

ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار

(۱) تعاریف

۱-۱. وزارت:

منظور از وزارت در این ضوابط، وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

۲-۱. اثر ملی:

در این ضوابط منظور از اثر ملی، بنایی تاریخی و فرهنگی است که به موجب قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹/۸/۱۲ مجلس شورای ملی، قانون برای مدیریت باستان‌شناسی و موزه مصوب ۱۳۲۳/۱۲/۱۳ مجلس شورای ملی و یا قانون ثبت آثار ملی مصوب ۱۳۵۲/۸/۱ در فهرست آثار ملی قرار گرفته است.

۳-۱. عرصه:

منظور از عرصه، محدوده‌ای است که در پرونده ثبتی اثر ملی تشریح گردیده است.

۴-۱. حریم:

حریم محدوده‌ای با ضابطه/ ضابطه‌های قانونی مشخص است که به منظور حفاظت از یکپارچگی و موجودیت اثر ملی و پیوند آن با بستر و محیط پیرامون آن از سوی وزارت تعیین و ابلاغ می‌گردد. حیات اثر ملی در گرو پایداری عامل‌های کالبدی، کارکردی و معنایی واقع در حریم اثر است و بی توجهی به آن می‌تواند به گسست اثر از محیط و گاه نابودی آن منجر گردد. ضوابط و مقررات حفاظتی حریم آثار ملی به صورت ضوابط پیش‌رو به صورت عمومی و یا ضوابط اختصاصی حریم اثر ملی از سوی وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

۵-۱. املاک مجاور عرصه:

در این ضوابط منظور از املاک مجاور عرصه، بخشی از حریم اثر ملی است که قطعات زمین، پلاک‌های ثبتی، غیر ثبتی، ابنیه، معابر، اراضی بلافصل یا غیربلافصل واقع در پیرامون عرصه اثر ملی را شامل می‌شود و **فاصله‌ای به عمق دو برابر بالاترین ارتفاع بنای ثبت شده، از حد بیرونی عرصه اثر ملی دارند.** منطبق بر کروکی پیوست، محدوده املاک مجاور عرصه به میزان یادشده، از تلاقی خطوط موازی با حدود بیرونی عرصه اثر ملی تعیین می‌گردد.^۱

^۱ در کروکی‌های پیوست بالاترین ارتفاع بنای ثبت شده با H مشخص شده است که به منظور عمق املاک مجاور عرصه از آن استفاده می‌شود.

۲) ضابطه ارتفاعی

در محدوده املاک مجاور عرصه آثار ملی، هرگونه ساخت و ساز به ارتفاع بیش از ارتفاع بام اثر ملی ممنوع است.^۲

۳. شرح و تبصره:

۳-۱. چنانچه بام اثر ملی به صورت سقف تخت و دارای جان پناه یا رخ بام باشد منظور از ارتفاع بام اثر ملی، ارتفاع بام اثر با احتساب جان پناه و رخ بام است. (کروکی شماره ۱ پیوست ۵-۱)

۳-۲. چنانچه اثر ملی دارای بام شیبدار باشد، لازم است ارتفاع دامنه بام مستحذات واقع در محدوده املاک مجاور عرصه، از ارتفاع دامنه بام اثر ملی تجاوز ننماید. شیب سقف مستحذات تابع الگوی شیب سقف اثر ملی است. (کروکی شماره ۲ پیوست ۵-۱)

۳-۳. چنانچه اثر ملی دارای برجک، مناره، گلدسته، سردری، سنتوری، بادگیر یا گنبدخانه باشد، ملاک تعیین ارتفاع در محدوده املاک مجاور عرصه، ارتفاع بام اثر ملی بدون در نظرگیری موارد مذکور است. (کروکی شماره ۳ و ۱ پیوست ۵-۱)

۳-۴. چنانچه اثر ملی دارای بام با سطوح مختلف ارتفاعی باشد، مستحذات واقع در محدوده املاک مجاور عرصه، نیز می‌توانند دارای بام با سطوح مختلف ارتفاعی باشند مشروط به آنکه: الف) ارتفاع بام احداثی از ارتفاع بام اثر ملی با لحاظ مفاد بند ۳-۳ تجاوز ننماید؛ ب) ارتفاع بام احداثی در بخش‌های متصل یا مجاور اثر ملی از ارتفاع آن بخش از بام اثر ملی تجاوز ننماید. (کروکی شماره ۴ پیوست ۵-۱)

تبصره: منظور از ارتفاع ساخت و ساز در محدوده املاک مجاور عرصه، ارتفاع مستحذات، بدون احتساب خرپشته، جعبه پله یا بالابر است.

۳-۴. در محدوده املاک مجاور عرصه، چنانچه بنایی در گذشته با ارتفاعی بیش از حد مجاز تعیین شده در این ضوابط ساخته شده باشد، لازم است در صورت تخریب و نوسازی تابع ضوابط و مقررات پیش‌رو و یا تابع ضوابط اختصاصی حریم اثر ملی باشد.

۳-۵. چنانچه بیش از ۵۰ درصد مساحت ملکی تابع تعریف «املاک مجاور عرصه» باشد، کل محدوده ملک مشمول ضوابط و مقررات حفاظتی در محدوده املاک مجاور عرصه است. چنانچه کمتر از ۵۰ درصد مساحت ملکی تابع تعریف «املاک مجاور عرصه» باشد، ساخت و ساز در محدوده ملک مزبور نیازمند تعیین ضوابط اختصاصی با تایید معاونت میراث فرهنگی وزارت است. ضوابط اختصاصی تعیین می‌نماید کل ملک مزبور تابع ضوابط حفاظتی املاک مجاور عرصه می‌باشد یا ضابطه دیگری برای آن حاکم است.

^۲ در کروکی‌های پیوست ارتفاع بام اثر ملی با D مشخص شده است که به منظور حداکثر ارتفاع مجاز ساخت مستحذات در محدوده املاک مجاور از آن استفاده می‌شود.

۴- ضوابط و ملاحظات عمومی:

۴-۱. طرح معماری، ترکیب حجم، نحوه توده‌گذاری، انتخاب مصالح نما، شکل بازشوها، کلیات و جزئیات نمای مستحذات در محدوده املاک مجاور عرصه می‌بایست هماهنگ با ارزش‌های معماری اثر و پس از تصویب توسط وزارت^۳ به مرحله اجرا درآید.

۴-۲. ساخت و ساز در حریم آثار ملی، چنانچه ساختار سازه‌ای بنای تاریخی را دچار آسیب نماید و یا موجب تزلزل در استحکام و بنیان اثر و یا سبب تغییر یا لطمه به صورت یا منظر اثر گردد ممنوع است.

۴-۳. توسعه، تغییر، تعریض و یا ایجاد معابر جدید یا خطوط حمل و نقل ریلی، حفاری عمقی یا سطحی، ایجاد زیرزمین یا تاسیسات زیرساختی (تیربرق، مخابرات، دکل و ...) در محدوده املاک مجاور عرصه بدون استعلام از وزارت^۴ ممنوع است. استفاده از ماشین‌الات سنگین و آلاینده، انباشت و یا هدایت زباله، هدایت آبهای سطحی، فاضلاب و یا آب‌های تحت‌الارضی، مواد شیمیایی و نظایر آن به سمت عرصه اثر ممنوع است.

۴-۴. چنانچه اثر ملی محوطه باستانی، تپه، گورستان، قلعه، ارگ، یخچال، حمام زیرزمینی، قنات، برج، مناره، میل، یادمان، مکان‌رخداد، باغ، خیابان، آثار معماری مدرن، میراث صنعتی، میادین و فضاهای شهری باشد و یا در بافت‌های پلکانی واقع گردیده باشد، ساخت و ساز در املاک مجاور عرصه اثر، مشمول ضوابط پیش رو نیست و لازم است ساخت و در حریم این نوع از آثار، طبق ضوابط اختصاصی که از سوی وزارت ابلاغ شده یا می‌شود صورت پذیرد.

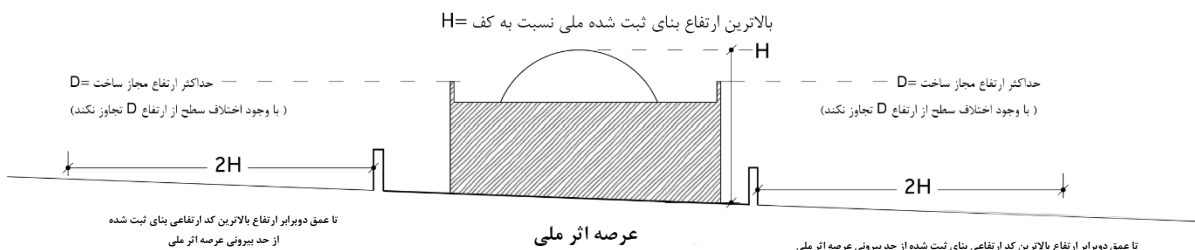
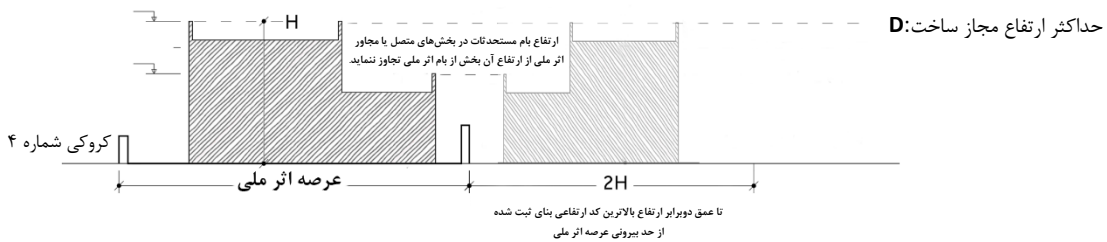
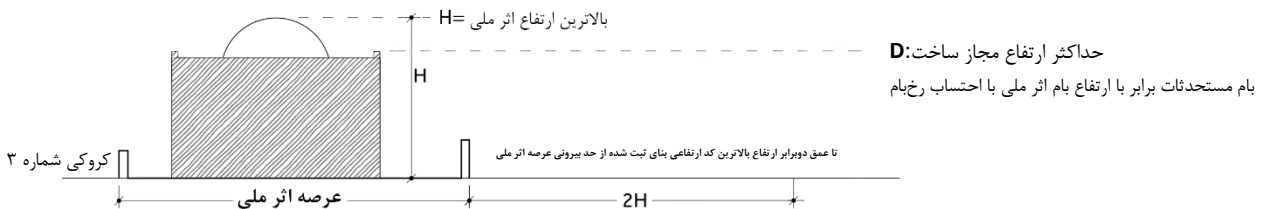
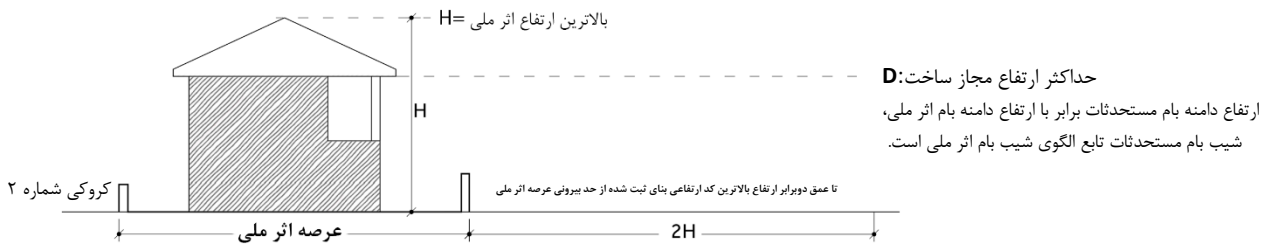
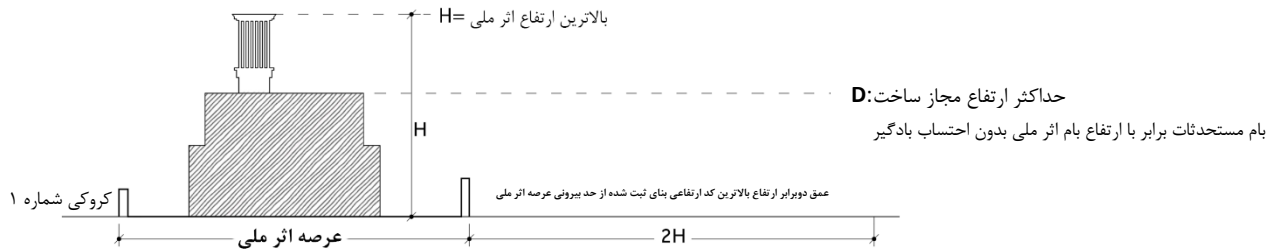
۴-۵. بدیهی است چنانچه در محدوده املاک مجاور عرصه، اثر واجد ارزش فرهنگی و تاریخی دیگری به موجب قانون تعیین شده باشد تخریب آن ممنوع بوده و هرگونه اقدام برای بهسازی و مرمت آن، تابع ضوابط حفاظتی مختص به همان اثر است.

تبصره: ساخت و ساز در املاک مجاور عرصه، زمانی می‌تواند صورت گیرد که املاک مزبور بر اساس طرح‌های بالادست توسعه و عمران، دارای کاربری مجاز ساخت باشند.

^۳۴. مرجع استعلام برای رعایت مفاد این بند به نمایندگی از وزارت، مدیران کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان‌ها وفق ضوابط و مقررات ابلاغی معاونت میراث فرهنگی کشور می‌باشند.

۵- پیوست

۵-۱. نمونه کروکی‌های تصویری/ ضابطه ارتفاعی حریم در محدوده املاک مجاور عرصه





املاک مجاور که با شماره (۱) مشخص شده‌اند: کل مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک تابع ضوابط عمومی حریم در محدوده املاک مجاور بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی می‌باشد.

املاک مجاور که با شماره (۲) مشخص شده‌اند: بیش از ۵۰ درصد مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک تابع ضوابط عمومی حریم در محدوده املاک مجاور بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی می‌باشد.

املاک مجاور که با شماره (۳) مشخص شده‌اند: کمتر از ۵۰ درصد مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک نیازمند "ضوابط اختصاصی حریم" با تایید معاونت میراث فرهنگی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

املاک مجاور که با شماره (۴) مشخص شده‌اند: تخریب آنها ممنوع بوده و هرگونه اقدام برای بهسازی و مرمت آن تابع ضوابط حفاظتی مختص به همان اثر است.

۵-۲. سوابق و استنادات قانونی:

وزارت به موجب بند ۱۲ ماده ۳ قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱ مجلس شورای اسلامی موظف و مسئول تعیین حریم بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها و تپه‌های تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی و تدوین ضوابط خاص معماری و طراحی داخل این «حریم» می‌باشد. «املاک مجاور عرصه» بخشی از حریم آثار ملی است که به موجب بند ب ماده پنجم قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹/۸/۱۲ مجلس شورای ملی و نیز به استناد ماده نهم و بند ۲ ماده دهم نظام نامه اجرایی قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۱۱/۲/۲۸ دارای ضوابط عام حفاظتی می‌باشد؛ به موجب مواد مزبور: اجرای هرگونه اقدام و عملیات در مجاورت ابنیه ثبت شده در فهرست آثار ملی که سبب تزلزل یا صدمه به استحکام، بنیان یا صورت اثر گردد اکیدا ممنوع است.

با استناد به مفاد ماده ۵۶۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵/۷/۲ مجلس شورای اسلامی، هرکس بدون اجازه از وزارت یا با تخلف از ضوابط مصوب و اعلام شده از سوی وزارت در محدوده املاک مجاور عرصه آثار که بخشی از حریم آثار ملی است مبادرت به عملیاتی نماید که سبب تزلزل بنیان آثار شود یا در نتیجه آن عملیات، به آثار ملی خرابی یا لطمه وارد آید، علاوه بر رفع آثار تخلف و پرداخت خسارت وارده، به حبس از یک تا سه سال محکوم می‌شود.

تبصره: ضوابط پیش‌رو به عنوان ضوابط عمومی حریم بناهای تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی «در محدوده املاک مجاور عرصه آثار» تدوین و ابلاغ گردیده‌است؛ ضوابط و مقررات اختصاصی حریم در این محدوده و همچنین برای املاک غیرمجاور، اراضی و مناظر پیرامون عرصه آثار که حفاظت از آنها بر حفاظت اثر ملی تاثیر دارد با تشخیص وزارت ابلاغ گردیده یا متعاقبا ابلاغ می‌گردد. آثار ثبت شده در فهرست آثار ملی که دارای حریم ابلاغی می‌باشند و یا متعاقبا به طور اختصاصی برای آنها ضوابط و مقررات حریم تعیین و ابلاغ می‌شود، تنها تابع ضوابط حفاظتی ابلاغی اختصاصی است. چنانچه مغایرتی میان ضوابط پیش‌رو و ضوابط اختصاصی حریم یک اثر باشد، ملاک عمل، ضوابط و مقررات حریم اختصاصی آثار ملی است.