافت شهر) در صورت پرداخت سهم هزینه های مربوط به تأمین پارکینگ عمومی به شهرداری ، تأمین پارکینگ الزامی نیست .
- تبصره 4 : در صورت عدم امکان ایجاد پارکینگ در پلاک ها ، شهرداری در مورد تأمین پارکینگ مورد نیاز در حوزه مورد نظر اقدام می نماید . هزینه ای که بابت حذف پارکینگ داده می شود فقط صرف ایجاد پارکینگ های عمومی می شود .



تبصره 5: نحوه توقف خودروها باید به گونه ای طراحی شود که تردد هر خودرو به سهولت امکان پذیر بوده و نیاز به جابجایی سایر خودروها نباشد.

نماسازی

21-1-5- کلیه سطوح نمایان ساختمان ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی و یا نمای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ با الگوی معماری بافت نماسازی شود.

22-1-5- ایجاد هر گونه پیش آمدگی نما در طبقات فوقانی املاک مجاور معابر با عرض کمتر از 12 متر ممنوع می باشد. ایجاد پیش آمدگی در املاک مجاور معابر با عرض کمتر از 12 متر فقط در سقف نهائی لبه بام تا حداکثر یک متر پیش آمدگی مجاز می باشد.

23-1-5- صدور پایان کار بهره برداری مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی می باشد.

ارتفاع ساختمان

24-1-5- حداکثر ارتفاع ساختمان ها با احتساب جان پناه به شرح زیر می باشد:

بند 1- حداکثر ارتفاع ساختمان تا دو طبقه و زیرزمین 9 متر، (ضخامت سقف حداکثر 0/4 متر و ارتفاع جان پناه 1 متر)

بند 2- به ازای هر طبقه اضافی حداکثر 3/4 متر به ارتفاع ساختمان اضافه می شود.

بند 3- حداکثر ارتفاع ساختمان با دو طبقه و پیلوتی 10/60 متر

بند 4- به ازای هر طبقه اضافی حداکثر 3/4 متر به ارتفاع ساختمان اضافه می شود.

بند 5- برای تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان های دارای پیلوتی با تعداد طبقات متفاوت از رابطه زیر استفاده می شود.

$$\text{بند 6- برای تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان های دارای زیرزمین (بدون پیلوتی) با تعداد طبقات متفاوت از رابطه زیر استفاده می شود.} \\ \text{حداکثر ارتفاع} = 1 + 2/4 + [(3 + 0/4) \times \text{تعداد طبقات ساختمانی}]$$

بند 6- برای تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان های دارای زیرزمین (بدون پیلوتی) با تعداد طبقات متفاوت از رابطه زیر استفاده می شود.

$$\text{حداکثر ارتفاع} = 1 + 1/20 + [(3 + 0/4) \times \text{تعداد طبقات ساختمانی}]$$



تبصره 1: در صورت استفاده از سقف شیب دار ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف تا حداکثر 1/2 متر قابل افزایش است .

تبصره 2: ارتفاع ساختمان از رقوم متوسط معبر اصلی مجاور ملک (معبری که مبنای محاسبه تراکم می باشد) در نظر گرفته می شود .

ضوابط مربوط به نحوه استقرار

5-1-25- نحوه استقرار ساختمان در زمین های با 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 60 درصد طول اضلاع شرقی و غربی ملک و در قطعات زمین شرقی - غربی حداکثر در 60 درصد طول اضلاع شمالی و جنوبی ملک مجاز می باشد . در صورت وجود حیاط خلوت و نورگیر پیش آمدگی برابر مساحت نورگیرها تا حداکثر 2 متر مجاز می باشد .

نورگیری ، تهویه و بازشوها

5-1-26- مقررات نورگیری و تهویه طبیعی ساختمان

بند 1- نورگیرهائی که برای تأمین نور کلیه فضاهای اصلی ساختمان مانند پذیرایی ، نشیمن ، غذاخوری، و اتاق خواب ها پیش بینی می گردند برای ساختمان های تا سه طبقه باید حداقل مساحت آنها برابر 9 مترمربع و برای آشپزخانه برابر 6 مترمربع باشد . مشروط بر اینکه نسبت عرض به طول این نورگیر از 1 به 3 کمتر نباشد .
تبصره : حیاط خلوت یا نورگیر با شرایط فوق جزء زیربنا محسوب نمی شود . در صورت نداشتن شرایط فوق فقط در طبقه ای که کف حیات خلوت یا نورگیر در آن قرار دارد جزء زیربنا محسوب می شود .

بند 2- در کلیه نورگیرهای مرکزی تأمین جریان طبیعی هوا الزامی است .



بند 3- مساحت و ابعاد نورگیرها که در دو بند قبلی ذکر شد برای ساختمان های تا حداکثر سه طبقه روی پیلوتی پیش بینی گردیده است . در مورد ساختمان های بیش از ارتفاع یاد شده ، به ازای هر طبقه اضافه 3 متر مربع به مساحت نورگیر اضافه می گردد .

تبصره : برای تهویه سرویس ها (حمام ، توالت ، دستشویی) استفاده از داکت و پیش بینی هواکش مستقل مجاز می باشد .

بند 4- راهروهای ورودی و پله های ارتباطی در ساختمان های چند خانواری و آپارتمانی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند .

27-1-5- ضوابط مربوط به بازشوها به حیاط و نورگیرها

بند 1- احداث بازشو به حیاط ، حیاط خلوت و نورگیرها در طبقات بالای همکف تنها در صورت نصب حفاظ با ارتفاع حداقل 90 سانتی متر مجاز می باشد .

بند 2- در معابر با عرض 4 متر و کمتر بازشوهای جبهه شمالی پلاکهای جنوبی این معابر برای جلوگیری از مزاحمت برای پلاکهای شمالی در ارتفاع حداقل 1/70 متر اجراء می شوند .

سایر ضوابط

28-1-5- احداث بالکن یا تراس در جبهه جنوبی ساختمان (در پلاک های شمالی - جنوبی) و در جبهه شرقی (در پلاک های شرقی - غربی) مجاز است (احداث بالکن یا تراس بهر حال در فضای باز پلاک مجاز می باشد) .

تبصره : سطح بالکن یا تراس به نسبت تعداد سطوح پوشیده شده آن (به جز کف و سقف) به 3 صورت زیر محاسبه می گردد .

بند 1- بالکن یا تراسی که از سه طرف آزاد و فقط یک طرف به سطح پوشیده ارتباط داشته باشد معادل 25 درصد سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد .

بند 2- بالکن یا تراسی که از دو طرف آزاد و دو طرف آن به سطح پوشیده ارتباط داشته باشد معادل 50 درصد سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد .

بند 3- بالکن یا تراسی که از یک طرف آزاد و سه طرف آن به سطح پوشیده ارتباط داشته باشد معادل 75 درصد سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد .



بند 4- حداقل ارتفاع کف پنجره مشرف به معبر در همکف پلاکها 170 سانتی متر از رقوم کف معبر می باشد .

29-1-5- نصب آسانسور در آپارتمان های سه طبقه و پیلوت و بالاتر اجباری است و باید در نقشه های معماری نشان داده شده باشد . از نظر رعایت موازین ایمنی باید از قرار دادن آسانسور در فضای پلکان (چشمه پله) خودداری بعمل آید .

30-1-5- در طراحی بناهای مسکونی با چهار سقف و بیشتر باید ضوابط و مقررات آتش نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می شود ، رعایت گردد .

31-1-5- نصب هر گونه هواکش و کولر در گذرها و معابر مجاور املاک ممنوع می باشد . نصب کولر گازی یا آبی در طبقات (بدون پیش آمدگی) به شرطی که با طراحی مناسب و به کار بردن مصالح ساختمانی در بدنه از دید عموم پنهان گردد ، بلامانع است .

32-1-5- حداکثر ارتفاع مجاز خرپشته از روی کف نهائی بام (بدون احتساب جان پناه) 2/5 متر می باشد.

33-1-5- استفاده از فضای پشت بام ساختمان های مسکونی بعنوان انبار مواد زائد و مستعمل ممنوع است .

34-1-5- نصب تأسیسات و تجهیزات فنی مربوط به ساختمان (در پشت بام) در صورت پیش بینی های لازم از جنبه ایستایی و منظر شهری و رعایت مسائل زیباییائی نمای شهری مجاز است .

35-1-5- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .

ب - مسکونی جمع شده

36-1-5- در طرح ساماندهی بافت مرکزی کرمانشاه الگوی جمع پلاکهای مسکونی ارائه شده است . این الگو پیشنهادی است و اجباری نمی باشد . پلاکهای جمع شده با رعایت ضوابط کاربری مسکونی قابل احداث هستند .

37-1-5- سایر ضوابط در کاربری مسکونی جمع شده مانند کاربری مسکونی منفرد می باشد .



توصیه در طراحی مسکن

- در طراحی ابنیه مسکونی توجه به میراث فرهنگی و معماری با ارزش گذشته و بهره گیری از مفاهیم و عناصر واجد ارزش این معماری مورد تأکید می باشد . در این راستا پاره ای از عناصر و فضاهای این معماری و جوهره و ماهیت فضائی و ارتباطی بین آنها در معماری امروز می تواند مورد استفاده قرار گیرد . البته پاره ای از عناصر و فضاهای مورد استفاده در گذشته که بسیار هم متنوع بوده اند در معماری جدید امروز قابل ایجاد و استفاده نیستند . در معماری مسکن گذشته ایران فضاهای متفاوتی وجود داشته که هر کدام از آنها استفاده های خاص و جداگانه ای داشته اند . در این ارتباط به فضاهائی مانند :
 دالان ، هشتی ، دستان (فضای توزیع کننده) ، کارخانه (آشپزخانه) ، مطبخ ، آبدارخانه ، سربینه ، گرمابه ، حیاط بیرونی ، حیاط اندرونی ، زیرخان ، زیرزمین ، سردابه ، اروسی ، پیش ایوان ، ایوان ، خان نشین ، پیرنشین ، گوشواره (فضای جلوی پله ها) ، تلبی (اتاق زیرپله) ، شاه نشین ، هزاره ، اتاق پنج دری ، سه دری ، دودری ، ترشی خانه ، سیزان (سردخانه) ، هیزم خانه ، چینی خانه (محل ظروف و چینی آلات) ، رخت چین (گنجه لباس و رختخواب) ، پستو ، رختشویخانه و می توان اشاره نمود .
- موارد زیر که نمونه هائی از مفاهیم و جوهره اصلی ارتباط بین فضاهای معماری گذشته است در طراحی مجموعه های مسکونی جدید قابل بهره برداری و استفاده می توانند باشند .
- استفاده از مفهوم درون گرائی معماری مسکن ، بعنوان جوهره اصلی معماری گذشته در طراحی های مسکن جدید .
- استفاده از مفهوم بیرونی ، اندرونی در طراحی فضاهای جمعی و خصوصی ابنیه مسکونی جدید.
- ایجاد سلسله مراتب برای دسترسی و ورود به فضاهای مختلف با بهره گیری از فضاهای باز و بسته و نیم بسته ، فضاهای تاریک و روشن و
- ایجاد فضاهائی مانند حیاط مرکزی برای خلق فضاهای مناسب زندگی جمعی و استفاده مناسب از این فضا برای تقسیم و دستیابی به فضای مطلوب زیست جدید .
- و



2-5- کاربری قابلیت تجاری

کاربری قابلیت تجاری شامل تمام تجاری های دارای مجوز یا بدون مجوز و یا کاربری مسکونی قابل تبدیل به تجاری می شود .

استفاده های مجاز

در طبقه همکف قابلیت تجاری فقط عملکردهای صرفاً تجاری و در طبقات فوقانی علاوه بر عملکرد تجاری ، عملکردهای خدماتی نیز قابل استقرار هستند .

1-2-5- عملکردهای مجاز خدماتی در کاربری قابلیت خدماتی در بند (2-3-5) به تفصیل آورده شده است .

تبصره 1 : در داخل بافت (قسمت هائی که با خیابان های بافت همجوار نباشد) ، و در صورت تأیید کمیته فنی استقرار عملکرد مسکونی در طبقات دوم و بالاتر به جای عملکردهای خدماتی مجاز است . در این صورت در طبقات مزبور استقرار هر گونه عملکرد دیگری مجاز نمی باشد .

تبصره 2 : در محدوده بافت قدیم و بویژه در بر خیابان های مدرس ، حدادعادل و حاج آخوند واحدهای عمده فروشی که جزء فعالیت های مزاحم تعریف می گردند ، نمی توانند مستقر شوند .

تفکیک

2-2-5- حداقل سطح تفکیک زمین تجاری منفرد در بر خیابان های داخل محدوده طرح بهسازی بافت مرکزی شهر کرمانشاه (پس از رعایت تعریض) 100 مترمربع (خیابان های مدرس ، شریعتی، اشک تلخ ، کارگر ، اسدآبادی ، وزیری ، مطهری ، معلم ، افشار طوس ، حداد عادل ، سبزه میدان ، نواب ، حاج آخوند و سرچشمه) می باشد .

3-2-5- حداقل بر واحد تجاری منفرد جدید در مجاورت خیابان های طرح 4 متر می باشد .



- 4-2-5- حداقل مساحت واحدهای تجاری منفرد جدید در بر خیابان های طرح 20 مترمربع و حداقل مساحت واحدهای تجاری منفرد موجود در بر خیابان مدرس و سایر خیابان های طرح بهسازی بافت مرکزی شهر کرمانشاه 12 مترمربع می باشد .
- 5-2-5- حداقل مساحت برای مجتمع های تجاری در بر خیابان های واقع در محدوده طرح بهسازی بافت مرکزی شهر کرمانشاه 400 مترمربع (پس از رعایت تعریض) می باشد .
- 6-2-5- حداقل مساحت واحدهای تجاری در مجتمع های تجاری 17/5 مترمربع می باشد . برای فعالیت هایی که مساحت کمتری نیاز دارند تقلیل مساحت واحد تجاری منوط به موافقت کمیسیون طرح تفصیلی در خصوص آن فعالیت می باشد .

ضوابط احداث ساختمان

- 8-2-5- در کاربری قابلیت تجاری حداکثر تعداد طبقات سه طبقه می باشد .
- 9-2-5- در بخشی از خیابان مدرس حد فاصل خیابان 24 متری امیری و مسجد جامع در دو طرف خیابان حداکثر تعداد طبقات 4 طبقه می باشد .
- تبصره : رعایت محدودیت ارتفاع در حرایم آثار ثبت شده میراث فرهنگی الزامی است . در این ارتباط ضوابط سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری اولویت داشته و ملاک تعیین ارتفاع ابنیه واقع در حریم آثار می باشد .
- 10-2-5- در بر خیابان 40 متری مطهری و در محدوده بافت مرکزی کرمانشاه حداکثر تعداد طبقات 5 طبقه می باشد .
- 11-2-5- بخاطر رعایت خط آسمان یکنواخت در بر خیابان های بافت کمتر از تراکم تعیین شده نمی توان احداث نمود . برای همین منظور رعایت تعداد طبقات تعیین شده الزامی است .
- 12-2-5- احداث پیلوتی در طبقه همکف اراضی تجاری مجاز نمی باشد .
- 13-2-5- حداکثر سطح اشغال مجاز برای کاربری قابلیت تجاری بصورت منفرد 100 درصد و برای تجاری مجتمع در طبقات 80 درصد می باشد . در مجتمع های تجاری 20 درصد فضای باز بعنوان فضای باز شهری عمدتاً در بر معبر اصلی مجاور مجتمع قرار می گیرد .
- 14-2-5- در مجتمع های تجاری حداکثر 60 درصد سطح طبقات به واحدهای تجاری و واحدهای خدماتی و 40 درصد بقیه به راهروها، ویدئونورگیر ، پله ، پله برقی ، آسانسور و بطور کلی



فضاهای مشاع اختصاص می یابد . برای محاسبه پذیره و عوارض شهرداری تمام سطح ملاک محاسبه قرار می گیرد .

5-2-15- به منظور تأمین نور و تهویه مناسب در مجتمع های تجاری تعبیه نورگیر مرکزی با ابعاد مناسب الزامی است . سقف نورگیر می تواند با شیشه یا ورق های شفاف مناسب پوشانده شود.

5-2-16- احداث زیرزمین در اراضی دارای کاربری قابلیت تجاری مجاز می باشد .

5-2-17- در مجتمع های تجاری فضای زیرزمین بصورت مشاع به استفاده های زیر می تواند اختصاص یابد .

بند 1- انبار اختصاصی با حداکثر مساحت 6 مترمربع به تعداد واحدهای تجاری منفرد

بند 2- پارکینگ

بند 3- موتورخانه

بند 4- سرویس های بهداشتی شامل توالت های عمومی

بند 5- آبدارخانه به وسعت حداکثر 15 مترمربع

بند 6- کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان

تبصره 1- ایجاد پنجره بازشو از زیرزمین به خیابان یا کوچه و یا فضاهای عمومی مجاور مجاز نمی باشد . تهویه زیرزمین به طریق مناسب می بایست انجام پذیرد .

تبصره 2- در صورتی که در مجتمع های تجاری تأمین دسترسی سواره به زیرزمین مقدور نباشد بخشی از فضای زیرزمین با موافقت کمیسیون طرح تفصیلی برای اختصاص به تجاری مجاز می باشد .

تبصره 3- برای تأمین پارکینگ در مجتمع های تجاری محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین وجود ندارد . ضمناً مازاد پارکینگ های احداث شده بعنوان پارکینگ عمومی قابل استفاده می باشد

تبصره 4- در صورتی که در مجتمع های تجاری بیش از یک طبقه زیرزمین احداث گردد حداکثر یک طبقه آن می تواند با صدور مجوز از سوی کمیسیون طرح تفصیلی به کاربری تجاری اختصاص یابد . بقیه طبقات زیرزمین به پارکینگ و سایر استفاده های ذکر شده قابل اختصاص می باشد .



18-2-5- احداث نیم طبقه یا بالکن در طبقه همکف واحدهای تجاری در قسمت انتهایی حداکثر معادل یک دوم مساحت همکف مجاز است . دسترسی نیم طبقه از داخل واحد تجاری تأمین می شود .

ارتفاع ساختمان

19-2-5- ارتفاع مفید واحدهای تجاری در طبقه همکف حداقل 3/60 متر و حداکثر 5/5 متر می باشد .
20-2-5- ارتفاع مفید طبقات فوقانی در پلاک های تجاری بین 3 تا 3/4 متر می باشد .
21-2-2- ارتفاع مفید زیرزمین در پلاک های تجاری بین 2/40 متر تا 3 متر می باشد .
تبصره : در مجموعه های بزرگ هر گاه ارتفاع فضای مشترک دو طبقه یا بیشتر باشد (Atrium) سطح فضای مشترک فقط یکبار جهت تعیین سطح زیربنا مورد محاسبه قرار می گیرد .

21-2-5- کف فضاهای تجاری اعم از منفرد یا مجتمع حداکثر 20 سانتی متر بالاتر از رقوم کف معبر اجراء می شود . بیشتر از این مقدار از ارتفاع مفید همکف واحد تجاری (بند 5-2-19) کسر می گردد .

22-2-5- ارتفاع مجاز بنا براساس تعداد طبقات مجاز و ضوابط ارتفاع مفید طبقات و احتساب ضخامت سقف محاسبه می گردد .

23-2-5- حداکثر ارتفاع ساختمان های تجاری در بر خیابان هائی که دسترسی اصلی آنها محسوب می شود به شرح زیر می باشد :

- بند 1- حداکثر ارتفاع ساختمان های تجاری با دو طبقه از رقوم متوسط معبر مجاور 10/9 متر (ضخامت سقف 0/4 متر و ارتفاع جان پناه حداکثر یک متر)
بند 2- حداکثر ارتفاع ساختمان تجاری با سه طبقه از رقوم متوسط معبر مجاور 14/7 متر
بند 3- حداکثر ارتفاع ساختمان تجاری با چهار طبقه از رقوم متوسط معبر مجاور 18/5 متر
تبصره : در صورت استفاده از سقف شیبدار ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف تا حداکثر 1/2 متر قابل افزایش است . البته ارتفاع ساختمان در نمای اصلی هیچ تغییری نمی کند .



نمایش

- 24-2-5- نماهای اصلی تمام ساختمان های تجاری بر معابر اصلی با عرض 12 متر و بیشتر و بر خیابان های 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 ساختمان ها (بویژه در بر خیابان مدرس) با الهام از الگوهای نمای اصیل خیابان مدرس و بافت های با ارزش از همه جوانب تهیه و برای بررسی و تصویب به کمیته فنی ارائه می شوند .
- تبصره : تأثیر پذیری از نمای گذشته و انتقال الگوهای معماری و نمای با ارزش در نماهای جدید بلامانع بوده و مورد توصیه می باشد .
- 25-2-5- در صورتی که نمای جانبی ساختمان ها از بیرون نمایان باشد . این نماها نیز طبق مفاد بند 24-2-5 طراحی و اجرا شوند .
- 26-2-5- استفاده از فلزات و سایر مصالح باید بگونه ای باشد که ماهیت معماری فوق اشاره را تضعیف نکنند . 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 .
- 27-2-5- در معابر با عرض کمتر از 12 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 .
- 28-2-5- ارتفاع نهائی در بر خیابان مدرس براساس خط آسمان تعریف شده ، در هماهنگی کلی با سایر ابنیه باید رعایت شود . خط آسمان بر خیابان مدرس طبق ارتفاع تعریف شده در بندهای 8-2-5 ، 9-2-5 و تبصره مورد نظر و 10-2-5 می باشد .
- 29-2-5- 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 غیرتجاری در نقشه نمای ابنیه بعنوان بخشی از نما طراحی و پس از کنترل و تأیید کمیته فنی بررسی کننده نماها عیناً اجرا می شود .
- 30-2-5- نصب تابلو در بالای جان پناه بام ممنوع می باشد .



سایر ضوابط

- 31-2-5- ضوابط زیر در مراکز خرید ، بازارچه های متشکل از واحدهای تجاری منفرد ، فروشگاه های بزرگ ، فروشگاه های زنجیره ای ، نمایشگاه های تجاری و احياناً گالری ها ، چاپخانه و غذاخوری ها ، شعبات بانک ها ، سوپر مارکت ها ، استودیوهای عکس و فیلم ، پارکینگ های چند طبقه و امثالهم لازم الرعایه می باشد .
- بند 1- حداقل عرض ورودی پیاده 4 متر
- بند 2- حداقل عرض راهروی اصلی در طبقه همکف 4 متر
- بند 3- حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل مغازه ها در طبقات بصورت یک طرفه 2/5 متر و در حالت دو طرفه مطابق عرض راهروی اصلی طبقه همکف
- بند 4- حداقل عرض راهروهای فرعی 2/5 متر
- بند 5- حداقل عرض هر رامپ پله 2 متر
- بند 6- پیش بینی آسانسور و پله برقی جهت ارتباطات عمودی . نصب آسانسور در بناهای بیش از 3 طبقه (همکف ، اول و دوم) الزامی است .
- بند 7- پیش بینی پارکینگ در زیرزمین و یا بصورت پارکینگ چند طبقه به ازای هر واحد تجاری یا خدماتی یک واحد و یا به ازای هر 50 متر مربع زیربنای کل یک واحد (هر کدام که بیشتر باشد) الزامی است . میانگین سطح مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ 25 متر مربع می باشد . عرض ورودی و رامپ دسترسی به پارکینگ های عمومی طبق بند 5 - 15-6 تعیین می شود .
- بند 8- پیش بینی سیستم برق اضطراری
- بند 9- پیش بینی سرویس های بهداشتی بر حسب هر 200 مترمربع زیربنای خالص تجاری یا خدماتی یک واحد سرویس بهداشتی
- بند 10- پیش بینی تأسیسات حرارتی و برودتی مناسب
- بند 11- پیش بینی بارانداز و امکان دسترسی مجزا جهت وسائط حمل و نقل مواد و کالا و تخلیه زباله
- بند 12- پیش بینی راه های خروجی و پله فرار و سایر جوانب مربوط به ایمنی در مقابل حریق . در این رابطه اخذ تأییدیه از سازمان آتش نشانی ضروری است .



بند 13- پیش بینی پارکینگ موتورسیکلت و دوچرخه ، ایستگاه تاکسی و ایستگاه وسایل حمل و نقل عمومی در مراکز خرید الزامی است .

بند 14- پیش بینی فضا و سطح لازم جهت سایر تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، منبع آب و نظایر آن براساس ضوابط سازمان های ذیربط انجام می شود .

بند 15- رعایت ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی در ورودی و در طبقات این ساختمانها الزامی است .

32-2-5- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ با مساحت 25 متر مربع به ازای هر واحد تجاری منفرد الزامی است . در صورت عدم امکان ایجاد پارکینگ در ملک ، شهرداری ملزم است در قبال اخذ هزینه مربوطه نسبت به تأمین فضای لازم بصورت پارکینگ عمومی در محل هایی که در طرح بهسازی تعیین گردیده و در همان منطقه مورد نظر اقدام نماید .

33-2-5- بام مجتمع های تجاری نبایستی توسط افراد متفرقه قابل دسترسی باشد .

34-2-5- تأسیسات مجاز بر روی بام مجتمع های تجاری عبارتند از خرپشته معادل فضای پله ها و آسانسورها ، آنتن مشترک تلویزیون ، تأسیسات حرارتی و برودتی ، تجهیزات تمیز کردن نما و پنجره ها و منبع آب آتش نشانی ، احداث سرپوشیده سبک برای تأسیسات روی بام مجاز می باشد .

35-2-5- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



3-5- کاربری قابلیت خدماتی

کاربری قابلیت ، خدماتی شامل مؤسسات خصوصی خدماتی است که ضمن تأمین نیازمندی های عمومی و دریافت حق الزحمه کالائی بین مؤسسه و مراجعه کنندگان در محل مورد نظر رد و بدل نمی شود .

استفاده های مجاز

3-5-1- در کاربری قابلیت خدماتی ، کلیه عملکردهای خدماتی امکان استقرار دارند .

3-5-2- عملکردهای مجاز خدماتی به شرح زیر می باشد :

کلاس های نهضت سواد آموزی ، هنرکده های فنی ، هنری ، مؤسسات آموزش زبانهای خارجی، دارالترجمه ها ، عتیقه فروشی ها ، قاب سازی ها ، واحدهای خدمات پذیرایی ، سالن های کوچک نمایش تئاتر و فیلم (تا 150 نفر) ، نمایشگاه های هنری و صنعتی ، نمایندگی فروش کالاهای تجاری و صنعتی ، ادارات و دفاتر بخش عمومی و خصوصی ، دفاتر خدمات معاملات ملکی ، دفاتر خدمات بیمه ، واحدهای تولیدی کوچک مثل خیاطی و گلدوزی ، کلاس های آموزش فنی و تعمیراتی ، آموزش حسابداری و تایپ ، کلاس های آموزش خیاطی و گلدوزی ، نمایندگی های شرکت های مختلف تجاری دفاتر شرکت های تأسیساتی ، دفاتر شرکت های پیمانکاری ، دفاتر شرکت های مهندسی مشاور ، دفاتر خدمات حسابداری و حسابرسی ، دفاتر خدمات انفورماتیک و کامپیوتر ، شرکت های خدماتی گمرکی و حمل و نقل ، دفاتر مؤسسات تولیدی ، دفاتر استخراج معادن، واحدهای انتشاراتی ، لیتوگرافی ، مؤسسات مطبوعاتی ، مؤسسات ارائه خدمات چاپ و تکثیر و تایپ ، شرکت های تهیه و تولید فیلم های سینمایی و ویدیویی ، واحدهای تحقیقاتی ، مؤسسات علمی و پژوهشی ، شرکت های دارویی ، دفاتر و آژانس های هواپیمایی ، کلیه آژانس های مسافرتی ، دفاتر سرپرستی بانک ها ، صرافی ها ، دارالوکاله ها ، دفاتر ثبت احوال، محضر و دفاتر اسناد رسمی ، آژانس های تبلیغاتی ، بنگاه های کاربابی ، دفاتر طراحی های تبلیغاتی و تزئیناتی ، مشاورین مدیریت ، واحدهای درمانی ، مطب پزشکان و دندانپزشکان ، رادیولوژی و آزمایشگاه ، خدمات بهداشتی و درمانی ، کلینیک های درمانی ، اتحادیه ها و جمعیت های صنفی و حرفه ای از هر نوع ، کلیه کانون ها مثل کانون



بازنشستگان ، کانون مهندسين و غيره ، دفاتر مشترک خدمات پست و مخابرات ، کمیته های امور صنفی ، انجمن ها و اتحادیه ها ، آموزشکده های نقاشی ، گالری های هنری و نمایشگاه های آثار هنری ، فرهنگسراها ، باشگاه های ورزشی ، کلوپ های ورزشی ، تعمیرات لوازم الکتریکی و الکترونیکی ، تعمیرات لوازم خانگی ، آرایشگاه و سالن زیبایی ، ارگان ها و سازمان های بین المللی و خارجی ، استودیوهای عکاسی ، فیلمبرداری و لابراتوارهای مربوطه و کلیه موارد مشابه .

تبصره : واحدهای خدماتی درمانی مانند مطب پزشکان ، رادیولوژی ها ، کلینیک های درمانی و .. فقط در نقاطی می توانند احداث شوند که در طرح ساماندهی برای این منظور تعیین گردیده است .

3-3-3- حداقل مساحت تفکیک واحد خدماتی جدید بصورت منفرد 60 مترمربع و حداقل مساحت تفکیک زمین مجتمع های خدماتی 500 مترمربع می باشد .

ضوابط احداث ساختمان

3-3-4- در کاربری قابلیت خدماتی حداکثر تعداد طبقات مانند کاربری قابلیت تجاری می باشد .
3-3-5- احداث پیلوتی در طبقه همکف اراضی دارای قابلیت خدماتی که با خیابان ها همجوار نیستند مجاز می باشد .

3-3-6- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات برای پلاک های دارای قابلیت خدماتی 80 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 100 مترمربع باشد با تأمین نور و تهویه حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات 100 درصد می باشد .

3-3-7- احداث زیرزمین در اراضی دارای کاربری قابلیت خدماتی مجاز می باشد .

3-3-8- حداکثر سطح مجاز زیرزمین معادل حداکثر سطح مجاز اشغال همکف می باشد .

3-3-9- استفاده های مجاز از زیرزمین در کاربری قابلیت خدماتی همانند کاربری قابلیت تجاری است .

3-3-10- استفاده خدماتی از زیرزمین بصورت خدماتی مجاز نمی باشد .

تبصره : برای تأمین پارکینگ در مجتمع های خدماتی محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین وجود ندارد .



ارتفاع ساختمان

11-3-5- ارتفاع مفید واحدهای خدماتی در طبقه همکف بین 3/4 تا 4 متر و در طبقات بین 3 تا 3/4 متر می باشد .

12-3-5- ارتفاع مفید زیرزمین در پلاک های خدماتی بین 2/4 تا 3 متر می باشد .

13-3-5- حداکثر اختلاف سطح روی سقف زیرزمین نسبت به رقوم متوسط کف معبر دسترسی پلاک 120 سانتیمتر می باشد .

تبصره : در مجتمع های خدماتی بزرگ هر گاه ارتفاع فضای مشترک دو طبقه یا بیشتر باشد (Atrium) سطح فضای مشترک فقط یکبار جهت تعیین سطح زیربنا مورد محاسبه قرار می گیرد .

14-3-5- ارتفاع مجاز ابنیه خدماتی بر اساس تعداد طبقات مجاز و ضوابط ارتفاع مفید طبقات و احتساب ضخامت سقف محاسبه می گردد .

15-3-5- حداکثر ارتفاع ساختمان های خدماتی به شرح زیر می باشد :

بند 1- حداکثر ارتفاع ساختمان های خدماتی با دو طبقه و زیرزمین از رقوم متوسط معبر مجاور (معبر دسترسی) 10/4 متر ، (ضخامت سقف حداکثر 0/4 متر و ارتفاع جان پناه حداکثر یک متر) .

بند 2- حداکثر ارتفاع ساختمان های خدماتی با سه طبقه و زیرزمین از رقوم متوسط معبر مجاور 14/2 متر .

بند 3- حداکثر ارتفاع ساختمان های خدماتی با چهار طبقه و زیرزمین از رقوم متوسط معبر مجاور 18 متر .

تبصره - در صورت استفاده از سقف شیبدار ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف تا حداکثر 1/2 متر قابل افزایش است . البته ارتفاع ساختمان در نمای اصلی هیچ تغییری نمی کند .

نمایش

16-3-5- در مورد نماهای ساختمان های خدماتی رعایت بندهای 24-2-5 الی 30-2-5 الزامی است .



سایر ضوابط

5-3-17- ضوابط زیر در ساختمان های خدماتی الزامی است .

بند 1- حداقل عرض راهروهای داخلی 2/4 متر

بند 2- حداقل عرض هر رامپ پله 1/5 متر

بند 3- پیش بینی آسانسور در ساختمان های بیش از سه طبقه

بند 4- پیش بینی پارکینگ در زیرزمین و یا بصورت پارکینگ چند طبقه به ازای هر 50 مترمربع زیربنای خدماتی یک واحد پارکینگ ، میانگین سطح مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ 25 مترمربع می باشد .

بند 5- پیش بینی تأسیسات حرارتی و برودتی مناسب

بند 7- در مجتمع های خدماتی بزرگ پیش بینی راه های خروجی و پله فرار و سایر جوانب مربوط به ایمنی در مقابل حریق . (در این رابطه اخذ تأیید از سازمان آتش نشانی ضروری است.)

5-3-18- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به مساحت 25 متر مربع به ازای هر واحد خدماتی منفرد الزامی است . در صورت عدم امکان ایجاد پارکینگ در ملک ، شهرداری می تواند در قبال اخذ هزینه مربوطه نسبت به تأمین فضای لازم بصورت پارکینگ عمومی در منطقه مورد نظر اقدام نماید .

5-3-19- بام مجتمع های خدماتی نبایستی توسط افراد متفرقه قابل دسترسی باشد .

5-3-20- تأسیسات مجاز بر روی بام مجتمع های خدماتی همانند مجتمع های تجاری است .

5-3-21- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .

5-3-22- پنجاه درصد سطح فضای باز در مجتمع های خدماتی به فضای سبز اختصاص می یابد .



4-5- کاربری خدماتی ویژه

استفاده های مجاز

همانطور که در قسمت تعاریف ذکر شد این کاربری عمدتاً شامل چند بلوک ساختمانی حد فاصل خیابان 24 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 .

تفکیک

4-5-1- حداقل مساحت لازم برای این کاربری 1000 متر مربع می باشد .

ضوابط احداث ساختمان

4-5-2- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات برای پلاک های دارای قابلیت خدماتی ویژه 60 درصد می باشد .

4-5-3- حداکثر تراکم قابل احداث 480 درصد و حداکثر تعداد طبقات 8 طبقه می باشد .

4-5-4- در صورتیکه از ضریب اشغال مجاز در طبقات کاسته شود با موافقت کمیسیون طرح تفصیلی و به نسبت به تعداد طبقات اضافه می گردد .

4-5-5- پنجاه درصد سطح فضای باز در همکف مجتمع های خدماتی ویژه به فضای سبز اختصاص می یابد .

4-5-6- حداکثر ارتفاع ساختمان های خدماتی ویژه با استفاده از رابطه زیر بدست می آید .

$$n \times \frac{3}{8} + \frac{4}{4} + \frac{1}{2} + 1 = \frac{3}{8} \times n + \frac{6}{6} = \text{حداکثر ارتفاع}$$

4-5-7- سایر ضوابط مشابه کاربری قابلیت خدماتی است .



5-5- کاربری آموزشی

استفاده های مجاز

این کاربری برای ایجاد واحدهای آموزشی مانند مهدکودک ، آمادگی ، دبستان ، مدرسه راهنمایی، دبیرستان ، هنرستان و استفاده های مشابه در نظر گرفته شده است که بر حسب مورد با علائم در طرح مشخص می شود .

5-5-1- استفاده آموزشی از ابنیه دارای ارزش میراث فرهنگی و گردشگری منوط به اجازه سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری است . تغییرات مورد نیاز برای استفاده آموزشی تابع ضوابط سازمان مزبور است .

ضوابط تفکیک و احداث ساختمان

5-5-2- ضوابط تفکیک ، تراکم و احداث بنا در کاربری آموزشی در محدوده طرح ساماندهی بافت مرکزی کرمانشاه تابع ضوابط طرح تفصیلی کرمانشاه و ضوابط سازمان آموزش و پرورش است .

5-5-3- رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .

5-5-4- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



5-6- کاربری آموزش عالی و حرفه ای

استفاده های مجاز

این کاربری برای ایجاد واحدهای آموزش عالی و حرفه ای مانند دانشگاه ، دانشکده ها ، دانشسرا، مجتمع های آموزش حرفه ای و تخصصی ، مؤسسات آموزشی و استفاده های مشابه در نظر گرفته شده است .

ضوابط احداث ساختمان

- 5-6-1- حداکثر ضریب اشغال در طبقه همکف در واحدهای آموزش عالی و حرفه ای 30 درصد سطح زمین و حداکثر تراکم 90 درصد در طبقات می باشد .
- 5-6-2- احداث بنا در این کاربری طبق ضوابط مؤسسات آموزش عالی ذیربط و رعایت ضوابط طرح تفصیلی کرمانشاه انجام می شود .
- 5-6-3- رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .
- 5-6-4- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



5-7- کاربری فرهنگی

استفاده های مجاز

کاربری فرهنگی برای احداث مراکز فرهنگی ، کتابخانه ، سالن های نمایش (فیلم و تئاتر) ، سالن اجتماعات ، نمایشگاه های هنری ، موزه ، فرهنگسرا ، مراکز و کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان و نظائر آنها می باشد . در طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه به منظور حفاظت از ابنیه با ارزش و دارای ویژگی های فرهنگی و تاریخی سعی گردیده اغلب این ابنیه به کاربری فرهنگی اختصاص داده شوند . مرمت و بازسازی این ابنیه با توجه به ارزش های این بناها و طرح مرمت و طرح احیاء تهیه شده و با توجه به کاربری فرهنگی پیش بینی شده برای آنها انجام می شود . این بناها پس از تملک توسط سازمان یا نهاد بهره بردار زیر نظر سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری مرمت و با کاربری فرهنگی مورد بهره برداری قرار می گیرند .

ضوابط احداث ساختمان

- 5-7-1- 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 50 درصد و تراکم در طبقات 150 درصد می باشد . حداکثر تعداد طبقات 3 طبقه می باشد .
- 5-7-2- حداکثر سطح اشغال مجاز برای سینما و تئاتر 80 درصد مساحت زمین و حداکثر ضریب تراکم 140 درصد مساحت زمین و حداکثر طبقات دو طبقه می باشد .
- 5-7-3- ارتفاع هر طبقه بین 3 تا 3/6 متر و سالن های اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی باشند .
- 5-7-4- 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 .
- 5-7-5- حداقل تعداد پارکینگ بر مبنای هر یکصد متر مربع زیربنا یک واحد پارکینگ باید پیش بینی شود .
- 5-7-6- احداث زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع 2/20 متر) مجاز بوده و جزء زیربنا محسوب نمی شود .
- 5-7-7- رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .
- 5-7-8- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



8-5- کاربری مذهبی

استفاده های مجاز

کاربری مذهبی شامل ابنیه مذهبی موجود در محدوده بافت مرکزی شهر کرمانشاه می شود . این بناها عموماً بعنوان آثار باارزش جزء میراث فرهنگی بوده و دارای عرصه و حرایم تعریف شده ای هستند . ضوابط مرمت این بناها و ضوابط ساخت و ساز در حرایم آنها توسط سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان تهیه و تدوین گردیده است . در ادامه مبحث ضوابط و مقررات طرح ساماندهی بافت مرکزی کرمانشاه متن کامل « ضوابط و مقررات عرصه و حرایم مجموعه ها و بناهای باارزش بافت قدیم کرمانشاه » عیناً آورده شده است .

8-5-1- با توجه به ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان ، ارتفاع ابنیه ای که در حرایم ابنیه باارزش بویژه مساجد و ابنیه مذهبی با ارزش احداث می شوند در حد تعیین شده در ضوابط میراث فرهنگی می بایست باشد یا به بیان دیگر جرم بنای احداثی نباید بر معماری مسجد یا فضای مذهبی و یا ابنیه با ارزش مجاور غلبه یابد .

ضوابط احداث ساختمان

8-5-2- ضوابط احداث ابنیه مذهبی از نظر حداکثر سطح اشغال در طبقات ، حداکثر سطح اشغال مجاز در همکف و سایر ضوابط احداث بنا همانند ضوابط کاربری فرهنگی است .

8-5-3- رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .

8-5-4- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث بنا براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



9-5- کاربری پذیرایی و جهانگردی

استفاده های مجاز

کاربری پذیرایی و جهانگردی برای احداث هتل ، مهمانسرا ، سالن و تالار برگزاری جشن ها و میهمانی ها ، هتل آپارتمان ، مسافرخانه ، رستوران و سالن غذاخوری و مجتمع های گردشگری و نظائر آنها می باشد .

ضوابط احداث ساختمان

9-5-1- حداکثر تراکم در طبقات کاربری پذیرایی و جهانگردی در داخل محدوده طرح ساماندهی بافت مرکزی 200 درصد ، حداکثر سطح اشغال در همکف و سایر طبقات 50 درصد و حداکثر تعداد طبقات 4 طبقه می باشد .

9-5-2- حداکثر تراکم در طبقات کاربری پذیرایی و جهانگردی در بلوک های اطراف میدان آزادی 400 درصد ، حداکثر سطح اشغال در طبقات 50 درصد و حداکثر تعداد طبقات 8 طبقه می باشد .
تبصره : در صورتیکه از ضریب اشغال مجاز در طبقات کاسته شود با موافقت کمیسیون طرح تفصیلی و به نسبت به تعداد طبقات اضافه می گردد .

9-5-3- در احداث عملکردهای پذیرایی توریستی از قبیل هتل ، مهمانسرا ، مهمانخانه ، مسافرخانه ، زائر سرا ، رستوران ، سفره خانه سنتی و موارد مشابه ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور باید رعایت گردد .

9-5-4- ارتفاع مفید مجاز در طبقات بین 3 متر تا حداکثر 3/6 متر می باشد . ضخامت سقف به این ارتفاع اضافه می شود . سالن های اجتماعات و نمایش مشمول این محدودیت نمی باشند .

9-5-5- سطح مجاز احداث بنا در طبقات بالای همکف باید در محدوده احداث بنای پلاک های مسکونی مجاور باشد (در صورتیکه با کاربری مسکونی همجوار باشد) بطوری که به واحدهای مسکونی مجاور مشرف نباشد .

9-5-6- حداقل تعداد پارکینگ بر مبنای ضوابط سازمان میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی و یا یک واحد پارکینگ جهت هر یکصد متر مربع زیربنای عملکرد توریستی (هتل و مهمانسرا) و یک واحد جهت هر پنجاه مترمربع زیربنای عملکرد پذیرایی هر کدام که بیشتر باشد پیش بینی شود .



- 5-9-7- احداث زیرزمین (با ارتفاع 2/20 متر) مجاز بوده و جزء زیربنا محسوب نمی شود .
- 5-9-8- استفاده از زیرزمین فقط برای انبار ، موتورخانه ، پارکینگ ، تأسیسات ، سرویس های بهداشتی، رختشویخانه ، محل سرایداری مجاز می باشد
- 5-9-9- احداث طبقات زیرین بعنوان پارکینگ محدودیتی ندارد مازاد پارکینگ های احداثی بعنوان پارکینگ عمومی قابل استفاده می باشد .
- 5-9-10- در عملکردهای پذیرایی و جهانگردی به ازای هر دویست مترمربع زیربنا باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش بینی شود .
- 5-9-11- رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .
- 5-9-12- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



10-5- کاربری درمانی و بهداشتی

استفاده های مجاز

کاربری درمانی و بهداشتی برای ایجاد واحدهای درمانی مانند کلینیک ، درمانگاه ، بیمارستان ، مرکز توانبخشی ، مرکز بهداشتی و درمانی ، مرکز انتقال خون و ... در نظر گرفته شده است .

10-5-1- احداث مطب و ساختمان پزشکان خدمات پزشکی محسوب می شود و باید در اراضی با کاربری قابلیت خدماتی و در طبقات فوقانی قابلیت تجاری طبق ضوابط مربوطه صورت گیرد .

10-5-2- استفاده از اراضی بهداشتی به منظور احداث واحدهای بهداشتی مانند حمام عمومی و ... مجاز می باشد .

ضوابط تفکیک و احداث ساختمان

10-5-3- ضوابط تفکیک و احداث بنا در کاربری درمانی و بهداشتی براساس ضوابط وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان های ذیربط می باشد .

10-5-4- به ازاء هر 75 متر مربع زیربنای درمانی یک واحد پارکینگ با مساحت 25 مترمربع مورد نیاز می باشد .

تبصره : رعایت بندهای 1-15-5 و 2-15-5 در مورد تأمین پارکینگ انتظار الزامی است .

10-5-5- رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .

10-5-6- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



11-5- کاربری ورزشی**استفاده های مجاز**

کاربری ورزشی برای ایجاد زمین ها و سالن های ورزشی ، کلوپ ورزشی ، استخر شنا ، سونا ، زورخانه ، باشگاه و مجموعه ورزشی در نظر گرفته شده است .

ضوابط احداث ساختمان

- 1-11-5- حداکثر سطح اشغال در کاربری ورزشی طبق ضوابط سازمان تربیت بدنی خواهد بود .
- 2-11-5- 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 .
- 3-11-5- حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر یکصد متر مربع اراضی ورزشی در داخل اراضی مربوطه پیش بینی گردد .
- 4-11-5- رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .
- 5-11-5- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



12-5- کاربری اداری - انتظامی

استفاده های مجاز

کاربری اداری - انتظامی شامل شعبه های اداراتی است که خدمات آنها مرتبط با بافت مرکزی کرمانشاه می باشد . البته تعدادی از شعب اصلی بانک ها و برخی از ادارات در داخل محدوده بافت مرکزی کرمانشاه وجود دارند که خدمات آنها سطحی فراتر از بافت مرکزی را در بر می گیرد ، با توجه به محدودیت ترافیکی و محدودیت های زمین و توسعه در بافت مرکزی شهر جابجائی این واحدها به نقاط دیگر شهر برای آسودگی مرکز شهر توصیه می شود .

ضوابط احداث ساختمان

- 1-12-5 حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری اداری - انتظامی 150 درصد (سه طبقه و زیرزمین) می باشد .
- 2-12-5 حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات 50 درصد می باشد .
- 3-12-5 ارتفاع مفید طبقات در واحدهای اداری و انتظامی 3 متر تا 3/6 متر می باشد . ضخامت سقف به این مقدار اضافه می شود . ارتفاع مفید در همکف تا حداکثر 4/8 متر می تواند در نظر گرفته شود . سالن های اجتماعات و آمفی تئاتر مشمول این محدودیت نیستند .
- 4-12-5 سطح مجاز احداث بنا در طبقات اول و دوم در محدوده احداث بنای مسکونی در لبه پلاک مجاور (در صورت وجود) بطوری قرار گیرد که به واحدهای مزبور اشراف نیابد .
- 5-12-5 حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد جهت هر پنجاه مترمربع زیربنا باشد .
- 6-12-5 احداث زیرزمین در طبقات متعدد مشروط به رعایت جوانب فنی در زیر طبقه همکف مجاز است .
- 7-12-5 سطح زیرزمین با ارتفاع مفید حداکثر 2/40 متر تا 3 متر جرو زیربنا محسوب نمی گردد .
- 8-12-5 در عملکردهای اداری به ازای هر دویست متر مربع زیربنا حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش بینی شود .
- 9-12-5 رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .
- 10-12-5 بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث بر اساس گردش کار تعیین شده انجام می شود . اداراتی که در حال حاضر در بافت قدیم در فضاهای نامناسب استقرار دارند و از نظر پارکینگ و سایر تأسیسات جانبی فاقد شرایط لازم هستند می بایست جابجا و در فضاهای مناسب استقرار یابند . (مانند اداره گذرنامه و انگشت نگاری که در شرایط حاضر در وضعیت نامناسبی قرار دارد و از نظر پارکینگ فاقد فضای لازم می باشد) .



13-5- کاربری فضای سبز و پارک

استفاده های مجاز ، ضوابط احداث ساختمان و تفکیک

13-5-1- 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 1- در مجموع رعایت حداکثر 10 درصد سطح بعنوان « سطح مجاز احداث بنا » در کل فضای سبز و پارک .

بند 2- رعایت حداکثر 20 درصد سطح جهت کاربری ورزشی بصورت روباز .

13-5-2- در اراضی دارای کاربری فضای سبز و پارک ، اعم از موجود یا پیشنهادی هر گونه تفکیک و تغییر کاربری ممنوع است .

13-5-3- دسترسی ساختمان هایی که داخل پارک و فضای سبز ساخته می شوند بصورت مستقیم و بلافاصله به معابر پیرامون پارک مجاز نمی باشد .



5-14- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده های مجاز

این کاربری برای استقرار پست های برق ، مراکز فنی شبکه تلفن شهری ، تأسیسات و محل های جمع آوری زباله ، ایستگاه های آتش نشانی ، مراکز فنی پست و مخابرات ، امور آبرسانی ، پمپ های بنزین ، پست های امدادی شبکه گازرسانی شهری ، پست های امداد شبکه آبرسانی، تأسیسات فنی شبکه رادیو و تلویزیون و موارد مشابه می باشد .

5-14-1- استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری که مربوط به سازمان های آب ، برق ، تلفن و گاز می باشد با رعایت جوانب فنی و تأیید کمیسیون طرح تفصیلی در کاربری های مسکونی و فضای سبز با تغییر کاربری بلامانع است .

ضوابط تفکیک و احداث ساختمان

5-14-2- وسعت قطعات زمین و تفکیک اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری براساس ضوابط سازمان های ذیربط تعیین می گردد .

5-14-3- کلیه بدنه های قابل رؤیت ابنیه تأسیسات و تجهیزات شهری در بافت قدیم مانند پمپ بنزین ها ، آتش نشانی ها و ... باید مانند سایر کاربری ها نماسازی شود .

5-14-4- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث براساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



5-15- پارکینگ عمومی

پارکینگ های عمومی برای مراجعه کنندگان و استفاده کنندگان از خدمات عمومی مرکز شهر بصورت طبقاتی طراحی و اجراء می شود .

5-15-1- در ساختمان های عمومی پر تردد مانند مراکز آموزشی ، مراکز درمانی ، مراکز اداری و ... که در زمان معین تخلیه می شوند یا بوسیله سرویس های ویژه کارمندان آنها جابجا می شوند با انجام عقب نشینی از بر قطعه و یا در عمق نسبت به تأمین پارکینگ انتظار به تعداد کافی اقدام می شود .

5-15-2- محل تأمین پارکینگ انتظار باید در داخل اراضی اختصاصی در نظر گرفته شود .

5-15-3- دسترسی مستقیم پارکینگ های عمومی به خیابان های اصلی و درجه یک بافت مرکزی شهر مجاز نیست .

5-15-4- رعایت کلیه استانداردهای فنی و ایمنی و آتش نشانی در طرح پارکینگ های عمومی چند طبقه الزامی است و می بایستی قبل از اجراء به تأیید دستگاههای فنی ذیربط برسد .

5-15-5- مساحت هر پارکینگ عمومی (شامل محل پارک ، محل مانور و دسترسی های جانبی) 25 مترمربع در نظر گرفته می شود .

5-15-6- حداقل عرض رامپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ یک طرفه 3 متر و دو طرفه 5/75 متر است . حداقل عرض رامپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ یک طرفه 3/65 متر و دو طرفه 7 متر است . در صورتیکه ورودی و خروجی پارکینگ عمومی فقط از یک نقطه انجام شود رامپ ورودی و خروجی بصورت دو طرفه طراحی می شود .

5-15-7- حداقل فضای پارکینگ در واحدهای انفرادی 12/5 متر مربع (5 متر $\times$ 2/5 متر) است .

5-15-8- حداکثر شیب رامپ های عمومی نبایستی از 15 درصد تجاوز نماید ، لیکن شیب رامپ اختصاصی تا حد 20 درصد مجاز است .

5-15-9- حداکثر شیب محل توقف اتومبیل نبایستی از 5 درصد تجاوز کند .

5-15-10- ارتفاع آزاد پارکینگ ها در بخش ورودی و خروجی و رامپ ها حداقل 220 سانتی متر در نظر گرفته شود .



- 5-11-15- ارتفاع مفید طبقات در پارکینگ های عمومی حداقل 2/20 متر و حداکثر 2/6 متر می باشد.
- 5-12-15- 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 .
- 5-13-15- در طراحی پارکینگ های عمومی طبقاتی رعایت ضابطه عدم اشراف به بافت پیرامونی ، داشتن نمای موزون و هماهنگ با بافت اطراف الزامی است .
- 5-14-15- در طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه ، در محل های مناسبی کاربری پارکینگ عمومی پیش بینی شده است . در کاربری پارکینگ عمومی به ازای هر 5 متر مربع سطح کاربری حداقل یک واحد پارکینگ باید در طرح پارکینگ عمومی طبقاتی در نظر گرفته شود.
- 5-15-15- رعایت ضوابط نماسازی طبق ضوابط تعیین شده برای سایر کاربری ها الزامی است .
- 5-16-15- بررسی و تأیید نقشه های ساختمانی و دریافت پروانه احداث بر اساس گردش کار تعیین شده انجام می شود .



6- ضوابط و مقررات مشترک

- 6-1- 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 .
- 6-2- مقدار پخی در نبش تقاطع معابر با عرض کمتر از 12 متر معادل ده درصد مجموع عرض دو معبر می باشد .
- 6-3- مقدار پخی در نبش تقاطع معابر با عرض بیشتر از 12 متر معادل میزان تعیین شده در نقشه طرح ساماندهی بافت می باشد .
- 6-4- نصب در ماشین رو در پخی ممنوع می باشد .
- 6-5- در معابر با عرض کمتر از 12 متر هیچگونه پیش آمدگی در طبقات فوقانی مجاز نیست . از ارتفاع 5/5 متر به بالا در معابر با عرض 12 متر و بیشتر پیش آمدگی تا حداکثر 1/5 متر بلامانع می باشد .
- 6-6- در زمین ها و پلاکهای که کشیدگی آنها در جهت شمالی - جنوبی است محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و در زمین ها و پلاک های که کشیدگی آنها در جهت شرقی - غربی است محل استقرار ساختمان در قسمت غرب زمین می باشد .
- 6-7- در طراحی و اجرای بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی با چهار سقف و بیشتر رعایت ضوابط و مقررات آتش نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه میشود الزامی است .
- 6-8- نصب هر گونه هواکش و کولر در گذرها و معابر مجاور املاک ممنوع می باشد .
- 6-9- 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 .
- 6-10- مجری طرح طی هماهنگی با شرکت های خدماتی ، اجراء کانال خدماتی در بستر خیابان مدرس را بررسی و امکان سنجی نماید و در صورت فراهم بودن شرایط ، خدمات مسیر بصورت کانال خدماتی اجراء شود .
- 6-11- در زمان بررسی نقشه های ساختمانی ابنیه بافت مرکزی کرمانشاه توسط کمیته فنی ، در صورت تشخیص با ارزش بودن معماری ساختمان و طراحی نماها ، بنا به تصویب شورای سازمان



بخشی از عوارض احداث بنا به متقاضی بخشوده می شود . ضروری است برای این منظور آئین نامه جداگانه ای تهیه و برای تصویب به شورای شهر ارائه شود .

12-6- توصیه می شود در طراحی ساختمان های عمومی و مجتمع های تجاری علاوه بر نقشه های نما، فضای عمومی داخل ساختمان ها نیز طراحی داخلی داشته و برای آنها طرح مناسب با جزئیات لازم تهیه شود .

13-6- در طراحی ساختمان های واقع در حریم آثار میراث فرهنگی رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری الزامی است . نقشه های این قبیل ساختمان ها باید مورد تأیید سازمان مزبور قرار می گیرد .

14-6- پنجاه درصد از سطح فضای باز همکف در طرح های ساختمان های عمومی و مجتمع های تجاری به فضای سبز اختصاص می یابد و در نقشه سایت موقعیت فضای سبز ترسیم می شود. **توضیح :** ضوابط فوق بعد از تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی مقدم بر سایر ضوابط مصوب قبلی برای ساماندهی بافت است و جایگزین آنها می باشد و ضوابط قبلی در صورت مغایرت لغو می شوند. • آنچه که در این ضوابط پیش بینی نشده است تابع ضوابط مصوب طرح تفصیلی شهر کرمانشاه می باشد .

