چالش ها و راهکارهای مواجهه با حرایم ابنیه ارزشمند در بافت تاریخی

(مرور تجربه طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم ابنیه تاریخی در طرح تفصیلی شهر تهران)

مهندسین مشاور بعد پویا شهر

مرداد ماه 1403

بیان مسأله و ضرورت موضوع

در سومین نشست شورای سیاستگذاری دبیرخانه های انتقال تجارب بازآفرینی شهری ایران در اصفهان مورخ ۱۴۰۲.۱۰.۱۳مطرح شد:

- ادارات کل میراث فرهنگی استانها با هماهنگی استانداریها، ضمن تعدیل حرایم غیرضروری، بسته تشویقی نوسازی مسکن در بافت های تاریخی را به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال کنند.
- (مصوبه ستاد ملی بازآفرینی شهری با هدف رونق ساخت و ساز و مرمت در بافت های تاریخی)
- نگاه توامان حفاظت و توسعه در بافت های تاریخی

در جلسه هم اندیشی موضوعات بازآفرینی مورخ ۱۴۰۲.۰۹.۲۲ مصوب گردید:

- شهرداری ها با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، پیشنهادات خود جهت تعدیل حرایم محدوده های بافت های تاریخی و حرایم ثبتی ابنیه تاریخی را ظرف مدت یک ماه به اداره کل راه و شهرسازی استان ارائه نمایند.

- **سومین جلسه ستاد بازآفرینی شهری پایدار در استان کرمانشاه ۱۴۰۳/۰۳/۲۹**
- **تدوین اولین بسته تشویقی ساخت و ساز در بافت‌های تاریخی**
- **از بسته تشویقی نوسازی بافت‌های فرسوده که در ۱۹ بند تدوین شده، ۱۷ بند آن در بافت‌های تاریخی قابل اجراست،**

ضوابط تراکمی و ارتفاعی جداگانه برای هر لایه و یا پهنه تعریف و از هر نوع عدم شفافیت و استعلام موردی ضوابط و تراکم ساختمانی به‌صورت موردی خودداری گردد.

۴. در اجرای بند ۶ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۰ ستاد ملی بازآفرینی پایدار، مبنی بر اعمال سیاست‌های تشویقی و تسهیل کننده ساخت و ساز، تراکم ساختمانی مصوب طرح جامع شهرها با رویکرد حداقلی در تعریف ضوابط پهنه بندی برای لایه‌های مختلف محدوده تاریخی شهر، مبنا قرار گیرد. بدیهی است در بناهای ثبت شده و حریم مصوب آن‌ها، برابر ضوابط مصوب حریم آنها اقدام خواهد شد.

شورایعالی معماری و شهرسازی ۱۴۰۳/۰۵/۰۱

تصویب بسته تشویقی بافت‌های تاریخی با عنوان «راهکارهای تشویقی احیا و تقویت سکونت در بافت‌های تاریخی»

با هدف حمایت از رونق‌بخشی و ارتقای کیفیت سکونت در بافت‌های تاریخی

همانند بسته تشویقی ۱۹ بندی بافت های ناکارآمد،

شهرداری‌ها می‌توانند بسته تشویقی مختص بافت تاریخی شهر خود را تهیه کنند .

این بسته راهکارهای تشویقی احیا و تقویت سکونت در بافت‌های تاریخی را تقویت می کند.

لذا نشست حاضر ، به ارائه تجربیات مهندسین مشاور بعدپویاشهر در طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم آثار ثبتی در طرح تفصیلی شهر تهران به عنوان گام اول در رفع معضلات بافت های تاریخی در راستای هدف توسعه و حفاظت توامان ، با رویکرد رفع محدودیت ها و رونق ساخت و ساز در این محدوده های شهری می پردازد.

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

معاونت شهرسازی و معماری
شهرداری تهران

طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم ۳۴۳ بنای تاریخی در طرح تفصیلی شهر تهران

(۵۸ بنای دارای حریم مصوب و ۲۸۵ اثر ثبتی فاقد حریم مصوب)

مصوبه شورای اسلامی شهر تهران

مصوب ۱۳۸۸/۳/۳۱

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

متـــن مصـــوبه

« تعیین سیاست‌های اقتصادی، جذب مشارکت بخش خصوصی در حفظ و احیای اماکن تاریخی »

(مشتمل بر دو ماده و دو تبصره)

مصوب دویست و یکمین جلسه رسمی ـ علنی ـ فوق‌العاده
شـــورای اسلامـــی شهـــر تهـــران (دوره ســـوم)
منعقده به تاریخ یکشنبه سی و یکم خردادماه
سال ۱۳۸۸
(۸۸/۳/۲۰۱/۱)

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی WWW.Shora-tehran.ir قابل دسترسی است.

نشانی : ضلع جنوبی پارک شهر ، خیابان بهشت ، جنب شهرداری تهران ، تلفن : ۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر : ۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی : ۲۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

مـــاده یکم (۱) :

با عنایت به مفاد ماده یکصد و شصت و ششم (۱۶۶) قانون برنامه سوم توسعه فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی تنفیذی در ماده یکصد و پانزدهم قانون برنامه چهارم توسعه و بند پنجم تصویب‌نامه هیأت وزیران مصوب ۸۴/۵/۸ و مفاد بندهای (۱۳-۲) و (۱۴-۲) از سند طرح جامع و مفاد بندهای دوم، چهارم، پنجم و ششم ماده هفتاد و یکم (۷۱) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و الحاقات قانونی بعدی آن، شهرداری تهران موظف است ضمن تعیین یکی از واحدهای اجرایی موجود در تشکیلات سازمان خود (بدون هر گونه توسعه تشکیلات) به عنوان مدیریت بافت تاریخی شهر تهران مستند به بند (ج) ماده یکصد و شصت و ششم (۱۶۶) برنامه سوم توسعه تنفیذی در برنامه چهارم توسعه و به منظور حفظ و احیای فضاهای تاریخی موجود و جلب مشارکت مالکین اماکن یاد شده توسط سازمان مذکور با مشارکت و همکاری سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان تهران و سایر مراجع ذیربط نسبت به ایجاد انگیزه‌های اجتماعی و اقتصادی در استفاده بهینه از فضاها و اماکن تاریخی موصوف و نیز اعمال نظارت مناسب بر نحوه استفاده از اماکن تاریخی یاد شده در چارچوب دستورالعمل مشخص که به تأیید کمیته اجرایی موضوع ماده دوم (۲) مصوبه « چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی بافت تاریخی، مذهبی و فرهنگی شهر تهران » تصویبی در یکصد و سی و هفتمین جلسه رسمی ـ علنی ـ عادی شورای اسلامی شهر تهران منعقده به تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱۶ ـ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۶۱۸/۱۸۶۰ به تاریخ ۱۳۸۴/۲/۷ خواهد رسید. با لحاظ موارد ذیل حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه اقدام نماید.

طرح تعیین سیاست های اقتصادی،جذب مشارکت بخش خصوصی در حفظ و احیای اماکن تاریخی به همراه یک فوریت

۱

ماده ۱

شهرداری موظف است ضمن تعیین یکی از واحدهای اجرایی موجود در تشکیلات سازمان خود (بدون هرگونه توسعه تشکیلات) به عنوان **مدیریت بافت تاریخی** شهر تهران مستند به بند ج ماده ۱۶۶ برنامه سوم توسعه تنفیذی در برنامه چهارم توسعه و به **منظور حفظ و احیای فضاهای تاریخی موجود و جلب مشارکت مالکین اماکن یاد شده** توسط سازمان مذکور با مشارکت و همکاری سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان تهران و سایر مراجع ذیربط نسبت به ایجاد انگیزه های اجتماعی و اقتصادی در استفاده بهینه از فضاها و اماکن تاریخی موصوف و نیز اعمال نظارت مناسب بر نحوه استفاده از اماکن تاریخی یاد شده در چارچوب دستورالعمل مشخص که به تایید کمیته اجرایی خواهدرسید،اقدام نماید.

شورای اسلامی شهر تهران

شش (۶) : تعیین ضوابط فنی بازدارنده به منظور حفظ آثار تاریخی شناسایی شده و ثبت نشده تا زمان طی مراحل ثبت ابنیه تاریخی مذکور و همچنین بازنگری در تعیین ضوابط جاری تعیین حریم اماکن تاریخی ثبت شده با همکاری سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان تهران و در چارچوب ضوابط و مقررات موضوعه با رعایت حقوق مالک یا مالکین املاک مجاور و نیز با لحاظ امکان استفاده از تسهیلات تشویقی موضوع این مصوبه حداکثر ظرف مدت یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه

شش(۶): تعیین ضوابط فنی بازدارنده به منظور حفظ آثارتاریخی شناسایی شده و ثبت نشده تا زمان طی مراحل ثبت ابنیه تاریخی مذکور و همچنین **بازنگری در تعیین ضوابط جاری تعیین حریم اماکن تاریخی ثبت شده با همکاری سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان تهران** و در چارچوب ضوابط و مقررات موضوعه با رعایت حقوق مالک یا مالکین املاک و نیز **با لحاظ امکان استفاده از تسهیلات تشویقی** موضوع این موصوبه حداکثر ظرف مدت یکسال از تاریخ ابلاغ این مصوبه

تبصره: نظر به این که کلیه آثار باارزش مذکور علی رقم شناخت آن ها ثبت نشده و در پاره ای از موارد که اثر ثبت شده،برای آن ها حریم تعیین نشده است تا زمان ارائه ضوابط موضوع بند ششم این مصوبه مقرر می شود در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی تا تعیین حریم پیرامون آثار واجد ارزش-شناسایی شده از سوی سازمان میراث فرهنگی- **حریم موقت به عمق یک پلاک در پیرامون اثر واجد ارزش ملاک عمل قرار بگیرد و کمترین تراکم ملاک عمل ۱۲۰ درصد برای آن ها لحاظ شود مشروط به اینکه ارتفاع بنای احداث شده از ارتفاع اثر ثبتی تجاوز ننماید.**در صورت وجود **حقوق مکتسبه** بیشتر از شرایط فوق الذکر ماکین از مزایای **حق انتقال توسعه** برخوردار خواهند بود. **حرائم اولیه توسط شهرداری تا زمان تعیین حرائم قطعی مربوط توسط سازمان میراث فرهنگی و ابلاغ رسمی آن ها بر روی نقشه طرح تفصیلی منعکس شود.**

۲ **ماده ۶**

فرایند انجام طرح:

1- تبیین مساله، ماموریت طرح و ادبیات موضوع (باهماهنگی با اداره کل میراث استان تهران)

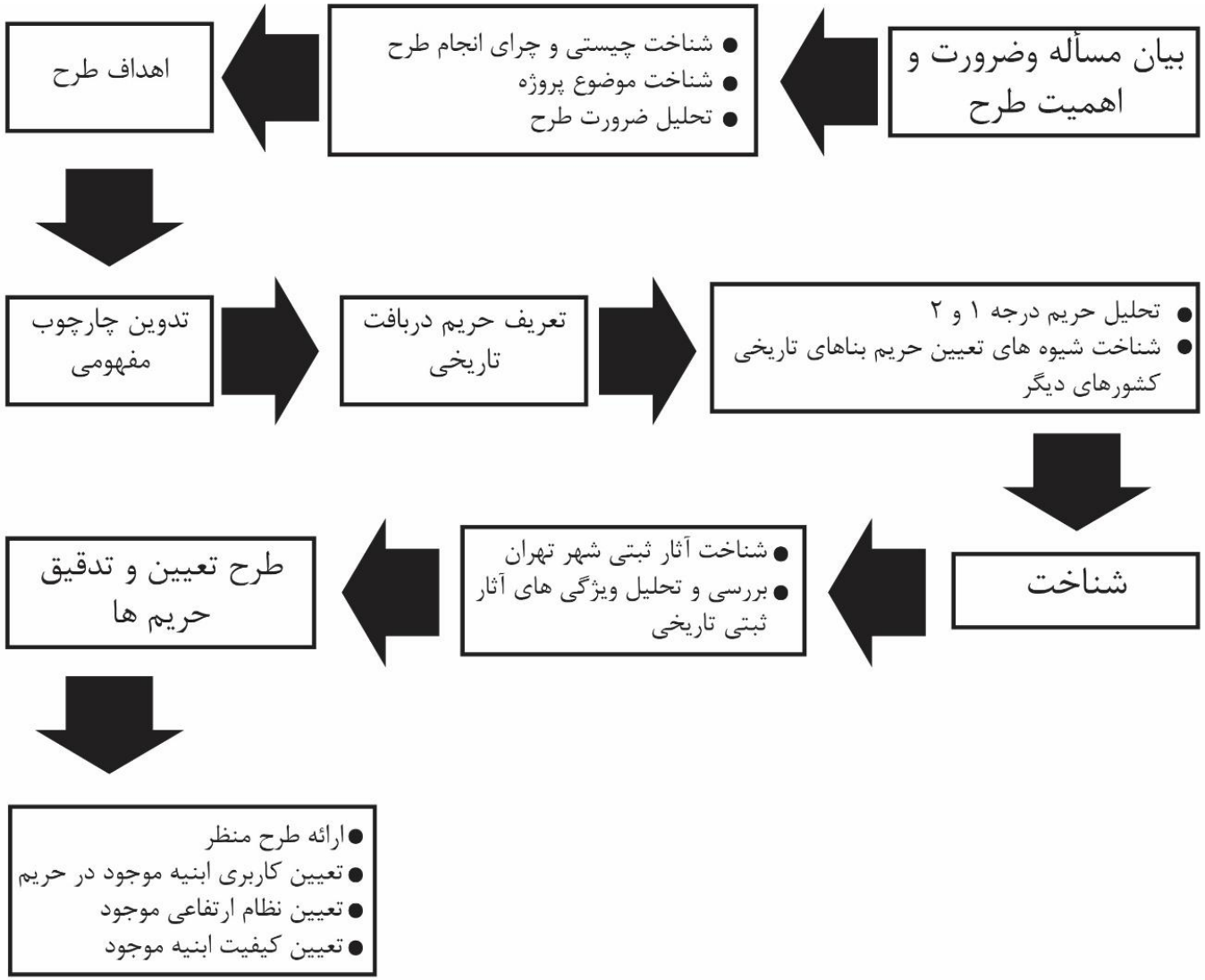
2- شناسایی و تدقیق حرایم مصوب 58 بنای دارای حریم میراث فرهنگی

3- تعیین حرایم 285 اثر باقیمانده بر اساس مصوبه شورای شهر تهران

4- بارگذاری لایه حرایم ابنیه ارزشمند بر پایگاه داده های مکانی GIS طرح تفصیلی شهر تهران

5- مطالعات تفصیلی و تعیین حرایم و بازنگری ضوابط 64 اثر الویت دار اداره کل میراث استان تهران

چارچوب انجام کار



اهداف کلان و خرد طرح با توجه به مقیاس و تحقق‌پذیری

اهداف کلان	اهداف خرد
حفاظت کالبدی بنا	• جلوگیری از هرگونه اقدامی که موجب تخریب بنا گردد. • مرمت بنا بر اساس نظارت سازمان میراث فرهنگی در صورت نیاز • جلوگیری از تردد ماشین‌های سنگین و نیز حفر چاه در صورتی که به بنا آسیب رساند.
تأکید بر دید مناسب به بنا	• تأکید بر بنا با در نظر گرفتن محدودیت ارتفاعی برای ساختمان‌های محیط پیرامون و دیدهای متوالی در مسیرهای منتهی به بنا • تأکید بر حذف و نیز جلوگیری از نصب هرگونه عنصری که منظر بنای تاریخی را مخدوش نماید.
هماهنگی بنا و محیط پیرامون	• هماهنگی مصالح و نمای بناهای محیط پیرامون با بنای تاریخی • سازگاری کاربری‌ها در محیط پیرامون بنای تاریخی با بنای تاریخی و با یکدیگر

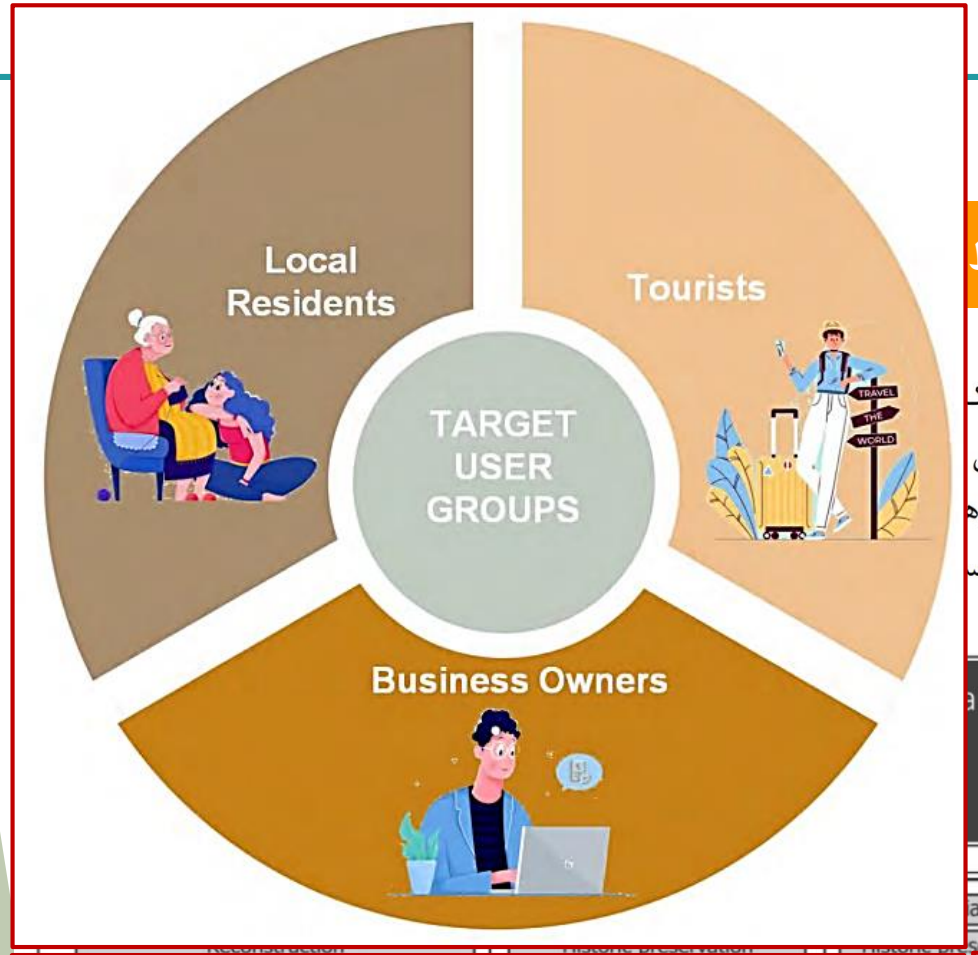
بررسی رویکردها و تدوین چارچوب نظری

- منشورهای بین المللی حفاظت و احیا بافت تاریخی

محدوده تاریخی شهر در صورت پیوستگی ارزش آن حفظ

- شناسایی محدوده های تاریخی بر پایه مستندات تاریخی و باستان شناسی، توجه ویژه به استخوانبندی (گذرها، میادین و پوسته نمای شهری) مداخله حفظ و مرمت
- عدم تغییر فرم بلوک بندی و قطعه بندی (عدم اجازه تجمیع و یا ساخت غیر فرم مورفولوژی تاریخی
- پروژه های موردی (فوکال پوینت) در بافت تاریخی آثار رنزو پیانو، چارلزجنکس و نورمن فاستر در بافت تاریخی

کشورهای بلژیک
سابقه نسبتاً طولانی
مثال هایی از کشور
تحلیل قرار گرفته اس



- حفظ ساختار و استخوانبندی
- حفظ عرض و پوسته معابر و میادین
- مرمت و بهسازی نمای ابنیه (الگوی تاریخی)
- اجرای پروژه های محرک توسعه

حفاظت یکپارچه

این مقوله یکی از موارد اصلی کنوانسیون‌های مالت و گرانادا است که در گسترش دامنه حفاظت میراث فرهنگی از فهرست آثار مستقل به کل منطقه و محیط قابل اهمیت است. این مقوله اکنون در سیاست‌های توسعه پایدار به شدت مورد حمایت است.

یک طرح حریم بسته به ویژگی‌های اثر از چند گونه حریم تشکیل می‌شود:

حریم حفاظتی کالبدی: این حریم برای پیش‌گیری از فروریختن یا آسیب دیدن کالبد اثر تعیین می‌شود و با توجه به وضعیت کالبدی اثر و مخاطرات محتمل بر آن تغییرپذیر است. در این حریم فعالیت‌ها، استحداثات و کاربری‌های آسیب‌رسان به اثر و ضوابط خاص آن‌ها روی نقشه برشمرده می‌شود.

حریم حفاظتی منظری: این حریم برای حفظ و ارتقای پیوند دیداری دو سویه‌ی اثر تاریخی با بستر طبیعی و مصنوع آن (دید از اثر تاریخی به بیرون و دید از بیرون به اثر تاریخی) و پیش‌گیری از هرگونه گسست در چشم‌انداز تدوین می‌شود.

حریم حفاظتی کاربردی: برای تضمین آینده‌ی پویای اثر در بستر طبیعی و مصنوع و تبدیل اثر تاریخی و محدوده‌ی پیوسته به آن به کانونی فعال که ترویج کننده‌ی زندگی جمعی باشد.

حریم حفاظتی زیرساختی: از آنجا که حفظ زندگی اثر تاریخی بدون حفظ زیرساخت‌های آن ممکن نیست، در طرح‌های حریم، بخشی به زیرساخت‌هایی همچون مسیرها، قنات‌ها، برف‌اندازها، ... اختصاص داده می‌شود.

در تمام کنوانسیون‌ها به حفاظت از ارزش‌های معماری چه به صورت بناهای منفرد باشد یا بافت‌های شهری تأکید شده است و سایر پیشنهادات در جهت رسیدن به این هدف می‌باشد و همچنین تأکید دارند که تمام اقدامات باید همگام با اوضاع و احوال محلی باشند تا با حداقل مخالفت روبرو شده و مشارکت مردم را به دنبال داشته باشند.

بر اساس این بررسی مشخص می‌شود که برخی از مؤلفه‌ها از جمله مؤلفه‌های اقتصادی، در منشورها مغفول مانده و یا اینکه با کم‌توجهی مورد بررسی قرار گرفته است.

پس از منطبق نمودن هریک از منشورها با مؤلفه‌های مطرح شده، در راستای دستیابی به فرآیندی مناسب در جهت بهبود مجموعه این منشورها و تولید یک ساختار منسجم جهت نظم بخشیدن به کارکردهای موجود در متن منشورها می‌بایست در ازای هریک از شش مؤلفه ارایه‌شده تمامی مفادی که در نظر گرفته شده‌اند را ارایه نمود. بدین‌ترتیب می‌توان مفادی که با یکدیگر همپوشانی دارند و در راستای هریک از مؤلفه‌ها هستند را شناسایی کرده و به صورت مجموعه‌ای از پیشنهادات موردنیاز برای رسیدن به هر مؤلفه ارایه نمود.

با توجه به مواد ارایه شده و کنار هم قرار دادن مفاد مطرح شده در هر یک از منشورها که منطبق بر هریک از مؤلفه‌ها می‌باشند، می‌توان یک برآیند کلی از این مفاد برای هر مؤلفه در نظر گرفت؛ اما نکته حائز اهمیت آن است که برای برخی از مؤلفه‌ها در کل منشورها تدبیر مناسبی اتخاذ نگردیده و نشان می‌دهد که برای این منظور نمی‌توان تنها به منشورها اکتفا نمود.

اعتبار و ارزش محیط پیرامون آگاه کرد تا بتوان مشارکت آنها را جلب نمود. در ارزیابی سهم محیط پیرامون در اعتبار میراث باید شاخص‌های کمی و کیفی مد نظر قرار گیرد که شامل منظرها، خطوط افق‌های مرئی ساختمان‌ها یا فضاهای باز، آلودگی هوا، آلودگی صوتی و ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی می باشد.

شهر میسور هند

ماده ۴۹ قانون اساسی هند: دولت‌ها موظف هستند از هر اثر، بنای یادبود و یا شی تاریخی ثبت ملی (اعلام شده از طرف قانون پارلمان) محافظت نمایند و از تخریب، حذف، دفع یا صادرات آن، ممانعت کنند.

ماده ۲۴۶ قانون اساسی: به نقش هر شهروند در رابطه با نگهداری و ارزش گذاشتن به میراث فرهنگی باشکوه و ارزشمند می‌پردازد.

در سال ۱۹۶۱ برنامه ای با نام KTCP (Karnataka Town and Country Planning) :

ضوابطی برای مناطقی با عنوان **مناطق با کنترل و توسعه خاص** تدوین شده است. این ضوابط در خصوص ساخت وساز، ارتفاع.، سطح اشغال، ویژگی‌های معماری، و موارد دیگر آمده است و در سال ۲۰۰۴ اصلاح شدند.

ضوابط و حریم آثار تاریخی

زون کنترل ویژه: در بخشی از برنامه مربوطه محدوده‌های اطراف ساختمان‌های تاریخی مشخص شده‌اند و با عنوان زون‌کنترل ویژه نام‌گذاری شده‌اند.ضوابط این محدوده‌ها به شرح زیر هستند:

- محدودیت ارتفاعی تا ۷ متر از سطح زمین، یا یک طبقه؛ هرکدام که کمتر بود، در **فاصله ۱۰۰ متری** از محوطه بنای یادبود.
- محدودیت ارتفاعی تا ۱۰.۵ متر از سطح زمین یا دو طبقه، هر کدام که کمتر بود، از فاصله ۱۰۰ متری تا ۲۰۰ متری محوطه بنای یادبود.
- محدودیت ارتفاعی تا ۱۴ متر از سطح زمین یا سه طبقه، هر کدام که کمتر بود، از فاصله ۲۰۰ متری تا ۴۰۰ متری محوطه بنای یادبود.

زون یا ناحیه میراث

این ناحیه همچنین دارای **ضوابطی جهت تمرکز و پیوند ساختمانها و مجموعه-ها** است، که به طور تاریخی یا هنری توسط پلان یا توسعه فیزیکی کنار هم قرار گرفت.

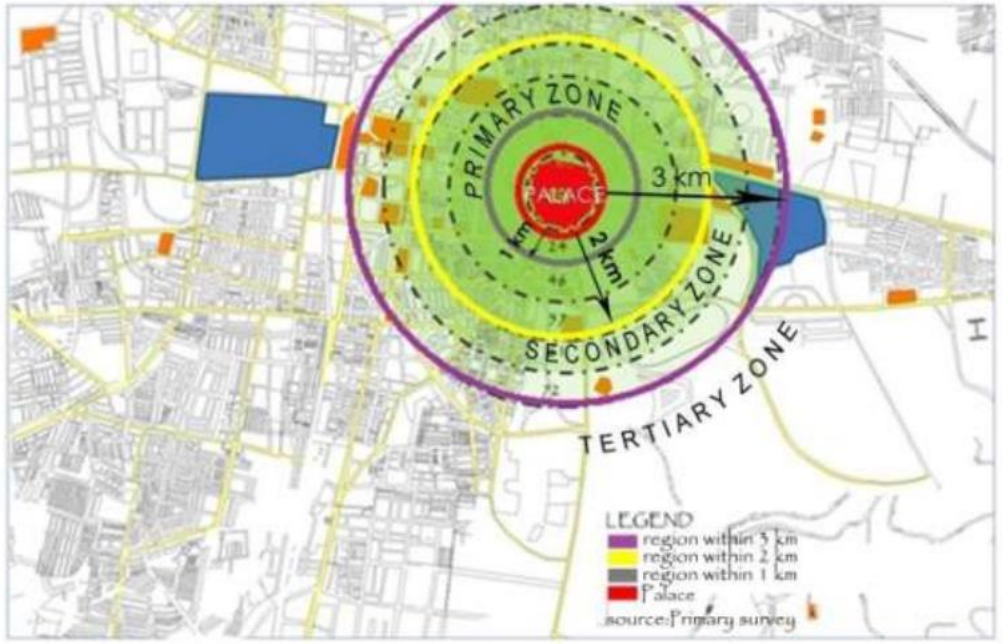


Fig. 6.1 Delineation Concept for Heritage Zones

زون میراث به چند قسمت با نام‌های زیر به ترتیب اهمیت تقسیم شده است:

سایت میراث

لایه اول زون میراث با پتانسیل بالا

لایه دوم زون میراث با پتانسیل متوسط

لایه سوم زون میراث با پتانسیل پایین

زون بافر (حایل)

شهر کیوتو ژاپن

این محدوده در حدود ۱۰۰۰ سال قصر امپراطوری، پادشاهان بوده است.

Sagano (pasture)

Nijo Castle (World Heritage Site)

Kyo-machiya
(Kyoto traditional townhouse)

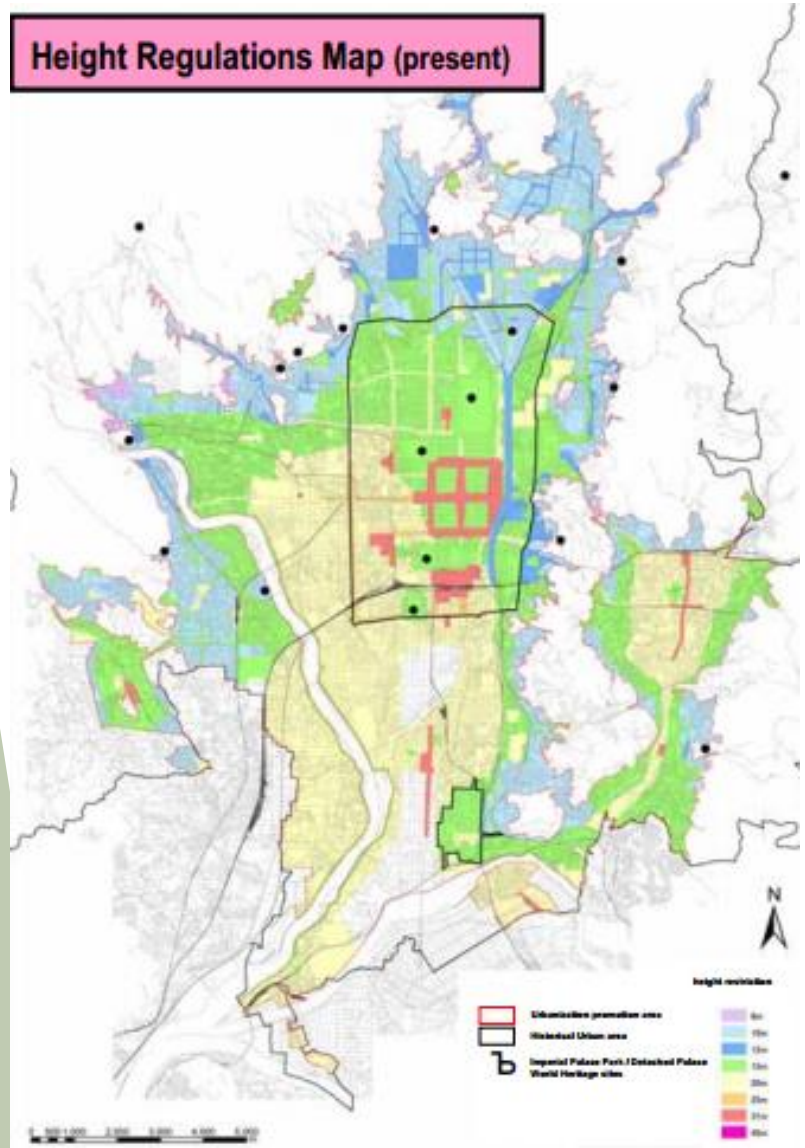
Kamo River and Kitayama

Kiyomizudera Temple (World Heritage Site)

در همین راستا سیاست‌ها و در پی آن ضوابطی برای محافظت تدوین و تصویب شده است و در واقع برنامه ریزی برای محافظت از شهر تاریخی و ساختمانهای آن در سایه‌ی حفاظت از آثار تاریخیو داشتن دید به آن انجام شده است.

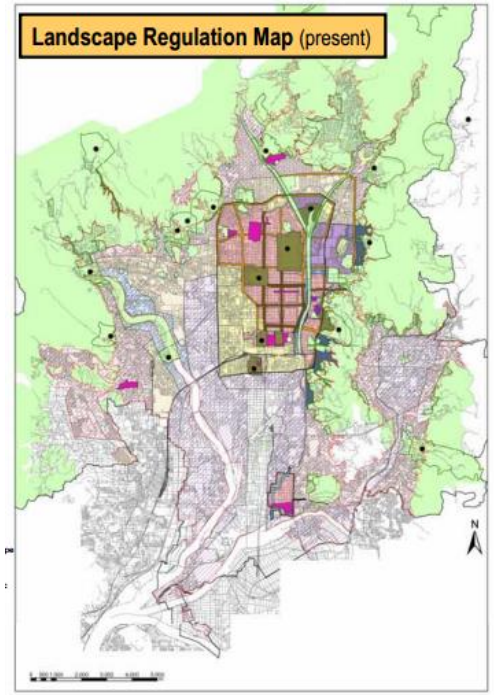
در سال ۲۰۰۷ با هدف ارتقا منظر شهر تاریخی چارچوب سیاست‌های منظر شهری شامل ۵ عنصر :

- ارتفاع ساختمانها
- طراحی ساختمانها
- چشم انداز و منظر اطراف
- تبلیغات خارجی
- معابر تاریخی



ارتفاع ساختمانها: منطقه کنترل ارتفاع ساختمانها

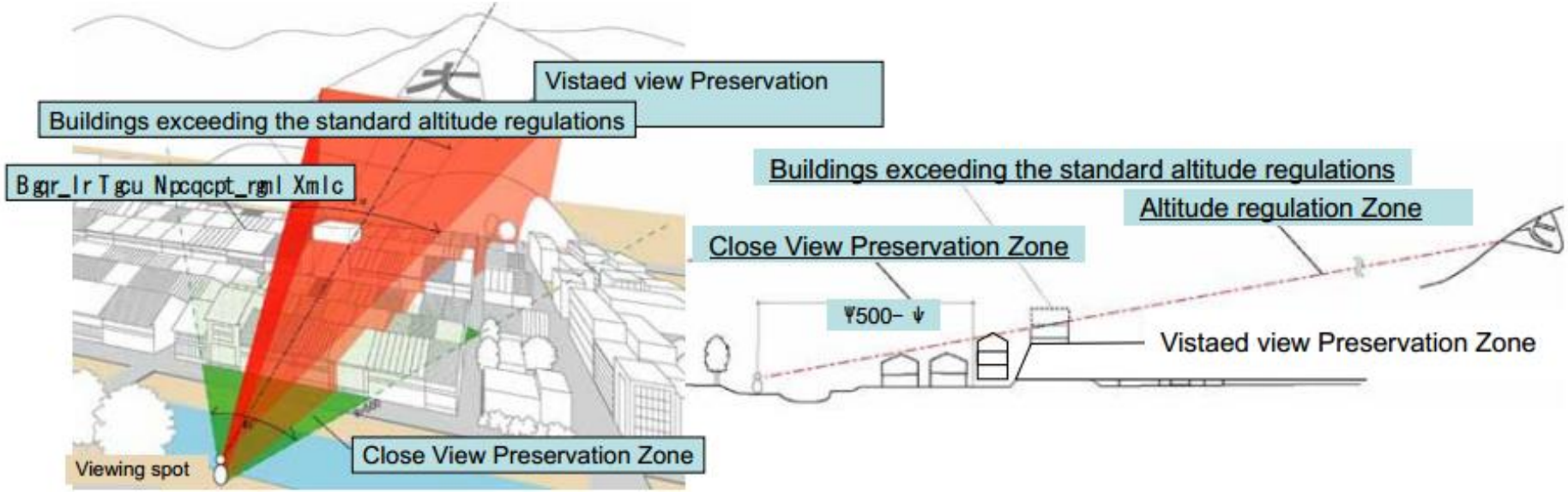
ارتفاع در ضوابط اخیر ۳۰ درصد نسبت به ضوابط پیشین کاهش یافته است به طور کلی در مرکز شهر که منطقه تجاری است، ارتفاع بیشتر است و به تدریج با نزدیک شدن به منطقه کوهستانی اطراف کم می‌شود. این ضوابط با توجه به دانه‌بندی و ویژگی‌های هر ناحیه، اختلاف ارتفاع در نواحی مجاور و در **نظر گرفتن کاربری و منظر پس‌زمینه** تدوین گردیده است و در ۶ گروه ۱۰، ۱۲، ۱۵، ۲۰، ۲۵ و ۳۱ متری طبقه بندی شده است.



Gion-Matsuri Festival

Kyo-machiya

Hibukuro
(A kitchen with open ceiling

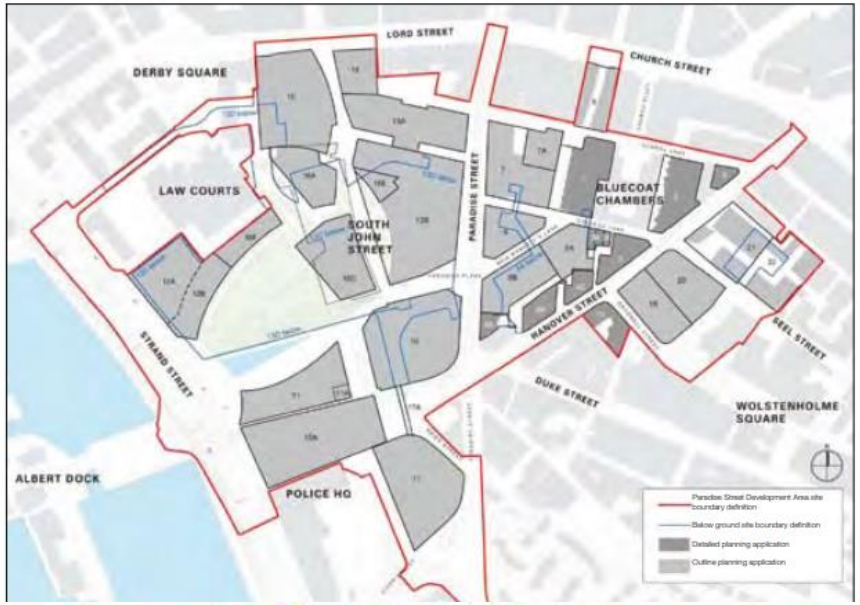


ضوابط طراحی ساختمان

طراحی ساختمان عنصر مهمی است که پس‌زمینه را شکل می-دهد. برای این هدف ضوابط منطقه‌ای بیش از پیش گسترش یافته اند اگرچه استانداردهای طراحی دانه‌بندی در هماهنگی با ویژگی‌های منطقه تنظیم شده است.

محدوده شهر به ۶ قسمت تقسیم شده و سیاست‌هایی همچون، بهبود چشم‌انداز، توسعه ویژه، ارتقاء منظر تاریخی شهر و ... تدوین شده است.

liverpool



Plan at Grade Level

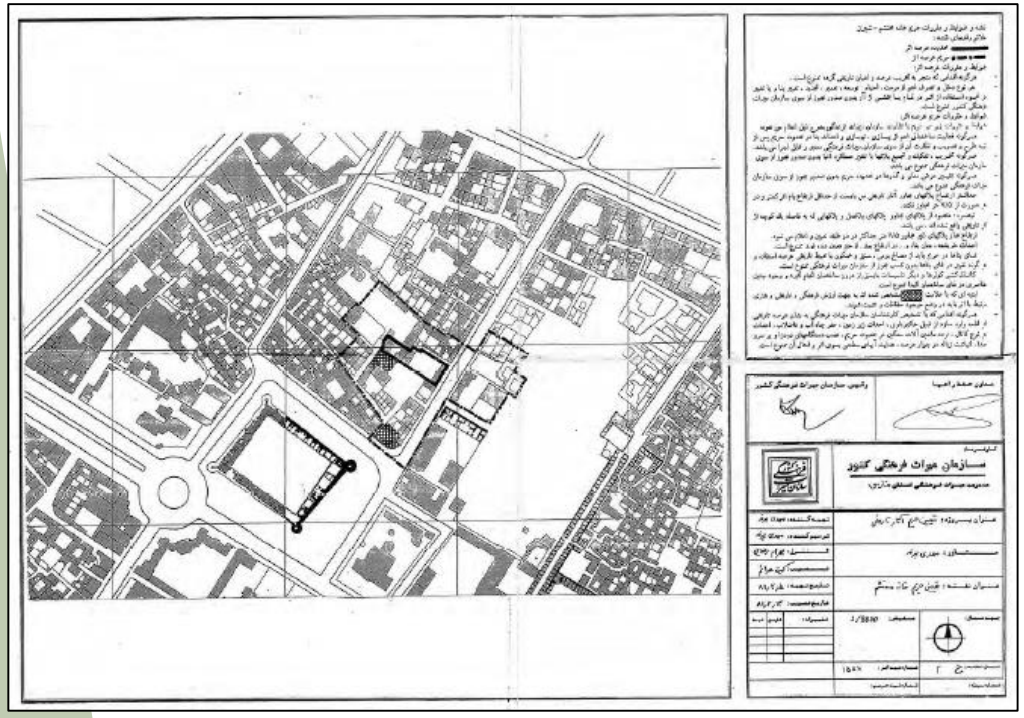
Plan at Upper Level

Site 4a, b & c
Architect: Brock Carmichael Architects

AKIN' MUFFINS

حریم‌گذاری در ایران

در ایران بر طبق **اساس نامه سازمان میراث فرهنگی که در سال ۱۳۶۶** به تصویب رسیده است **تعیین حریم** بناها، مجموعـــه هـــا، محوطه ها و تپه های تاریخی ثبت شده و ضوابط خاص معماری و طراحی داخل حریم بر عهده این سـازمان اسـت. (اساسـنامه میراث فرهنگی، ۱۳۶۶) در این راستا سازمان میراث فرهنگی **پس از ثبت آثار حرایمی برای آن ها در نظر می گیرد کـه مداخلـه و طراحی در این حرائم باید تحت نظـر این سازمان انجام شود.**



نمونه حریم در ایران: شهرشیراز

بنظر مـی رسـد ایـن موضوع باعث **رویکردهای ناهماهنگ و یا متحجرانه** نسبت به توسعه در حرایم بناهای موجود شود. به عبارت دیگر از آن جا کـه **قـانون خاصـی** برای برخورد با شرایط مختلف در نظر **گرفته نشده است** احکام **بسیار سلیقه ای** خواهند شد.

فرسودگی بیشتر کالبدی و عملکردی این محدوده ها و حضور ابنیه مخروبه و نیمه متروکه با ناپایداری های سازه ای، علیرغم خطر بالای لرزه خیزی اکثر شهرهای ایران، احتمال خطرات جانی و مالی ساکنین را افزایش داده است.

نتیجه این برخورد و جلـوگیری از توسعه به **فرسودگی بیشتر بافت تاریخی** منجر می شود؛ چرا که جلوگیری از نوسازی و بهسازی در این بافت‌ها سـاکنین را مجبـور به ترک می نماید و ساکنین جدید نیز عمدتاً مهاجران و افرادی هستند که نسبت به بافت تعلق خاطر ندارند.

تشریح حرایم موجود در سازمان میراث فرهنگی کشور

- حریم، محدوده‌ای است با ضوابط قانونی برای حفظ اثر از راه پیوند آن با محیط که از سوی متولی اثر تاریخی تعیین می‌شود. هر موجودیتی، از جمله اثر تاریخی دارای حریمی است که در وهله نخست ضامن بقای اوست. به این معنا که از یک سو بازدارنده و از سوی دیگر فراخواننده است. حریم از آن رو بازدارنده است که یکپارچگی و موجودیت اثر را حفظ و میزان آمیختن اثر را با دیگر موجودیت‌ها روشن می‌کند و از آن رو فراخواننده است که در پیوند با آنچه در محیط است، بودن خود را معنا می‌بخشد.

نقش ضوابط ارتفاعی در حرایم اثر تاریخی

ضوابط ارتفاعی در حریم درجه ۱ و ۲ اثر، از دو بعد موثر عمل می‌کنند:

بعد چشم‌انداز و منظر

در نظر گرفتن ضوابط ارتفاعی در حریم درجه ۱ و ۲ بنای تاریخی، موجب ایجاد دید مناسب و چشم‌انداز مطلوب به بنای تاریخی و در نتیجه تأکید بر بنای ارزشمند تاریخی به عنوان هویت تاریخی کشور می‌باشد.

بعد کالبدی

در نظر گرفتن ضوابط ارتفاعی در حریم درجه ۱ و ۲ بنای تاریخی، موجب کنترل حجم گودبرداری بناهای موجود در حرایم یاد شده و درنتیجه عدم ایجاد آسیب بر بنای تاریخی می‌شود.

حریم درجه ۱

دو راه برای تعیین حدود حریم درجه یک وجود دارد:

- ✓ ۱-**مشخص بودن پلاک اصلی در عکس هوایی سال ۳۵:** از هر طرف بنا به اندازه یک پلاک اصلی حریم درجه یک اثر محسوب می شود.
- ✓ ۲- **نامشخص بودن پلاک اصلی:** به اندازه ابعاد (بر و عمق) اثر تاریخی ازاطراف اثر، حریم درجه یک در نظر گرفته میشود.

منظور از **پلاک های اصلی**، قطعه هایی می باشد که دچار تفکیک یا تجمیع نشده باشند.

در مجموعه ها و یا کاخ ها و بناهای وسیعتر این پلاک های اصلی را می توان از بافت پیرامون اثر مشخص نمود. در این موارد امکان دارد با توجه **به ارزش مجموعه به اندازه چند پلاک** از اثر فاصله گرفت.

حریم درجه ۲

در تعیین **حریم منظری** با ۳ فاکتور اصلی برای تعیین اندازه حریم روبرو هستیم:

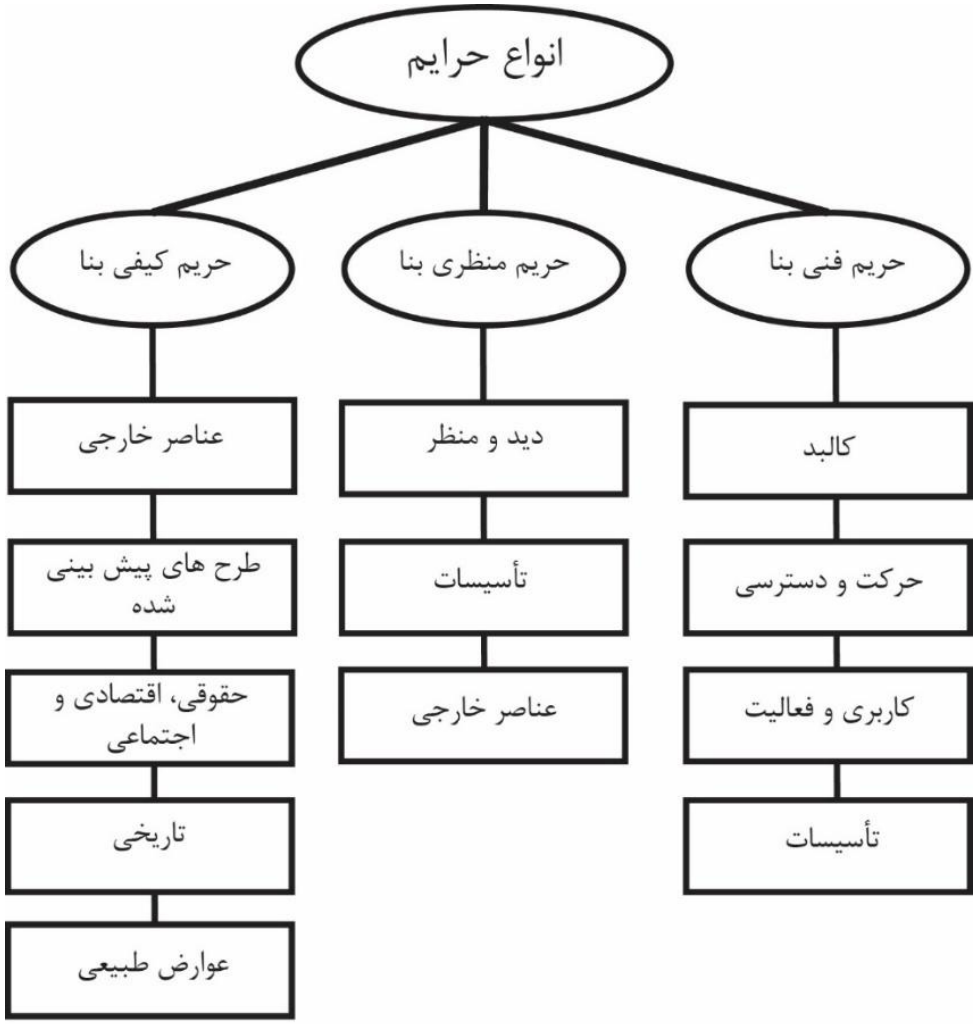
۱. حریم دیدن اثر و دید اثر:

این حریم برای ایجاد ارتباط دیداری دوطرفه بین محیط و اثر تاریخی تعیین می‌شود: ۱- دید از بیـرون به اثر(حریم دیده شدن اثر) ۲- دید از اثر به بیرون (حریم دیداثر)

۲. حریم محلات وحدود قرارگیری اثر در آن:

هر بنای تاریخ در محله ای قرار گرفته که به آن محله می تواند **هویت** ببخشد.
این محدوده از مطالعات موفولوژی و نقشه های شهری و همینطور عکس های هوایی سال های قبل قابل تشخیص میباشد. این حریم می تواند به نوعی با **حریم کیفی یا کاربردی** نیز یکی محسوب شود.
در تعیین محدوده این حریم با توجه به وسعت آن ممکن است که **دیگر ارتفاع تنها ملاک تعیین حریم منظری نباشد** و به تعیین **نوع مصالح و یا کف فرش معابر** پرداخته شود.

شناخت و معرفی انواع حرایم برای بناهای ثبت اثر شده و دسته‌بندی شاخص‌های موثر در هرکدام



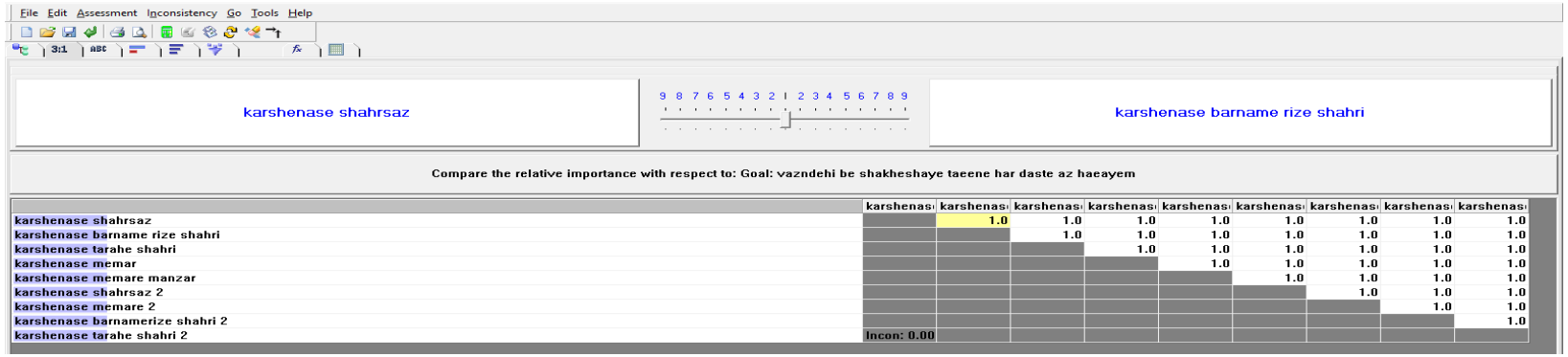
تدقیق معیارهای حریم‌گذاری در بافت تاریخی تهران به تفکیک گونه‌های موثر در هرکدام

- **حرکت و دسترسی**
  - **نفوذپذیری ودسترسی به اثر تاریخی**: نفوذپذیری هم از منظر بصری و هم از نظر فیزیکی مطرح است. در هنگام تعیین حرایم علاوه بر توجه به نفوذپذیری بصری، به ارتباط بنا با محیط اطراف و دسترسی اصلی بنا نیز توجه می شود.
  - **نوع پیوستگی خیابان های اطراف بنا**: شیوه قطعه بندی و گونه ارتباط خیابان های اطراف با یکدیگر در تعیین و تدقیق حریم بناهای تاریخی تأثیرگذار است.
  - **حجم تردد خودروها**: حجم زیاد تردد خودروها در مجاورت بنای تاریخی در صورتی که امکان آسیب رساندن به آن را فراهم آورد، در تعیین مرز حریم تأثیرگذار است.
- **دید و منظر**
  - **ایجاد دید مناسب به بنای تاریخی**: وجود دید مناسب از کریدورها و فضاهای شهری اطراف بنای تاریخی یکی از عوامل بسیار تأثیرگذار در تعیین حریم بنا است.
  - **تنظیم ارتفاع ساختمانهای اطراف بنای تاریخی**: تنظیم ارتفاع ساختمان های اطراف بنای تاریخی به گونه ای که بر بنای تاریخی تأکید شود و ویژگی های خاص آن را نمایان سازد، یکی از عوامل موثر در تعیین حریم بناهای تاریخی است.
- **کالبد**
  - **کیفیت کالبدی بنای تاریخی**: کیفیت کالبدی بنای تاریخی و میزان آسیب پذیری آن یکی از عوامل مهم تأثیرگذار در تعیین حریم ابنیه تاریخی است.
  - **کیفیت ابنیه بناهای مجاور**: کیفیت ابنیه مجاور با توجه به میزان خطر کالبدی و فضایی برای بنای تاریخی، یکی از عوامل موثر بر تعیین حریم ابنیه تاریخی است.
  - **الگوهای معماری مجاور**: الگوهای معماری مشابه بنا در ساختمان های مجاور، به دلیل ارتباط خاص بنا با آن ها، یکی از عوامل تأثیرگذار بر تعیین و تدقیق حریم ابنیه تاریخی است.
- **کاربری و فعالیت**
  - **سازگاری و همگونی نسبی کاربری ها**: سازگاری و همگونی نسبی کاربری ها در اطراف بنای تاریخی با یکدیگر و با بنای تاریخی به دلیل ویژگی مشابه را می توانیکی تز عوامل موثر بر تعیین حریم بنای تاریخی در نظر گرفت.
  - **میزان فعالیت و مراجعه به اثر تاریخی**: میزان فعالیت بنای تاریخی و نیز میزان مراجعه به بنا که بیانگر وسعت عملکرد بنا نیز می باشند، یکی از عوامل موثر بر تعیین و تدقیق حریم بناهای تاریخی هستند.
  - **کاربری ها و فعالیت های مخرب**: جنس بنا و میزان مخرب بودن برخی کاربری های خاص یکی از عوامل موثر بر تعیین حریم بناهای تاریخی است.
  - **عنصر جاذب جمعیت و فضای شهری فعال مجاور**: وجود عنصر جاذب جمعیت یا فضای شهری فعال، با توجه به وسعت فعالیت و میزان تأثیر آن بر بنای تاریخی، در تعیین حریم بناهای تاریخی موثر است.
  - **کاربری های غیر قابل تغییر**: وجود کاربری های غیر قابل تغییر در محدوده اطراف بناهای تاریخی یکی از عوامل تأثیرگذار بر تعیین حریم بناهای تاریخی است.
- **عوارض طبیعی**
  - **عوارض طبیعی**: وجود عوارض طبیعی (نظیر رودخانه و ...) در تعیین حریم ابنیه تاریخی موثر است.

- **حقوقی، اقتصادی و اجتماعی**
  - دسته بندی اجتماعی-مذهبی اثر: تفکیک گونه بنا (مسجد، مدرسه، خانه و ...) نیز تا حدی در تعیین حریم بناهای تاریخی موثر است.
  - قیمت زمین: قیمت زمین های اطراف بنای تاریخی، ناخودآگاه در تعیین حریم بناهای تاریخی موثر است.
  - مالکیت زمین های اطراف: نوع مالکیت زمین های اطراف که یکی از مشکلات تعیین حریم بناهای تاریخی است، در تعیین مرز آن نیز موثر است.
- **تاریخی**
  - قدمت اثر تاریخی: قدمت اثر تاریخی و دوره تاریخی که اثردر آن ساخته شده است، یکی از عوامل تعیین کننده ارزش بنا و نیز تعیین حریم بناهای تاریخی است.
  - ارزش خاص بنای تاریخی: رزش خاص یک بنای تاریخی به طور قطع در تعیین حریم بناهای تاریخی موثر است.
- **تأسیسات**
  - وجود فاضلاب و آب های سطحی: وجود فاضلاب و آبهای سطحی و نیز منشأ آن به دلیلی احتمال آسیب به بنای تاریخی، در تعیین حریم ابنیه تاریخی موثر است.
  - وجود تأسیسات خاص: وجود تأسیسات خاص مضر برای بنای تاریخی و یا غیر قابل تغییر، در تعیین حریم ابنیه تاریخی تأثیرگذار است.
- **طرح های پیش بینی شده**
  - طرح های موضعی پیش بینی شده: طرح های موضعی پیش بینی شده برای محدوده اثر تاریخی و نیز اسناد فرادست، در تعیین حرم ابنیه تاریخی موثر هستند.
- **عناصر خارجی**
  - قرارگیری یک یا چند آثار دیگر در حوزه نفوذ اثر تاریخی: وجود آثار تاریخی دیگر در محدوده حوزه نفوذ اثر تاریخی به دلیل ویژگی خاص بناهای تاریخی دیگر، از عوامل موثر در تعیین حریم ابنیه تاریخی است.

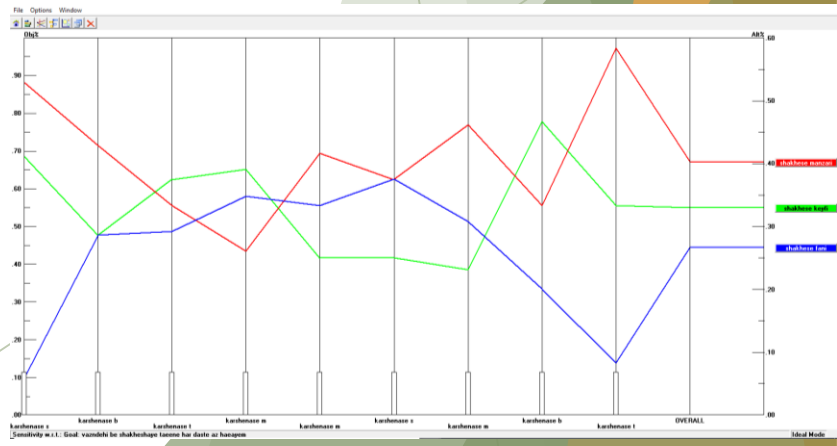
جهت وزن‌دهی شاخص‌های تعیین هر دسته از حرایم، از نرم افزار **Expert Choice** بهره گرفته شده تا با **تحلیل سلسله‌مراتبی** بر روی داده‌ها، میزان تأثیرگذاری **نظرات هر یک از کارشناسان** بر تعیین وزن هریک از شاخص‌های فنی، منظری و کیفی در هریک از حرایم درجه ۱ و ۲ و ۳ به طور مجزا تبیین گردد.

وزن‌دهی شاخص‌های تعیین هر دسته از حرایم

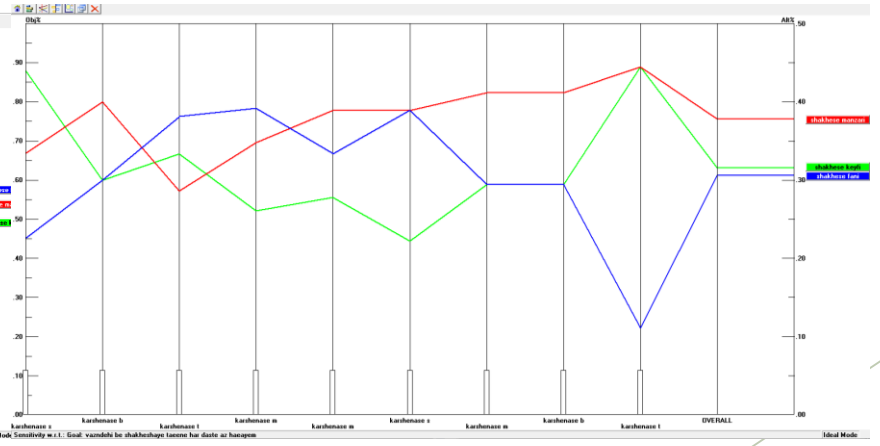


ارزش میان نظر تمامی معیارها (ارزش نظر کارشناسان) با یکدیگر برابر و نسبت دو دویی میان هر دو معیار یک است.

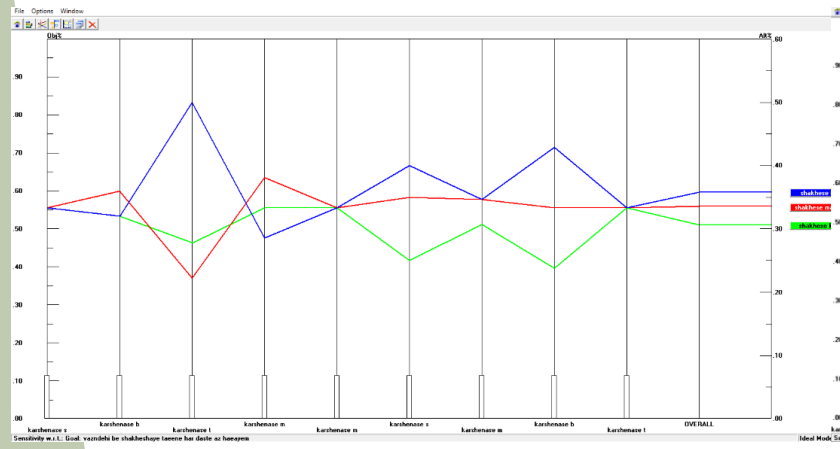
وزن‌دهی به شاخص‌های فنی، منظری و کیفی در تعیین حریم درجه ۳- نمودار خطی



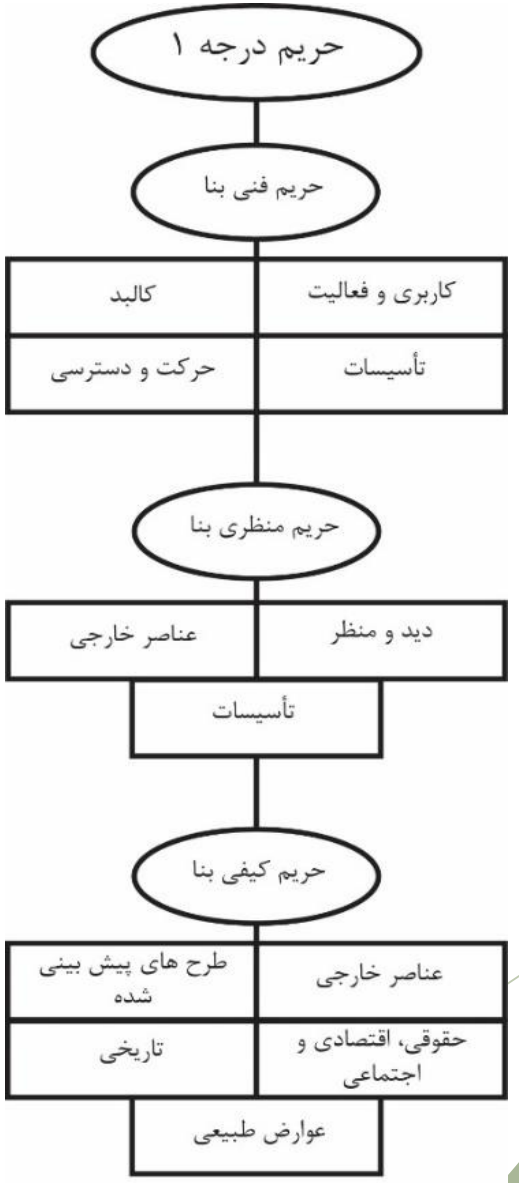
وزن‌دهی به شاخص‌های فنی، منظری و کیفی در تعیین حریم درجه ۲ - نمودار خطی

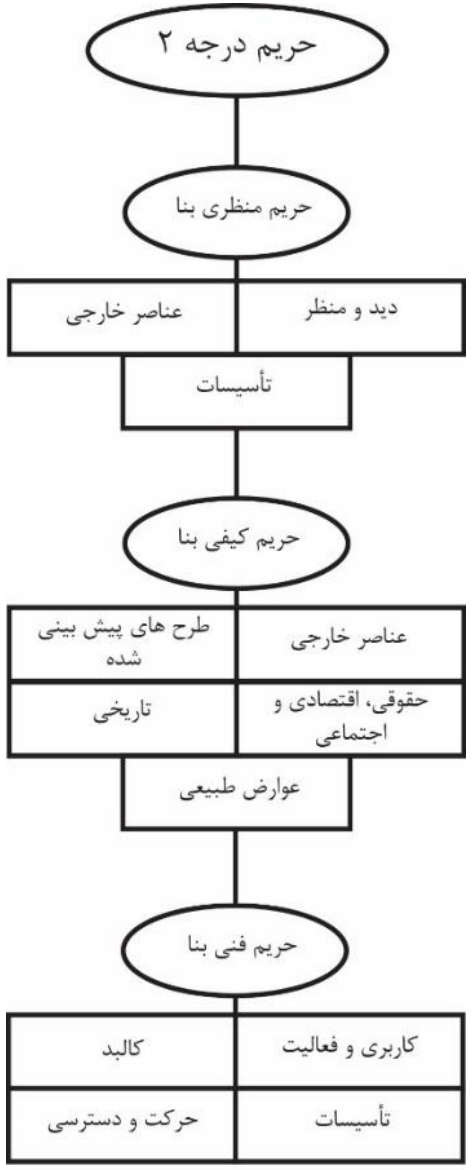


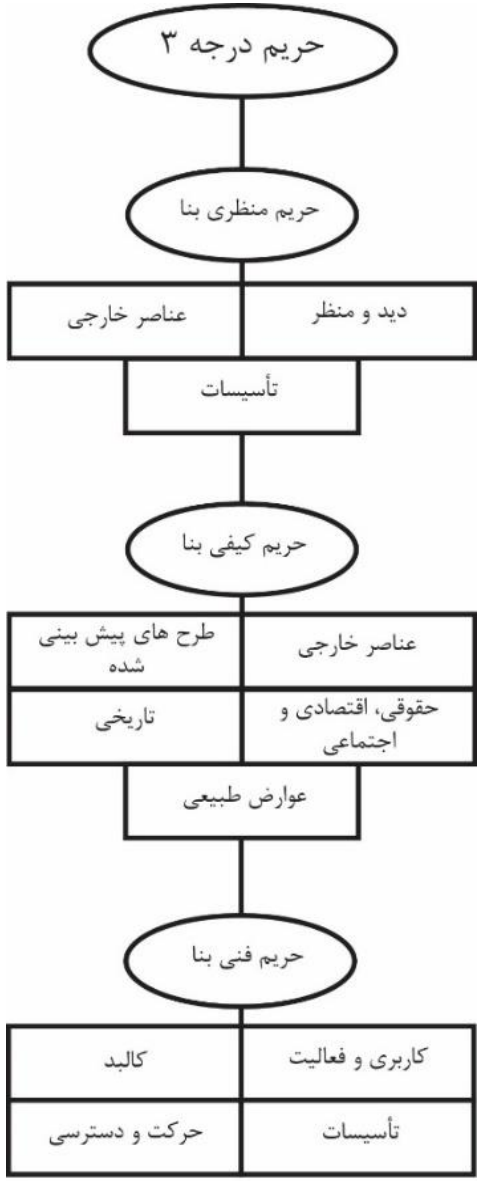
وزن‌دهی به شاخص‌های فنی، منظری و کیفی در تعیین حریم درجه ۱ - نمودار خطی



تبیین مدل تعیین حریم با توجه به لزوم حفاظت و توسعه توأمان در بافت تاریخی







۳۴۳ بنای ثبت شده میراث فرهنگی (موضوع پروژه) با امتیازدهی بر اساس شاخصهای (وزن دهی به معیارها بر اساس expert choice) زیر در قالب دسته بندی سه گانه طبقه بندی میشوند:

۱. معماری شاخص (مثلا خانه های مسکونی دارای حیاط مرکزی، شاه نشین، اندرونی، بیرونی و ... را دارا باشد.)
۲. تزئینات درجه یک وابسته به معماری
۳. قدمت
۴. ارزش معنوی (مربوط به یکی از اشخاص تاثیر گذار در تاریخ ایران باشد.)
۵. قرارگیری در بافت شهری شاخص و تاثیر گذار
۶. مجاورت و نزدیکی با ابنیه تاریخی و باارزش دیگر
۷. فعالیت در وضعیت موجود
۸. دسترس‌پذیر بودن و سهولت بازدید
۹. مساحت
۱۰. مالکیت
۱۱. ارتفاع

راهکار پیشنهادی تعیین حریم و تدوین ضوابط

دسته اول: تدقیق آثار تاریخی دارای حریم مصوب

شناخت کامل اثر تاریخی و بافت پیرامونی به مثابه حوزه اثر از طریق مطالعه و برداشت میدانی و تعیین حریم و تدوین ضوابط به صورت موردی

دسته دوم: مطالعه و تعیین آثار تاریخی دارای الوبت

شناخت اثر تاریخی و بافت پیرامونی از طریق منابع موجود و تعیین حریم با درنظرگرفتن یک پلاک اصلی سال ۱۳۳۵ و تدوین ضوابط منطبق و همراستا با ضوابط میراث فرهنگی

دسته سوم: آثار تاریخی با امتیاز کمتر بر اساس مصوبه شورا

تعیین حریم یک پلاک وضع موجود و تدوین ضوابط منطبق و همراستا با ضوابط میراث فرهنگی

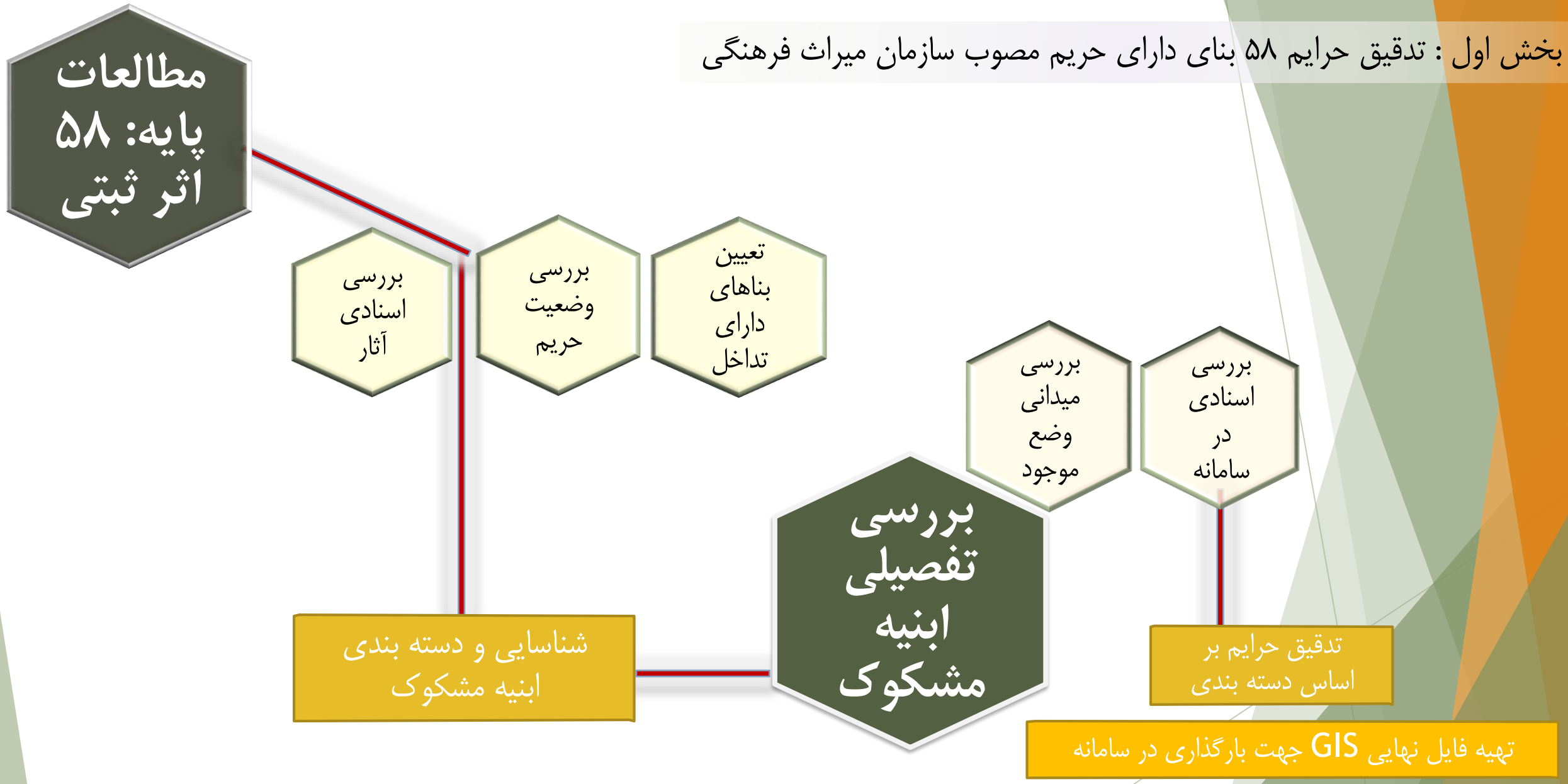
دسته اول :

تدقیق حرایم ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم مصوب سازمان میراث فرهنگی

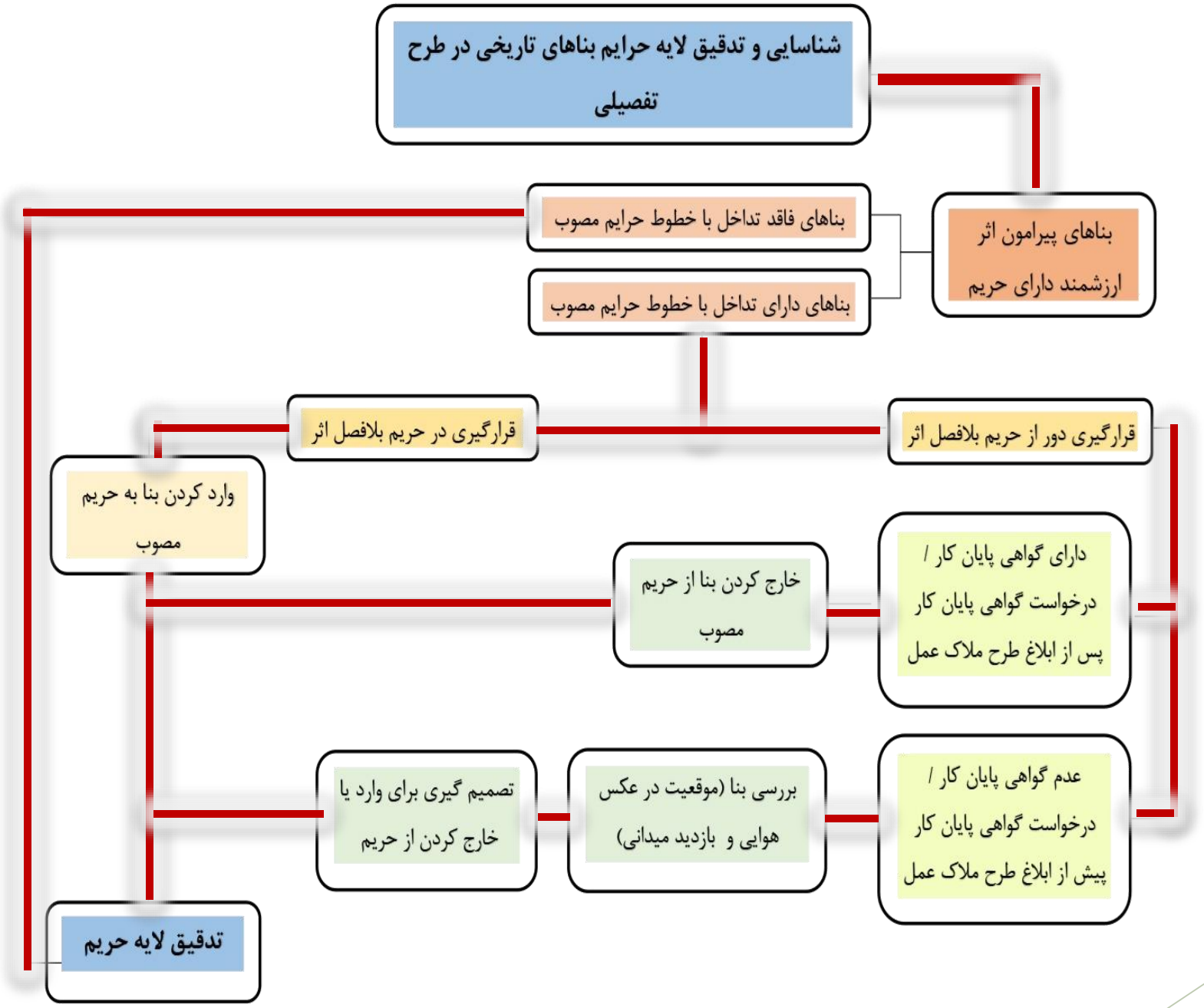
تعیین نهایی ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم مصوب

	۴۳.	مسجد و مدرسه و آب انبار معیر
	۴۴.	بازارچه قوام الدوله
	۴۵.	سرای میزانی
	۴۶.	ساختمان روغن نباتی جهان
	۴۷.	تماشاخانه سنگلج
	۴۸.	ورزشگاه شهید فهمیده
	۴۹.	ساختمان روزنامه اطلاعات
	۵۰.	موقوفه تربیتی متقین
منطقه هجده	۵۱.	مجموعه چوگان نوروزآباد
منطقه بیست	۵۲.	بقعه جوانمرد قصاب
	۵۳.	محوطه باستانی چشمه علی
	۵۴.	بنای ابن باویه
	۵۵.	برج طغرل
	۵۶.	آرامگاه سید محمد طباطبایی
	۵۷.	حرم حضرت عبدالعظیم
	۵۸.	قلعه گبری

بخش اول : تدقیق حرایم ۵۸ بنای دارای حریم مصوب سازمان میراث فرهنگی



تبیین فرایند دسته بندی ابنیه مشکوک



مطالعات پایه ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم
مقدمه
بررسی اسنادی آثار
فرایند عمل
بررسی وضعیت حرایم آثار
اصلاحات جزئی
تعیین بناهای مشکوک
دسته بندی ابنیه مشکوک
مطالعات اسنادی و میدانی سایر ابنیه
تدقیق حرایم بر اساس دسته بندی

راهکارهای چهارگانه تدقیق خطوط و اصلاحات جزئی حرایم مصوب در توافق با اداره کل میراث استان تهران

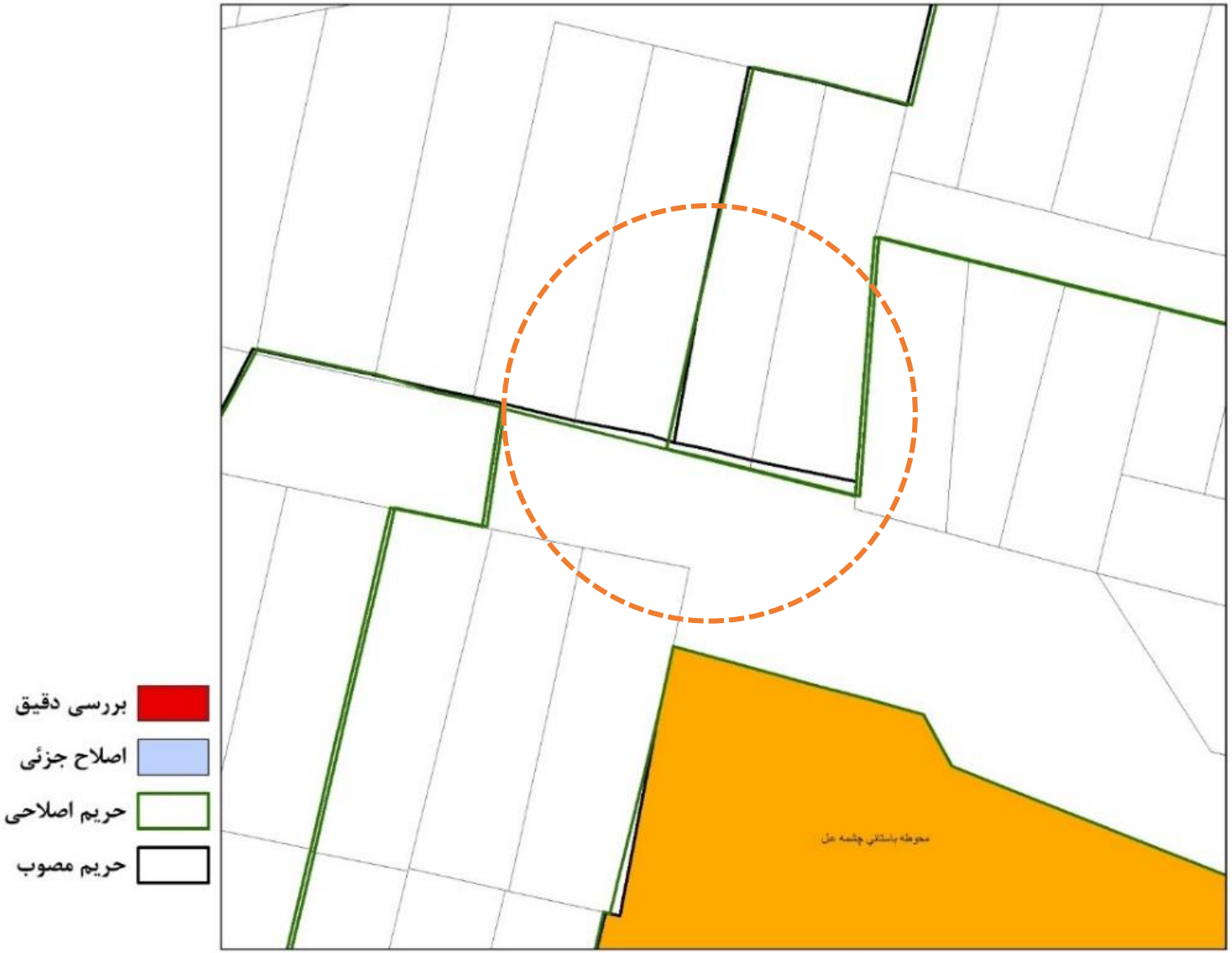
۱- اصلاح خطوط برای قرارگیری دقیق روی خط پارسل ها

۲- عبور خط حریم مصوب از روی بنای موجود در حریم بلافصل اثر؛ که پس از اصلاح خطوط، بنای مورد نظر درون حریم قرار می گیرد

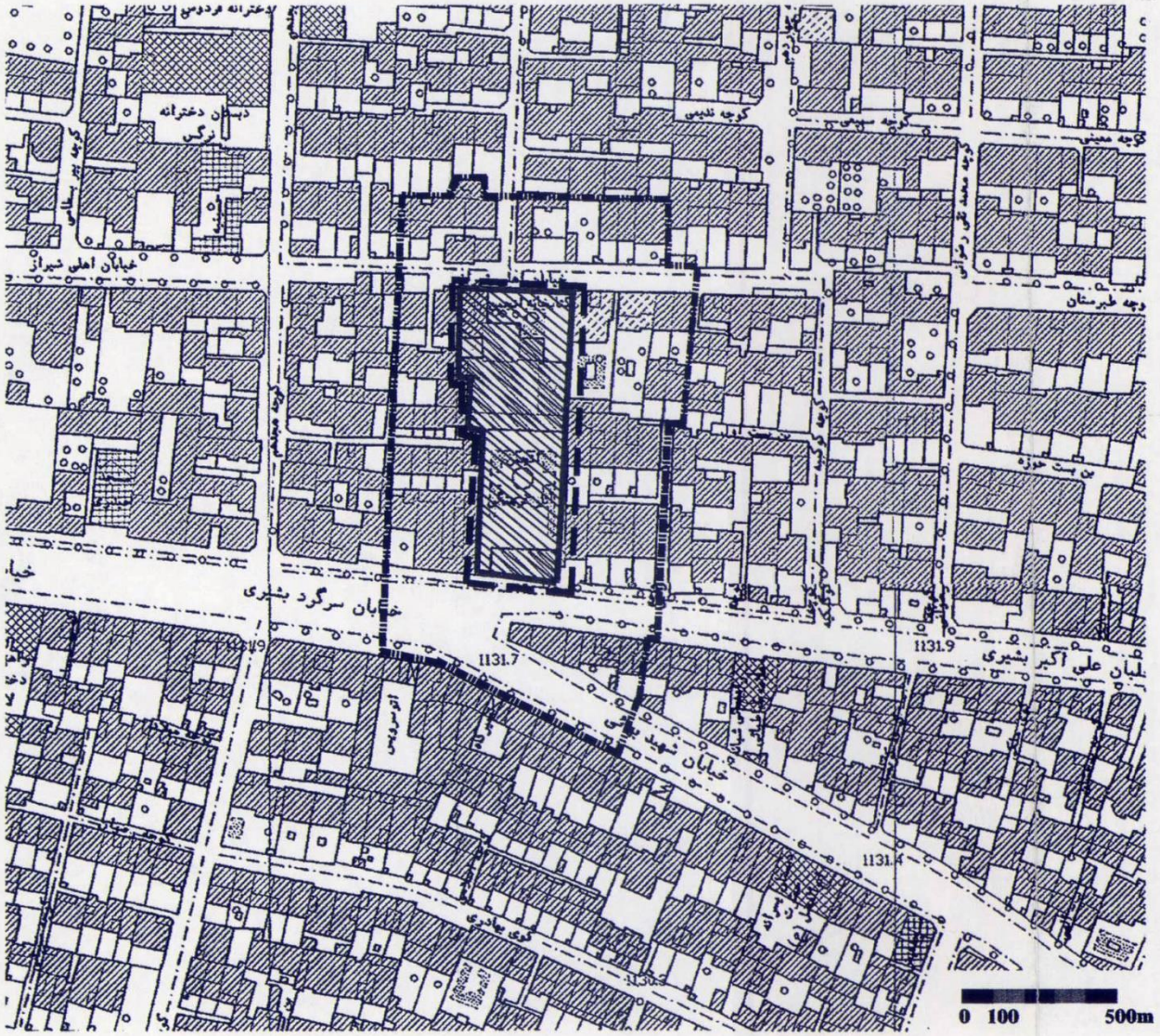
۳- قرار گیری بخش بسیار کوچکی از یک قطعه درون حریم مصوب که با شرایط مطرح شده در بالا، امکان خروج بنا و اصلاح جزئی خط وجود دارد

۴- تغییر برخی معابر یا ایجاد معبر جدید در آخرین ممیزی انجام شده، که منجر به تغییر خط دور پارسل می شود.

۱- اصلاح خطوط برای قرارگیری دقیق روی خط پارسل.



خانه امیر بهادر



ظوابط طرح حریم حفاظتی خانه امیر بهادر (انجمن آثار و مفاخر فرهنگی)

الف- محدوده عرصه تاریخی :

ب - محدوده حریم درجه یک :

ج - محدوده حریم درجه دو :

الف - ضوابط و مقررات عرصه تاریخی :

- این محدوده واجد ارزش فرهنگی تاریخی بوده و هرگونه اقدامی که منجر به تخریب آثار و ابنیه موجود در این عرصه گردد اکیدا ممنوع میباشد .

- هرگونه دخل و تصرف اعم از مرمت ، حفاری ، توسعه ، تعمیر ، تجدید بنا و تغییر در نحوه استفاده در تمام یا بخشی از این محدوده همچنین تغییر کاربری آن بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.

ب - ضوابط و مقررات حریم درجه یک :

در این محدوده و به فاصله ۱۳ متر از اطراف دیواره محیطی پیرامون عرصه اثر هرگونه گودبرداری ، ساخت وساز و کاشت درخت و یا اقدامی که موجب صدمه به اثر تاریخی گردد ممنوع است .

ج - ضوابط و مقررات حریم درجه دو :

ارتفاع مجاز جهت احداث بنا در این محدوده حداکثر ۹ متر از سطح معبر مجاور اعلام میگردد .

طرح و مصالح نما شامل رنگ ، بافت ، جنس و فرم آن باید همگون با عرصه تاریخی طراحی گردد و طرح مربوطه قبل از اجرا باید به تصویب سازمان میراث فرهنگی برسد .

*- هرگونه تغییر کاربری و نیز ایجاد کاربریهایی که تولید لرزش ، ضربه ، رطوبت و ... که موجب صدمه به اثر میگردد در محدوده عرصه و حریم درجه یک و دو اثر ممنوع است .

** - کلیه طرحهای شهری اعم از تعریض معابر ، توسعه معابر و غیره ... در محدوده حریم اعلام شده قبل از اجرا به تصویب سازمان میراث فرهنگی کشور برسد .

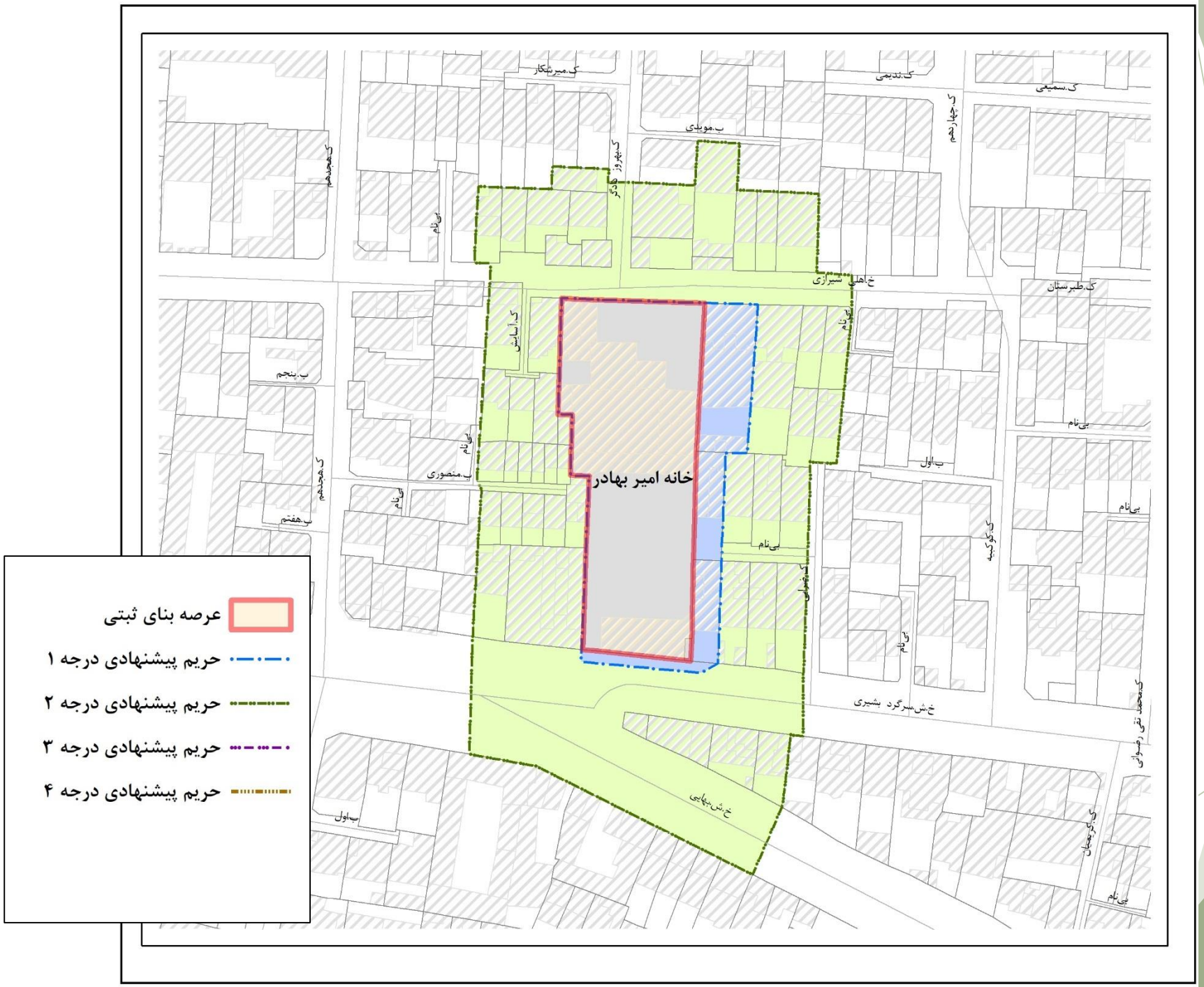
معاون حفظ اثر :	سازمان میراث فرهنگی کشور اداره کل میراث فرهنگی استان تهران			
	ظوابط طرح حریم حفاظتی خانه امیر بهادر			
ریاست سازمان :	تهیه کننده : محسن شیخ الاسلامی	جهت جغرافیایی :	تصویب : کمیته حریم	شماره ثبت اثر : ۴۹۱
	اجرا : رضا موسوی	مقیاس نقشه : ۱/۱۰۰۰	تاریخ تصویب : ۱۳۸۲/۶/۸	شماره ثبت حریم
	کنترل : اسکندر مختاری			

حریم مصوب

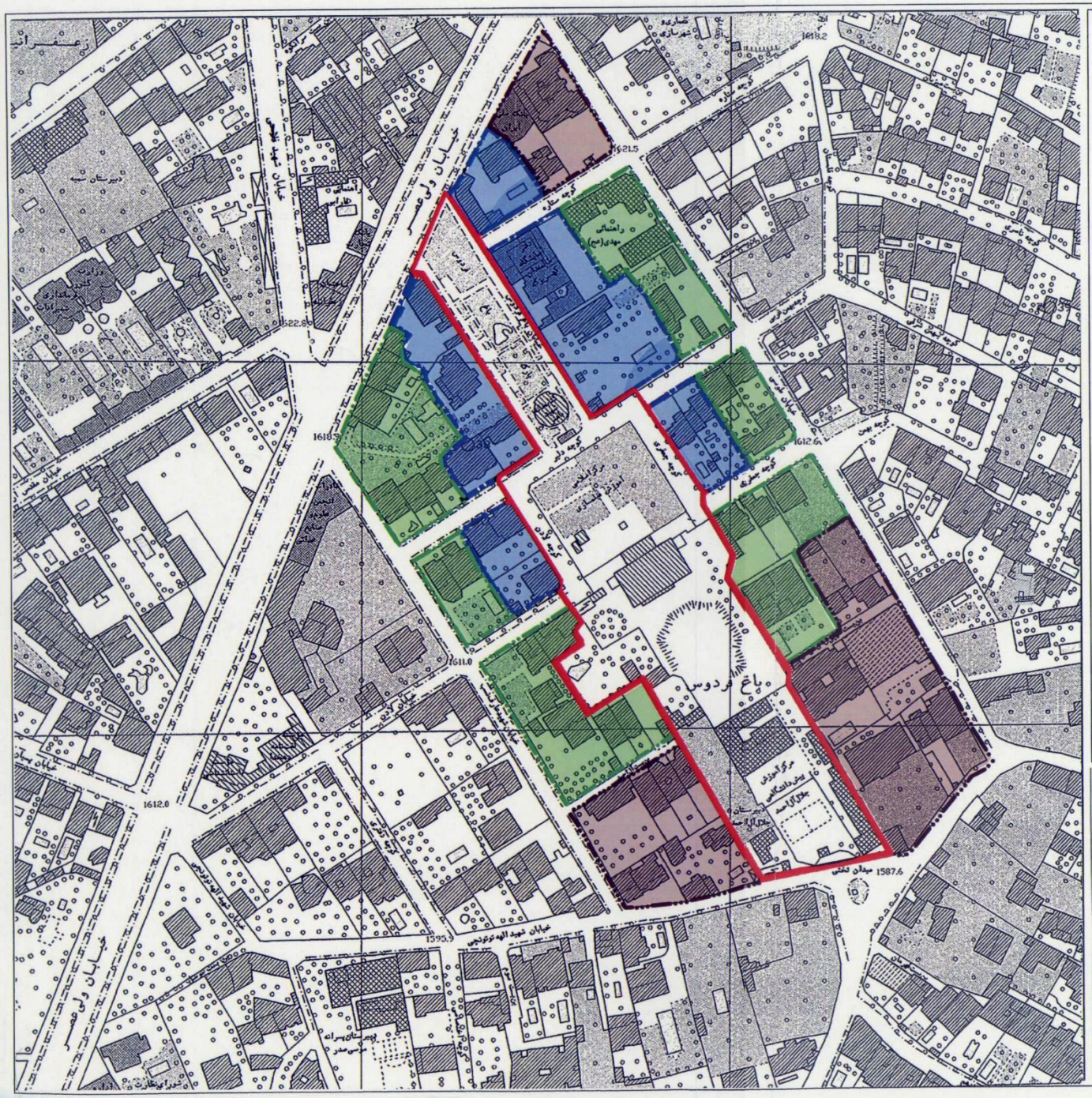
18698052
18697091
18698058
18703034
خانه امیر بهادر
18703067
18703071
راهنمای نقشه
حریم مصوب درجه ۱
حریم مصوب درجه ۲
حریم مصوب درجه ۳
حریم مصوب درجه ۴
عرصه بنای ثبتی
قطعات نیازمند بررسی

Ahli -e- Shirazi
خیابان بشیری
Sheykh Bahayi St

حریم پیشنهادی



عمارت باغ فردوس



نقشه محدوده عرصه و حریم و ضوابط حفاظتی باغ فردوس تهران

ضوابط محدوده عرصه اثر : (خط متند قرمز)
-هرگونه اقدامی که منجر به تخریب اثر گردد ممنوع است .
-هر نوع دخل و تصرف در عرصه و اعیان اثر، اعم از مرمت ، توسعه ، تعمیر،تجدید، احداث ساختمان، تغییر در بنا و یا تغییر در نحوه استفاده از عرصه و اعیان اثر یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سازمان میراث فرهنگی کشور ممنوع است .
-بلوار مقابل عمارت در وضعیت فعلی تثبیت شود و ساختمان کتابخانه به تدریج برچیده شود

ضوابط حریم درجه یک : (خط چین یک نقطه آبی رنگ)
-هرگونه فعالیت عمرانی اعم از ساخت و ساز، بهسازی و نو سازی در محدوده حریم درجه یک پس ازتهیه طرح واستعلام تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور طبق ضوابط ذیل مجاز می باشد (در صورت تصویب سازمان میراث فرهنگی)
-ارتفاع ساخت و ساز بیش از ۱۰ متر ممنوع است.
-قطع و نابودی اشجار کهنسال ممنوع است.
-هرگونه تغییر کاربری و تفکیک و تجمیع پلاکها ممنوع است.
-مصالح مربوط به نمای کلیه واحد های ساختمانی باید همگون با عرصه و اعیان اثر و بافت با ارزش تاریخی پیرامون آن باشد و به کار بردن مصالح نا همگون با عرصه و اعیان اثر از قبیل نمای شیشه ای و فلزی و استفاده از رنگهای ناهمگون ممنوع می باشد.
-در این محدوده هرگونه اقدامی که به عرصه و اعیان اثر لطمه وارد سازد از قبیل حفر چاه آب و فاضلاب، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه، قطع درختان،انباشتن زباله در جوار عرصه، تردد ماشینهای سنگین، نصب دستگاه های ارزاننده ممنوع است.
-نقشه های ساختمانی (پلان، نما، و...) مصالح، الگوی معماری بناها باید به تصویب سازمان میراث فرهنگی برسد.

ضوابط حریم درجه دو : (خط چین دو نقطه سبز)
-هرگونه فعالیت عمرانی اعم از ساخت و ساز، بهسازی و نو سازی در محدوده حریم درجه یک پس از تهیه طرح و استعلام و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور طبق ضوابط ذیل مجاز می باشد . (در صورت تصویب سازمان میراث فرهنگی)
-ارتفاع ساخت و ساز بیش از ۱۳ متر ممنوع است.
-قطع و نابودی اشجار کهنسال ممنوع است.
-هرگونه تغییر کاربری و تفکیک و تجمیع پلاکها ممنوع است.
-مصالح مربوط به نمای کلیه واحد های ساختمانی باید همگون با عرصه و اعیان اثر و بافت با ارزش تاریخی پیرامون آن باشد و به کار بردن مصالح نا همگون با عرصه و اعیان اثر از قبیل نمای شیشه ای و فلزی و استفاده از رنگهای ناهمگون ممنوع می باشد.
-نقشه های ساختمانی (پلان، نما، و...) مصالح، الگوی معماری بناها باید به تصویب سازمان میراث فرهنگی برسد.

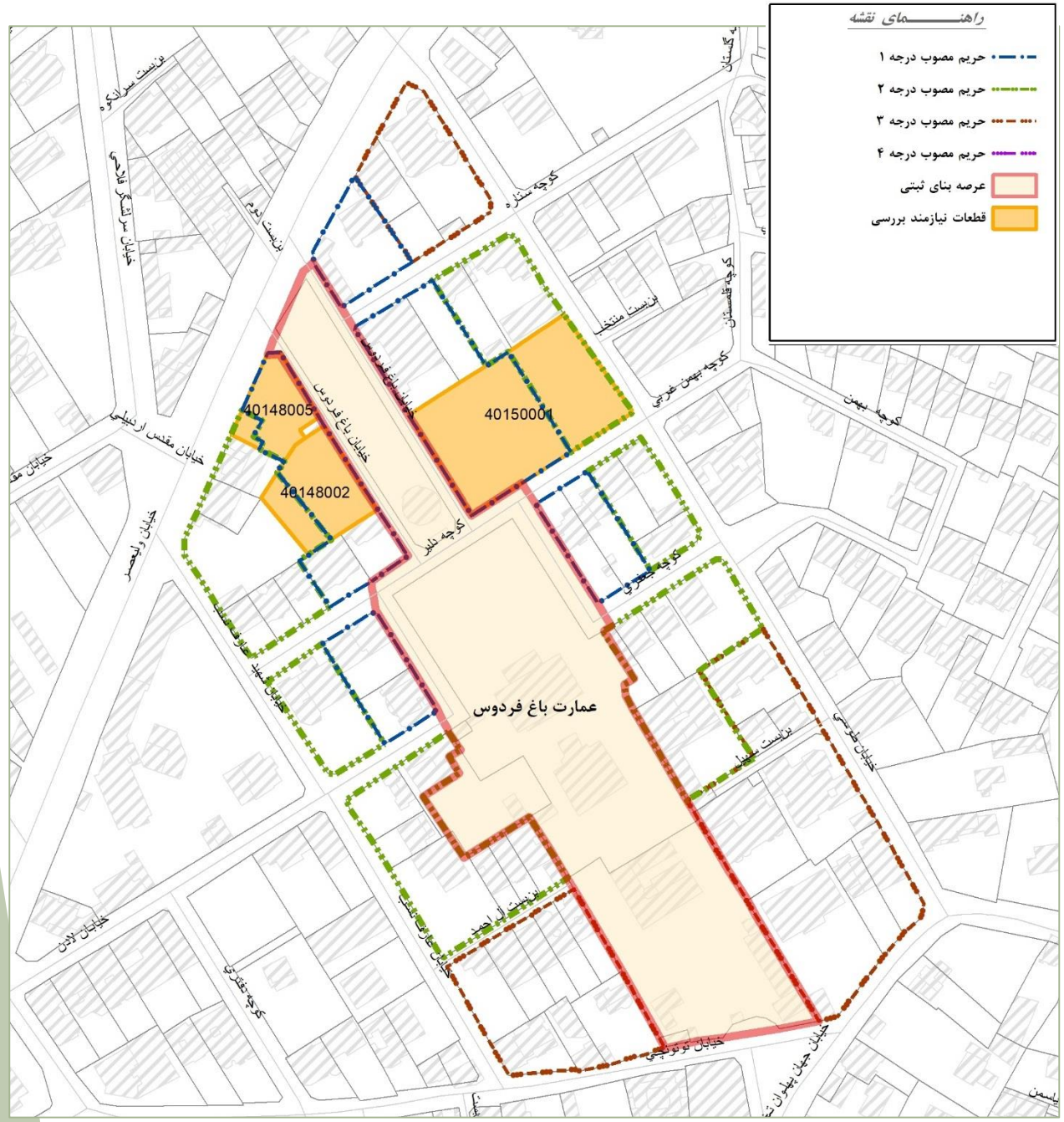
ضوابط حریم درجه سه : (خط چین سه نقطه قهوه ای)
-هرگونه فعالیت عمرانی اعم از ساخت و ساز، بهسازی و نو سازی در محدوده حریم درجه یک پس از تهیه طرح و استعلام و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی کشورطبق ضوابط ذیل مجاز می باشد (در صورت تصویب سازمان میراث فرهنگی).
-ارتفاع ساخت و ساز بیش از ۱۶ متر ممنوع است.
-قطع و نابودی اشجار کهنسال ممنوع است.
-هرگونه تغییر کاربری و تفکیک و تجمیع پلاکها ممنوع است.
-مصالح مربوط به نمای کلیه واحد های ساختمانی باید همگون با عرصه و اعیان اثر و بافت با ارزش تاریخی پیرامون آن باشد و به کار بردن مصالح نا همگون با عرصه و اعیان اثر از قبیل نمای شیشه ای و فلزی و استفاده از رنگهای ناهمگون ممنوع می باشد.
-نقشه های ساختمانی (پلان، نما، و...) مصالح، الگوی معماری بناها باید به تصویب سازمان میراث فرهنگی برسد.

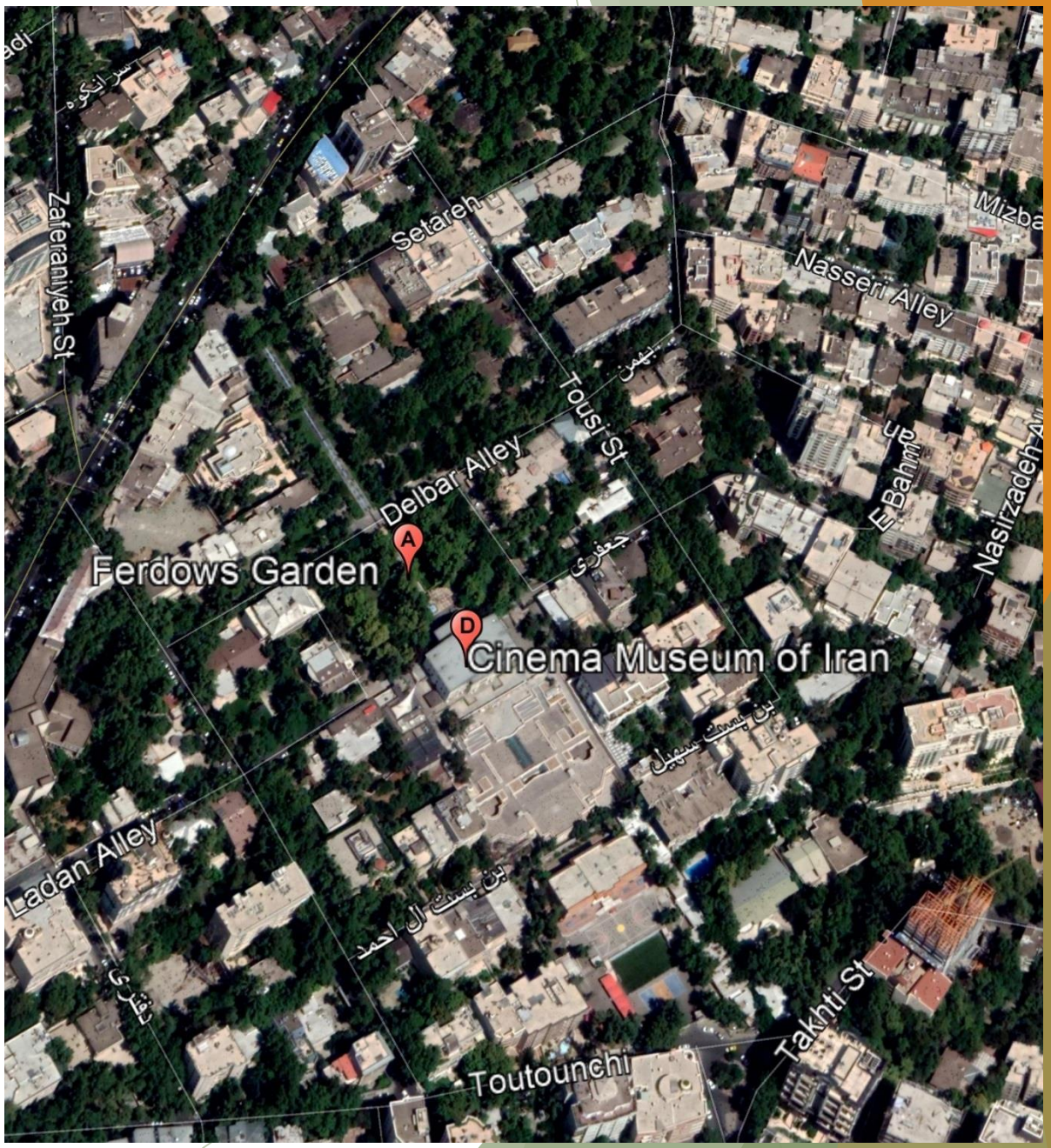
ریاست جمهوری
سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری

مدیر کل دفتر ثبت آثار تاریخی، فرهنگی و طبیعی	معاون میراث فرهنگی
عنوان نقشه : محدوده عرصه و حریم و ضوابط حفاظتی باغ فردوس تهران	
شماره ثبت اثر : ۱۸۷۶	کنترل : گروه بررسی و تعیین حرایم
	تصویب: کمیته فنی حرایم
	تاریخ تصویب : ۹۳/۸/۷
شماره ابلاغ حریم: ۹۳۲۵۰۰/۱۰۷۶۱ ۹۳/۸/۱۱	مقیاس: ۱/۲۰۰۰

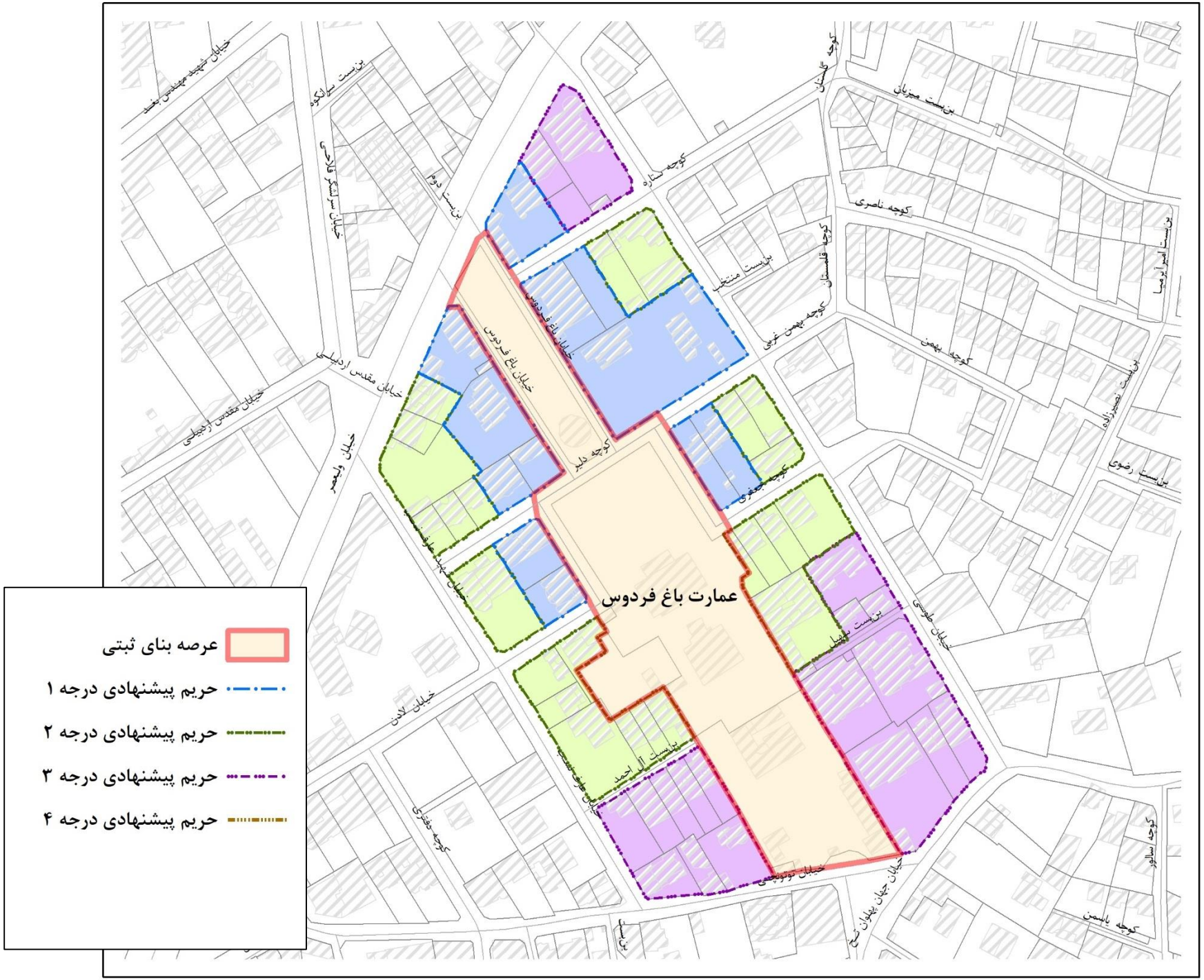
جهت شمال

حریم مصوب

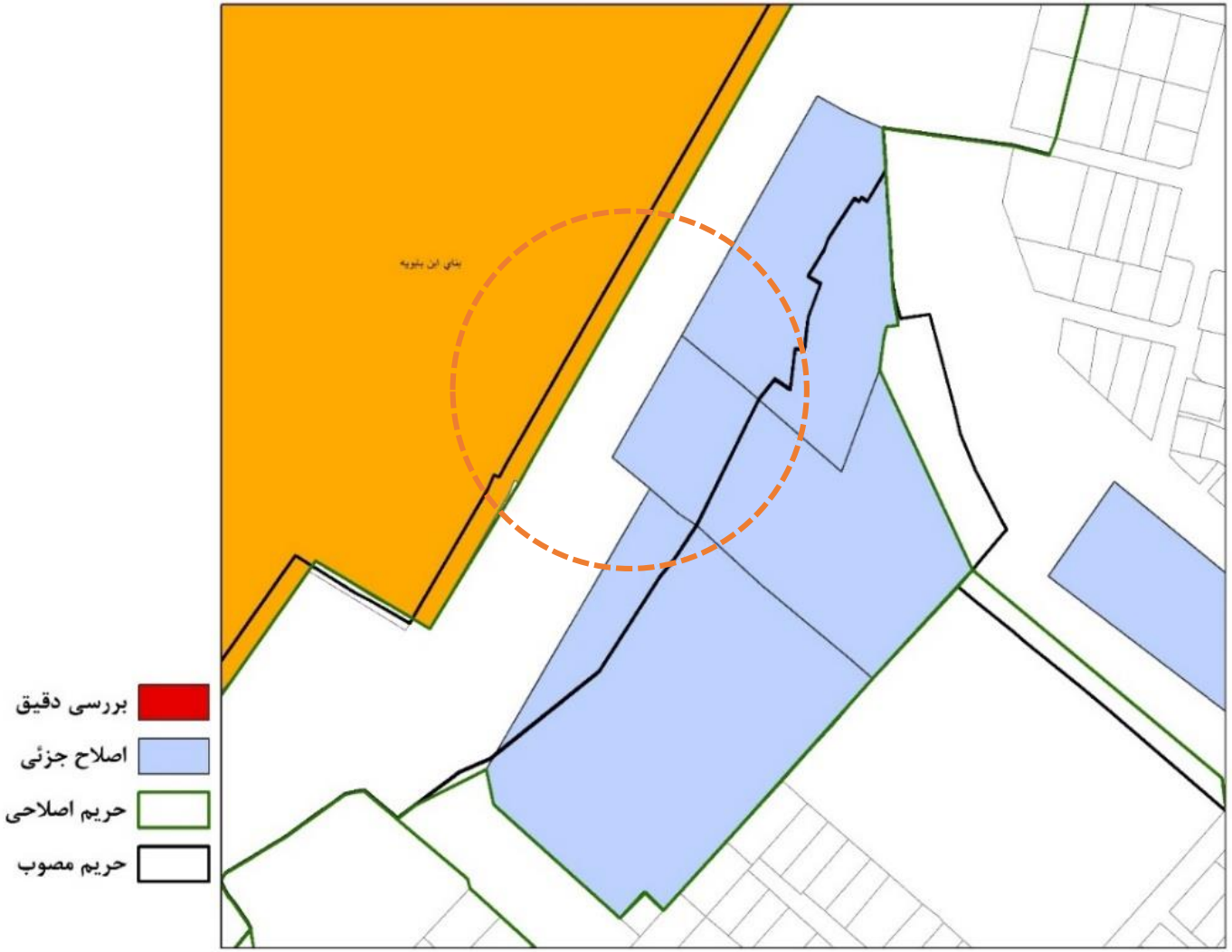

راهنـــــــــمای نقشه
حریم مصوب درجه ۱
حریم مصوب درجه ۲
حریم مصوب درجه ۳
حریم مصوب درجه ۴
عرصه بنای ثبتی
قطعات نیازمند بررسی
40148005
40148002
40150001
عمارت باغ فردوس
خیابان باغ فردوس
خیابان مقدس اردبیلی
خیابان ولیعصر
کوچه نادر
کوچه بهمن غربی
کوچه بهمن
کوچه ستاره
کوچه گلستان
بن بست منتخب
بن بست سرانگره
بن بست دوم
خیابان سرلشگر فلاحی
خیابان لادن
کوچه نفتی
خیابان توتونچی
خیابان جمال پهلوان
خیابان طرسی
بن بست سیمیا
بن بست آل احمد
خیابان مرزی تکیه


Zafaraniyeh St
Setareh
Nasseri Alley
Tousi St
Delbar Alley
Ferdows Garden
Cinema Museum of Iran
Ladan Alley
Toutounchi
Takhti St
Mizba
E Bahm
Nasirzadeh

حریم پیشنهادی



۲- عبور خط حریم مصوب از روی بنای موجود در حریم بلافصل اثر؛ که پس از اصلاح خطوط، بنای مورد نظر درون حریم قرار داده می شود.



مطالعات پایه ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم

مقدمه

بررسی اسنادی آثار

فرایند عمل

بررسی وضعیت حرایم آثار

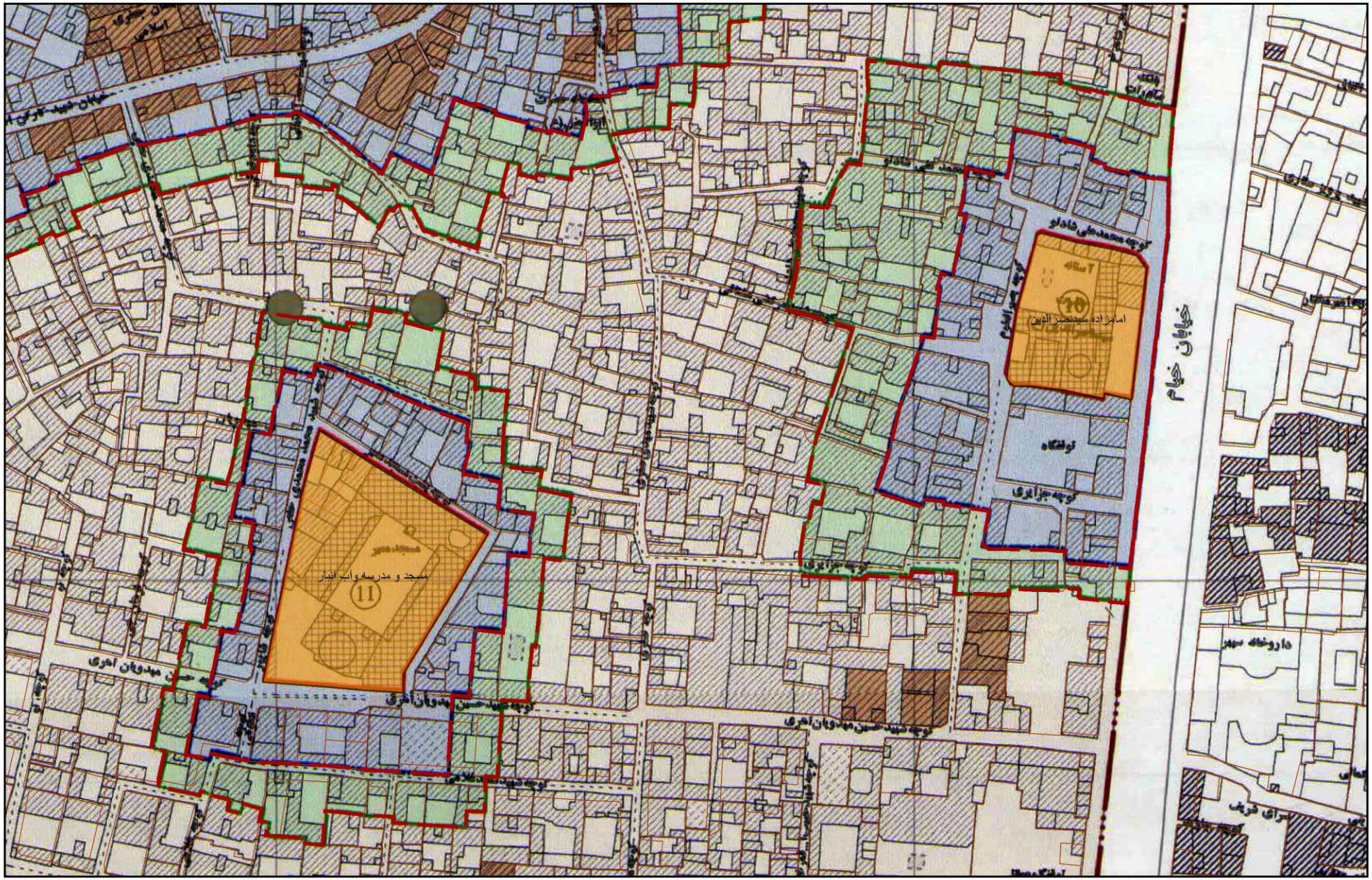
اصلاحات جزئی

تعیین بناهای مشکوک

دسته بندی ابنیه مشکوک

مطالعات اسنادی و میدانی سایر ابنیه

تدقیق حرایم بر اساس دسته بندی

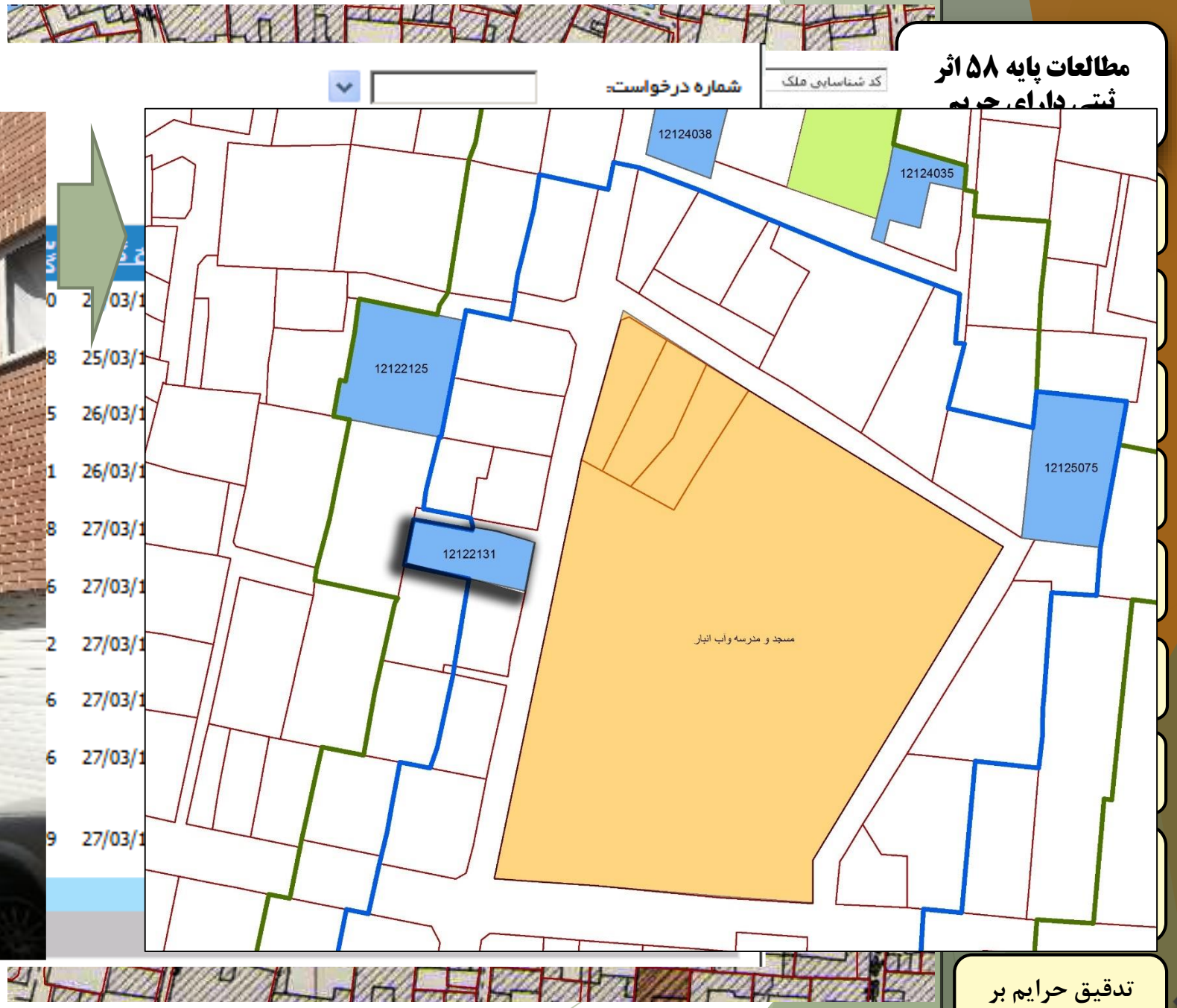


نام اثر: امامزاده سید نصرالدین، مسجد و مدرسه و آب انبار معیر

حریم مصوب

تدقیق حرایم آثار ثبتی منطقه دوازده _محله سنگلج

بازدید میدانی



تدقیق حرایم بر اساس دسته بندی

مسجد و مدرسه آب انبار	۱۲۱۲۲۱۳۱	●			قرار گیری در حریم بلافصل اثر
	۱۲۱۲۵۰۷۵	●			قرار گیری در حریم بلافصل اثر

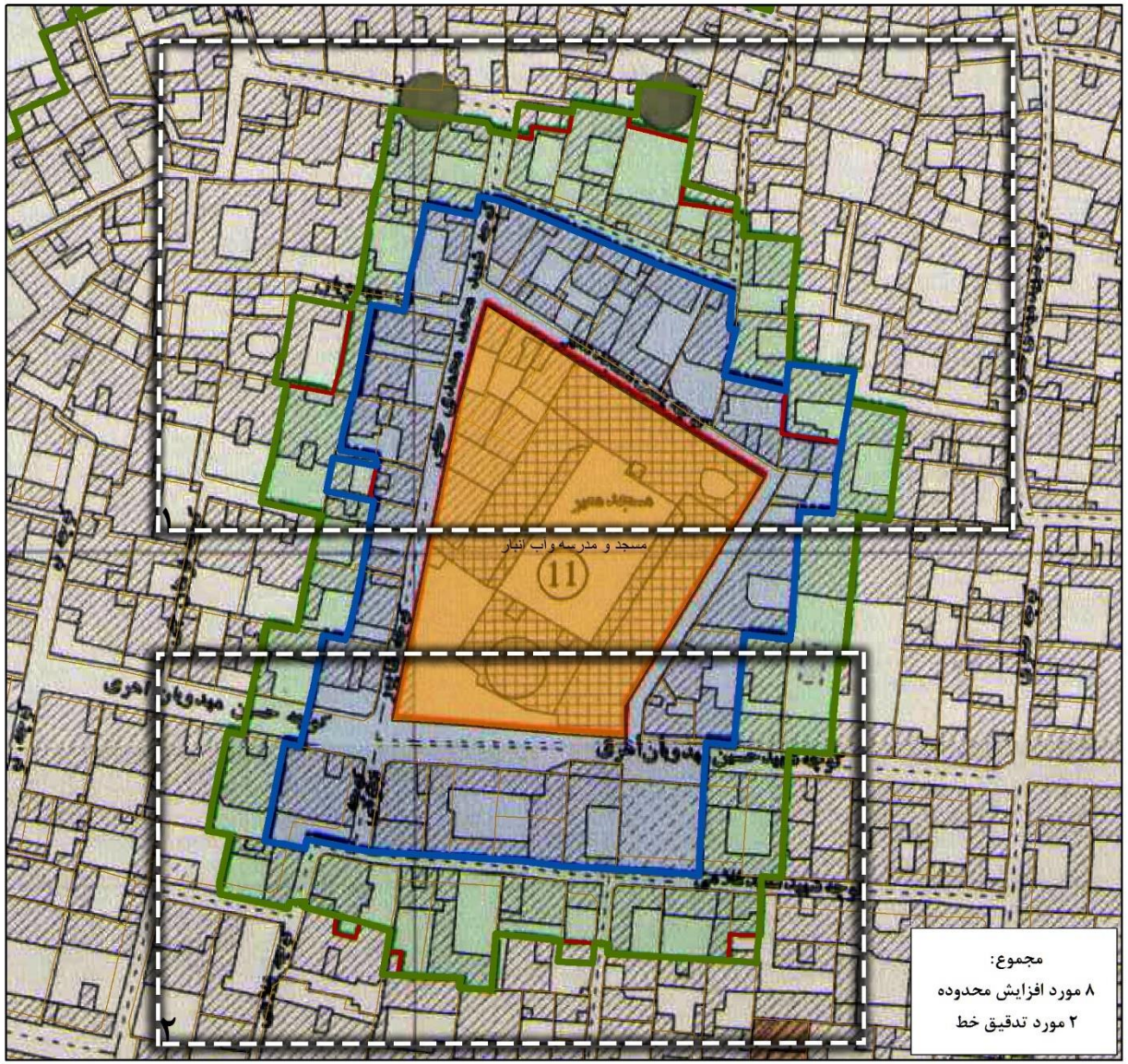
مطالعات پایه ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم

- مقدمه
- بررسی اسنادی آثار
- فرایند عمل
- بررسی وضعیت حرایم آثار
- اصلاحات جزئی
- تعیین بناهای مشکوک
- دسته بندی ابنیه مشکوک
- مطالعات اسنادی و میدانی سایر ابنیه
- تدقیق حرایم بر اساس دسته بندی

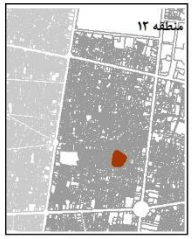
مقدمه
بررسی اسنادی آثار
فرایند عمل
بررسی وضعیت حرایم آثار
اصلاحات جزئی
تعیین بناهای مشکوک
دسته بندی ابنیه مشکوک
مطالعات اسنادی و میدانی سایر ابنیه
تدقیق حرایم بر اساس دسته بندی

کد شناسایی ملک 12124038 کد شناسایی ملک: 12124038 شماره پرونده شهرسازی: منطقه: 2 ناحیه: 3 پلاک ثبتی مساحت ملک وضع موجود: 172.95 متر مربع مساحت ملک پس از اصلاح: 172.95 متر مربع مساحت ملک طبق نقشه: 172.95 متر مربع مساحت ملک ضابطه: 172.95 متر مربع عرض معبر ملک ضابطه: 8 متر ردیف اصلی فرعی تفکیکی ردیف زیر پهنه درصد پوشش مشاهده ضابطه 1 R251 عنصر مجاور عرض نوع تعریض شماره طرح کوچه محمدی خلعت 8 تعریض بر اساس طرح اجرایی ملک عمل	عدم وجود پرونده شهرسازی		●	۱۲۱۲۴۰۳۸	
لیست اقدامات شماره پرونده: 120032539 جستجو شماره درخواست: تاریخ درخواست: 05/09/1387 ردیف مرحله کد اقدام نام کاربر نام خانوادگی کاربر تاریخ گردش ساعت گردش شماره درخواست محل اختلاف 81 گواهی نویس گواهی(رئیس نظارت فنی) تایید مهرماه نجم آبادی 28/02/1388 11:05:39 114822 00:20:06 83 تایدیش نویس گواهی(شهردار) تایید نادر کرمی 28/02/1388 11:05:35 114822 00:00:16 84 چاپ گواهی چاپ فرم نادر کرمی 28/02/1388 11:05:43 114822 00:00:08 85 چاپ گواهی تایید نادر کرمی 28/02/1388 11:05:48 114822 00:00:05 9 8 7 6 5 4 3 2 1	قرار گیری در حریم بلافصل اثر		●	۱۲۱۲۲۱۲۵	

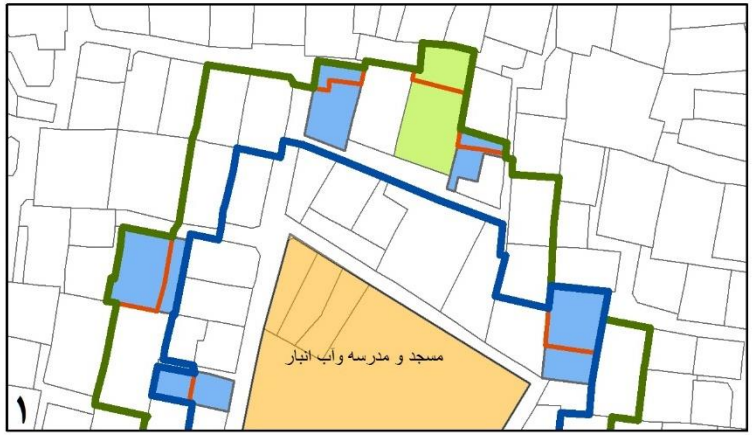
تدقیق حرایم آثار ثبتی منطقه دوازده _محله سنگلج



مجموع:
۸ مورد افزایش محدوده
۲ مورد تدقیق خط



محل امضا کارشناسان مربوطه



۶ مورد افزایش محدوده

۲ مورد افزایش محدوده / ۲ مورد تدقیق خط

راهنما
- عرصه بنای ثبتی
- قطعات بررسی شده بصورت دقیق
- قطعات بررسی شده بصورت جزئی
- حریم مصوب
- حریم پیشنهادی درجه ۱
- حریم پیشنهادی درجه ۲
- حریم پیشنهادی درجه ۳

کارفرما:
سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تهران
مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

عنوان پروژه:
شناسایی و تدقیق لایه حرایم در طرح تفصیلی

عنوان نقشه:
تدقیق حرایم اثر مسجد و مدرسه و آب انبار معیر

مشاور:
مهندسین مشاور بعد پویاشهر

عاملیت چهارم:
مهندسان مشاور نقش محیط

مقیاس:
0 5 10 20 30 40 Meters

مطالعات پایه ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم

- مقدمه
- بررسی اسنادی آثار
- فرایند عمل
- بررسی وضعیت حرایم آثار
- اصلاحات جزئی
- تعیین بناهای مشکوک
- دسته بندی ابنیه مشکوک
- مطالعات اسنادی و میدانی سایر ابنیه
- تدقیق حرایم بر اساس دسته بندی

۳- قرار گیری بخش بسیار کوچکی از یک قطعه درون حریم مصوب که با شرایط مطرح شده در بالا، امکان خروج بنا و اصلاح جزئی خط وجود دارد.

مطالعات پایه ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم

فرایند عمل

روش شناسی تدقیق حرایم

۲. بررسی اسنادی در سامانه طرح تفصیلی بر اساس کد نوسازی

بررسی دقیق شامل:
۱. بازدید میدانی

لیست اقدامات

شماره پرونده: 120008907 جستجو

شماره درخواست:

نوع درخواست: پایان کارساختمان

تاریخ درخواست: 17/08/1385

ردیف	مرحله	کد اقدام	نام کاربر	نام خانوادگی کاربر	تاریخ گردش	ساعت گردش	شماره درخواست	محل	اختلاف
11	تاییدپیش نویس گواهی(معاون شهرسازی)	تایید	بهمن	رادمنش	27/08/1385	11:59:33	97472		02:21:17
12	تاییدپیش نویس گواهی(شهردار)	تایید	نادر	کرمی	27/08/1385	14:40:53	97472		02:41:20
13	چاپ گواهی	چاپ فرم	نادر	کرمی	27/08/1385	14:41:04	97472		00:00:11
14	چاپ گواهی	تایید	نادر	کرمی	27/08/1385	14:41:2	97472		00:00:18

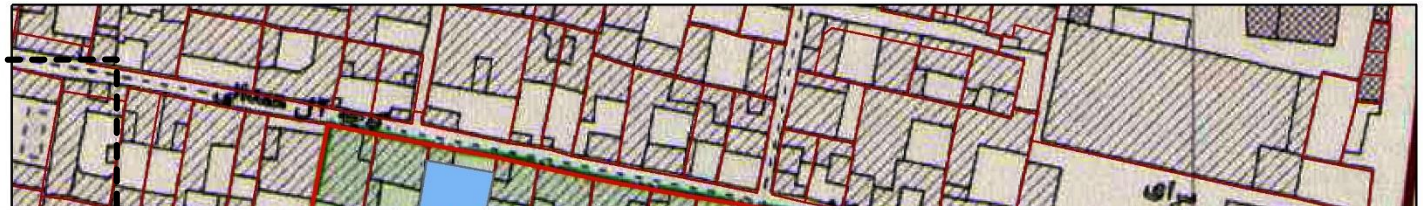
تدقیق حریم شامل:
خروج بنا از حریم درجه یک و قرار گیری در حریم درجه دو

مطالعات پایه ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم

فرایند ع

روش شنا
تدقیق حر

بررسی جزئی :
قرار گیری بخش بسیار کوچکی از قطعه درون حریم

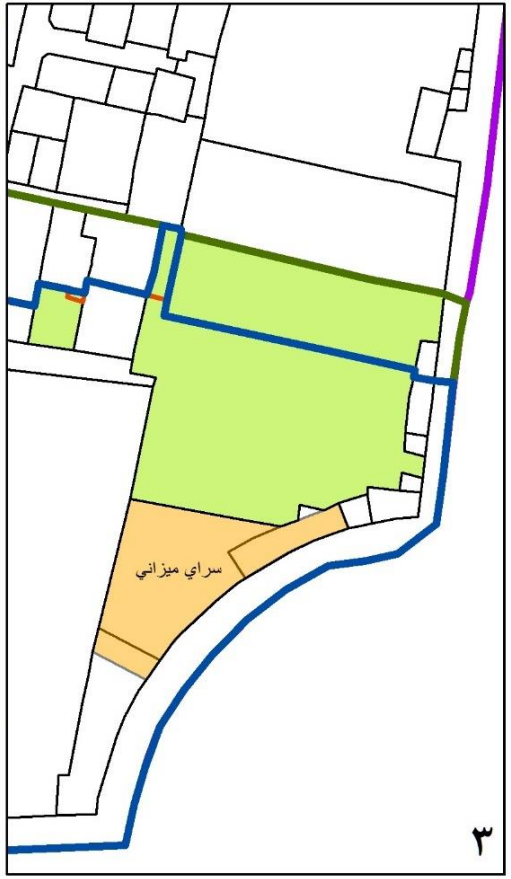


خروج از حریم درجه دو
قرار گیری در حریم درجه سه

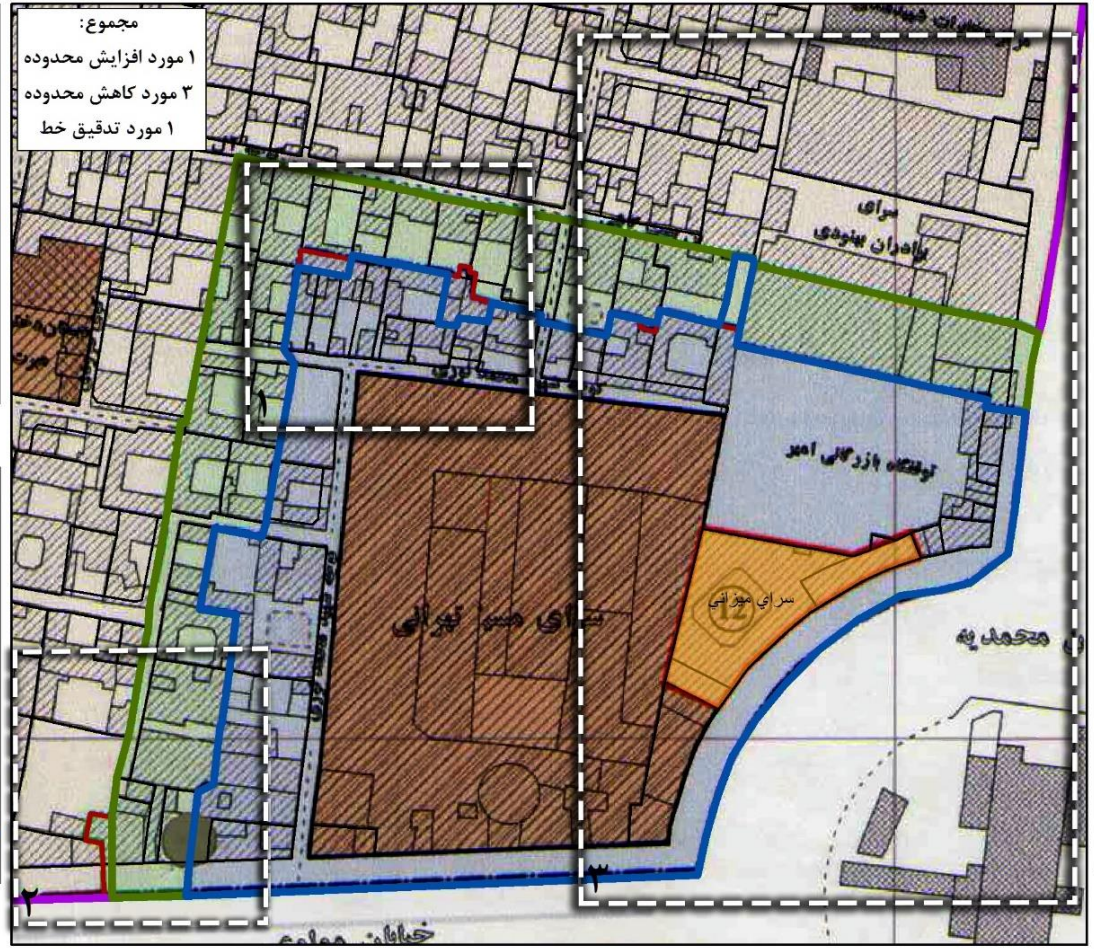
مطالعات پایه ۵۸ اثر ثبتی دارای حریم

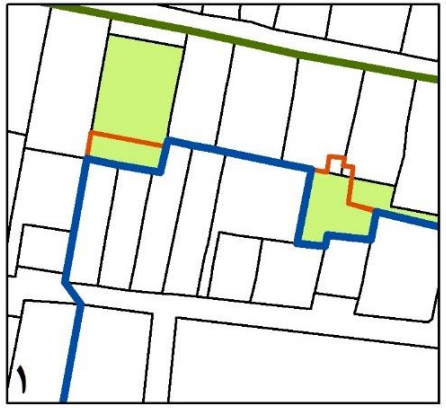
فرایند عمل

روش شناسی تدقیق حرایم



۱ مورد افزایش محدوده / ۱ مورد تدقیق خط





۲ مورد کاهش محدوده

۱ مورد کاهش محدوده

محل امضا کارشناسان مربوطه

راهنما

- عرصه بنای ثبتی
- قطعات بررسی شده بصورت دقیق
- قطعات بررسی شده بصورت جزئی
- حریم مصوب
- حریم پیشنهادی درجه ۱
- حریم پیشنهادی درجه ۲
- حریم پیشنهادی درجه ۳

کارفرما:

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

عنوان پروژه:

شناسایی و تدقیق لایه حرایم در طرح تفصیلی

عنوان نقشه:

تدقیق حرایم اثر سرای میزانی

مشاور:

مهندسین مشاور بعد پویاشهر

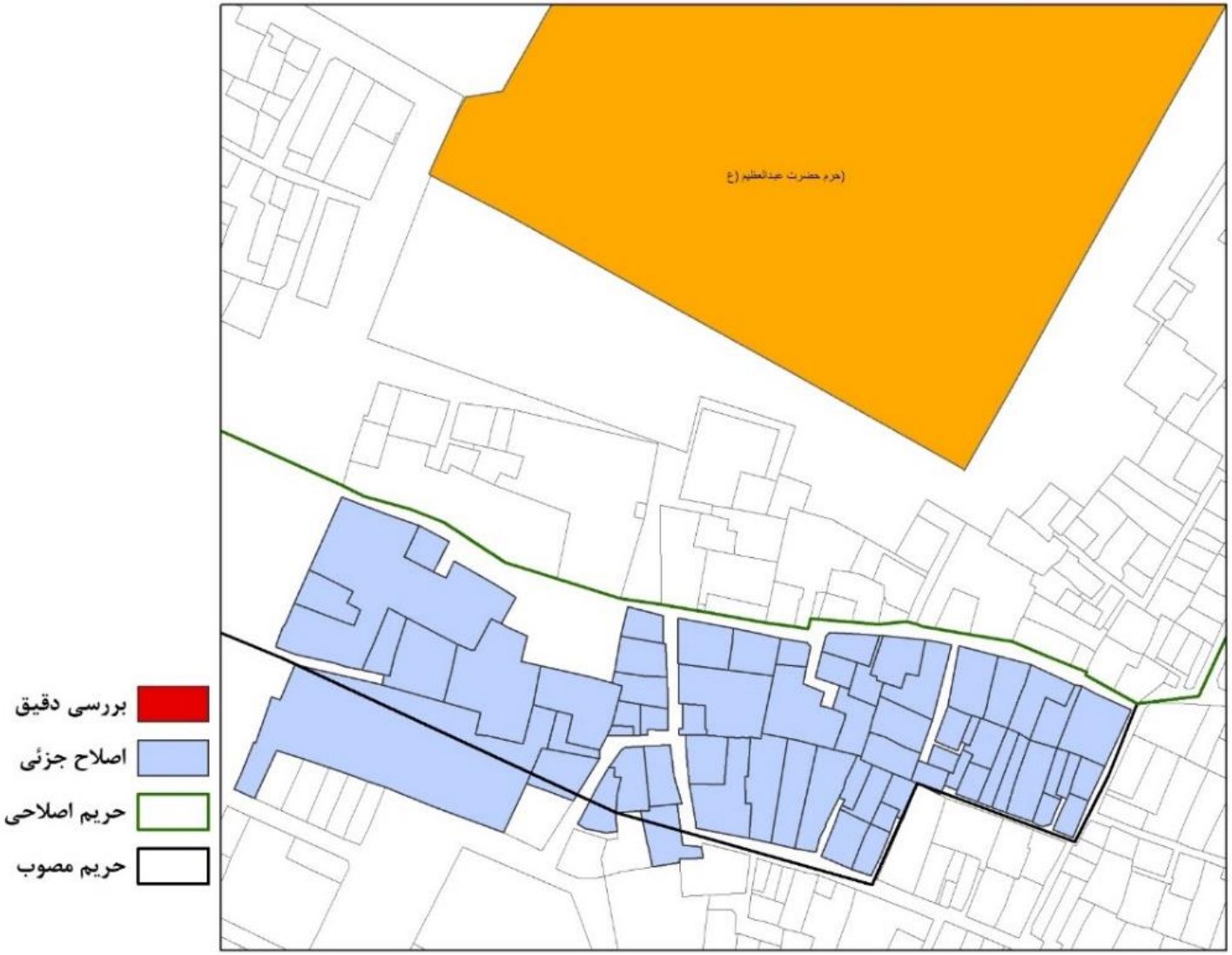
عاملیت چهارم:

مهندسان مشاور نقش محیط

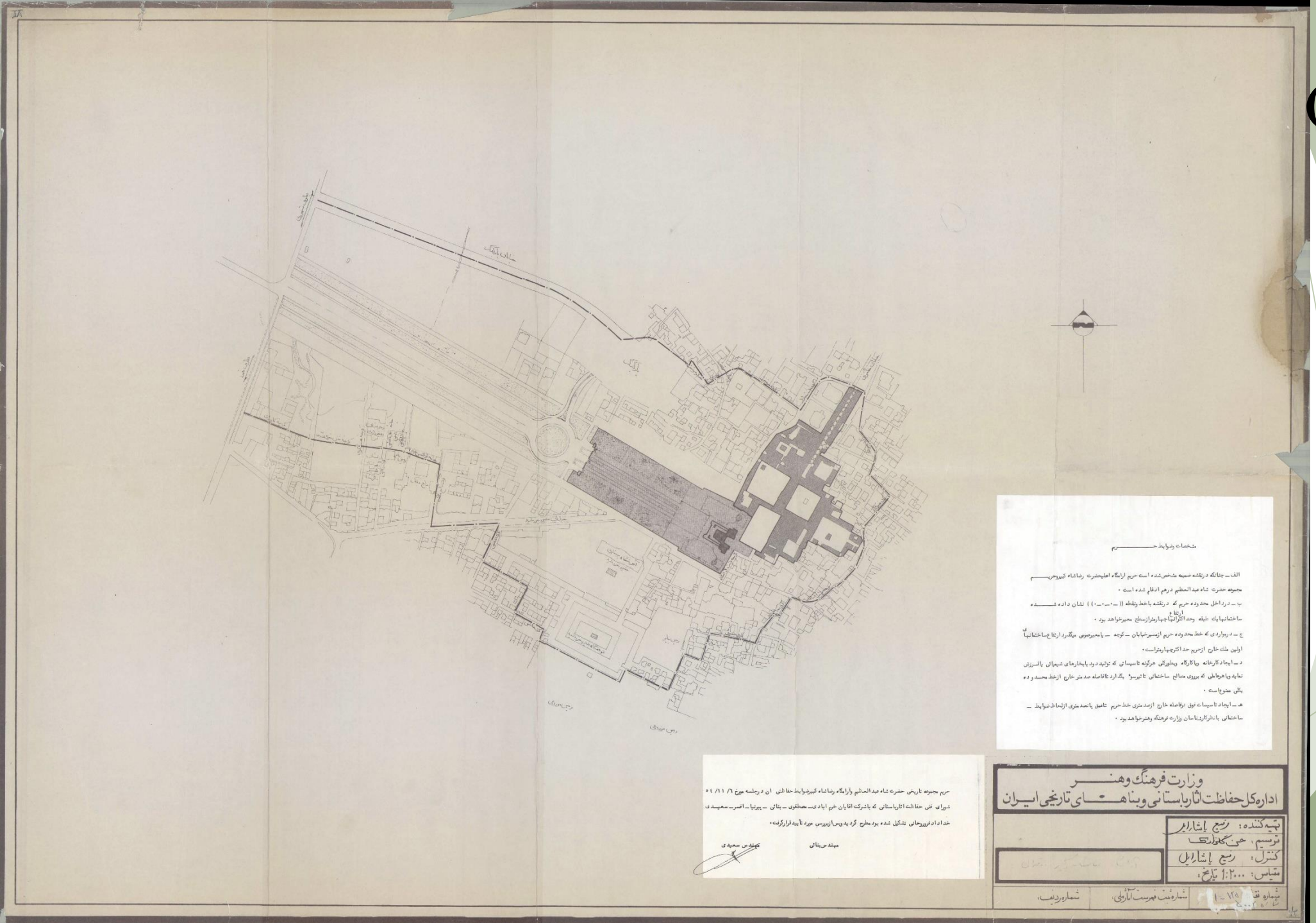
مقیاس:

0 5 10 20 30 40 Meters

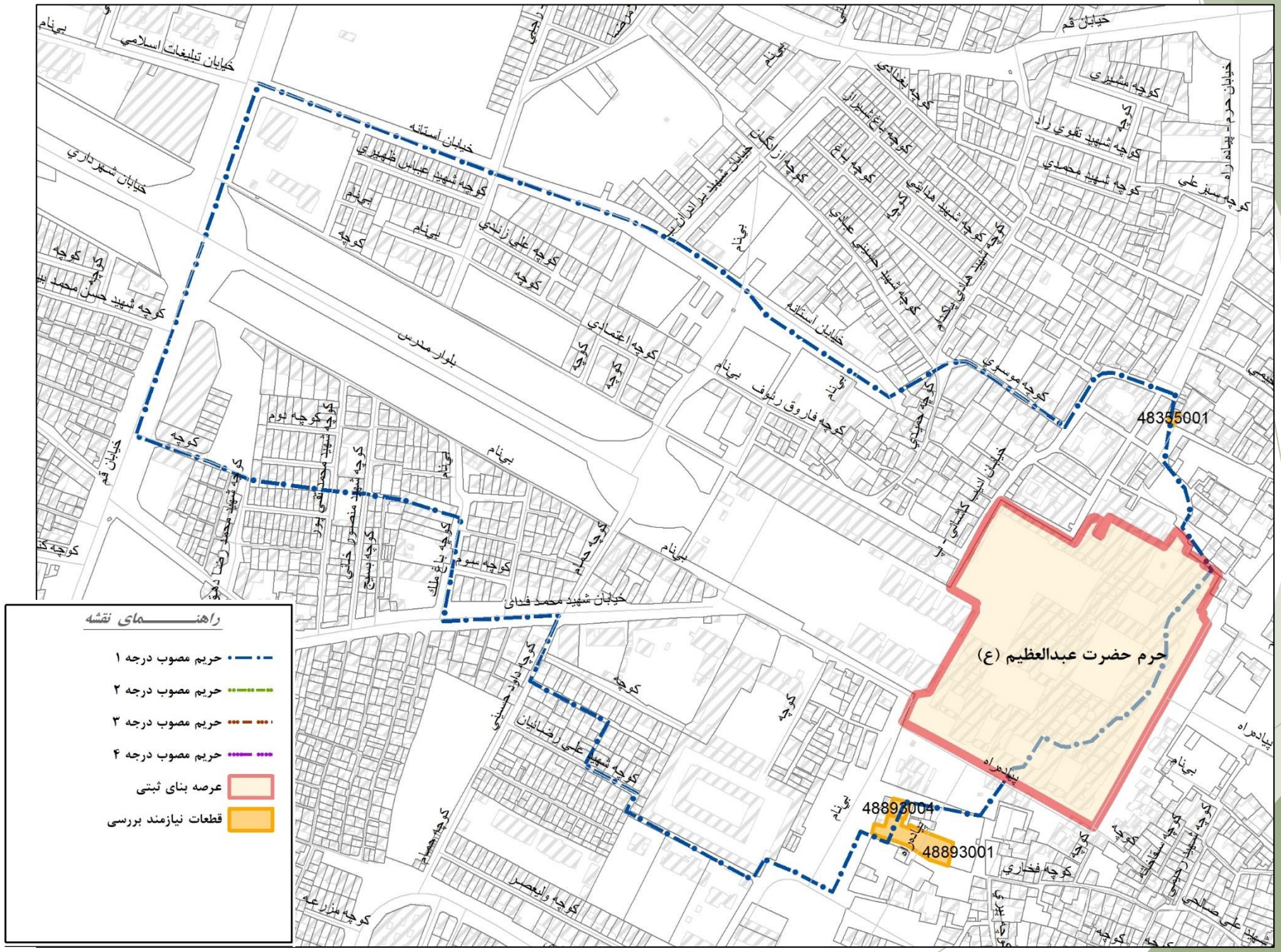
۴- تغییر برخی معابر یا ایجاد معبر جدید در آخرین ممیزی انجام شده، که منجر به تغییر خط دور پارسل می شود.



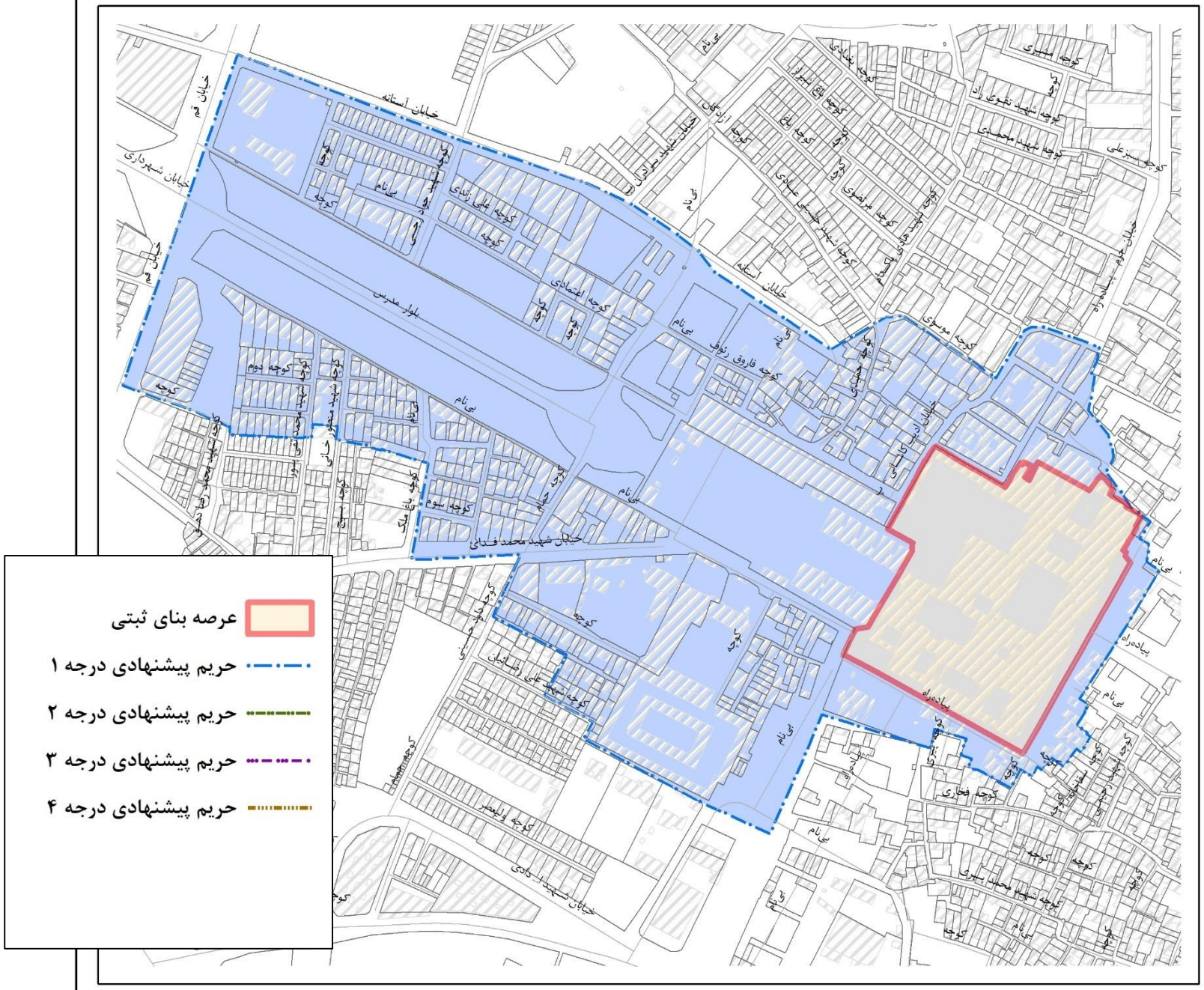
حرم
حضرت عبدالعظیم (ع)



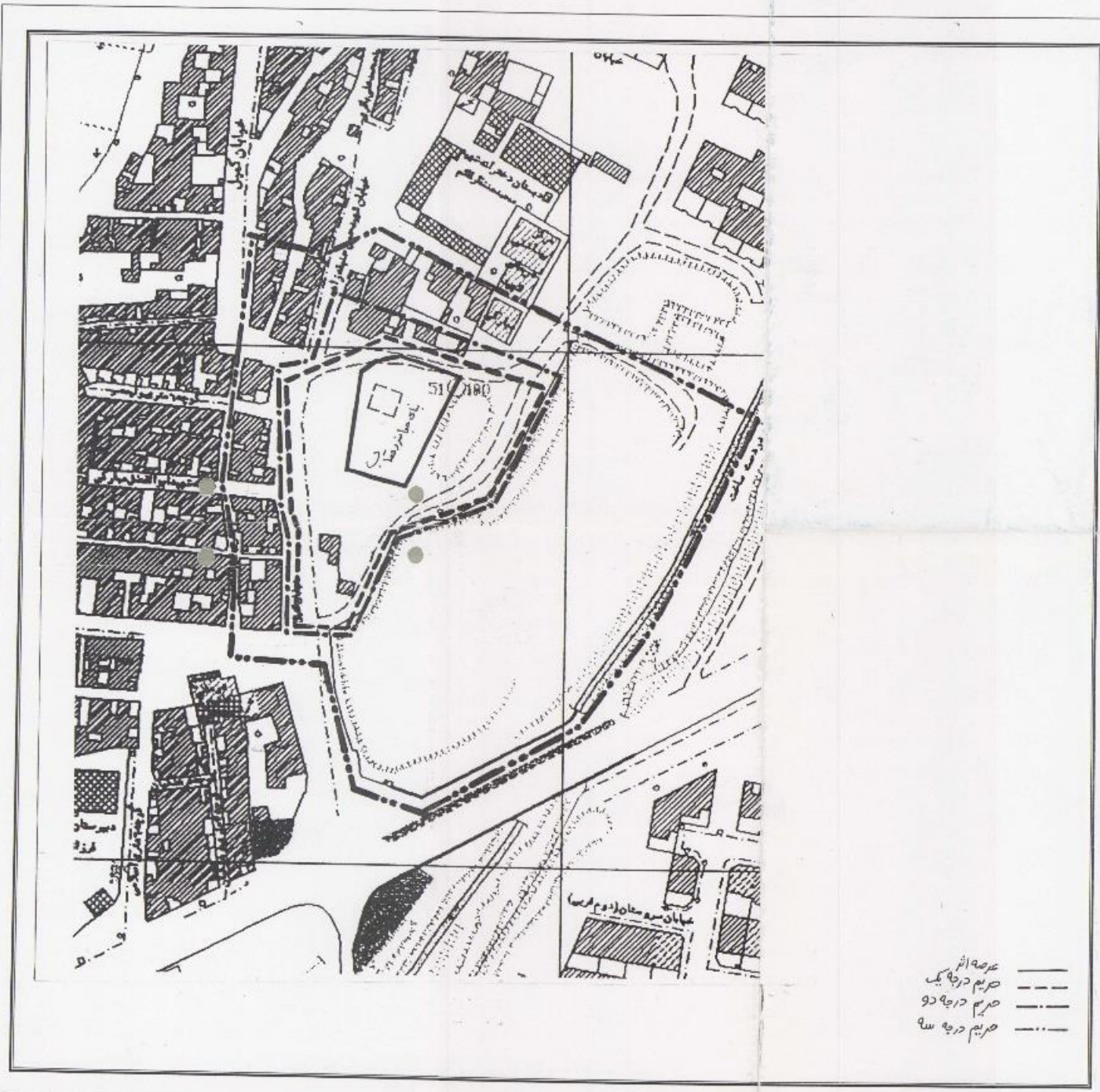
حریم مصوب


حرم حضرت عبدالعظیم (ع)
48355001
48893004
48893001
خیابان تبلیغات اسلامی
خیابان آستانه
خیابان شهید محمد فدای
بلوار مدرس
راهنمای نقشه
حریم مصوب درجه ۱
حریم مصوب درجه ۲
حریم مصوب درجه ۳
حریم مصوب درجه ۴
عرصه بنای ثبتی
قطعات نیازمند بررسی

حریم پیشنهادی



بقعه جوانمرد قصاب



نقشه حریم وضوابط:

ضوابط و مقررات حوانیم بنای جوانمرد قصاب (شهر ری)

ضوابط و مقررات عرصه اثر:

۱ـ هرگونه تقاضای که منجربه تخریب عرصه اثر گردد ممنوع است.

۲ـ هر نوع دخل و تصرف اعم از مرمت، توسعه، تعمیر، تجدید بنا و تغییر در نحوه استفاده از عرصه اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز معتبر از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور ممنوع است.

ضوابط و مقررات حریم درجه یک اثر:

۱ـ هرگونه احداث بنا در این محدوده ممنوع می‌باشد.

۲ـ عرصه می‌شود بلاکهای این محدوده طریقبازی و آلاسازی شود و به محوطه اثر بنا اضافه گردد.

ضوابط و مقررات حریم عرصه دو اثر:

هرگونه فعالیتی در محدوده حریم درجه ۲ با موافقت و نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور بشرح زیر انجام می‌شود.

۱ـ ارتفاع بناها با احتساب کرسی چینی و سقف انتهای پشت بام ۱۰/۵ متر (سه طبقه) می‌باشد.

۲ـ هرگونه تعرض بحفاری که به عرصه اثر لطمه وارد سازد ممنوع می‌باشد.

۳ـ طرح معماری و مصالح نمای بناها در این محدوده باید متناسب و هماهنگ با عرصه اثر و حریم درجه یک باشد.

ـ ضوابط و مقررات حریم درجه سه اثر:

هرگونه فعالیتی در محدوده حریم درجه ۳ با موافقت و نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور بشرح زیر انجام می‌شود.

۱ـ ارتفاع بناها با احتساب کرسی چینی و سقف انتهای پشت بام ۱۰/۵ متر (سه طبقه) می‌باشد.

۲ـ هرگونه تعرض بحفاری که به عرصه اثر لطمه وارد سازد ممنوع می‌باشد.

۳ـ طرح معماری و مصالح نمای بناها در این محدوده باید متناسب و هماهنگ با عرصه اثر و حریم درجه یک باشد.

معاون حفظ و احیا	رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور

کارفرما:

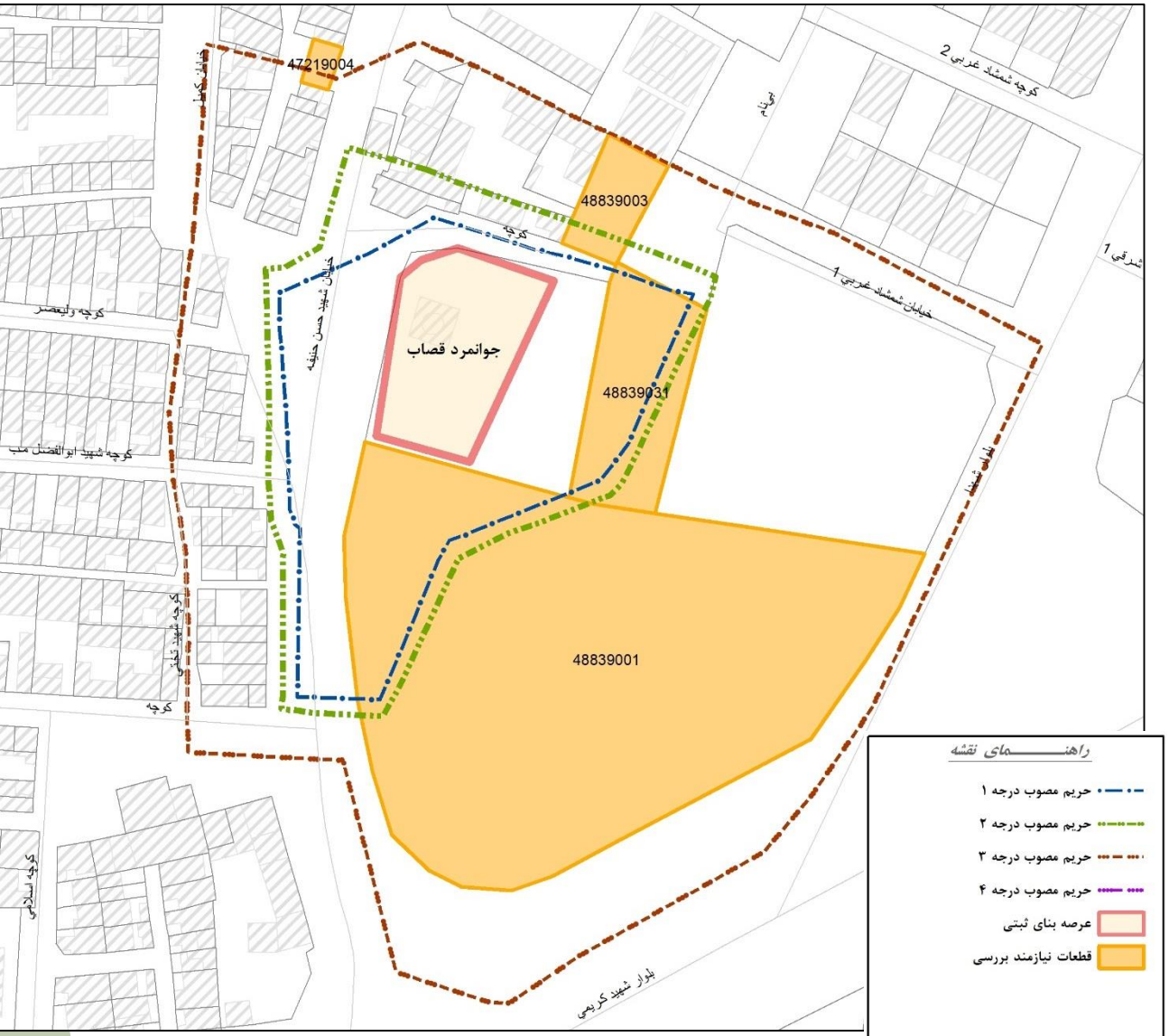
سازمان میراث فرهنگی کشور

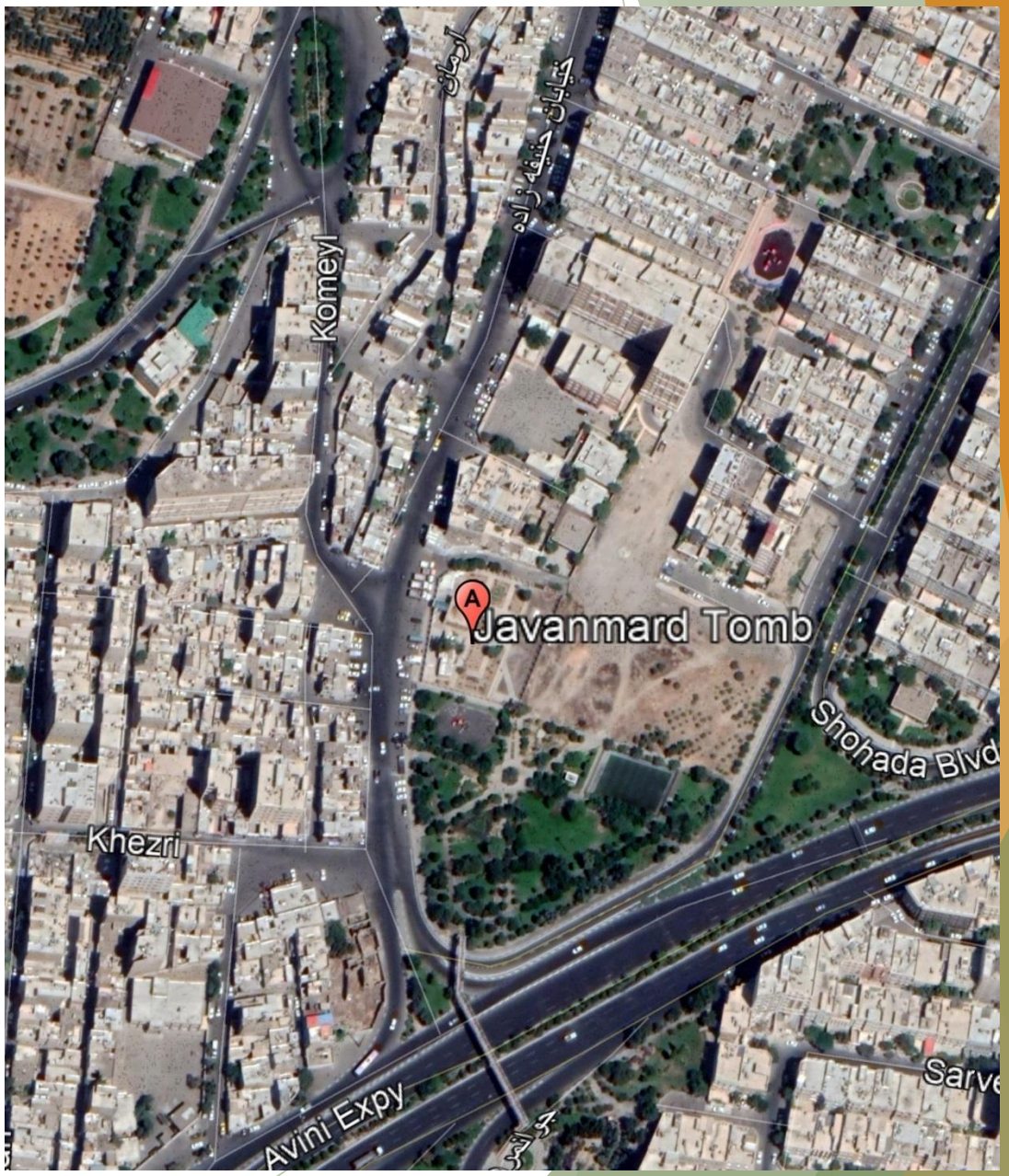
مدیریت میراث فرهنگی استان

عنوان پروژه:	تهیه کننده: ناصر شهابی ترسیم کننده: ناصر شهابی
مشاور:	کنترل: ب ـ رجایی تصویب: حمیدرضا
عنوان نقشه: بقعه جوانمرد قصاب	تاریخ تهیه: ۱۰ / ۱۰ / ۷۸ تاریخ تصویب: ۹ / ۱۱ / ۷۸
جهت شمال:	مقیاس: 1/1000
شماره نقشه:	شماره ثبت اثر: ۲۰۰۲
شماره پروژه:	شماره ثبت حریم:

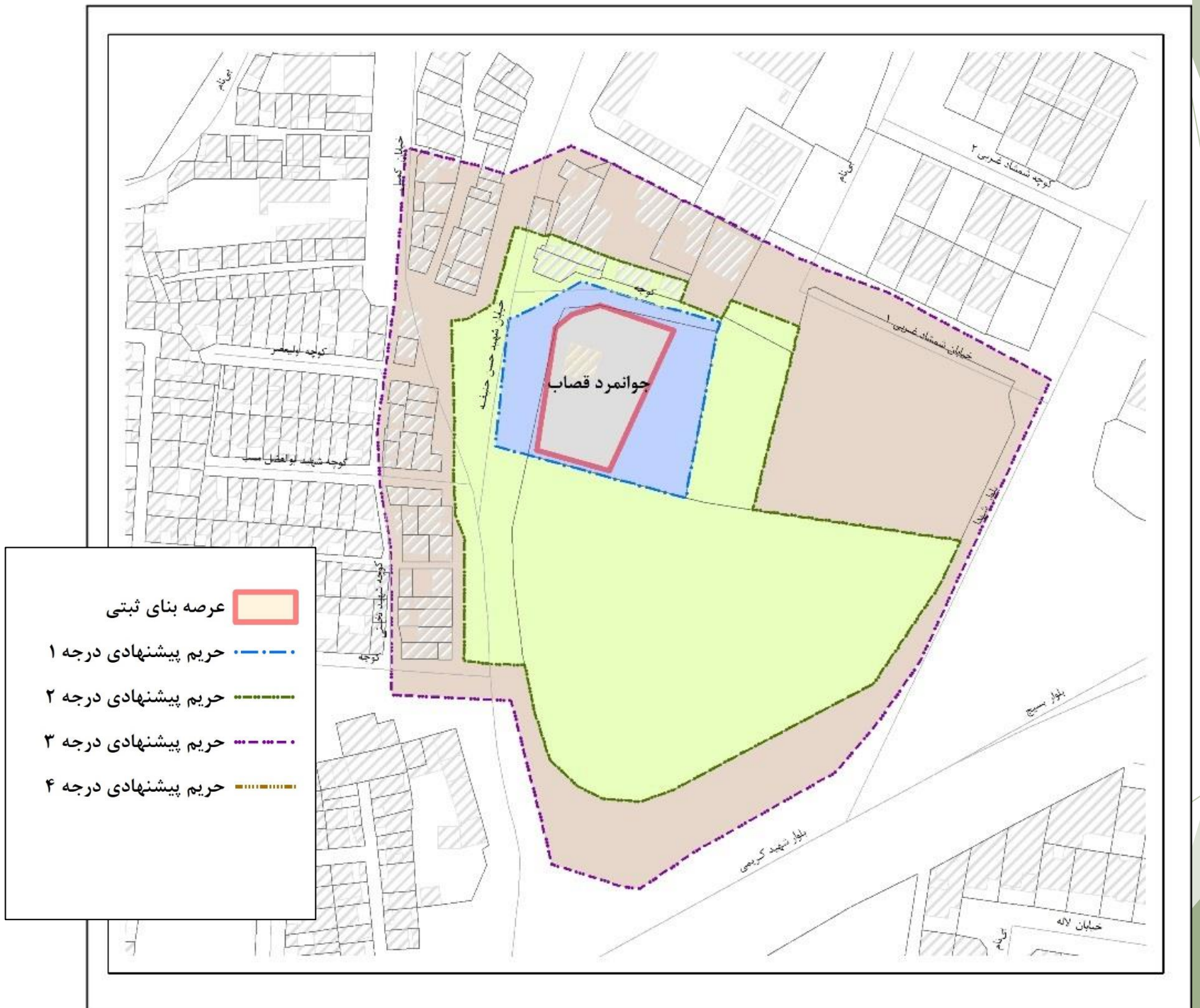
تغییرات:	تاریخ	توسط

حریم مصوب

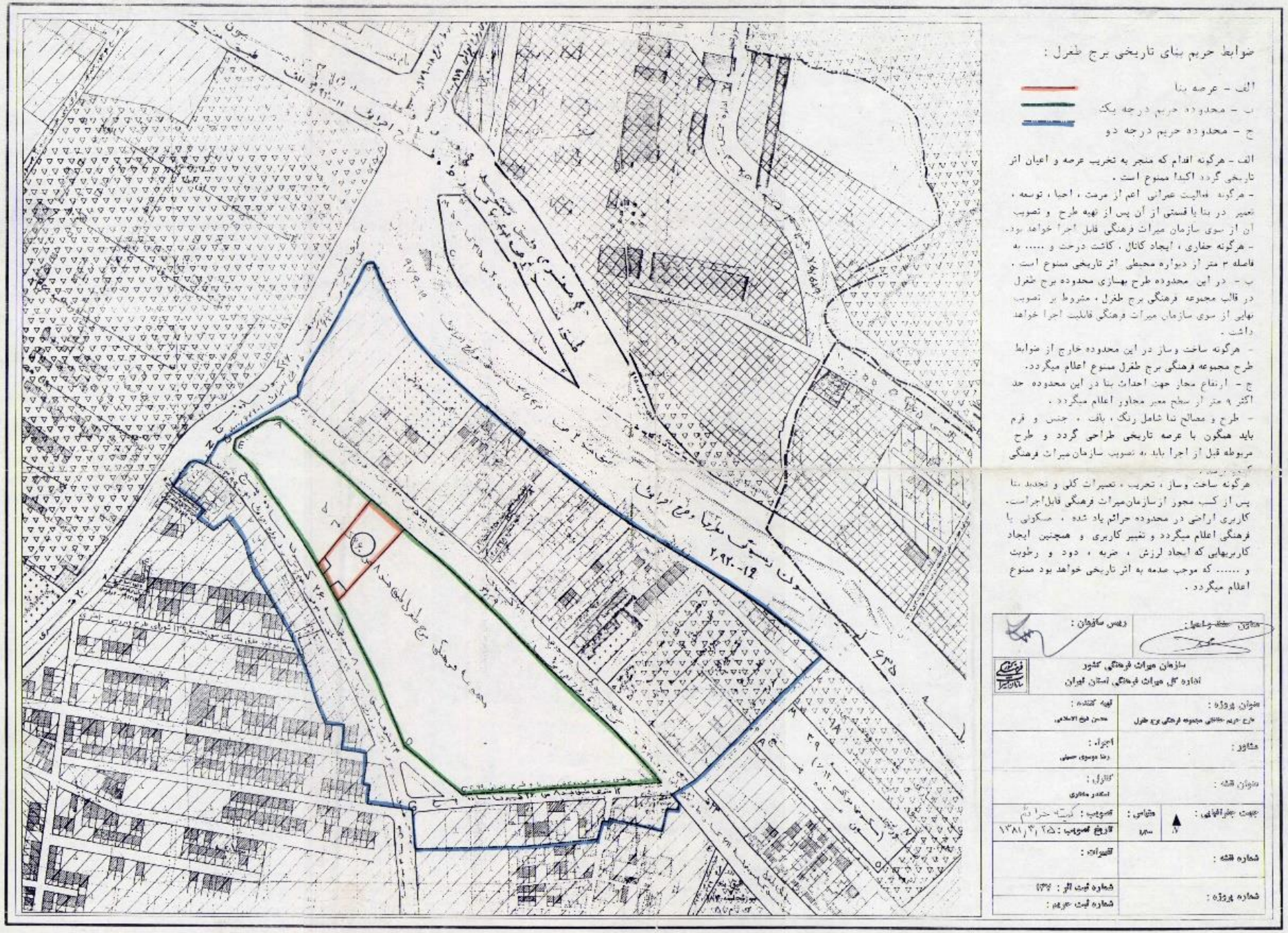

47219004
48839003
48839031
48839001
جوانمرد قصاب
کوچه شمشاد غربی 2
خیابان شمشاد غربی 1
خیابان شهید حسن حنیفه
کوچه ولیعصر
کوچه شهید ابوالفضل مکی
کوچه شهید تقی
کوچه اسلامی
بلوار شهید کریمی
راهنمای نقشه
حریم مصوب درجه ۱
حریم مصوب درجه ۲
حریم مصوب درجه ۳
حریم مصوب درجه ۴
عرصه بنای ثبتی
قطعات نیازمند بررسی


Komeyl
Javanmard Tomb
Shohada Blvd
Khezri
Avini Expy

حریم پیشنهادی



برج طغرل



ضوابط حریم بنای تاریخی برج طغرل :

الف - عرصه بنا

ب - محدوده حریم درجه یک

ج - محدوده حریم درجه دو

الف - هرگونه اقدام که منجر به تخریب عرصه و اعیان اثر تاریخی گردد اکیداً ممنوع است .

- هرگونه فعالیت عمرانی اعم از مرمت ، احیا ، توسعه ، تعمیر در بنا یا قسمتی از آن پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی قابل اجرا خواهد بود.

- هرگونه حفاری ، ایجاد کانال ، کاشت درخت و ..... به فاصله ۳ متر از دیواره محیطی اثر تاریخی ممنوع است .

ب - در این محدوده طرح بهسازی محدوده برج طغرل در قالب مجموعه فرهنگی برج طغرل ، مشروط بر تصویب نهایی از سوی سازمان میراث فرهنگی قابلیت اجرا خواهد داشت .

- هرگونه ساخت وساز در این محدوده خارج از ضوابط طرح مجموعه فرهنگی برج طغرل ممنوع اعلام میگردد.

ج - ارتفاع مجاز جهت احداث بنا در این محدوده حد اکثر ۹ متر از سطح معبر مجاور اعلام میگردد .

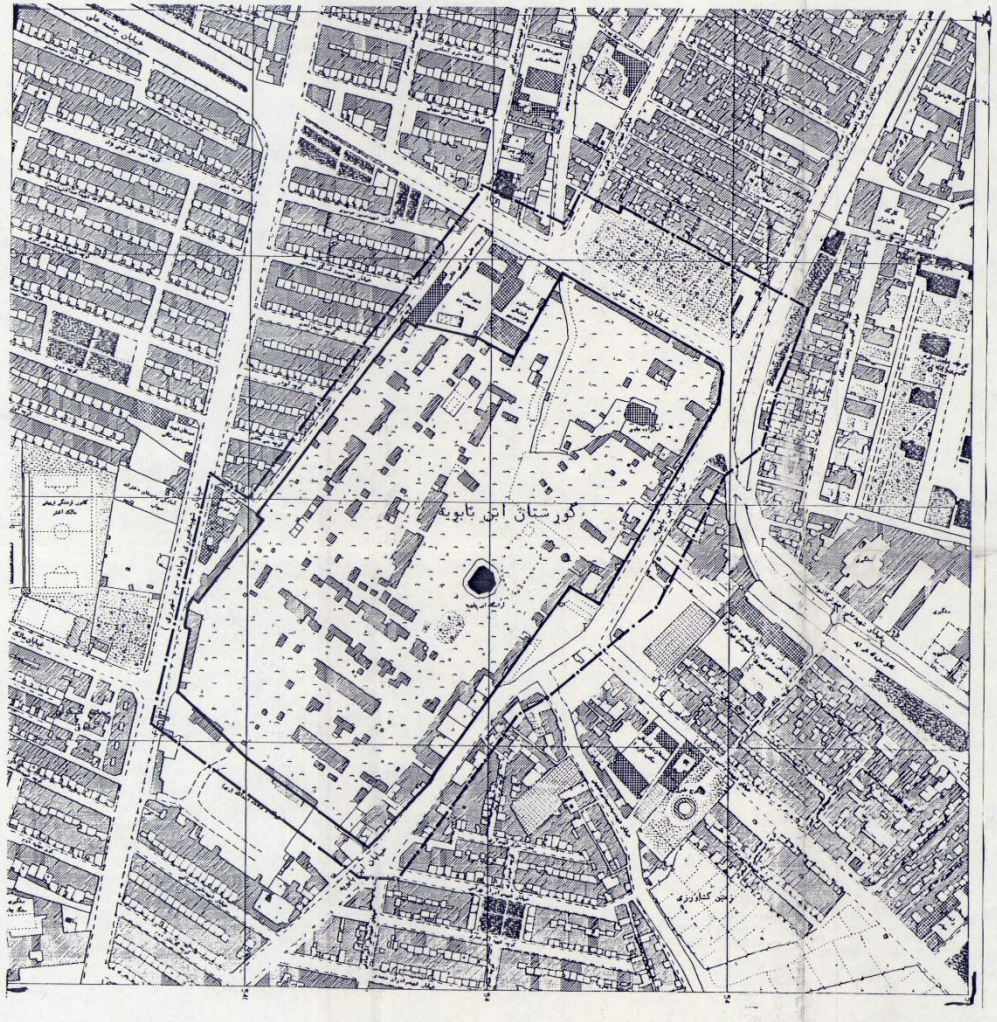
- طرح و مصالح بنا شامل رنگ ، بافت ، جنس و فرم باید همگون با عرصه تاریخی طراحی گردد و طرح مربوطه قبل از اجرا باید به تصویب سازمان میراث فرهنگی برسد .

هرگونه ساخت وساز ، تخریب ، تعمیرات کلی و تجدید بنا پس از کسب مجوز ازسازمان میراث فرهنگی قابل اجراست. کاربری اراضی در محدوده حرائم یاد شده ، مسکونی یا فرهنگی اعلام میگردد و تغییر کاربری و همچنین ایجاد کاربریهایی که ایجاد لرزش ، ضربه ، دود و رطوبت و ..... که موجب صدمه به اثر تاریخی خواهد بود ممنوع اعلام میگردد .

معاون ... :	رئیس سازمان :
سازمان میراث فرهنگی کشور اداره کل میراث فرهنگی استان تهران	
عنوان پروژه : طرح حریم بهسازی مجموعه فرهنگی برج طغرل	تهیه کننده : محسن فرح الاسلامی
مشاور :	اجراء : رضا موسوی حسینی
عنوان نقشه :	کنترل : اسکندر مختاری
جهت جغرافیایی :	مقیاس : ۱/۲۰۰۰ — تصویب : کمیته حراستی تاریخ تصویب : ۱۳۸۱/۳/۲۵
شماره نقشه :	تغییرات :
شماره پروژه :	شماره ثبت اثر : ۱۳۷ شماره ثبت حریم :

برج طغرل

گورستان ابن بابویه



نقشه حریم و ضوابط:

ضوابط و مقررات عرصه و حریم ابن‌بابویه(شهر ری):

محدوده عرصه و اعیان: _____

محدوده حریم: _ . _ . _ . _

الف: ضوابط و مقررات عرصه و اعیان اثر:

- هرگونه اقدام که منجر به تخریب عرصه و اعیان اثر گردد، ممنوع‌است.
- هرگونه فعالیت عمرانی اعم از مرمت، احیا، توسعه، تعمیر، تجدید و تغییر بنا و یا تغییر در نحوه استفاده از اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور ممنوع‌است.
- هرگونه بهسازی، نوسازی و احداث بنا در محدوده حریم پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور معتبر و قابل اجرا خواهد بود.

ب: ضوابط مقررات حریم که با خط و نقطه مشخص شده است:

- حریم اثر به فاصله یک پلاک خارج از محدوده عرصه اثر تعیین و ضوابط آن به‌شرح ذیل اعلام می‌شود:

- ارتفاع مجاز جهت احداث بنا در این محدوده حداکثر سه طبقه و ۱۰/۵ متر اعلام می‌شود.
- طرح معماری و مصالح مربوط به نمای بناها باید از مصالح سنتی و همگون با عرصه اثر انتخاب شود.
- هرگونه اقدامی که باعث آسیب رساندن به بنیان اثر گردد، از قبیل کاشت درخت، حفرچاه و کانال، هدایت آب‌های برف و باران و آب‌های سطحی به سمت اثر، انباشتن زباله، ایجاد کاربریهای مولد سروصدای زیاد، لرزش، ضربه، دود، بو، رطوبت و . . . ممنوع‌است.

معاون حفظ و احیا	رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور

کارفرما:

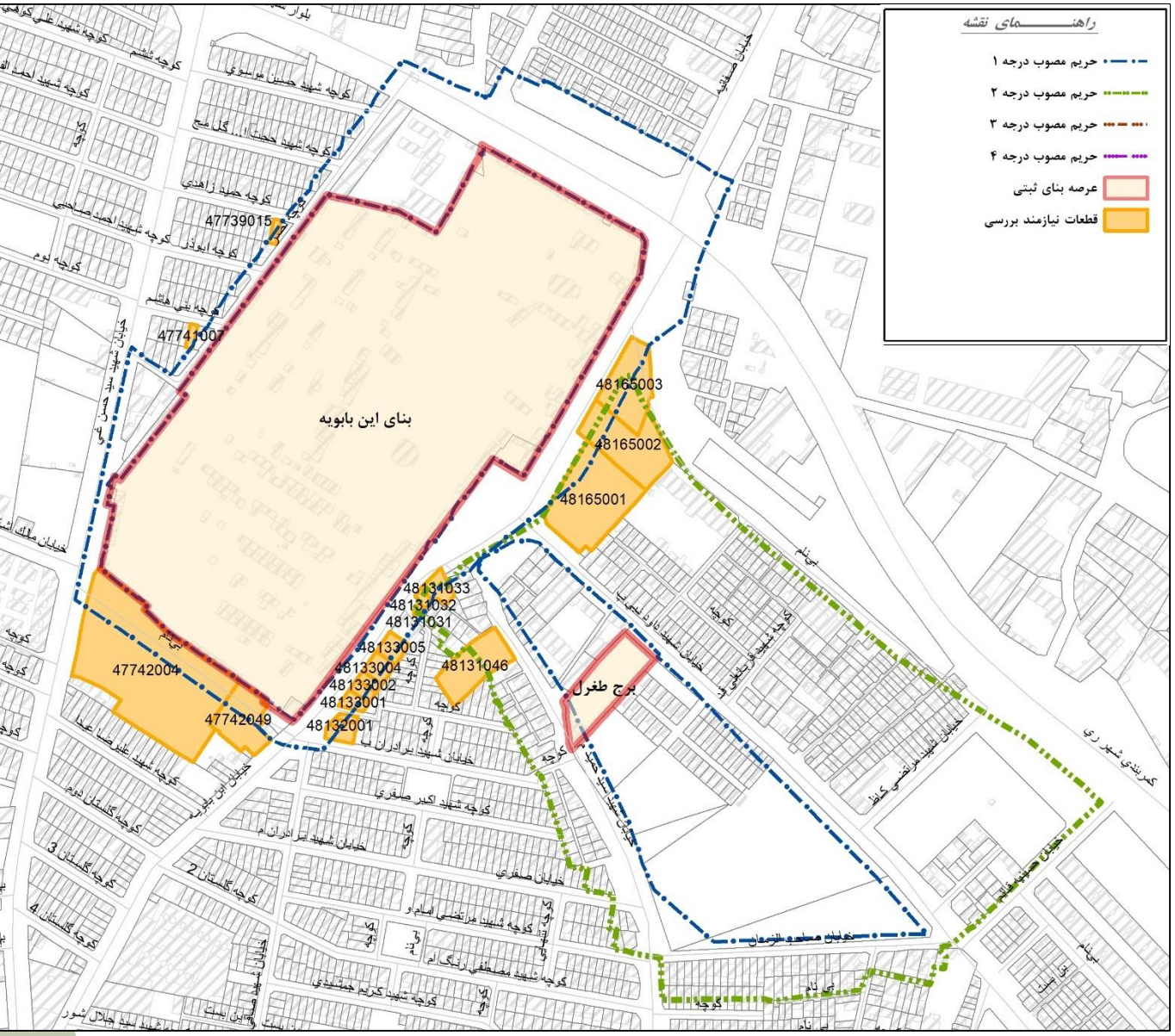
سازمان میراث فرهنگی کشور

مدیریت میراث فرهنگی استان

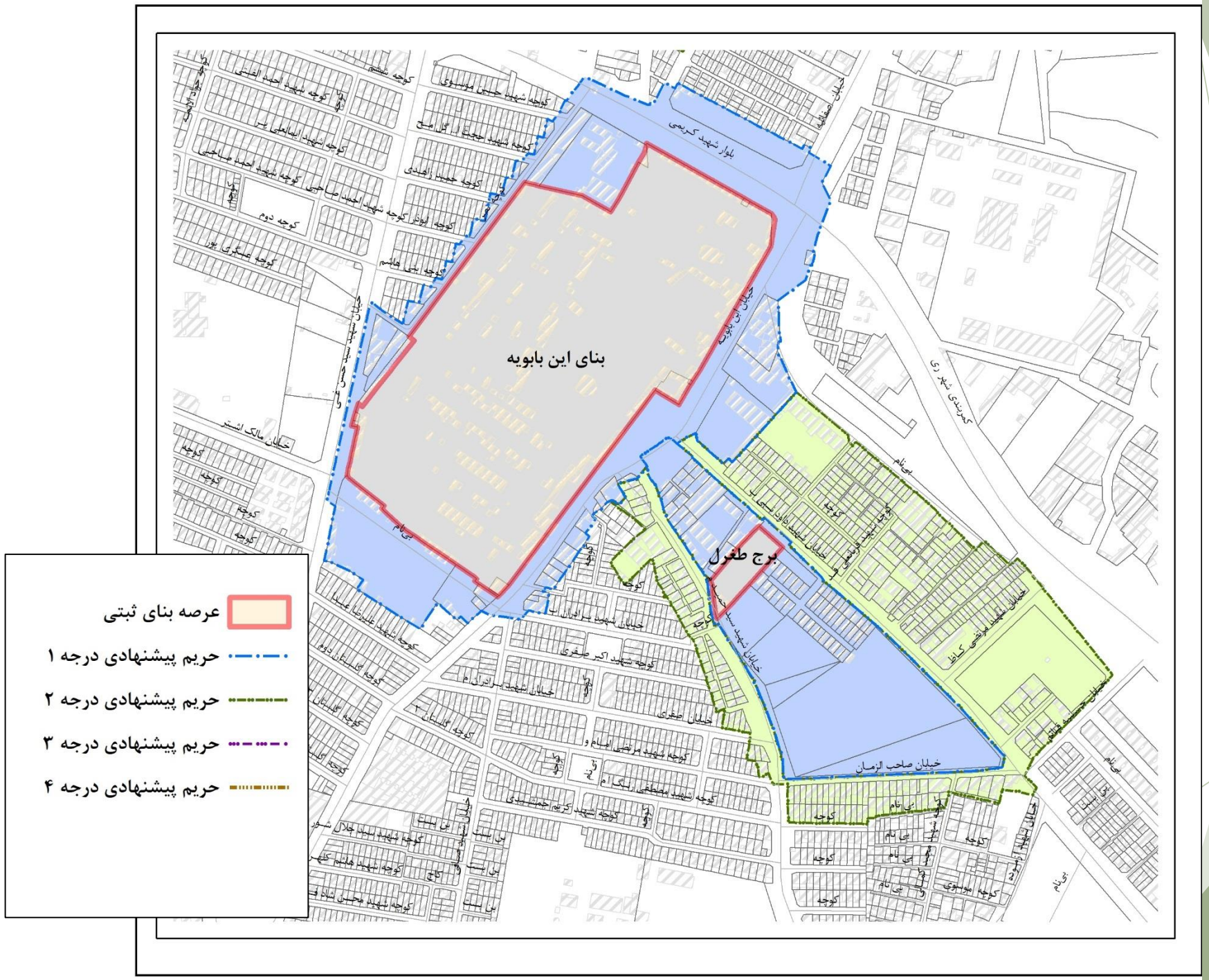
عنوان پروژه: تعیین حریم	تهیه کننده: ناصر شهابی ترسیم کننده: ناصر شهابی
مشاور:	کنترل: دکتر ا... (صنایی) تصویب: کمیته حراست
عنوان نقشه: تعیین حریم بنای ابن‌بابویه شهر ری، تهران	تاریخ تهیه: ۷۸/۱۰/۱۰ تاریخ تصویب: ۷۸/۱۱/۹
جهت شمال: N	مقیاس: 1,2500
شماره نقشه:	شماره ثبت اثر: ۱۸۱۶
شماره پروژه:	شماره ثبت حریم:

تغییرات:	تاریخ	توسط
اصلاح ضوابط	۷۹/۱/۲۸	کمیته حراست

حریم مصوب


راهنـــــــــای نقشه
حریم مصوب درجه ۱
حریم مصوب درجه ۲
حریم مصوب درجه ۳
حریم مصوب درجه ۴
عرصه بنای ثبتی
قطعات نیازمند بررسی
بنای این بابویه
برج طغرل
47739015
47741007
48165003
48165002
48165001
48131033
48131032
48131031
48133005
48133004
48133002
48133001
48132001
48131046
47742004
47742049

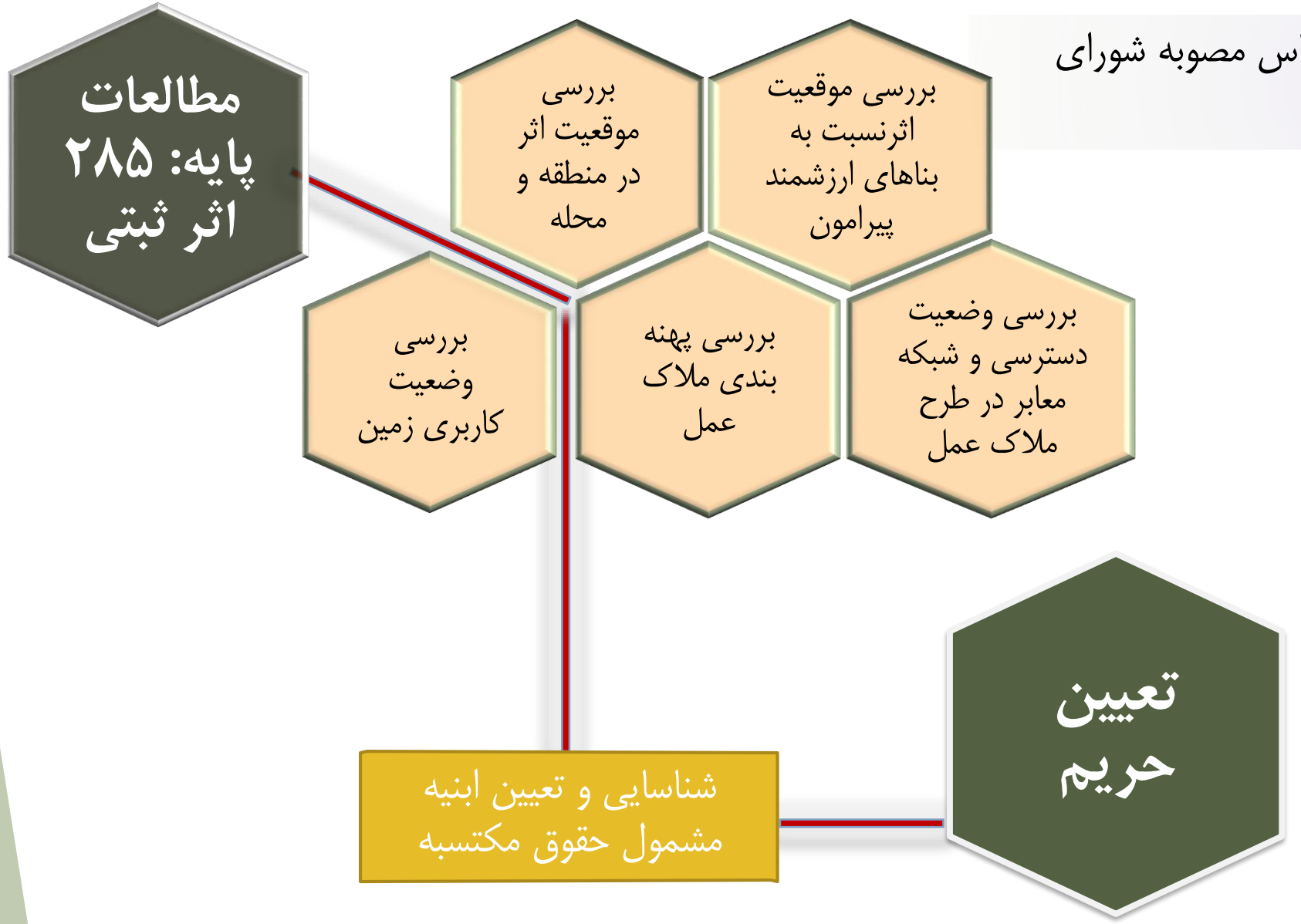
حریم پیشنهادی



سری دوم :

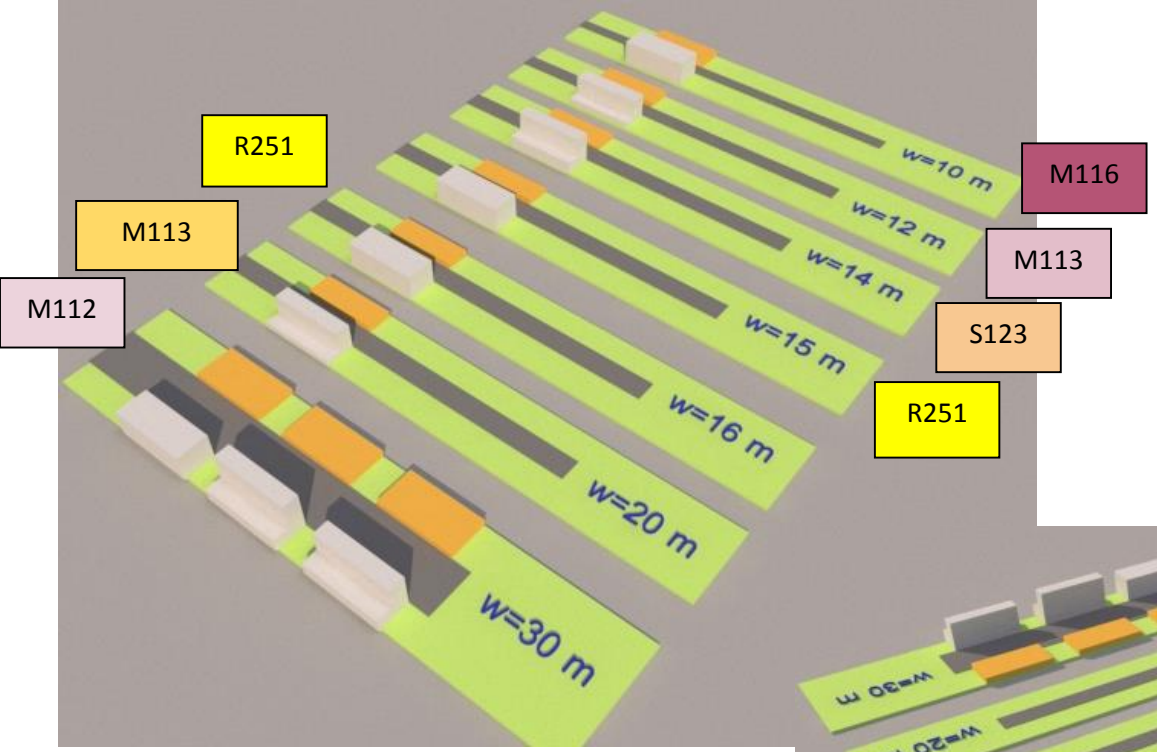
تعیین حریم ۲۸۵ اثر ثبتی بر اساس مصوبه شورای اسلامی شهر تهران

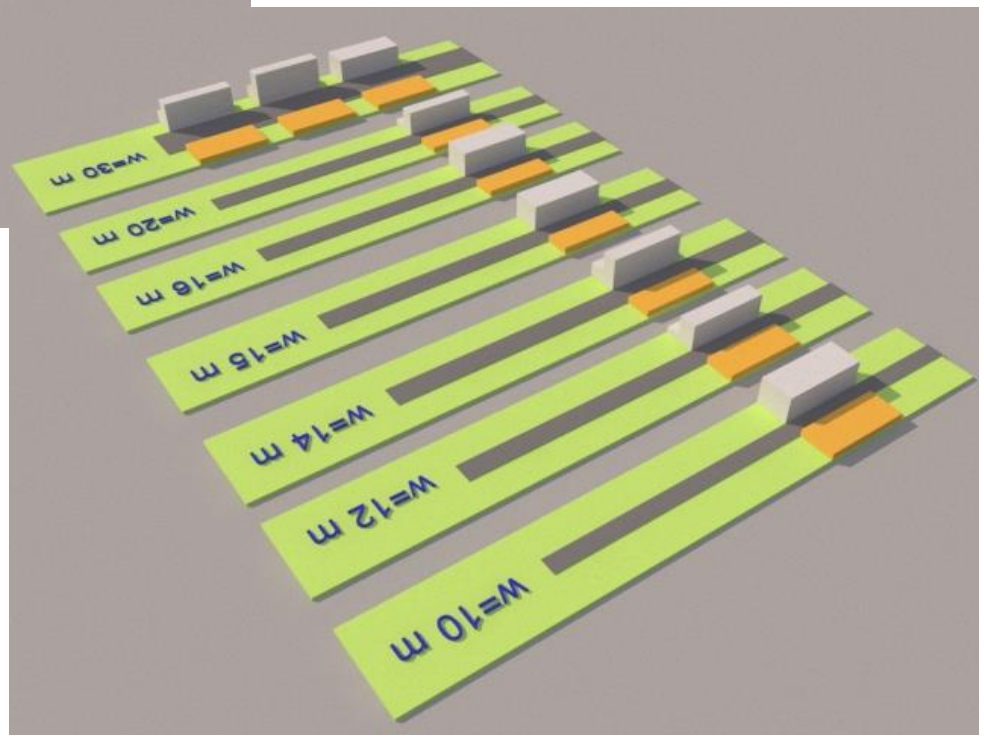
- تعیین حرایم آثار ثبتی بر اساس مصوبه شورای اسلامی شهر تهران



در فرایند حریم گذاری بر اساس مصوبه شورای اسلامی، تا زمان ارائه ضوابط موضوع بند ششم این مصوبه، علاوه بر بررسی مواردی چون موقعیت اثر در شهر و منطقه و محله، کاربری اراضی، طبقات و پهنه بندی طرح تفصیلی، طی جلسات متعدد با توافق اداره کل میراث استان و مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران و عاملیت چهارم پروژه، مجموعه دستورالعمل هایی جهت تعیین حریم بناهای ثبتی بکار گرفته شدند. علاوه بر دستورالعمل روبرو، در مواردی که نیاز به بررسی بیشتراثر ثبتی و ابنیه پیرامون آن باشد، بررسی در سامانه طرح تفصیلی و بازدید میدانی دردستور کار قرار می گیرد.

1. در صورت قرارگیری بنای ثبتی در مجاورت معبر و عدم تاثیرگذاری بناهای واقع در آن سوی محور در دید منتهی به اثر، بناهای مذکور مشمول ضوابط حریم نمی شوند.
2. نمای بناهای موجود در آنسوی محور مجاور با ابنیه ثبتی، باید همگون با عرصه و اعیان اثر تاریخی باشد و به کار بردن مصالح ناهمگون با عرصه و اعیان اثر از قبیل نمای شیشه ای و فلزی و استفاده از رنگهای ناهمگون ممنوع است.
3. هر گونه فعالیت عمرانی یا استقرار مبلمان شهری، در مجاورت بناهای ثبتی بر محورهای اصلی، که منجر به صدمه زدن به عرصه و اعیان می شود یا دید منتهی به بنا را مختل می کند، ممنوع است.
4. در صورت قرار گیری بناهایی با عملکرد خاص فرامنطقه ای و شهری از قبیل دانشگاه و بیمارستان در مجاورت بناهای ثبتی، هرگونه ساخت و ساز در بناهای مذکور باید با هماهنگی و تصویب وزارت میراث فرهنگی و گردشگری صورت پذیرد.
5. در صورت قرارگیری بناهای ثبتی درون پارک ها و فضاهای سبز، هرگونه ساخت و ساز در فضاهای مذکور باید با هماهنگی و تصویب وزارت میراث فرهنگی و گردشگری صورت پذیرد.





در خصوص بناهای ثبتی مجاور محورهای عبوری، مطابق با تصاویر زیر با در نظر گیری معابر با عرض های مختلف و نیز پهنه های ملاک عمل، احجام سه بعدی با حداکثر سایه اندازی در روز، ترسیم گردیدند. با توجه به میزان سایه اندازی قطعات موجود در سوی دیگر معابر مجاور بناهای ثبتی، نسبت به قرار گیری یا خروج آن قطعات در حریم پیشنهادی تصمیم گیری گردید.

بر اساس دستورالعمل ۵ گانه ذکر شـــده، ابنیه ارزشمند در هر مرحله دسته بنـــدی شدند.

از میان ابنیه مورد برخی از بناها مشـــمول موارد فوق الذکر در دســـتورالعمل ۵ گانـــه بودند.

در اینگونه موارد پـــس از انجـــام بررســـی های بیشـــتر نســـبت بـــه حـــریم گـــذاری پیرامون آنها اقدام گردیده است.

در مورد سایر ابنیه کـــه در دســـته بنـــدی مذکور قرار نمی گیرنـــد، مصـــوبه شـــورای اسلامی شهر مبنی بر تعیین یـــک پـــلاک پیرامون اثر، مبنای تهیه حریم بوده است.

بازدید میدانی	بررسی در سامانه طرح تفصیلی	بناهای مشمول بند یک	بناهای مشمول بند چهار	بناهای مشمول بند پنج
- میدان انقلاب - هنرستان راهیان قدس - محله ۴۰۰ دستگاه - آسیاب ری - قبرستان ارامنه - مقبره شاهزاده گرجی - سرای دلگشا		- ساختمان مظفریان - حمام سلیمانیه	- موزه فرش - عمارت ارباب هرمز - کلیسای صلیب مقدس - دانشگاه جنگ - سیلوی تهران - امامزاده عبدالله	- گورستان ارامنه

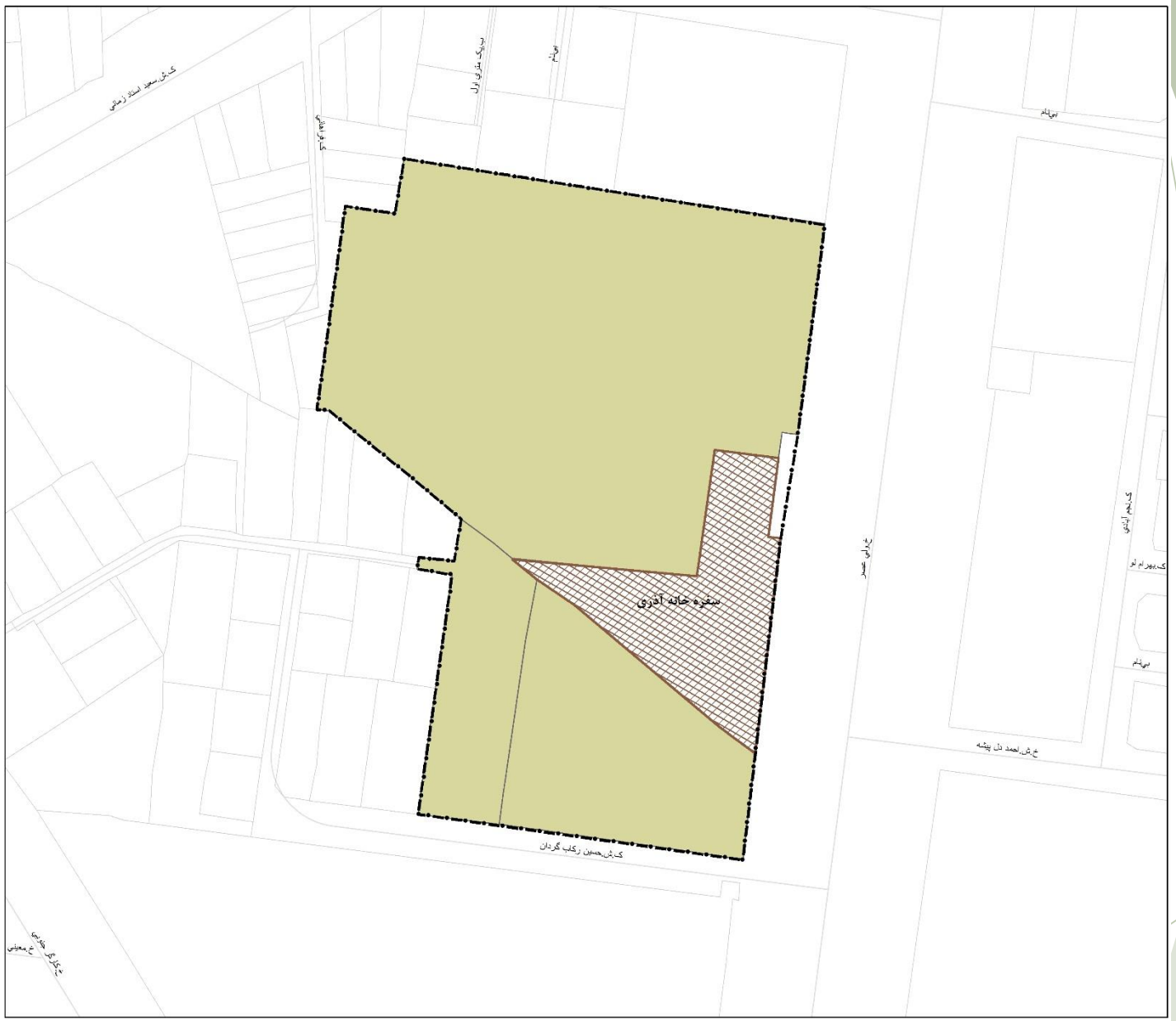
نمونه مشمول بند یکم: قهوه خانه آذری

(در صورت قرارگیری بنای ثبتی در مجاورت معبر و عدم تاثیرگذاری بناهای واقع در آن سوی محور در دید منتهی به اثر، بناهای مذکور مشمول ضوابط حریم نمی شوند.)

با توجه به قرار گیری اثر ثبتی در بدنه مجاور خیابان ولیعصر، توصیه می گردد ایجاد هرگونه تغییری در منظر محور و ابنیه پیرامون آن، به گونه ای باشد که دید به اثر ثبتی را مختل نکند. بدلیل عرض نسبتا زیاد معبر و عدم تاثیرگذاری بناهای مجاور محور ولیعصر در دید منتهی به اثر، حریم پیشنهادی از سمت شرق منطبق بر خود اثر در نظر گرفته می شود.

حریم پیشنهادی

قهوه خانه آذری



کارفرما :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

شناسایی و تدقیق لایه حرایم تاریخی در طرح تفصیلی

راهنمای نقشه

حریم پیشنهادی

بنای ثبتی

ابنیه مشمول حقوق مکتسبه

عنوان نقشه: حریم پیشنهادی بنای ثبتی سفره خانه آذری و تعیین ابنیه مشمول حقوق مکتسبه

مقیاس : ----

0 5 10 20 Meters

سیستم تصویر : UTM Zone 39	بیضوی مبنا : WGS84
طراح :	GIS و ترسیم :
کنترل نهایی :	تائید :
نام فایل :	شماره نقشه :
تاریخ شروع طرح :	تاریخ تصویب طرح :
توضیح:	

مشاور: مهندسین مشاور پهنه پویا شهر

عملیات چهارم: مهندسان مشاور نقش محیط

اطلاعات حرایم مدیریت بافت و بناهای تاریخی

طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

معاونت شهرسازی و معماری
شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

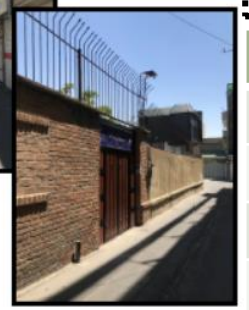
نمونه مشمول بند چهارم: آرامگاه ملک المتکلمین

(در صورت قرار گیری بناهایی با عملکرد خاص فرامنطقه ای و شهری از قبیل دانشگاه و بیمارستان در مجاورت بناهای ثبتی، هرگونه ساخت و ساز در بناهای مذکور باید با هماهنگی و تصویب وزارت میراث فرهنگی و گردشگری صورت پذیرد.)

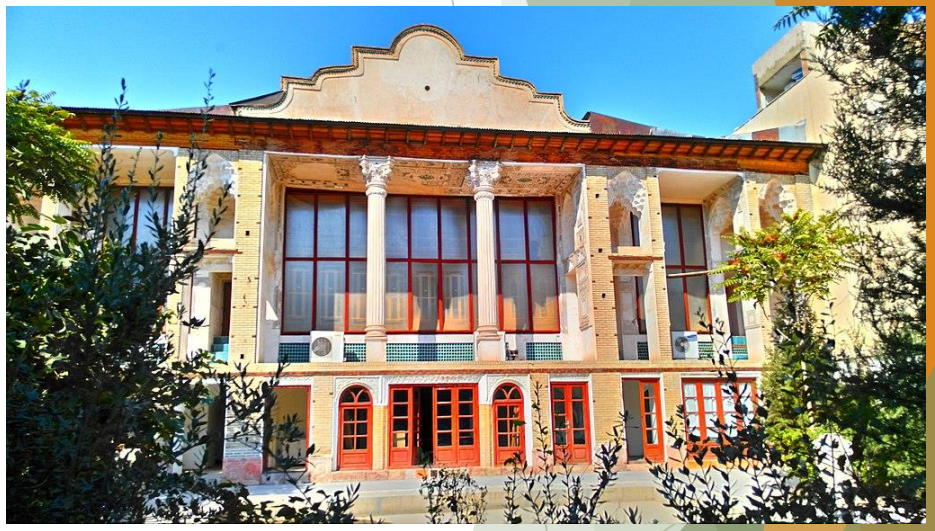
با توجه به قرار گیری اثر ثبتی در مجاورت ابنیه بزرگ مقیاس، در قسمت های شمالی و غربی اثر، بخشی از پلاک های مجاور درون حریم پیشنهادی قرار گرفته است.

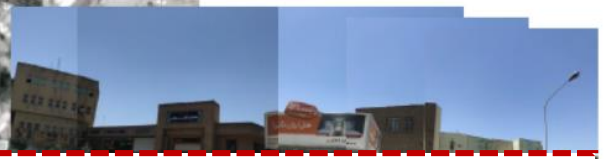
نمونه بازدید میدانی: خانه امام جمعه

خانه امام جمعه در محدوده بافت تاریخی تهران و خیابان ناصر خسرو روبروی وزارت دارائی در کوچه امام جمعه قرار گرفته است . قدمت این بنا به دوره قاجاریه و به سال‌های ۱۲۸۰ هـ ق تا ۱۳۰۰ هـ ش می‌رسد و در تاریخ ۲۶ آبان ۱۳۷۵به ماده ۱۷۷۲ در فهرست آثار ملی ثبت گردید.

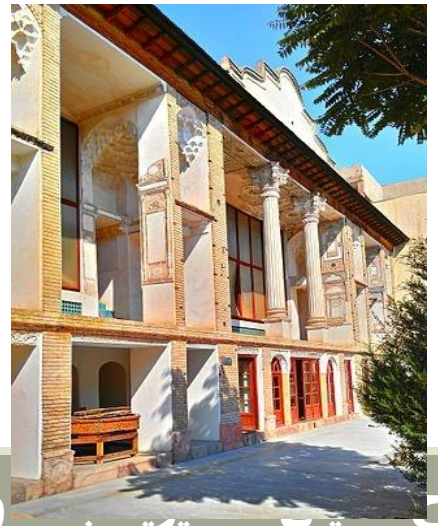


خانه امام جمعه	
نام دیگر	-
کاربری سابق	مسکونی
کاربری کنونی	موزه
قدمت	۱۲۸۰ قمری
دوره ساخت اثر	قاجار
شماره ثبت	۱۷۷۲
تاریخ ثبت	۱۳۷۵

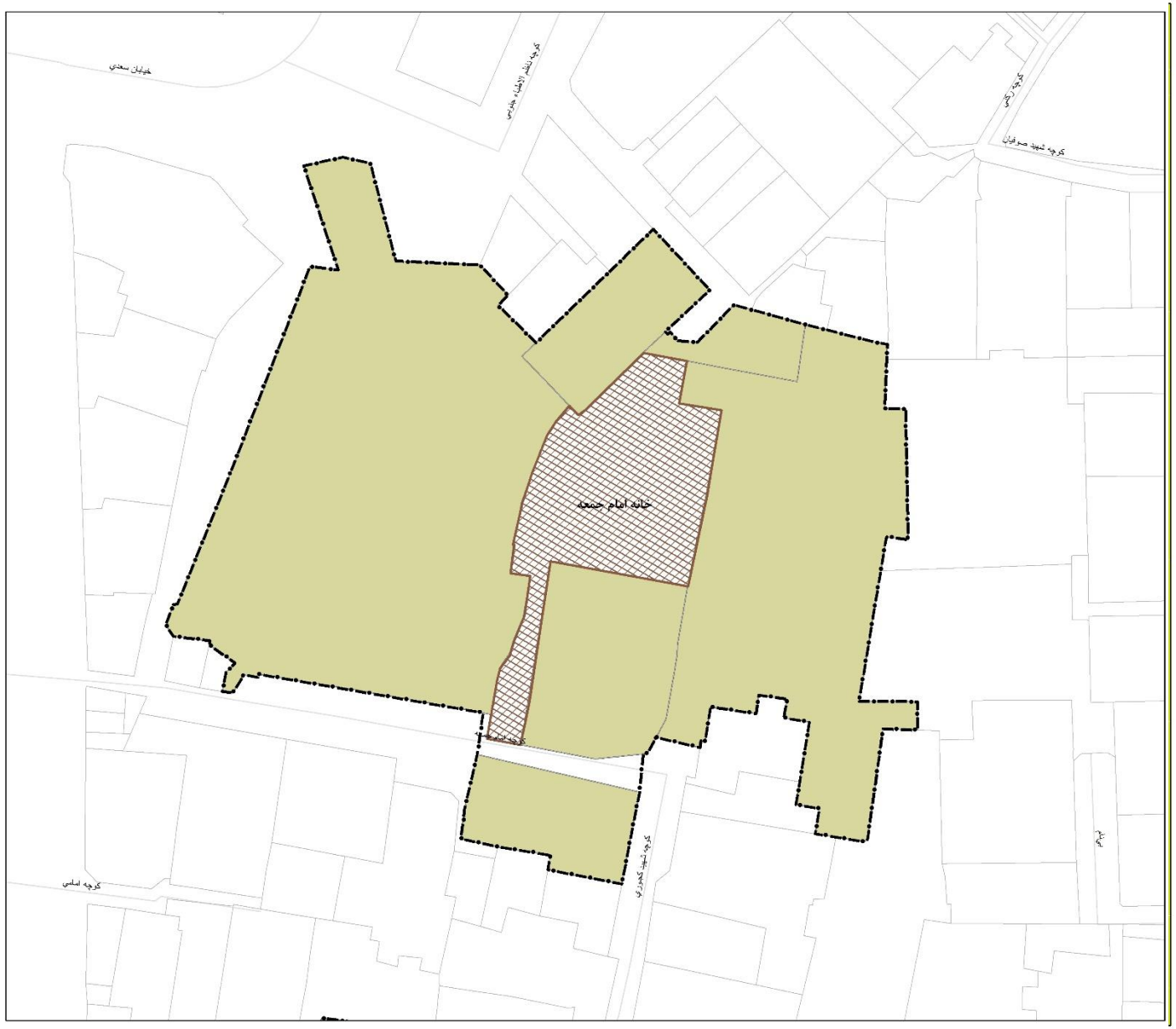




در راستای تعیین حریم بنای ثبتی خانه امام جمعه به دلیل مبهم بودن کاربری های پیرامون این اثر، پس از بررسی در سامانه طرح تفصیلی برای اطمینان از صحت آن بازدید میدانی از محل در دستور کار قرار گرفت. در نهایت پس از مشخص نمودن کاربری های پیرامون اثر و همچنین بررسی دید به اثر از جوانب شمال و جنوب، اقدام به ترسیم حریم آن گردید.



حریم پیشنهادی خانه امام جمعه



کارفرما :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

شناسایی و تدقیق لایه حرایم تاریخی در طرح تفصیلی

راهنمای نقشه

- حریم پیشنهادی
- بنای ثبتی
- ابنیه مشمول حقوق مکتسبه

عنوان نقشه: حریم پیشنهادی بنای ثبتی خانه امام جمعه و تعیین ابنیه مشمول حقوق مکتسبه

مقیاس : ----

0 5 10 20 Meters

سیستم تصویر: UTM Zone 39	مبنای مبدا: WGS84
طراح :	GIS و ترسیم :
کنترل نهایی :	تاریخ :
نام فایل :	شماره نقشه :
تاریخ شروع طرح :	تاریخ تصویب طرح :
توضیح	

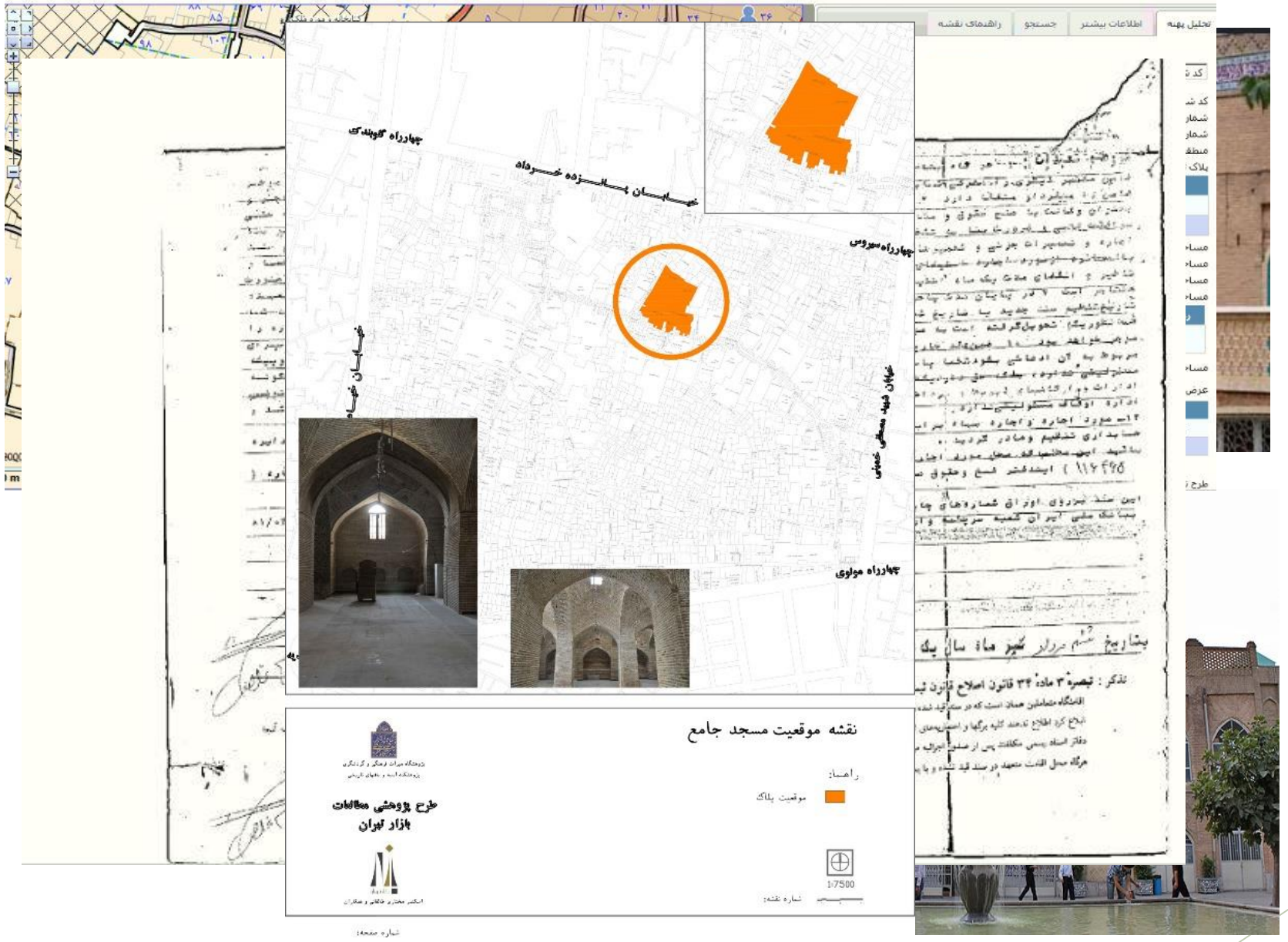
مشاور: مهندسین مشاور بعد بوم‌شهر

عاملیت چهارم: مهندسان مشاور نقش محیط (عاملیت چهارم مدیریت بافت و بناهای تاریخی)

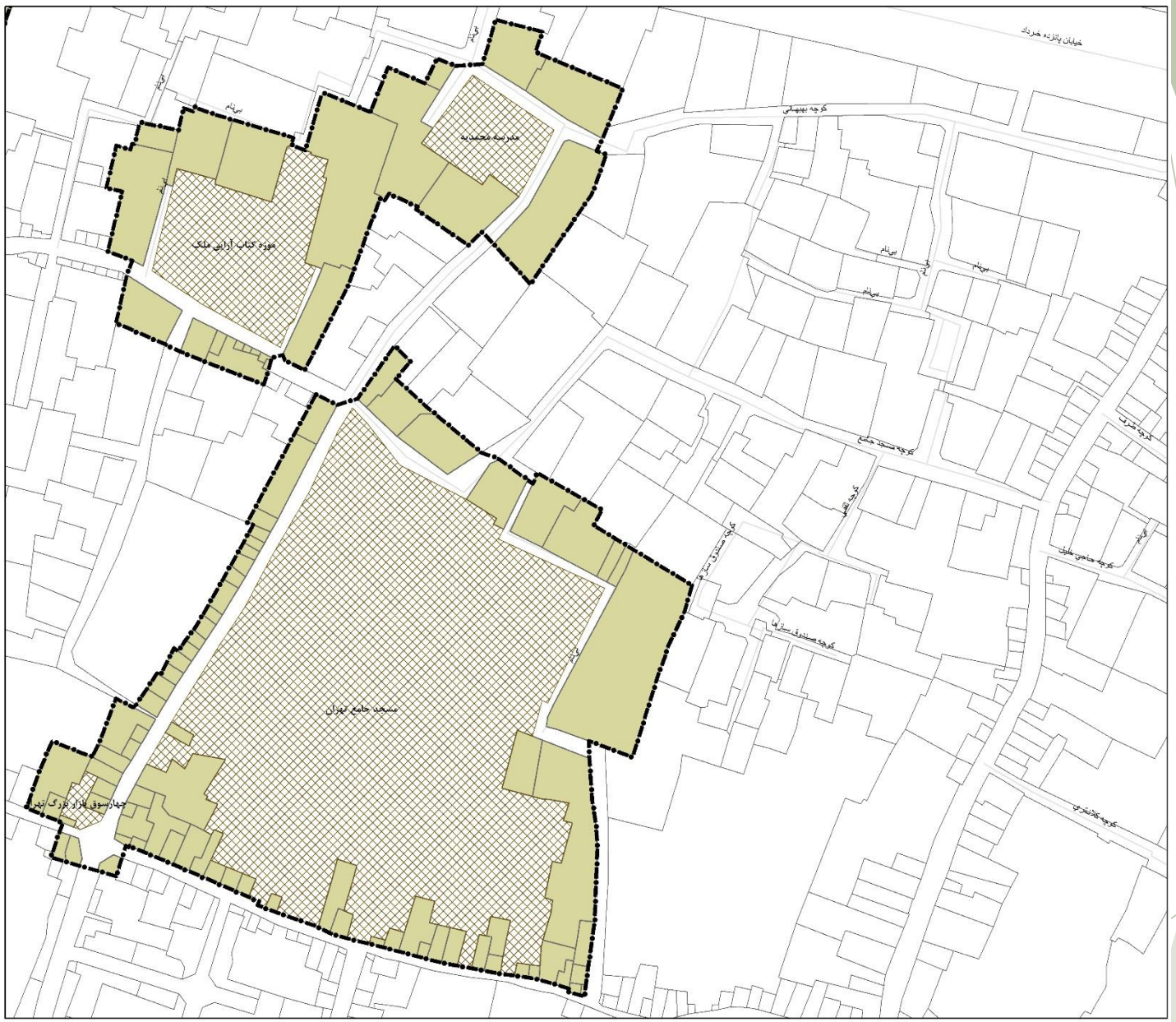
نمونه بررسی در سامانه طرح تفصیلی: مسجد جامع تهران

مسجد جامع بازار تهران یا مسجد جامع تهران، کهن‌سال‌ترین مسجد تهران است که قدیمی‌ترین شبستان آن بیش از هزار سال عمر دارد و به مسجد عتیق نیز معروف است. این اثر در تاریخ ۱۹ آذر سال ۱۳۷۵ شمسی و با شماره ۱۷۹۳ در فهرست آثار ملی ایران ثبت گردیده‌است

در راستای تعیین حریم مسجد جامع تهران، با توجه به مبهم بودن حدود عرصه ثبتی اثر، پلاک مسجد در سامانه طرح تفصیلی از نظر موقعیت و سند ملک بررسی گردید. همچنین موقعیت بنای مسجد در طرح پژوهشی مطالعات بازار تهران نیز مورد بررسی قرار گرفت. پس از مشخص شدن حدود عرصه ثبتی اثر، اقدام به ترسیم حریم پیشنهادی آن گردیده است.



حریم پیشنهادی
مسجد جامع تهران



کارفرما :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

شناسایی و تدقیق لایه حرایم تاریخی در طرح تفصیلی

راهنمای نقشه

- حریم پیشنهادی
- اثر ثبتی
- ابنیه مشمول حقوق مکتسبه

عنوان نقشه: حریم پیشنهادی پیرامون ابنیه ثبتی
مسجد جامع تهران، چهارسوق بازار بزرگ تهران
مدرسه محمدیه و موزه کتاب آرایی ملک

مقیاس : ----

0 17/5 25 50 Meters

سیستم تصویر : UTM Zone 39	بیضوی مبنا : WGS84
طراح :	GIS و ترسیم :
کنترل نهایی :	تائید :
نام فایل :	شماره نقشه :
تاریخ شروع طرح :	تاریخ تصویب طرح :
توضیح :	

مشاور: مهندسین مشاور بعد پویا شهر

عاملیت چهارم: مهندسان مشاور نقش محیط
[عاملیت چهارم مدیریت بافت و بناهای تاریخی]

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

معاونت شهرسازی و معماری
شهرداری تهران

طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

خانه نیما یوشیج
خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور

کارفرما :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

شناسایی و تدقیق لایه حرایم تاریخی در طرح تفصیلی

راهنمای نقشه

- بناهای ثبتی واجد ارزش
- حکمت
- دسترسی

عنوان نقشه: موقعیت بناهای ثبتی خانه نیما یوشیج
و خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور در منطقه یک

مقیاس : ——

0 175 350 700 Meters

سیستم تصویر : UTM Zone 39	بیضوی مبنا : WGS84
طراح :	GIS و ترسیم :
کنترل نهایی :	تائید :
نام فایل :	شماره نقشه :
تاریخ شروع طرح :	تاریخ تصویب طرح :

توضیح:

منطقه یک

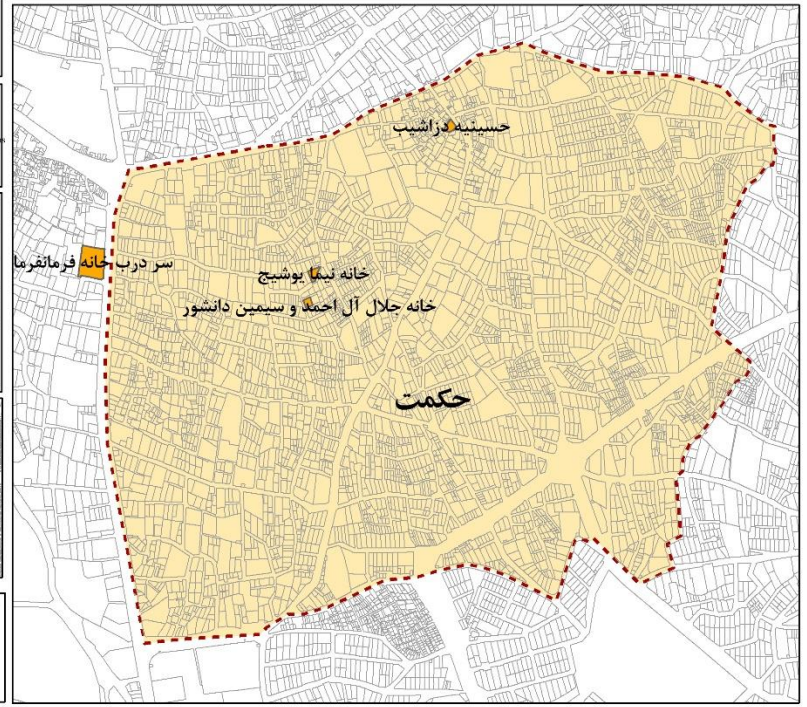
مشاور:

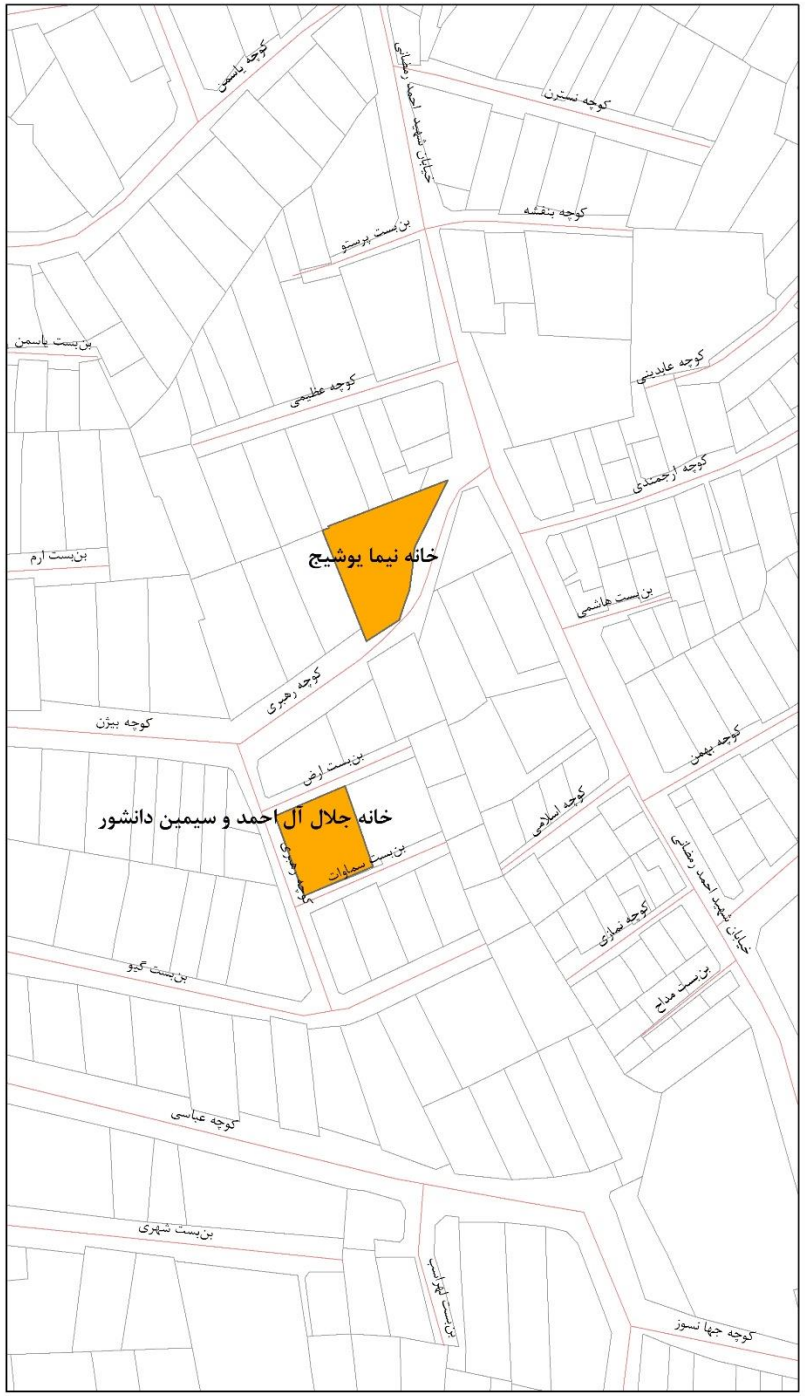
مهندسین مشاور بعد پویاشهر

عاملیت چهارم:

مهندسان مشاور نقش محیط

[عاملیت حهارم مدیریت بافت و بناهای تاریخی]





- بررسی سابقه اثر
- بررسی موقعیت اثر
- کاربری اراضی
- تعداد طبقات
- پهنه بندی طرح تفصیلی
- حریم پیشنهادی

طرح شناسایی و تد

خانه نیما یوشیج
خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور

میران و

کـرده

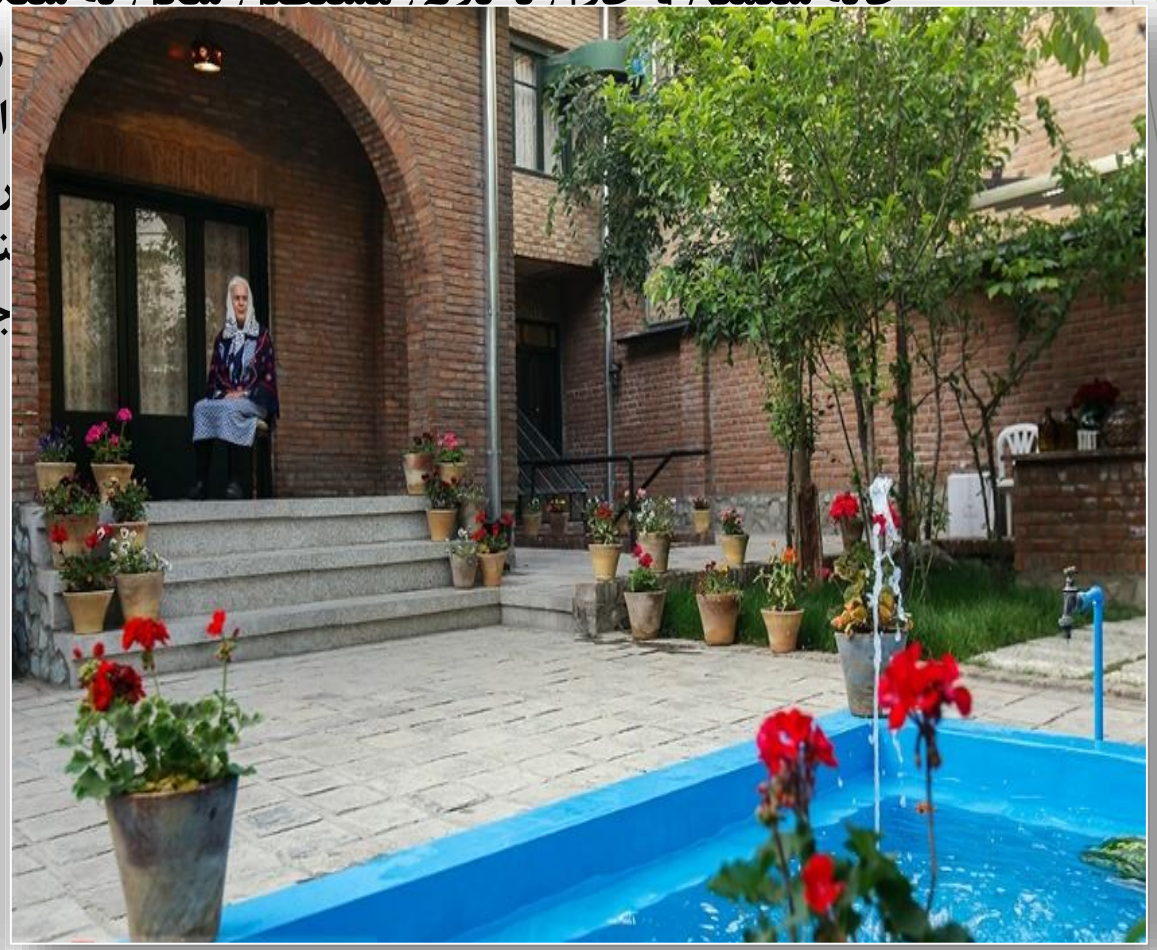
کـرده

اصلی را

خانه نیما یوشیج	
نام سابق	خانه نیما یوشیج
کاربری سابق	مسکونی
کاربری کنونی	-
دوره ساخت اثر	پهلوی اول
شماره ثبت	4603
تاریخ ثبت	17/9/1380

در درون کومه تاریک من که ذره‌ای با آن نشاطی نیست
و جدار دنده های نی به دیوار اطاقم دارد از خشکیش می‌ترکد
- چون دل یاران که در هجران یاران -
قاصد روزان ابری، داروگ! کی می‌رسد باران؟

خانه سیمی و جلا و پلانی مستطیل شکل به سبک بناهای دوره پهلوی



حمد	
احمد	
پهلوی دوم	دوره شاخص اثر
10850	شماره ثبت
-	تاریخ ثبت

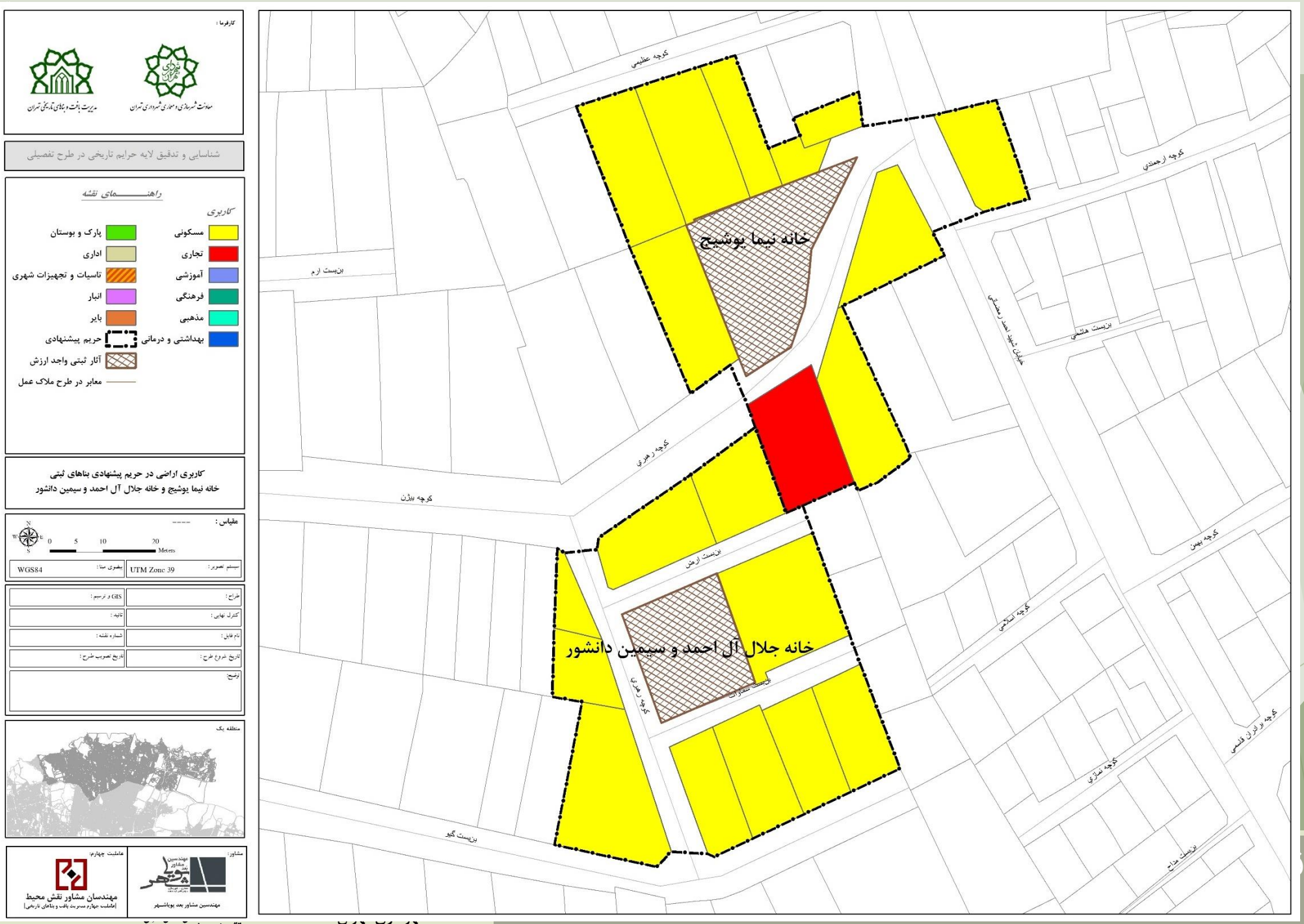
- بررسی سابقه اثر
- بررسی موقعیت اثر
- کاربری اراضی
- تعداد طبقات
- پهنه بندی طرح تفصیلی
- حریم پیشنهادی

بررسی بناهای پیرامون اثر در سامانه طرح تفصیلی

بررسی بلاک با کد نوسازی ۴۰۲۰۶۰۷۱

- بررسی سابقه اثر
- بررسی موقعیت اثر
- کاربری اراضی
- تعداد طبقات
- پهنه بندی طرح تفصیلی
- حریم پیشنهادی

خانه نیما یوشیج
خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور



- بررسی سابقه اثر
- بررسی موقعیت اثر
- کاربری اراضی
- تعداد طبقات
- پهنه بندی طرح تفصیلی
- حریم پیشنهادی

طرح شناسایی و تد

خانه نیما یوشیج
خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور

کارفرما :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

شناسایی و تدقیق لایه حرایم تاریخی در طرح تفصیلی

راهنمای نقشه

طبقات

۱-۲	۷
۳	۸
۴	۹
۵	۱۰
۶	۱۲ و بیشتر

حریم پیشنهادی

آثار ثبتی واجد ارزش

معابر در طرح ملاک عمل

تعداد طبقات در حریم پیشنهادی بناهای ثبتی
خانه نیما یوشیج و خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور

مقیاس : ——

0 5 10 20 Meters

سیستم تصویر : UTM Zone 39	مبنای مبدا : WGS84
طراح :	GIS و ترسیم :
کنترل نهایی :	تائید :
نام فایل :	شماره نقشه :
تاریخ شروع طرح :	تاریخ تصویب طرح :
توضیح:	

منطقه یک

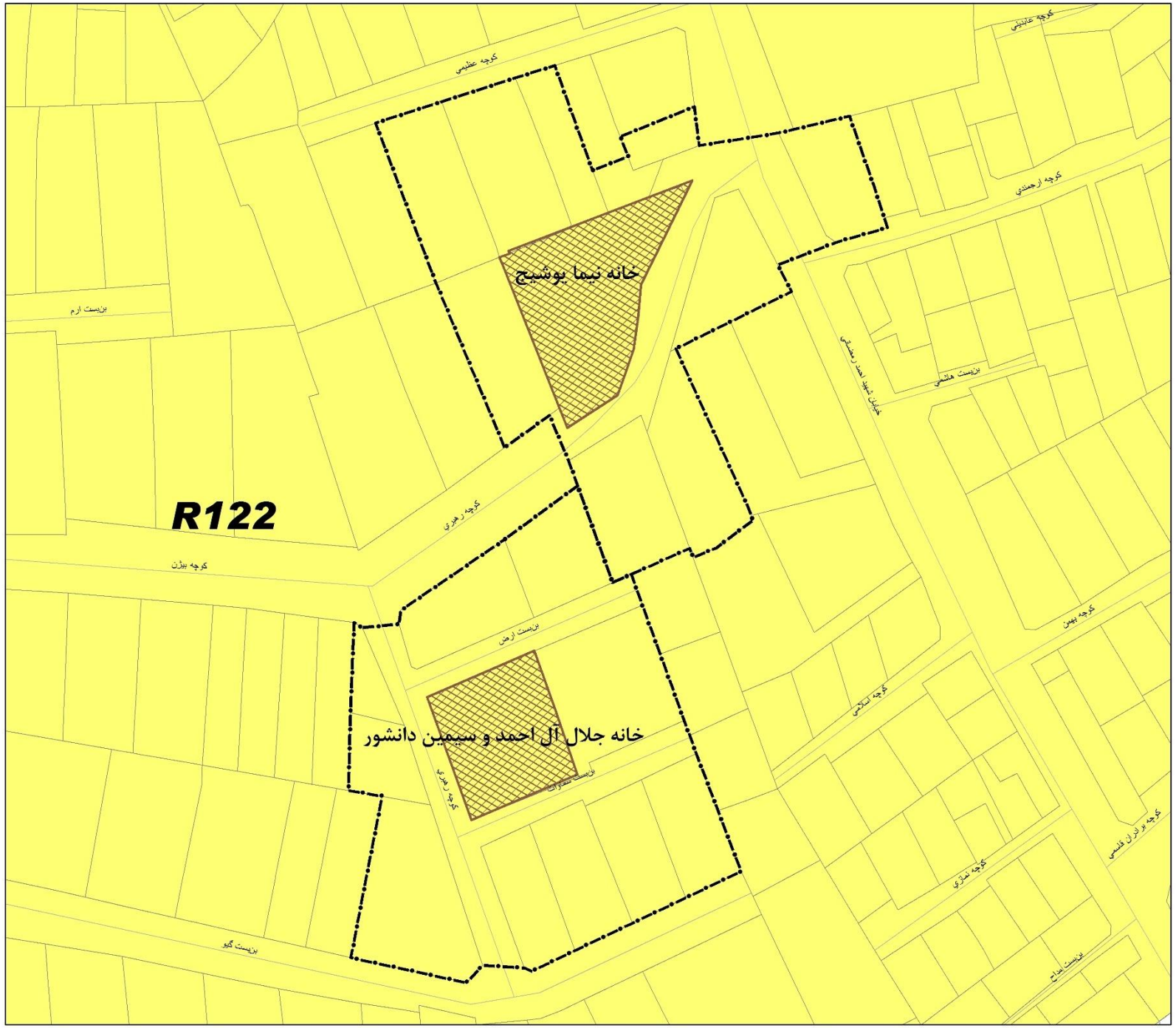
مشاور: مهندسین مشاور بعد پویاشهر

عملیات چهارم: مهندسان مشاور نقش محیط
|عملیات چهارم: مدیریت بافت و بناهای تاریخی|

- بررسی سابقه اثر
- بررسی موقعیت اثر
- کاربری اراضی
- تعداد طبقات
- پهنه بندی طرح تفصیلی
- حریم پیشنهادی

طرح شناسایی و تدق

خانه نیما یوشیج
خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور



کارفرما :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

شناسایی و تدقیق لایه حرایم تاریخی در طرح تفصیلی

راهنـــــمای نقشه

پهنه بنای

R122 حریم پیشنهادی

آثار ثبتی واجد ارزش

معابر در طرح ملاک عمل

ساختار پهنه بندی در حریم پیشنهادی بناهای ثبتی
خانه نیما یوشیج و خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور

مقیاس : ——

0 5 10 20 Meters

سیستم تصویر : UTM Zone 39	بیضوی مبنا : WGS84
طراح :	GIS و ترسیم :
کنترل نهایی :	تائید :
نام فایل :	شماره نقشه :
تاریخ شروع طرح :	تاریخ تصویب طرح :
توضیح:	

منطقه یک

مشاور: مهندسین مشاور بعد پویاشهر

عاملیت چهارم: مهندسان مشاور نقش محیط
[عاملیت حهارم مدیریت بافت و بناهای تاریخی]

- بررسی سابقه اثر
- بررسی موقعیت اثر
- کاربری اراضی
- تعداد طبقات
- پهنه بندی طرح تفصیلی
- حریم پیشنهادی

طرح شناسایی و تدق

خانه نیما یوشیج
خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور

کارفرما :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

شناسایی و تدقیق لایه حرایم تاریخی در طرح تفصیلی

راهنمای نقشه

- حریم پیشنهادی
- آثار ثبتی واجد ارزش
- معابر در طرح ملاک عمل
- بناهای مشمول حقوق مکتسبه

حریم پیشنهادی بناهای ثبتی خانه نیما یوشیج
و خانه جلال آل احمد و سیمین دانشور
و ابنیه مشمول حقوق مکتسبه

مقیاس : ------

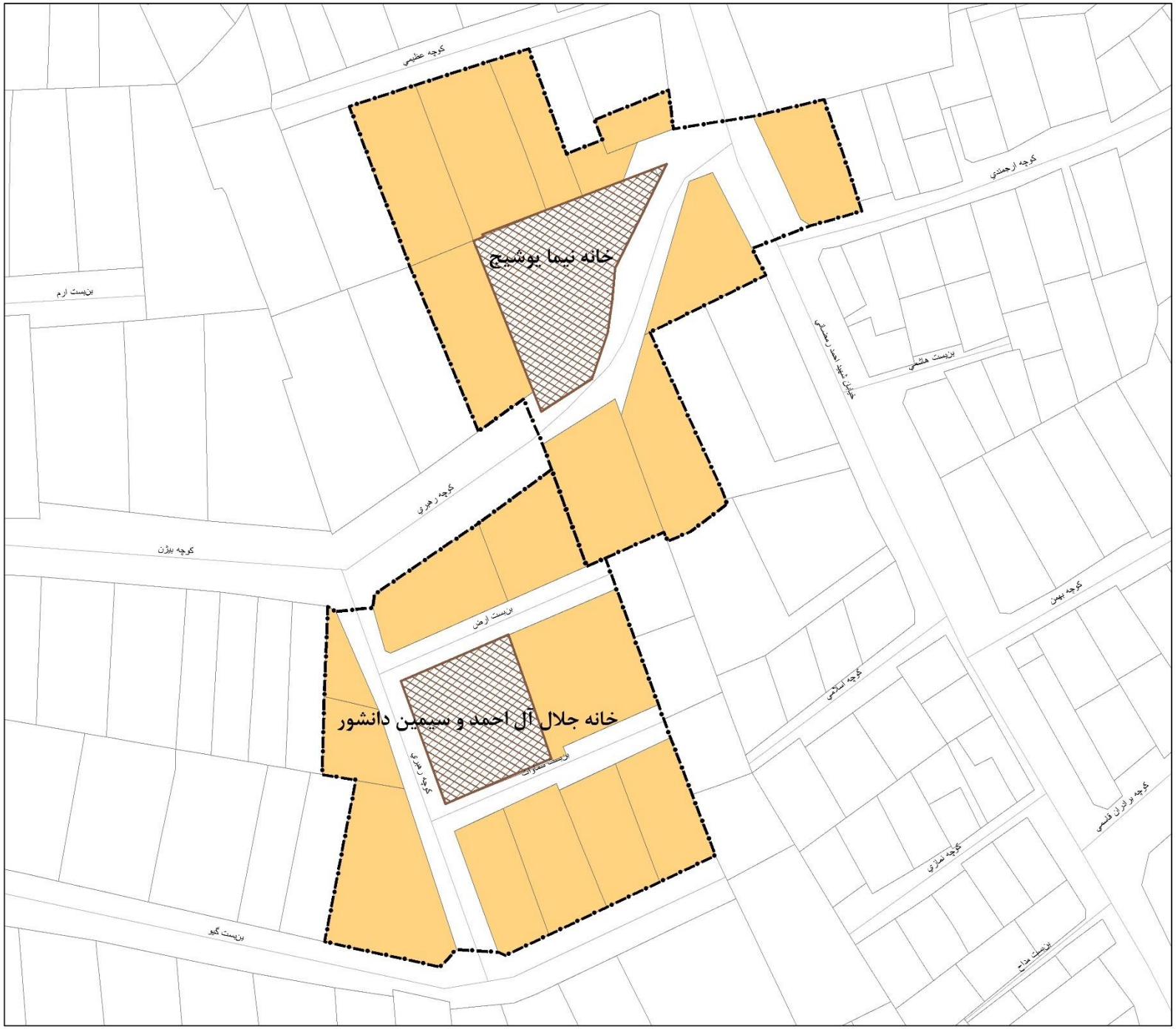
0 5 10 20 Meters

سیستم تصویر : UTM Zone 39	بیضوی مبنا : WGS84
طراح :	GIS و ترسیم :
کنترل نهایی :	تائید :
نام فایل :	شماره نقشه :
تاریخ شروع طرح :	تاریخ تصویب طرح :
توضیح:	

منطقه یک

مشاور: مهندسین مشاور بعد پویاشهر

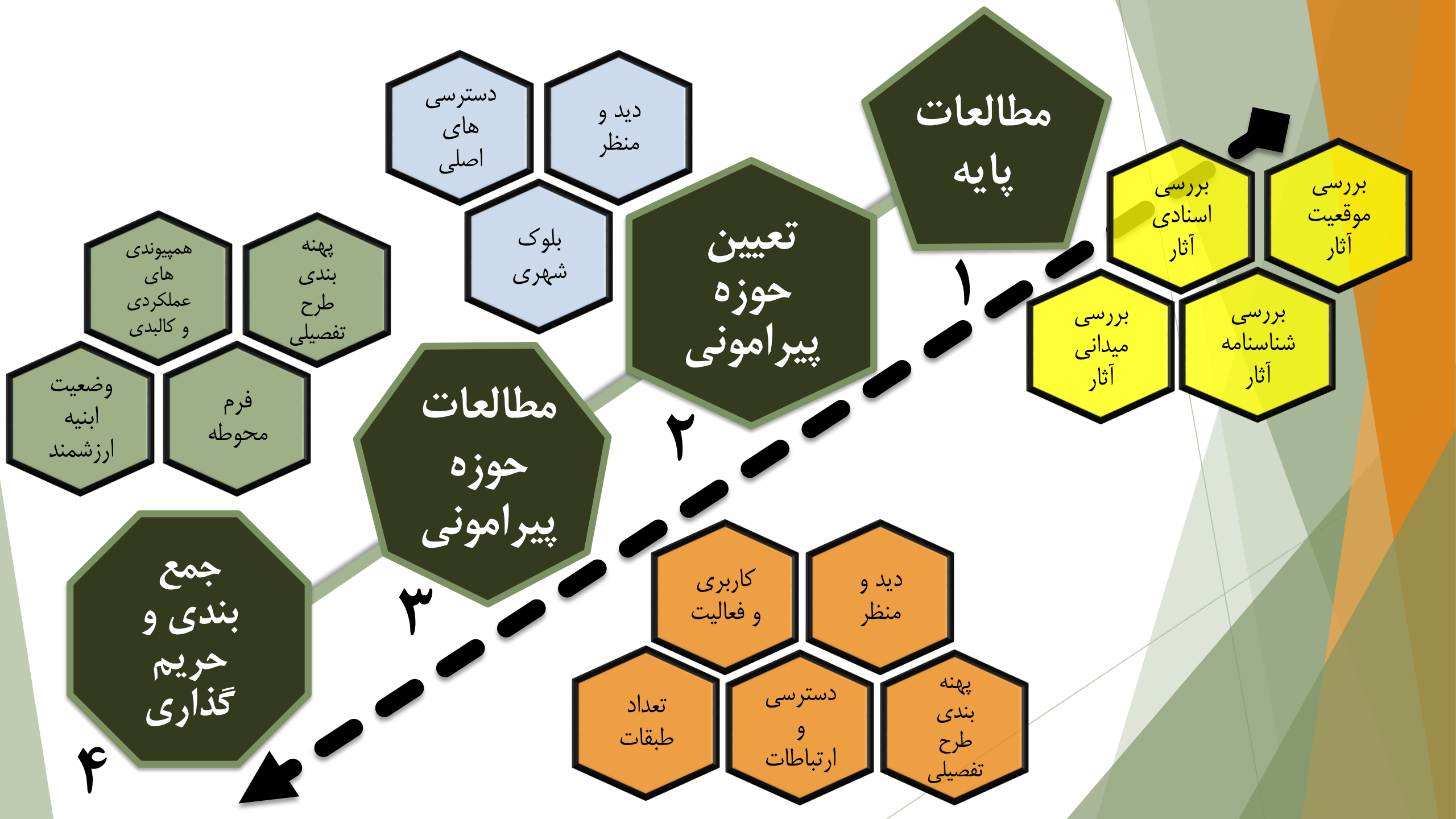
عاملیت چهارم: مهندسان مشاور نقش محیط
[عاملیت چهارم سند ربت بافت و بناهای تاریخی]



- بررسی سابقه اثر
- بررسی موقعیت اثر
- کاربری اراضی
- تعداد طبقات
- پهنه بندی طرح تفصیلی
- حریم پیشنهادی

طرح شناسایی و تدق

دسته سوم :
مطالعات تفصیلی و تعیین حرایم ۶۴ اثر دارای الویت اداره کل میراث استان تهران


مطالعات پایه
۱
بررسی موقعیت آثار
بررسی اسنادی آثار
بررسی شناسنامه آثار
بررسی میدانی آثار
تعیین حوزه پیرامونی
۲
دید و منظر
دسترسی های اصلی
بلوک شهری
مطالعات حوزه پیرامونی
۳
دید و منظر
کاربری و فعالیت
پهنه بندی طرح تفصیلی
دسترسی و ارتباطات
تعداد طبقات
جمع بندی و حریم گذاری
۴
پهنه بندی طرح تفصیلی
همپیوندی های عملکردی و کالبدی
فرم محوطه
وضعیت ابنیه ارزشمند

شرح فرایند

۱- معرفی محدوده موقعیت آثار ثبتی در شهر تهران

۲- معرفی شناسنامه آثار ثبتی

۳- بررسی وضعیت حوزه نفوذ آثار ثبتی

- کاربری و فعالیت
- پهنه طرح تفصیلی
- تعداد طبقات
- دید و منظر

۴- تعیین نهایی حرایم آثار ثبتی

- راهکار اول : تعیین حریم بر اساس مصوبه شورای شهر بشماره **۸۸/۳/۲۰۱/۱** مورخ **۸۸/۰۳/۳۱**
- راهکار دوم : تعیین حریم بر اساس معیارهای موثر و مورد توجه در تعیین عرصه و حرایم
- تدوین ضوابط و مقررات حفاظتی مربوط به هریک از حرایم آثار در قالب فرمت حرایم سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
- ارائه نقشه های لایه کاربری و تعداد طبقات وضع موجود و پهنه ملاک عمل حرایم پیشنهادی

تعیین حریم بر اساس معیارهای موثر و مورد توجه در تعیین عرصه و حرایم

۱– فرم محوطه در گذشته و وضع موجود

۲– اسناد نقشه ای و تصاویر هوائی

۳– توجه به بستر شهری اثر از قبیل خیابان های دسترسی اطراف، موقعیت سایر آثار ثبتی و دید به اثر

۴– وضعیت کاربری ها در وضع موجود از قبیل ابنیه مسکونی، ابنیه تجاری، آموزشی و اداری در حوزه نفوذ

۵– توجه به وضعیت پهنه بندی طرح تفصیلی

نمونه اول :

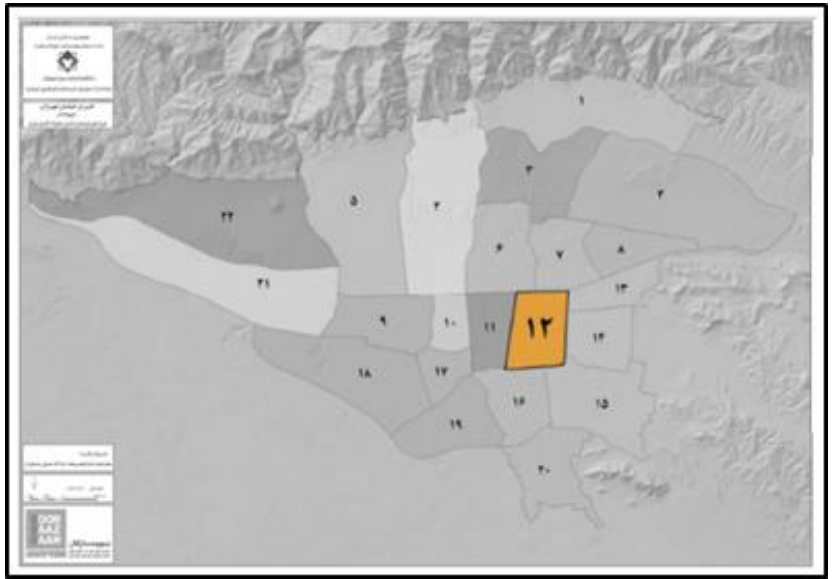
1. صندوق قرض الحسنه (مـوزه بانک ملی)
2. عمارت سرداراسعد (باشـگاه بانک ملی)
3. برج آب مجموعهٔ بانک ملی
4. کلیســای انجیلــی تهــران (کلیسای پطرس مقدس)
5. موزه آبگینه (عمـارت قـوام السلطنه)

۱. معرفی موقعیت آثار ثبتی در شهر تهران

محدوده مورد مطالعه شامل **۵ بنای ثبتی در منطقه دوازده شهر تهران**، در ضلع غربی خیابان فردوسی، حدفاصل خیابان سرهنگ سخائی و خیابان جمهوری اسلامی شامل چند ساختمان وابسته به بانک ملی و همچنین در ضلع شرقی خیابان سی تیر واقع شده است.

منطقه دوازده به عنوان هسته تاریخی و اصلی شکل‌گیری تهران امروزی، محدوده اصلی تاریخی و قدیمی این شهر محسوب می‌شود و اکثر بناهای ثبت شده تهران در فهرست سازمان میراث فرهنگی در این منطقه از شهر قرار دارد. منطقه دوازده با وسعت ۱۶۰۰ هکتار (۴/۲ درصد محدوده تهران) بیش از سه چهارم تهران ناصری (مرکز تاریخی تهران) را پوشش می‌دهد. این منطقه از شمال به مناطق ۶ و ۷ (خیابان انقلاب)، از شرق به مناطق ۱۳ و ۱۴ (خیابان ۱۷ شهریور)، از جنوب به مناطق ۱۵ و ۱۶ (خیابان شوش) و از غرب به منطقه ۱۱ (خیابان حافظ و وحدت اسلامی) محدود می‌شود و در کل به ۶ ناحیه و ۲۳ محله تقسیم شده است.

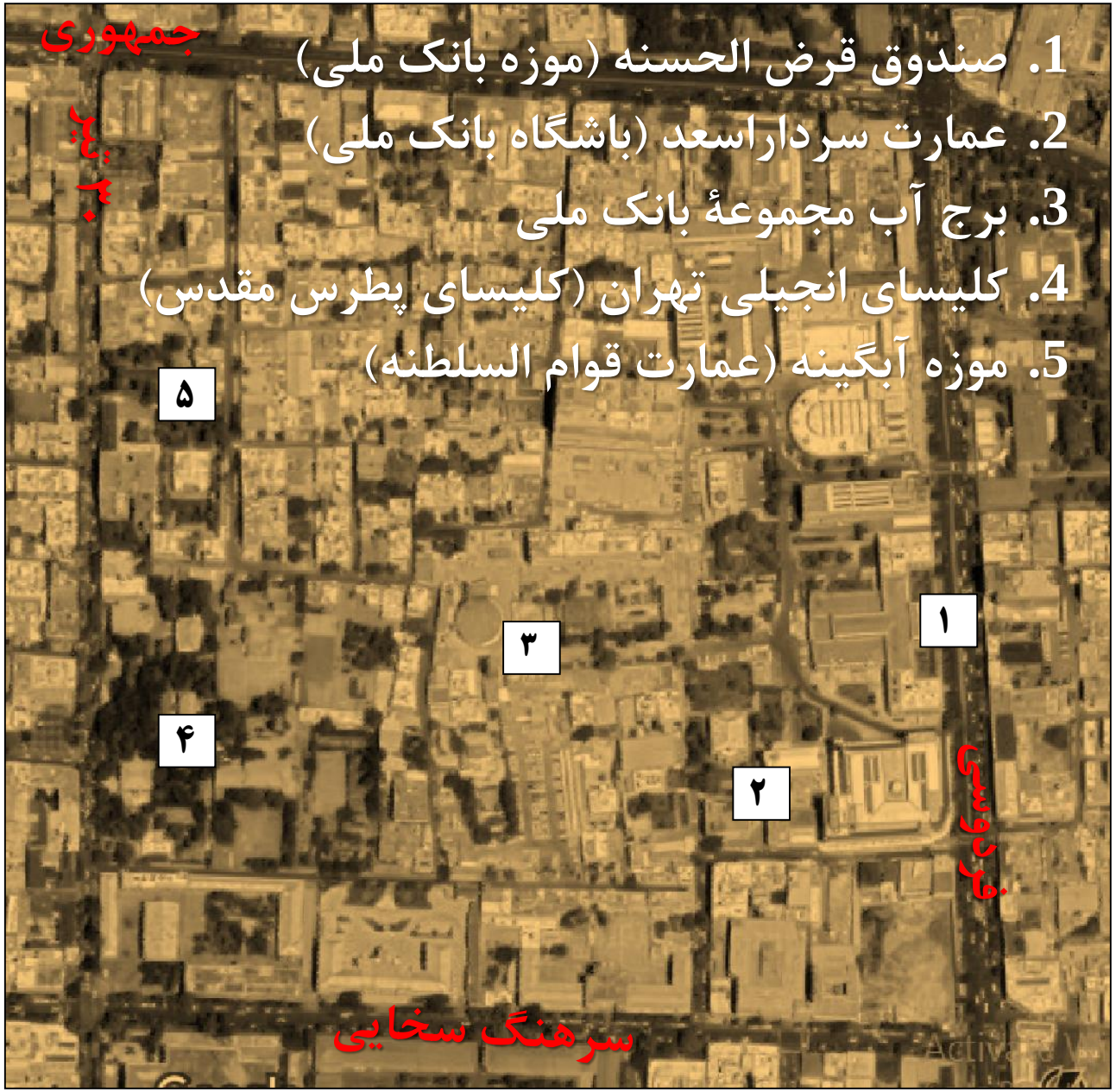
۲۷ درصد از سطح منطقه (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. خیابان‌های انقلاب، ۱۷ شهریور و شوش بر حصار ناصری منطبق هستند و تنها لبه غربی منطقه بر ضلع چهارم آن یعنی خیابان کارگر انطباق ندارد (باوند، ۱۳۸۳).



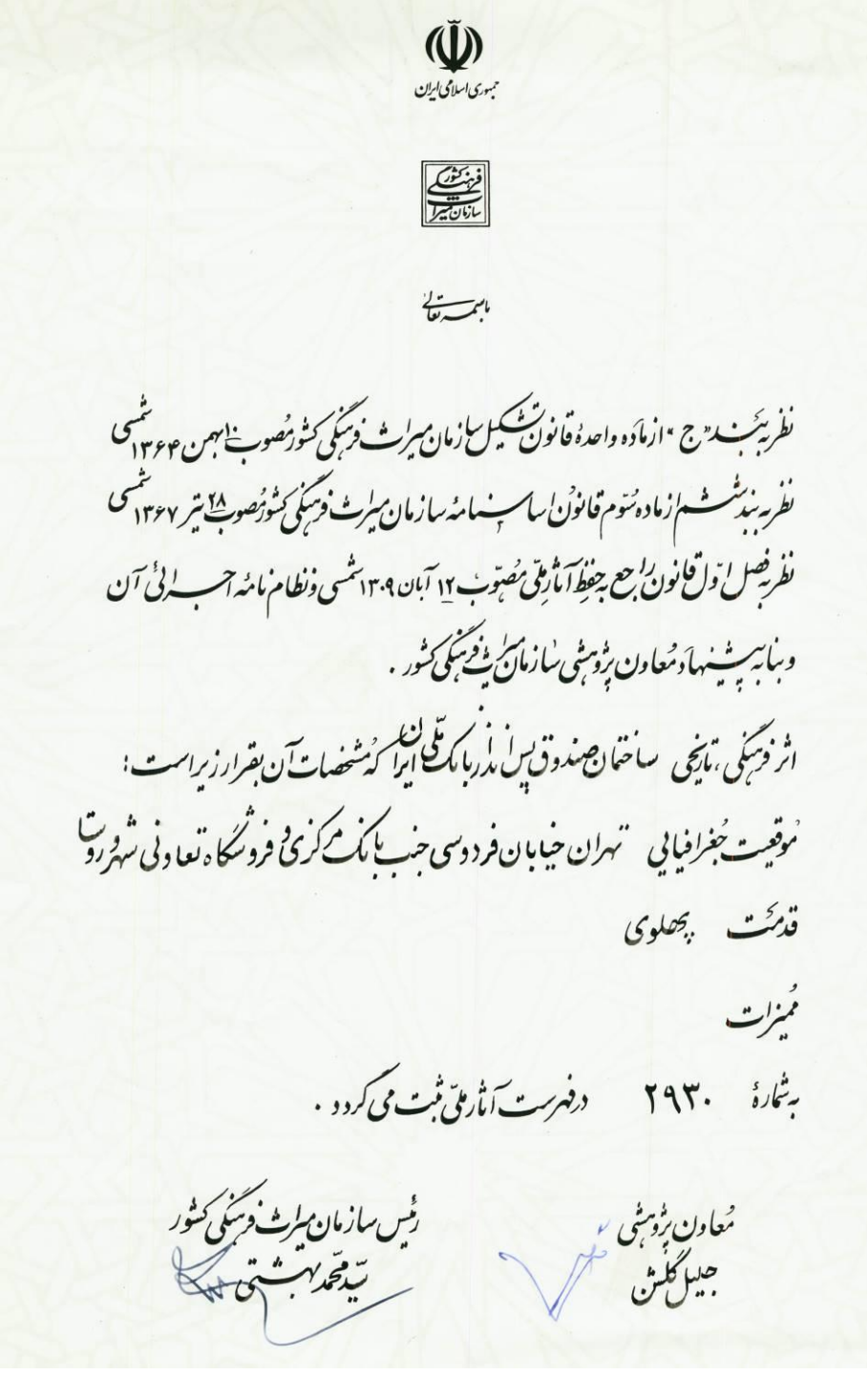
۲. معرفی هر یک از آثار ثبتی

به منظور شناخت و معرفی آثار ثبتی ابتدا شناسنامه اثر تاریخی، مورد بررسی قرار گرفته و سپس به بررسی خروجی‌ها و اطلاعات مشاوران پیشین پرداخته شده است. در نهایت حریم هر اثر بررسی و مشخص شده است بنا دارای حریم مصوب است یا خیر و در صورت نداشتن حریم مصوب، آیا در حریم بنای دیگری قرار گرفته است یا خیر.

محدوده مورد مطالعه شامل ۵ اثر در مطابق نقشه ذیل میباشند که در ۵ بخش مجزا در ادامه معرفی میگردند. در نقشه زیر محدوده **حدفاصل خیابان های فردوسی، جمهوری اسلامی، سرهنگ سخایی و سی تیر** بعنوان **حوزه نفوذ اثر** مورد بررسی قرار گرفته است :



صندوق قرض الحسنه بانک ملی (موزه بانک ملی)



جمهوری اسلامی ایران

فرهنگی
سازمان میراث

باسمه تعالی

نظر به بند «ج» از ماده واحده قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۰ بهمن ۱۳۶۴ شمسی
نظر به بند ششم از ماده سوم قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۲۸ تیر ۱۳۶۷ شمسی
نظر به فصل اول قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۲ آبان ۱۳۰۹ شمسی و نظام نامه اجرائی آن
و بنا به پیشنهاد معاون پژوهشی سازمان میراث فرهنگی کشور.

اثر فرهنگی، تاریخی ساختمان صندوق پس انداز بانک ملی ایران که مشخصات آن بقرار زیر است:

موقعیت جغرافیایی تهران خیابان فردوسی جنب بانک مرکزی و فروشگاه تعاونی شهر و روستا

قدمت پهلوی

ممیزات

به شمارهٔ ۲۹۳۰ در فهرست آثار ملی ثبت می گردد.

معاون پژوهشی
جلیل گلشن

رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور
سید محمد بهشتی

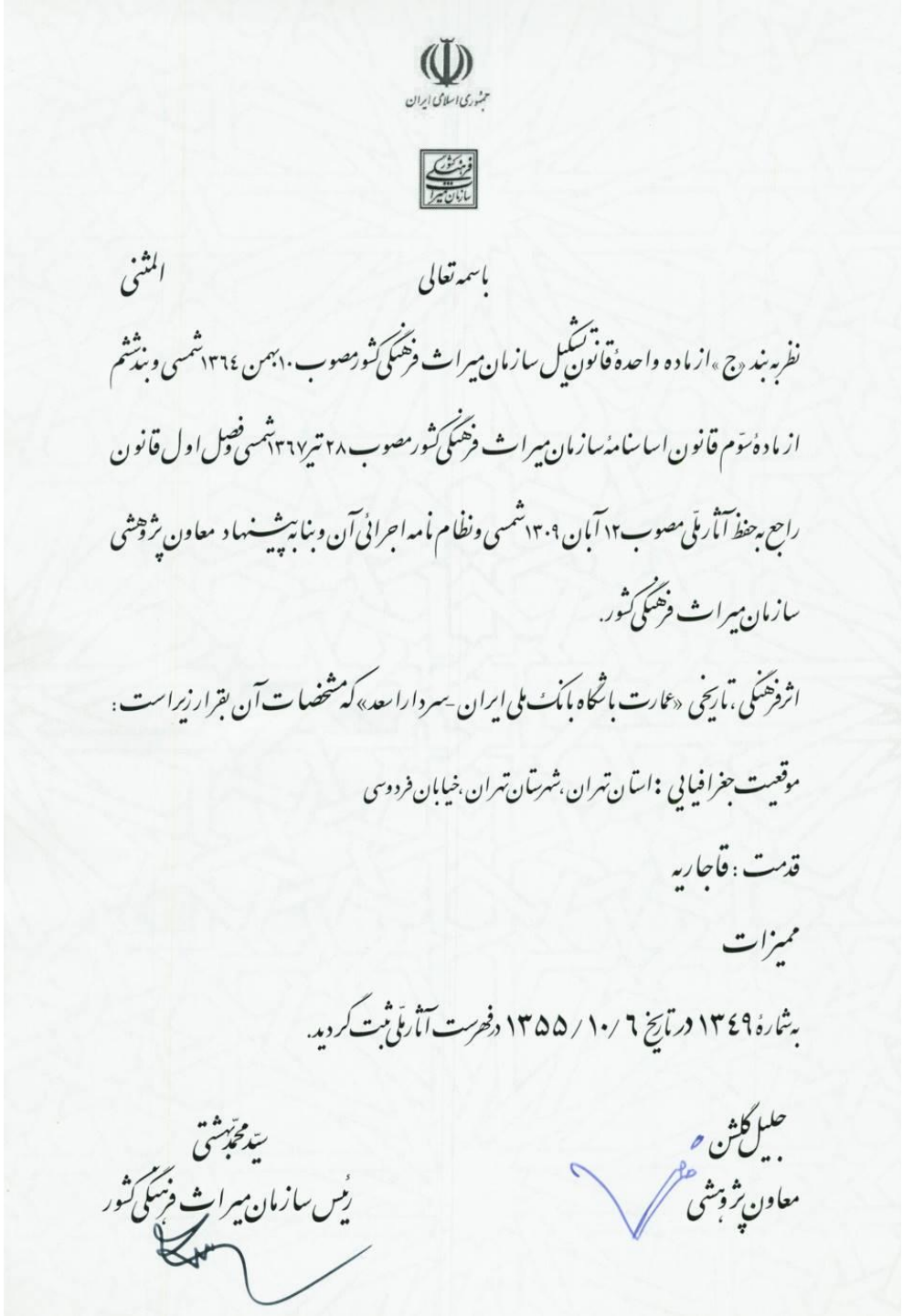
صندوق قرض الحسنه بانک ملی ایران بشماره ثبت ۲۹۳۰ در ضلع غربی خیابان فردوسی، در محوطهٔ وسیعی که شامل چند ساختمان وابسته به بانک است واقع شده است.

این ساختمان حدفاصل خیابان سرهنگ سخائی و خیابان جمهوری اسلامی قرار دارد. **ورودی اصلی ساختمان با کمی عقب نشینی، در خیابان فردوسی** می باشد.

اطراف ساختمان بانک ملی، اغلب ساختمانهای اداری و تجاری به چشم می خورند.

صندوق قرض الحسنه بانک ملی (موزه بانک ملی)

عمارت سردار اسعد (باشگاه بانک ملی)



جمهوری اسلامی ایران

سازمان میراث فرهنگی

باسمه تعالی — المثنی

نظر به بند «ج» از ماده واحدهٔ قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۰ بهمن ۱۳۶٤ شمسی و بند ششم از مادهٔ سوم قانون اساسنامهٔ سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۲۸ تیر ۱۳۶۷ شمسی و فصل اول قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۲ آبان ۱۳۰۹ شمسی و نظام نامه اجرائی آن و بنا به پیشنهاد معاون پژوهشی سازمان میراث فرهنگی کشور.

اثر فرهنگی، تاریخی «عمارت باشگاه بانک ملی ایران - سردار اسعد» که مشخصات آن بقرار زیر است:

موقعیت جغرافیایی: استان تهران، شهرستان تهران، خیابان فردوسی

قدمت: قاجاریه

ممیزات

به شمارهٔ ۱۳٤۹ در تاریخ ٦ / ۱۰ / ۱۳۵۵ در فهرست آثار ملی ثبت گردید.

جلیل گلشن
معاون پژوهشی

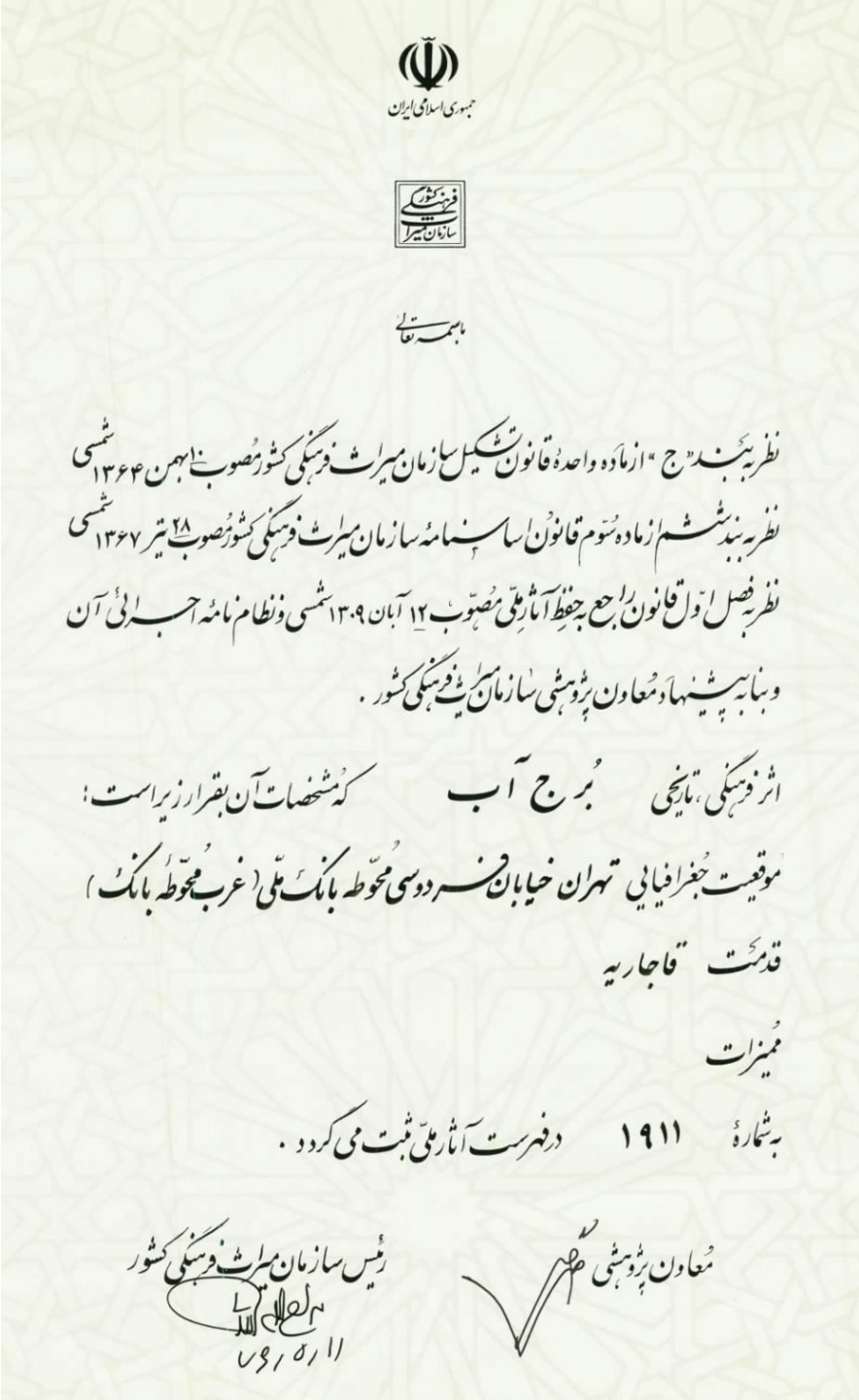
سید محمد بهشتی
رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور

عمارت سردار اسعد (باشگاه بانک ملی ایران) که بشماره ثبت ۱۳۴۹ در تاریخ ۰۶/۱۰/۱۳۵۵ در فهرست آثار ملی ثبت گردیده است، از بناهای **اواخر قاجاریه** می باشد، در خیابان فردوسی و در ضلع غربی ساختمان بانک ملی قرار دارد.

ورودی اصلی آن در جبهۀ جنوبی بوده و ایوان سرپوشیدۀ وسیعی با شش ستون ستون سنگی در جلوی آن قرار گرفته است.

عمارت سردار اسعد (باشگاه بانک ملی)

برج آب بانک ملی



جمهوری اسلامی ایران

سازمان میراث فرهنگی

باسمه تعالی

نظر به بند «ج» از ماده واحده قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۰ بهمن ۱۳۶۴ شمسی
نظر به بند ششم از ماده سوم قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۲۸ تیر ۱۳۶۷ شمسی
نظر به فصل اول قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۲ آبان ۱۳۰۹ شمسی و نظام نامه اجرائی آن
و بنا به پیشنهاد معاون پژوهشی سازمان میراث فرهنگی کشور.

اثر فرهنگی، تاریخی **برج آب** که مشخصات آن بقرار زیر است:

موقعیت جغرافیایی تهران خیابان فردوسی محوطه بانک ملی (غرب محوطه بانک)

قدمت قاجاریه

ممیزات

به شماره ۱۹۱۱ در فهرست آثار ملی ثبت می گردد.

معاون پژوهشی

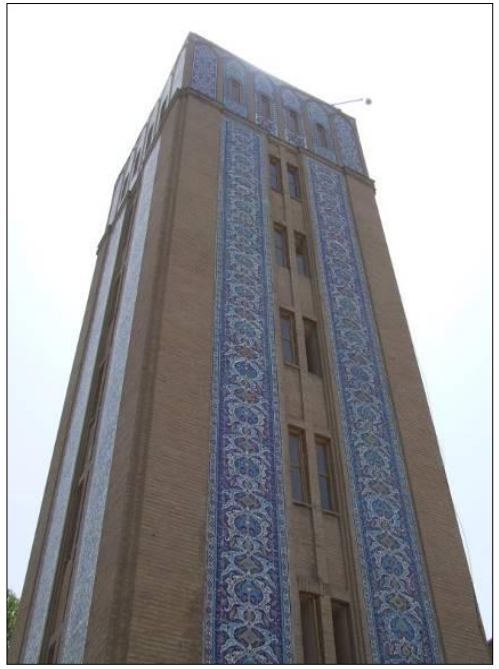
رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور

۱۱/۵/۶۹

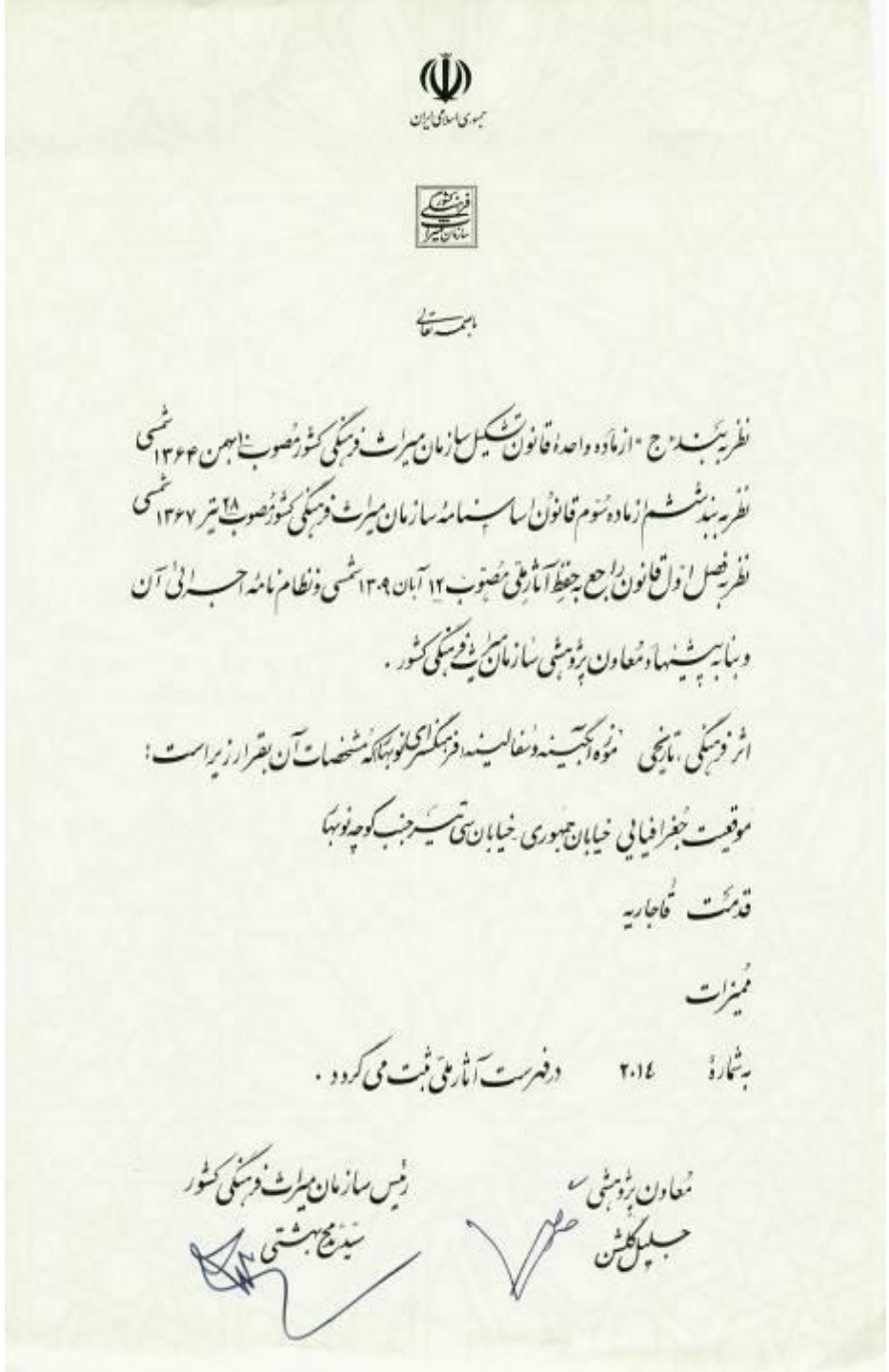
برج آب در ضلع غربی محوطـهٔ بانـــک ملـــی واقــع در خیابــان فردوســـی، حدفاصـــل خیابـــان جمهوری و کوچهٔ بانک ملـی واقـع شده است.

این محوطه شـامل بناهـای اداری و تاریخی از جمله: بنای صندوق پس انداز بانک ملی، خانهٔ سـردار اسـعد بختیاری، بنای باشگاه بانک ملـی و همچنین بنای برج آب اسـت.. **تنها راه دسترسی به این بنا، عبور از محوطهٔ بانک ملی مـی باشـد و بنای برج از خیابـان فردوسـی فاصـلهٔ زیـادی دارد و از محـل عبور و مرور خیابـان فردوسـی قابل مشاهده نیست.**

برج آب بانک ملی



عمارت قوام السلطنه (موزه آبگینه)



جمهوری اسلامی ایران

سازمان میراث فرهنگی

باسمه تعالی

نظریه بند ج «از ماده واحده قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱ بهمن ۱۳۶۴ شمسی

نظریه بند ششم از ماده سوم قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۲۸ تیر ۱۳۶۷ شمسی

نظریه فصل اول قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۲ آبان ۱۳۰۹ شمسی و نظام نامه اجرائی آن

و بنا به پیشنهاد معاون پژوهشی سازمان میراث فرهنگی کشور.

اثر فرهنگی، تاریخی موزه آبگینه و نقالینه فرهنگسرای نوبهار که مشخصات آن بقرار زیر است:

موقعیت جغرافیایی خیابان جمهوری، خیابان سی تیر جنب کوچه نوبهار

قدمت قاجاریه

ممیزات

به شماره ۲۰۱۴ در فهرست آثار ملی ثبت می گردد.

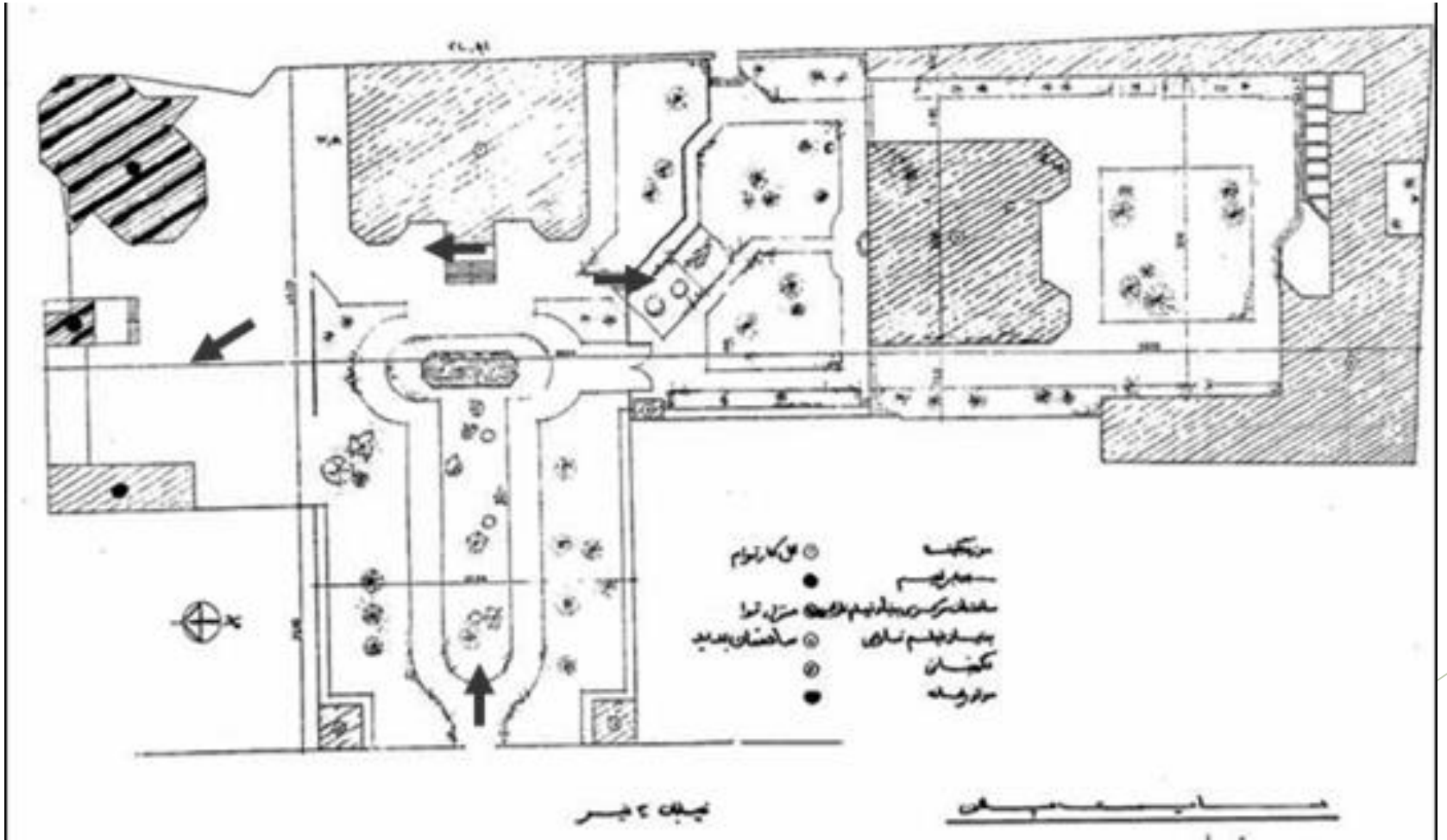
معاون پژوهشی
جلیل گلشن

رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور
سید محمد بهشتی

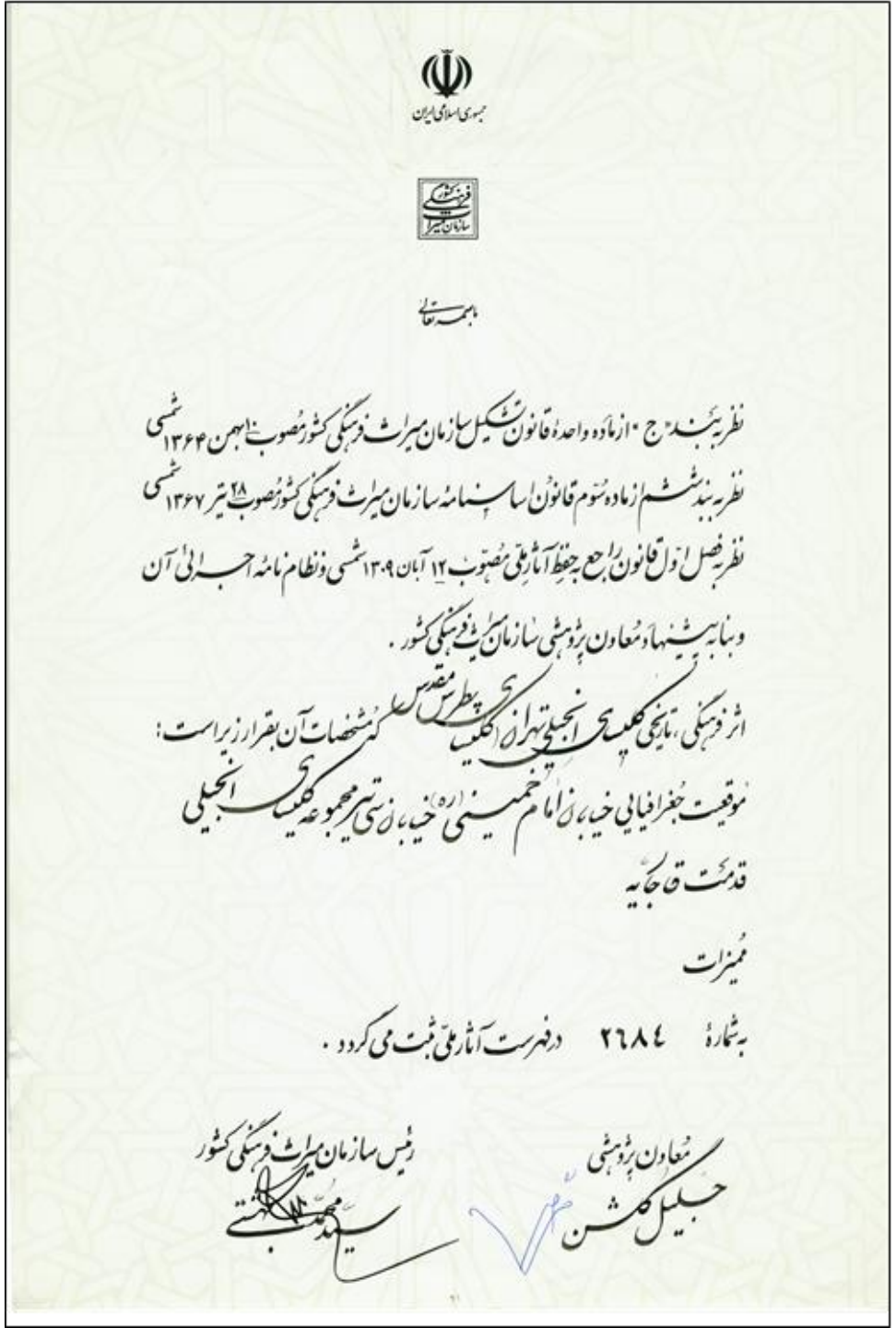
عمارت قوام السلطنه بشماره ثبت ۲۰۱۴ با قدمت دوره قاجار در ضلع شرقی خیابان سی تیر، در جنب خیابان نوبهار در حدفاصل خیابان های سرهنگ سخائی و جمهوری اسلامی قرار دارد.

بنای کنونی ساختمان خانه قوام شامل یک مجموعه مرکب از دو قسمت مجزا است که **شامل موزه آبگینه و ساختمان بنیاد سینمائی فارابی** می باشد. ورودی اصلی آن از خیابان سی تیر بوده و اطراف آن نیز ساختمان های باشگاه آرارات، کلیسای انجیلی، ساختمان های اداری و رستوران و کافه های خیابان قرار دارند.

عمارت قوام السلطنه (موزه آبگینه)



کلیسای انجیلی تهران (کلیسای پطرس مقدس)



جمهوری اسلامی ایران

سازمان میراث فرهنگی

باسمه تعالی

نظر به بند ج ۱۰ از ماده واحده قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱ بهمن ۱۳۶۴ شمسی

نظر به بند ششم از ماده سوم قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۲۸ تیر ۱۳۶۷ شمسی

نظر به فصل اول قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۲ آبان ۱۳۰۹ شمسی و نظام نامه اجرائی آن

و بنا به پیشنهاد معاون پژوهشی سازمان میراث فرهنگی کشور.

اثر فرهنگی، تاریخی کلیسای انجیلی تهران (کلیسای پطرس مقدس) که مشخصات آن بقرار زیر است:

موقعیت جغرافیایی خیابان امام خمینی (ره) خیابان تیر مجموعه کلیسای انجیلی

قدمت قاجاریه

ممیزات

به شماره ۲۶۸۴ در فهرست آثار ملی ثبت می گردد.

معاون پژوهشی

جلیل گلشن

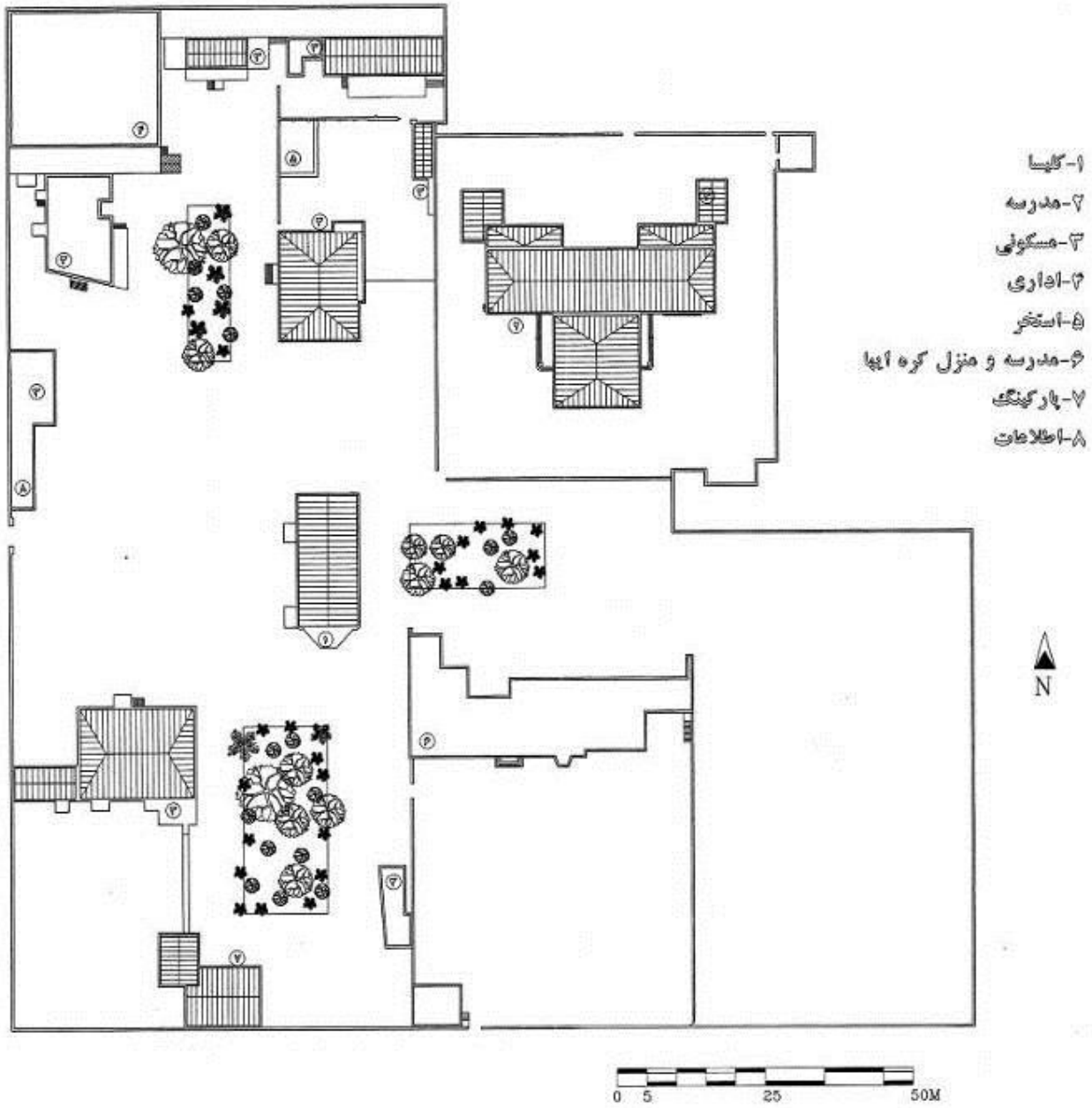
رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور

سید محمد بهشتی

کلیسای انجیلی تهران بعد از گسترش شهر در دورهٔ قاجار و تعیین حصار معروف ناصری در یکی از خیابانهای جدا شده از خیابان سپه به نام قوام السلطنه شکل می گیرد که **در فاصلهٔ ۲۰۰ متری از جنوب موزهٔ آبگینه واقع شده است.**

در حال حاضر این بنا به عنوان یک بنای عمومی - مذهبی مورد استفادهٔ مسیحیان پروتستان می باشد. این مجموعه وقفی است و زیر نظر مدیریت کلیسای انجیلی ایران اداره می شود **و در سال ۱۳۷۹ با شمارهٔ ۲۶۸۴** در فهرست آثار ملی به ثبت رسید.

کلیسای انجیلی تهران (کلیسای پطرس مقدس)

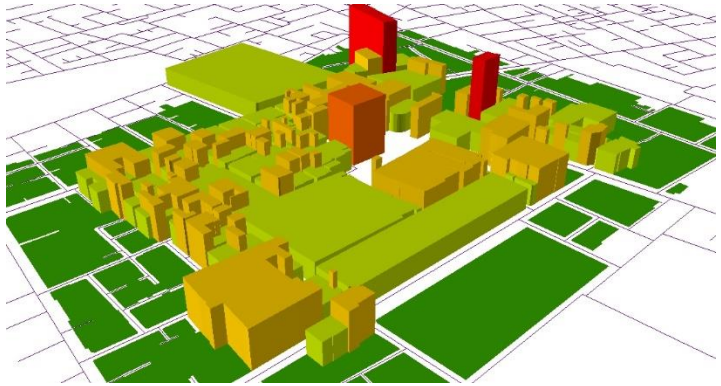


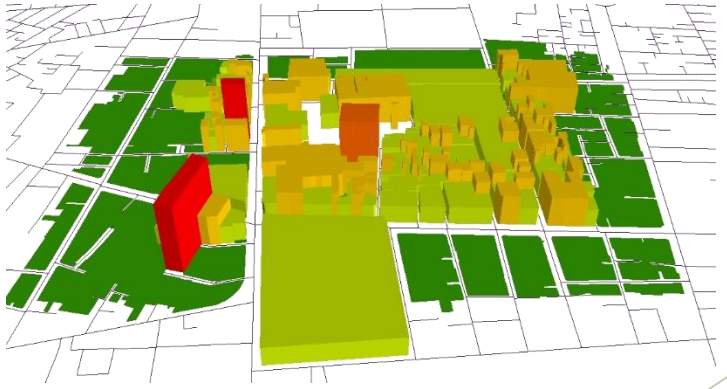
نقشه وضعیت کاربری در

ت تعداد

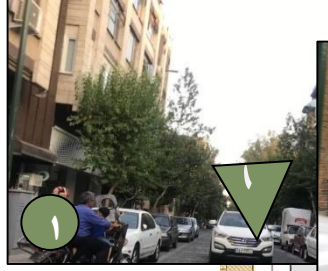
حوزه نف

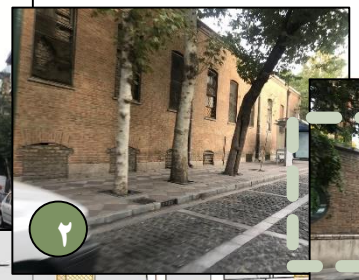
دید پرنده وضعیت تعداد طبقات در حوزه نفوذ

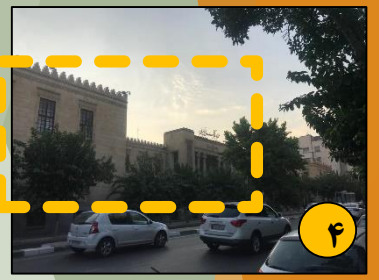


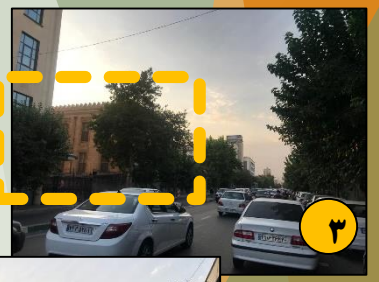


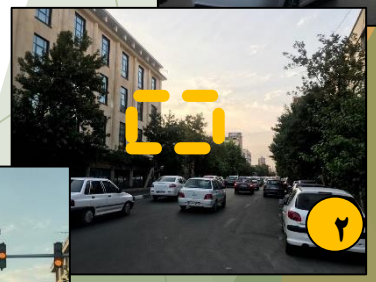
نقشه وضعیت دید به اثر در حوزه نفوذ

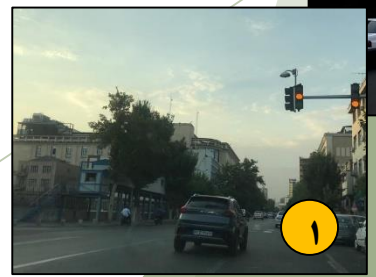


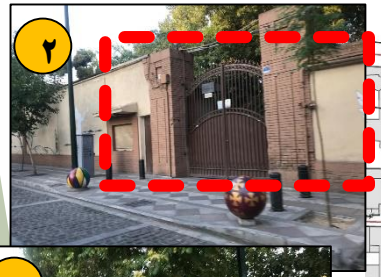


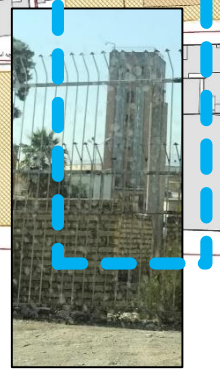




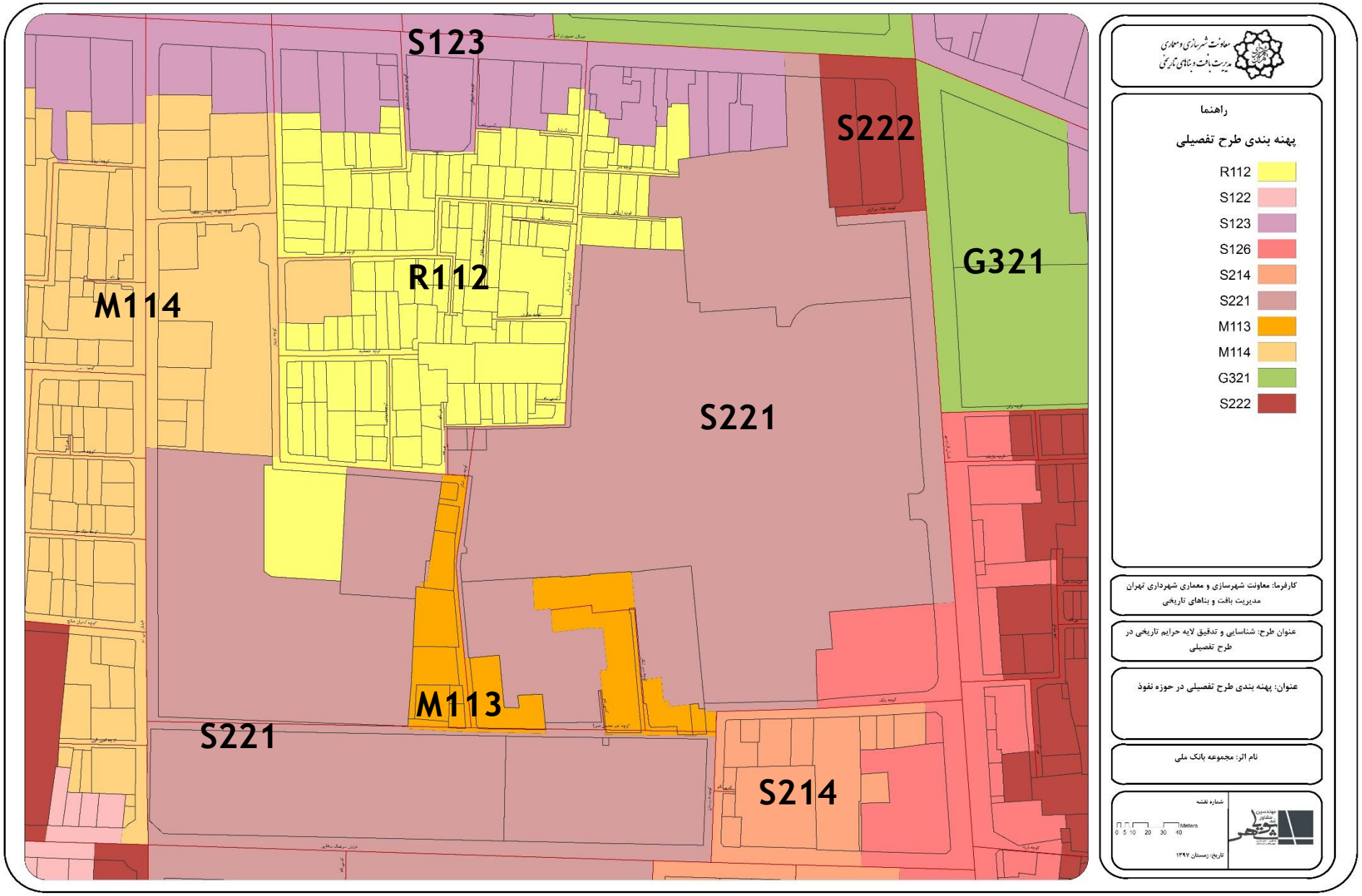








نقشه وضعیت پهنه بندی طرح تفصیلی

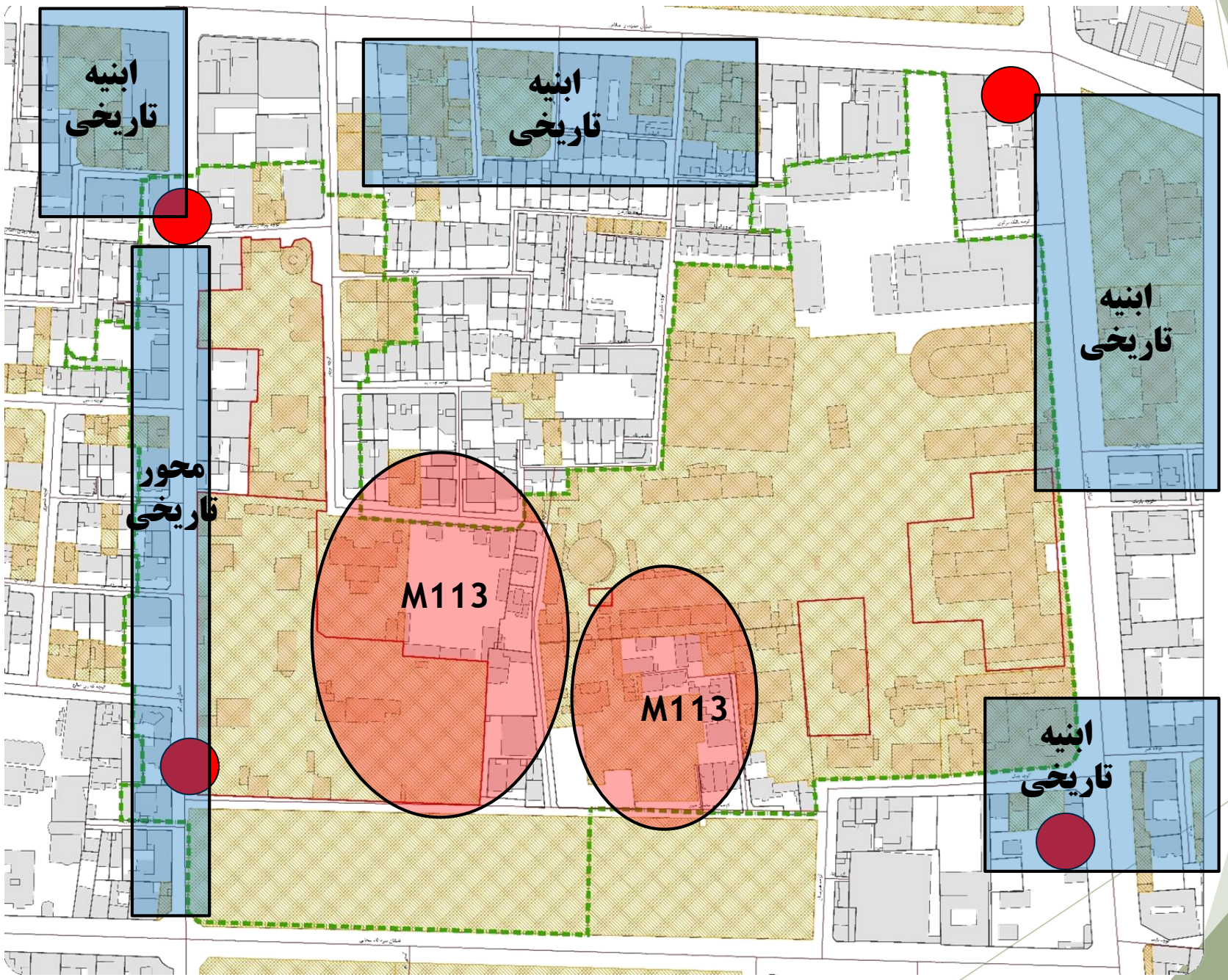


همانطور که گفته شد **آثار سه گانه صندوق قرض الحسنه، عمارت سردار اسعد و برج آب در محوطه بانک ملی واقع شده اند** که بعنوان **عرصه های جداگانه** آثار مشخص گشته که در قالب نقشه و ضوابط عرصه تبیین شده است.

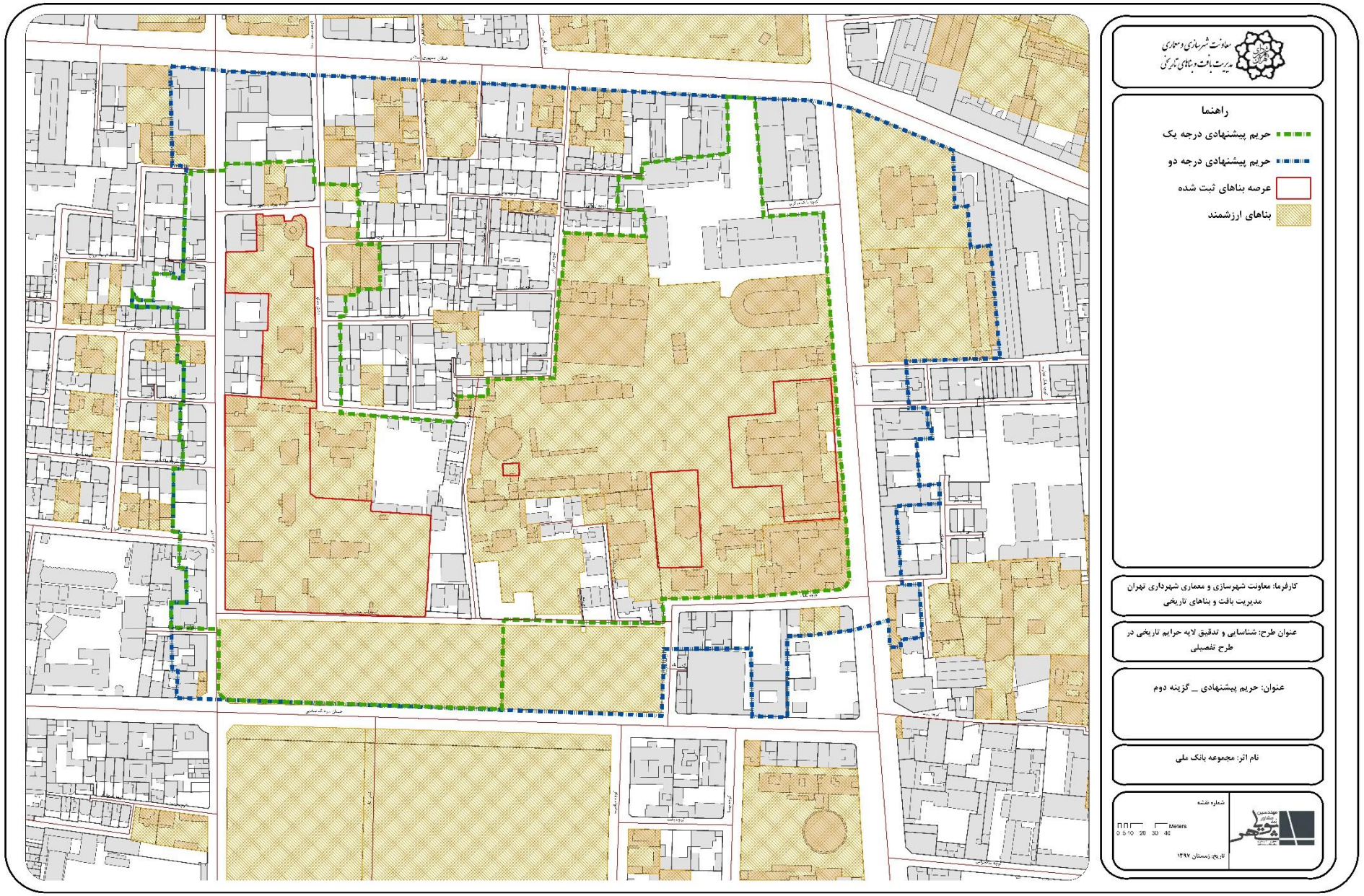
در خصوص **آثار جبهه شرقی خیابان سی تیر (موزه آبگینه و کلیسای انجیلی تهران)** نیز بواسطه نزدیکی این دو اثر **حریم مشترکی** در نظر گرفته شد.

دلایل زیادی را می‌توان برای تعیین خط مشترک حریم برای این ۵ اثر تاریخی ذکر کرد. از آن جمله، **مهمترین دلیل نزدیکی این ۵ اثربه یکدیگر است**. ۳ اثر اول در داخل محوطه بانک ملی و ۲ اثر دیگر در غرب محوطه بانک ملی و در مجاروت محور سی تیرشکل گرفته، تحول یافته و تا امروز گذر کرده و به دست ما رسیده است.

در ادامه مهمترین عوامل مؤثر در تعیین عرصه و حریم این آثار شرح داده می شود.


ابنیه
تاریخی
ابنیه
تاریخی
ابنیه
تاریخی
محور
تاریخی
M113
M113
ابنیه
تاریخی

راهکار دوم : تعیین حرایم بر اساس معیارهای موثر و مورد توجه



ضوابط و مقررات حفاظتی عرصه و حرایم آثار مطابق فرمت حرایم سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

الف) ضوابط و مقررات عرصه:

۱- مناطق مشخص شده با **خط قرمز رنگ**، به منزله **عرصه آثار تاریخی** می باشد. وسعت و موقعیت تقریبی آنها به شرح زیر است:

الف) **عمارت صندوق پس انداز بانک ملی و محوطه اطراف آن به وسعت تقریبی ۷۷۰۰ مترمربع** که حدود آن از شرق ضلع غربی خیابان فردوسی است و در سه ضلع شمالی، جنوبی و غربی در داخل محوطه بانک به فاصله ۹ متر از بنا فاصله دارد؛و حدود آن مطابق نقشه مشخص گشته است.

ب) **ساختمان سردار اسعد بختیاری (باشکاه هم نامیده شده است) و محوطه اطراف آن به وسعت تقریبی ۳۰۰۰ متر مربع** که حدود تقریبی آن از شمال ۳۰متر و از جنوب ۲۲ متر و از شرق و غرب هرکدام ۸ متر در داخل محوطه از ساختمان فاصله دارد؛ و حدود آن مطابق نقشه مشخص گشته است.

ج) **ساختمان برج آب بانک ملی و محوطه اطراف آن به وسعت تقریبی ۱۳۵ متر مربع** که به فاصله ۵/۱ متر از جنوب و ۳ متر از جهت های شمال، شرق و و غرب در داخل محوطه تعریف میگردد؛ و حدود آن مطابق نقشه مشخص گشته است.

د) **مجموعه کلیسای انجیلی به وسعت تقریبی ۱/۲ هکتار** که حدود آن از غرب محدود به خیابان سی تیر، از جنوب به کوچه میرزا محمد، از شمال به کوچه نوبهار و مجموعه موزه آبگینه و بنیاد سینمائی فارابی محدود است و از غرب به مدرسه مرصاد و ساختمان های اوقاف محدود است. و حدود آن مطابق نقشه مشخص گشته است.

ه) **مجموعه موزه آبگینه و بنیاد سینمائی فارابی به وسعت تقریبی ۷۷۰۰ متر مربع** که حدود تقریبی آن از شمال به کوچه بهزاد رستمی، از غرب به خیابان سی تیر، از شرق به کوچه نوبهار و از جنوب به مجموعه کلیسای انجیلی محدود است.

ب) ضوابط و مقررات حریم درجه یک:

۱- منطقه مشخص شده بوسیله **خط سبز رنگ**، به منزله **حریم درجه ۱** آثار تاریخی است. حدود تقریبی آن کل محوطه بانک ملی و بانک مرکزی و ساختمانهای اداری وابسته به آن و عمدتا یک پلاک اطراف موزه آبگینه و کلیسای انجیلی تهران می باشد.

۲- لازم است وضعیت ابنیه موجود در وضعیت کنونی ثابت گشته و **هرگونه ساخت و ساز (ایجاد اعیانی) جدید متوقف گردد.** در صورت تصمیم به تخریب و نوسازی هریک از سایر ابنیه فاقد ارزش محوطه بانک ملی، زیر بنای ساختمان جدید مجاز به افزایش نیست. همچنین **حداکثر تعداد طبقات ابنیه** نوسازی شده در این محدوده **سه طبقه و یک خرپشته** است که بام اصلی ساختمان به ارتفاع **۱۰.۵ متر** از کف کوچه قرار گرفته و **خرپشته نیز مجاز است تا ۲.۵ متر** از سقف تمام شده بلندتر باشد.

۴- هرگونه نقشه پلان و نماها و کیفیت مصالح نما باید متناسب با اصول طراحی در محیط های تاریخی بوده و به تائید سازمان میراث فرهنگی مذکور برسد.

۵- **هرگونه اقدام عمرانی** از جمله حفر چاه و کانال، قطع درختان، نصب دکل، احداث دسترسی و اقداماتی چون محوطه سازی، بهسازی ، نورپردازی و نصب مبلمان محیطی و همچنین تغییر کاربری ابنیه نیاز به **مجوز سازمان میراث فرهنگی** دارد.

ج) ضوابط و مقررات حریم درجه دو:

۱- منطقه مشخص شده بوسیله **خط آبی رنگ**، به منزله **حریم درجه ۲** اثر تاریخی می باشد. حدود تقریبی آن از شرق، ضلع شرقی خیابان فردوسی به عمق یک پلاک حدفاصل خیابان های سرهنگ سخایی و جمهوری مطابق نقشه حریم، از غرب ضلع غربی خیابان سی تیر به عمق یک پلاک حدفاصل خیابان های سرهنگ سخایی و جمهوری و از شمال، ضلع جنوبی خیابان جمهوری و از جنوب عمدتا ضلع شمالی خیابان سرهنگ سخایی مطابق نقشه حریم می باشد.

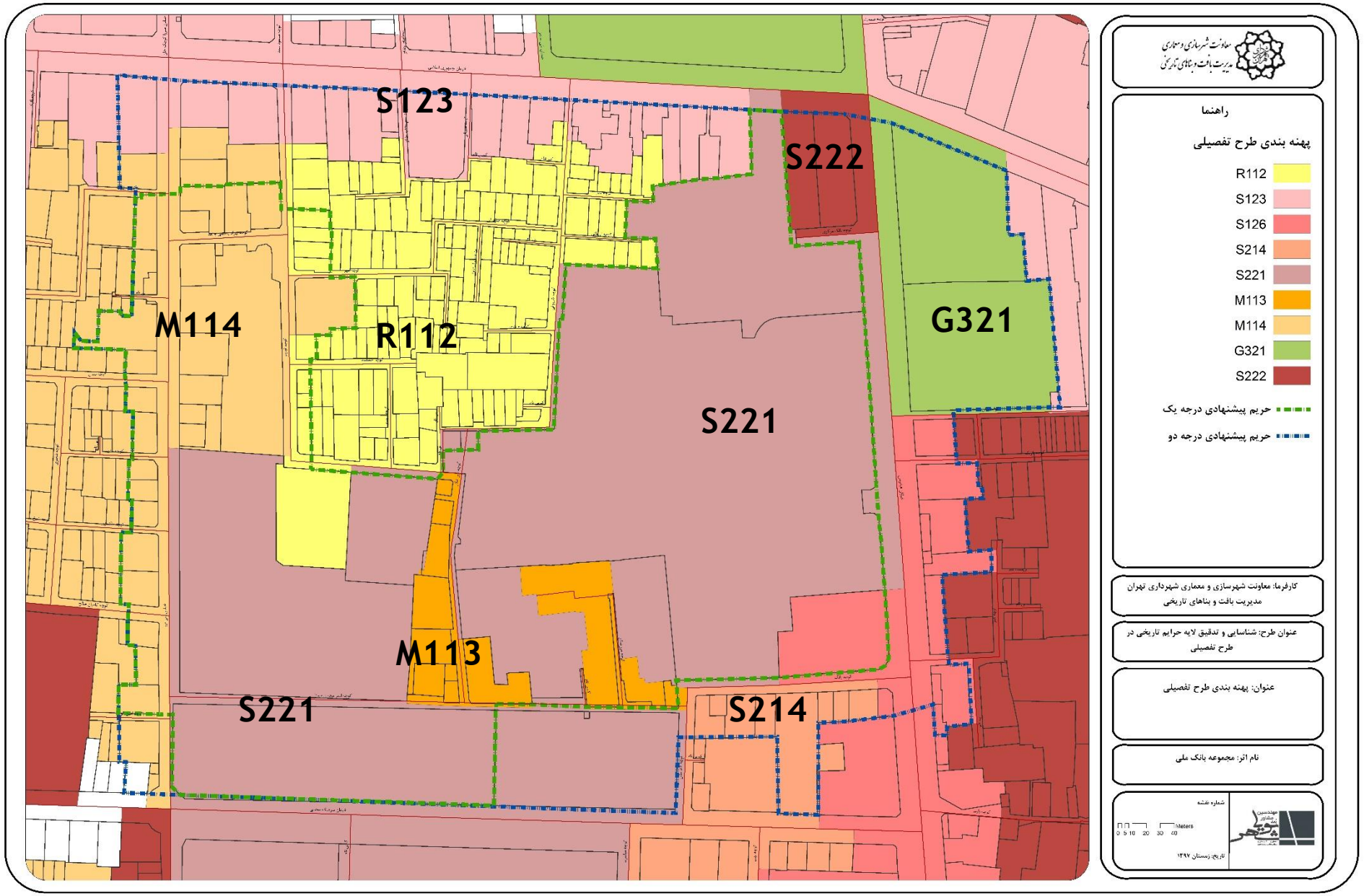
۲- - **حداکثر تعداد طبقات در این محوطه چهار طبقه و یک** خرپشته است که بام اصلی ساختمان به ارتفاع **۱۲.۵ متر از کف کوچه** قرار گرفته و **خرپشته نیز مجاز است تا ۲.۵ متر** از سقف تمام شده بلندتر باشد.

۴- هرگونه نقشه پلان و نماها و کیفیت مصالح نما باید متناسب با اصول طراحی در محیط های تاریخی بوده و به تائید سازمان میراث فرهنگی مذکور برسد.

۵- **هرگونه اقدام عمرانی** از جمله حفر چاه و کانال، قطع درختان، نصب دکل، احداث خیابان و اقداماتی چون محوطه سازی، بهسازی شهری، نورپردازی و نصب مبلمان محیطی و همچنین تغییر کاربری ابنیه نیاز به **مجوز سازمان میراث فرهنگی** دارد.

۶- از آنجا که تعدادی از ابنیه موجود و کنونی این حریم، **در حال حاضر وضعیتی متناقض با ضوابط حریم پیشنهادی** دارند مطلوب است **در صورت تخریب و نوسازی و یا بهسازی این مفاد را رعایت نمایند.**

لایه پهنه بندی طرح تفصیلی در حرایم پیشنهادی



نمونه دوم :

1. دژ رشکان
2. ارگ سلجوقی
3. کارخانه سیمان
4. چشمه علی
5. قبرستان ابن بابویه
6. برج طغرل
7. قلعه گبری

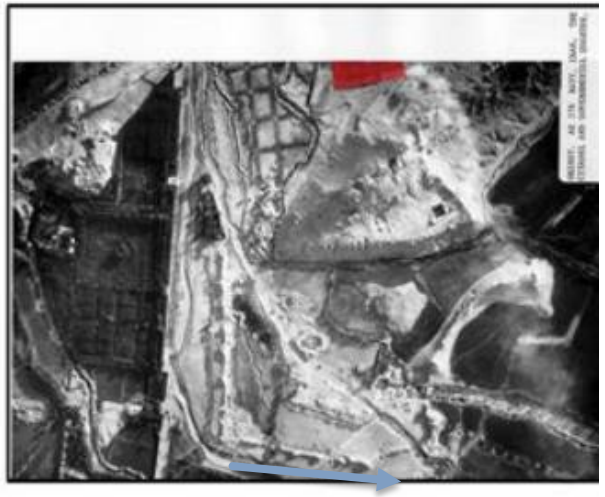
دژ رشکان در نزدیکی صفائیه (محله) شهر ری و تپه چشمه‌علی قرار دارد.

یکی از دژ و قلعه‌های محافظ هسته اولیه ری به شمار می‌رفت.

این دژ با ساختاری متشکل از لاشه سنگ و ساروج، متعلق به دوره اشکانیان است.

این دژ گذشته با انتساب به فخرالدوله ابن رکن الدوله دیلمی، فخرآباد نامیده می شد.

عکس هوایی محدوده سال ۱۳۰۲



عکس هوایی محدوده سال ۱۳۱۸

شکل ۱-۱-۱-۱ موقعیت بناهای ثبتی در محدوده
مآخذ: google Earth

دژ رشکان

قسمت بالایی دژ رشکان

پایین ضلع غربی دژ رشکان

نمای ضلع جنوبی دژ، مشرف به کارخانه سیمان ری

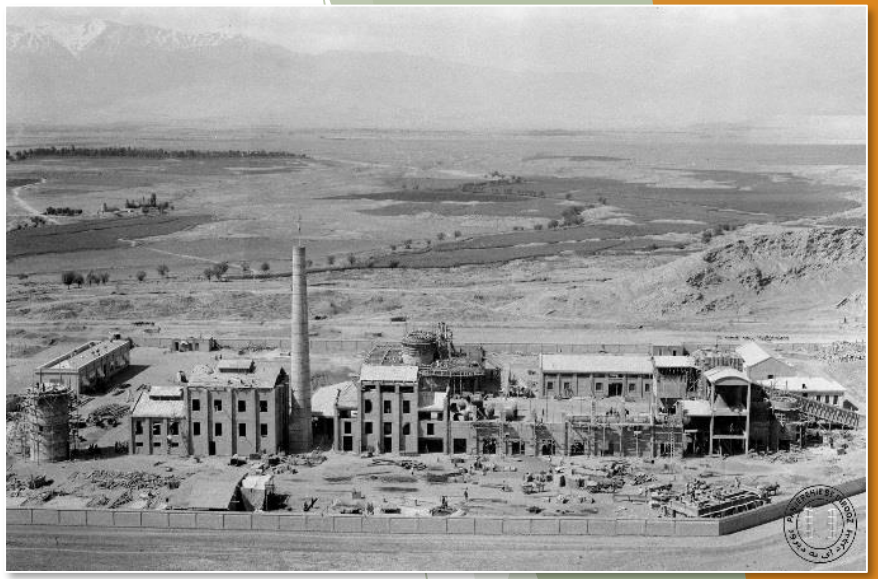
شهر ری و باروی ری از بالای دژ

ارگ سلجوقی

این ارگ در مقابل دژ رشکان قرار دارد که دیواره و استحکامات ضلع شمالی آن باقی مانده است. مصالح مورد استفاده آن خشت و چینه می باشد. " اشمیت " سرپرست هیات ری کاوش هایی پیرامون ارگ انجام داده که ظروف سفالی زیبایی از آن بدست آمده و در موزه دوران اسلامی مورد بازدید قرار می گیرد. گمانه زنی‌های تاریخی می‌گویند که ارگ سلجوقی احتمالا همان دارالاماره یا سرای ایالت بوده که در متون هم عصرش بارها از آن نام برده شده است. این ارگ از خشت و چینه ساخته شده که امروزه تنها دیواره و ضلع شمالی استحکاماتش باقی مانده است که امروز همین اندک بقایای به جای مانده نیز به دست معتادان زیر و رو می‌شود

کارخانه سیمان

در سال ۱۳۱۰ تصمیم ساخت کارخانه سیمان که از یکی دوسال قبل آغاز شده بود، شروع به عمل شده و مطالعات اولیه زمین‌شناسی منجر به انتخاب محلی واقع در ۷ کیلومتری جنوب تهران آن زمان و در کنار کوه بی‌بی‌شهربانو گردید. قسمتی از اولین کارخانه سیمان ایران از دانمارک و بخشی از سوئد خریداری شده است. پس از خرید ماشین آلات، کارهای ساختمانی اولین خط تولید سیمان در شهریور ماه ۱۳۱۱ در این محل شروع شد. ساختمان‌های فرعی این کارخانه به وسیله وزارت طرق ساخته شد. مدیر این پروژه آقای مهندس علی قلی‌خان سپاهی (مهندس ساختمان) بود که بعدها نیز ریاست کارخانه را عهده دار شد.



دوره اول :

۱۳۰۹ - ۱۳۱۲

توضیحات :

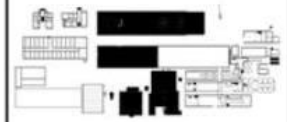
در این دوره ساختمان های اولیه واصلی مجموعه بنا گردیده وبه بهره برداری رسیده است. که خط ۱ مجموعه (خط ۱۰۰ تنی) را در بر میگرفته است که شامل :

تعمیرگاه ، ریخته گری، سالن شیروانی، آسیای موادخام خط ۱، سیلوهای انبارسیمان، دستگاه کیسه پرکنی، سالن مسقف انبارکیلینگر، توربین، سالن چوبی، سنگ شکن موادخام، آسیای موادخام، وکوره خط ۱۰۰ میشود.

ماخذ: گزارش ثبتی کارخانه سیمان، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

دوره دوم:

۱۳۱۲-۱۳۲۰



توضیحات :

دراین دوره بخش های جدیدی به سالمان های اصلی الحاق گردیده است که خط مجموعه(خط ۲۰۰ تنی) را در برمیگرفته این بخش ها شامل سالن روبازانبارکیلینگر، آسیای موادخام خط ۲، سیلوهای انبارسیمان، دیزل، اتاق برق، سالن کمپسورخانه، منبع آب، منبع سرک، برج خنک کن، بوبلرزغال سنگ می باشد.

ماخذ: گزارش ثبتی کارخانه سیمان، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

دوره سوم :

۱۳۲۰ به بعد

توضیحات :

دراین دوره قسمت پایانی کارخانه که شامل خط ۳(خط ۳۰۰ تنی) ، آسیای موادخام خط ۳، سیلوهای انبارسیمان، ساختمان اداری، بایگانی، آزمایشگاهها، رختکن، غذاخوری، سالن اجتماعات، انبارکل، پمپاژسیمان ومدل سازی به مجموعه الحاق گردیده است.

ماخذ: گزارش ثبتی کارخانه سیمان، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

شهرداری تهران

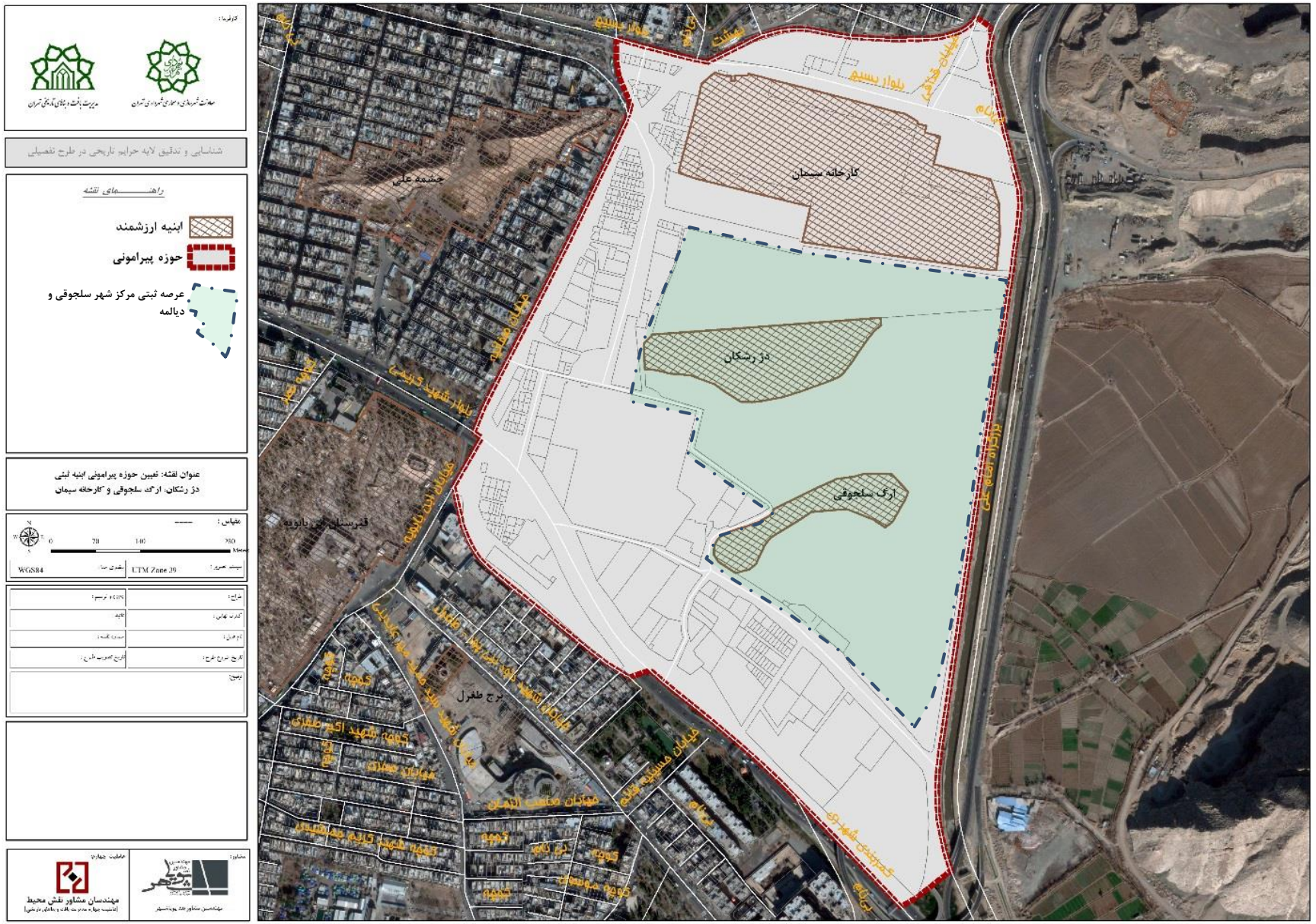
مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

بررسی حوزه پیرامونی اثر

تعیین حوزه پیرامونی

- دید و منظر
- بلوک شهری
- دسترسی های اصلی



طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

مطالعه حوزه پیرامونی

- دسترسی های اصلی و فرعی
- محور دید و زاویه دید

- کاربری و فعالیت
- تعداد طبقات

- استعلام آخرین پهنه بندی طرح تفصیلی

- اماکن تاریخی ثبت اثر
- اماکن واجد ارزش

بررسی وضعیت کاربری و فعالیت

باغ رستوران

بوستان رشکان

کارخانه سیمان از بزرگراه امام علی

دسترسی به کارخانه سیمان از خیابان قذافی

کاربری های خدمات پشتیبان

شامل قطعات ریزدانه و فرسوده در کنار قطعات نجیبی و نوساز

دژ رشکان (سمت راست) و ارگ سلجوقی (سمت چپ) از بزرگراه امام علی

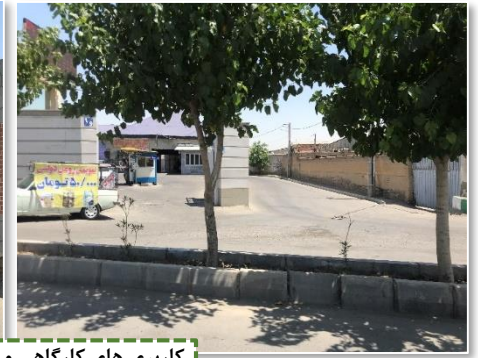
کارخانه گلیسیرین

مجتمع آموزشی ابوالفتح رازی

کاربری های خدماتی پشتیبان صنعت

طرح شن

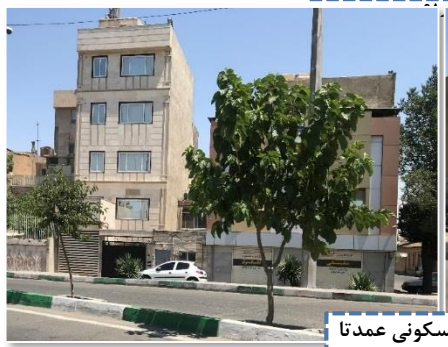
بررسی وضعیت کاربری و فعالیت



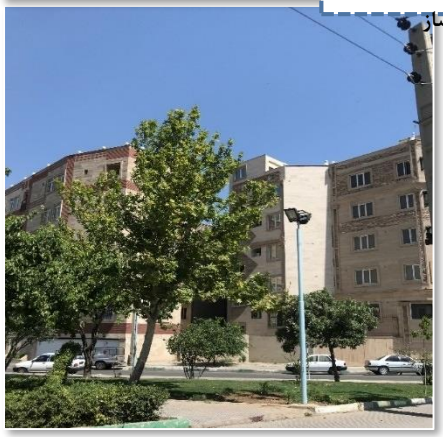
کاربری های کارگاهی و صنعتی(سنگبری) در حوزه

کاربری های خدماتی (باشگاه ورزشی و CNG) جنوب حوزه

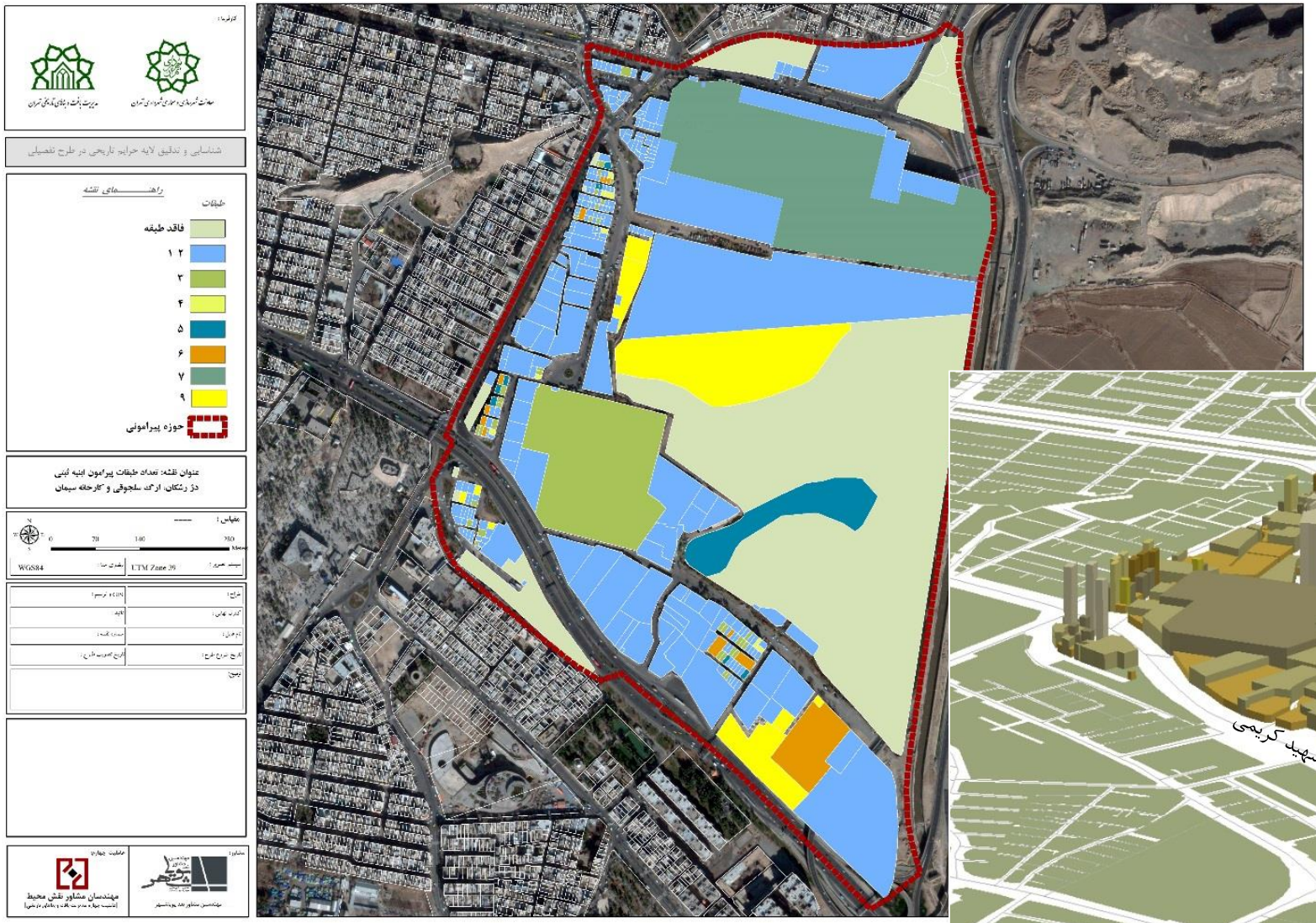
کاربری سبز مجاور بلوار شهید

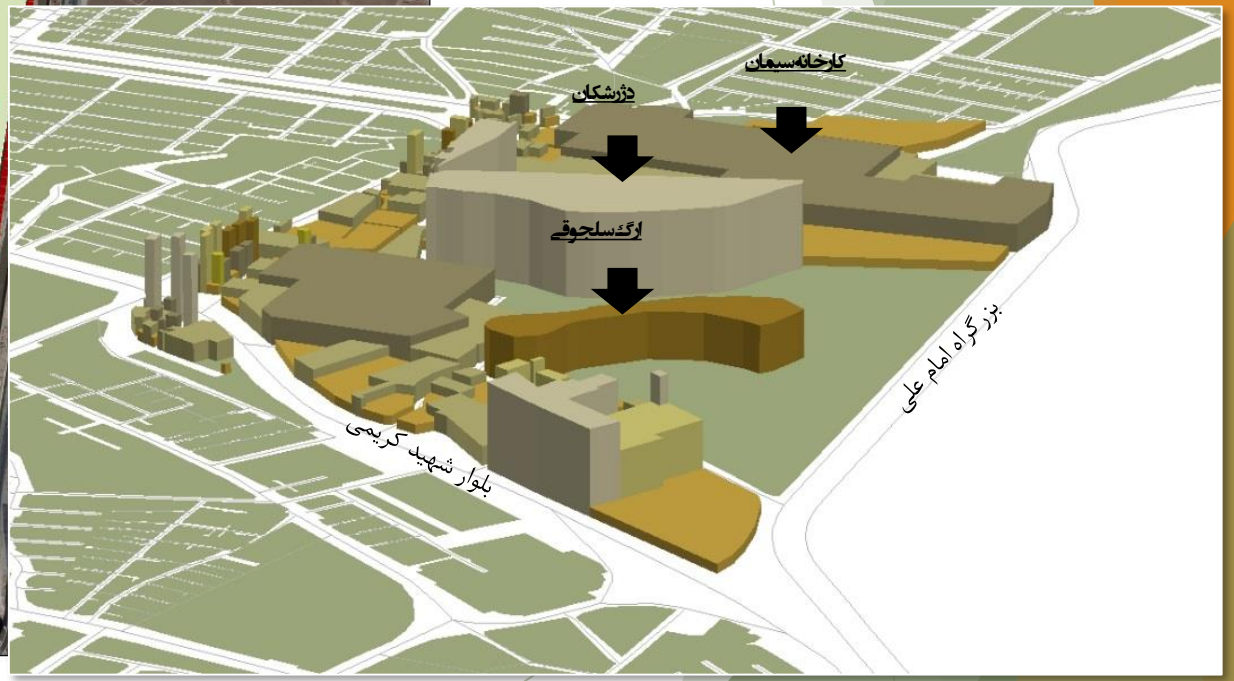


کاربری های مسکونی عمدتا نوساز



بررسی وضعیت تعداد طبقات





مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

بررسی وضعیت دسترسی ها

بزرگراه امام علی به سمت بلوار شهید کریمی و قرارگیری آثار ارزشمند در سمت راست محور

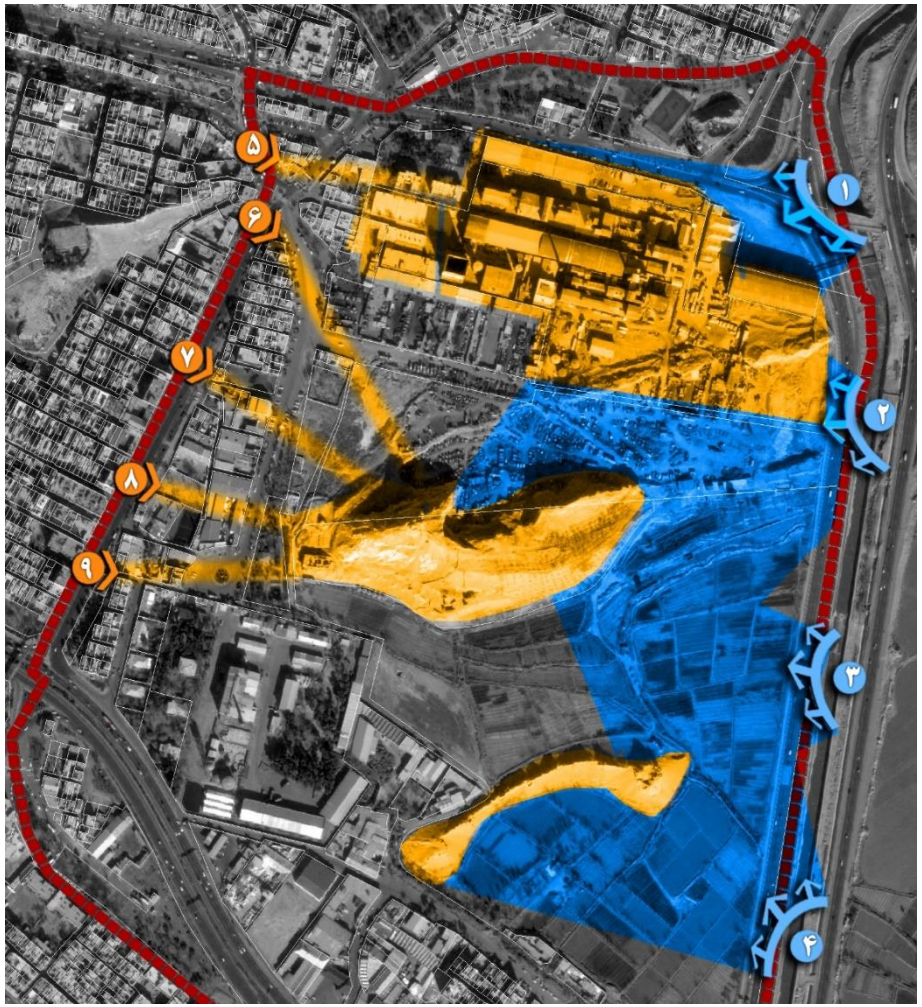
- محورهای امام علی و شهید کریمی در نقش بزرگراه
- خیابان ورامین در نقش شریانی درجه دو
- خیابان های قذافی، صفائیه، معدن و غیوری در نقش شریانی درجه دو
- خیابان های گلیسیرین، بهشت، ابن بابویه، نبی پور و میر عابدینی در نقش جمع و پخش کننده

محور های ارزشمند پیرامونی اثر شامل محورهای گلیسیرین، و صفائیه است.

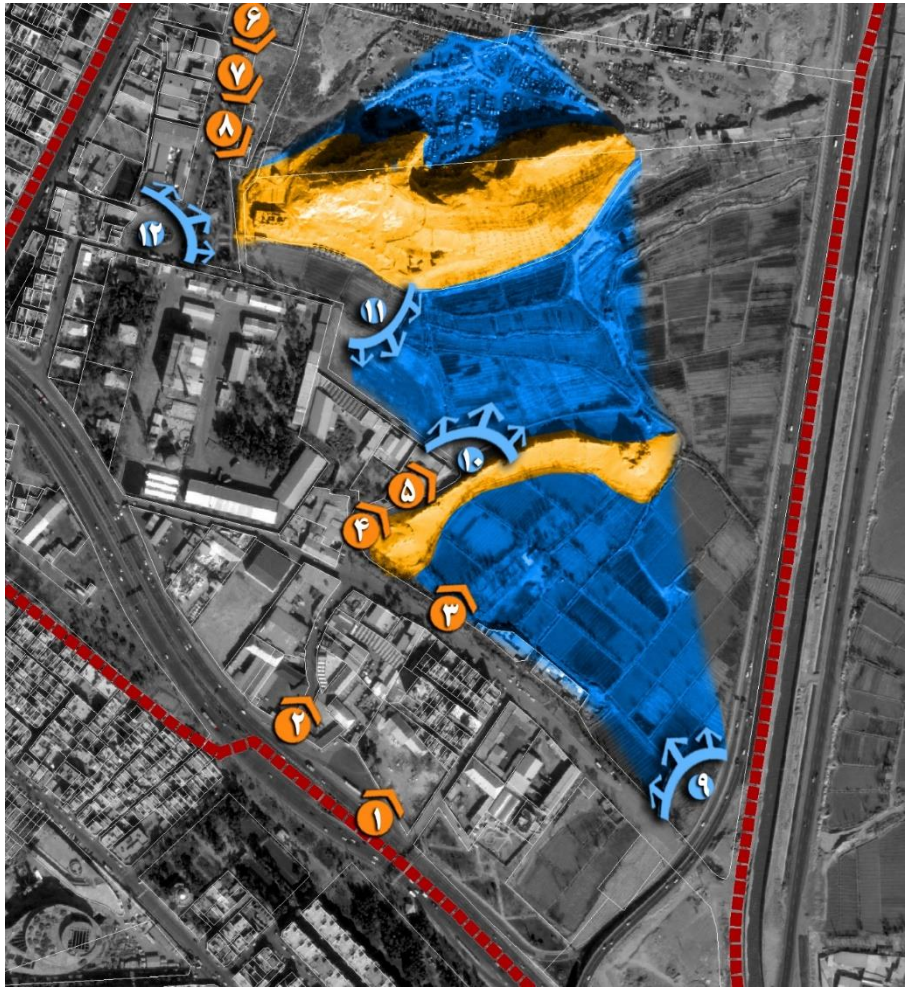
کریدورهای دید شمال به جنوب در راستای خیابان قذاقی و کوچه اول دیدهای گسترده در خیابان بهشت به سمت جنوب

بررسی وضعیت دید و منظر

دید از شرق (بزرگراه امام علی) و غرب (بلوار صفائیه)به دژ رشکان، ارگ سلجوقی و کارخانه سیمان از میان و فراز ابنیه موجود



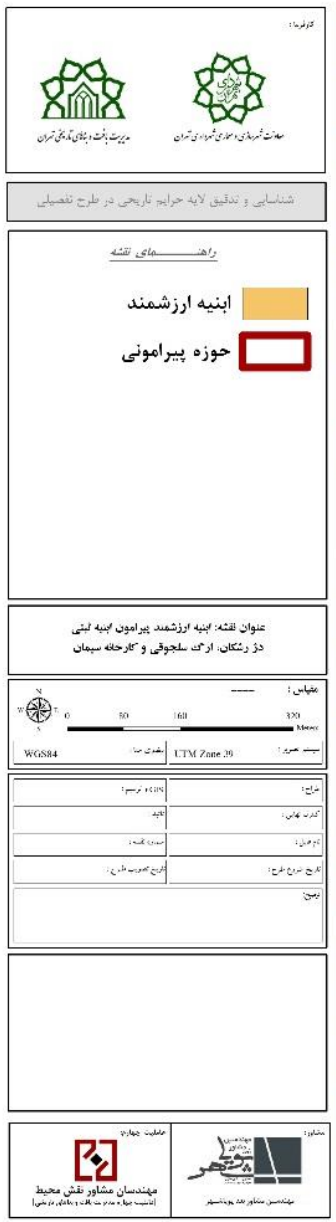
دیدهای خطی و گسترده در بخش جنوبی حوزه پیرامونی به ارگ سلجوقی و دژ رشکان

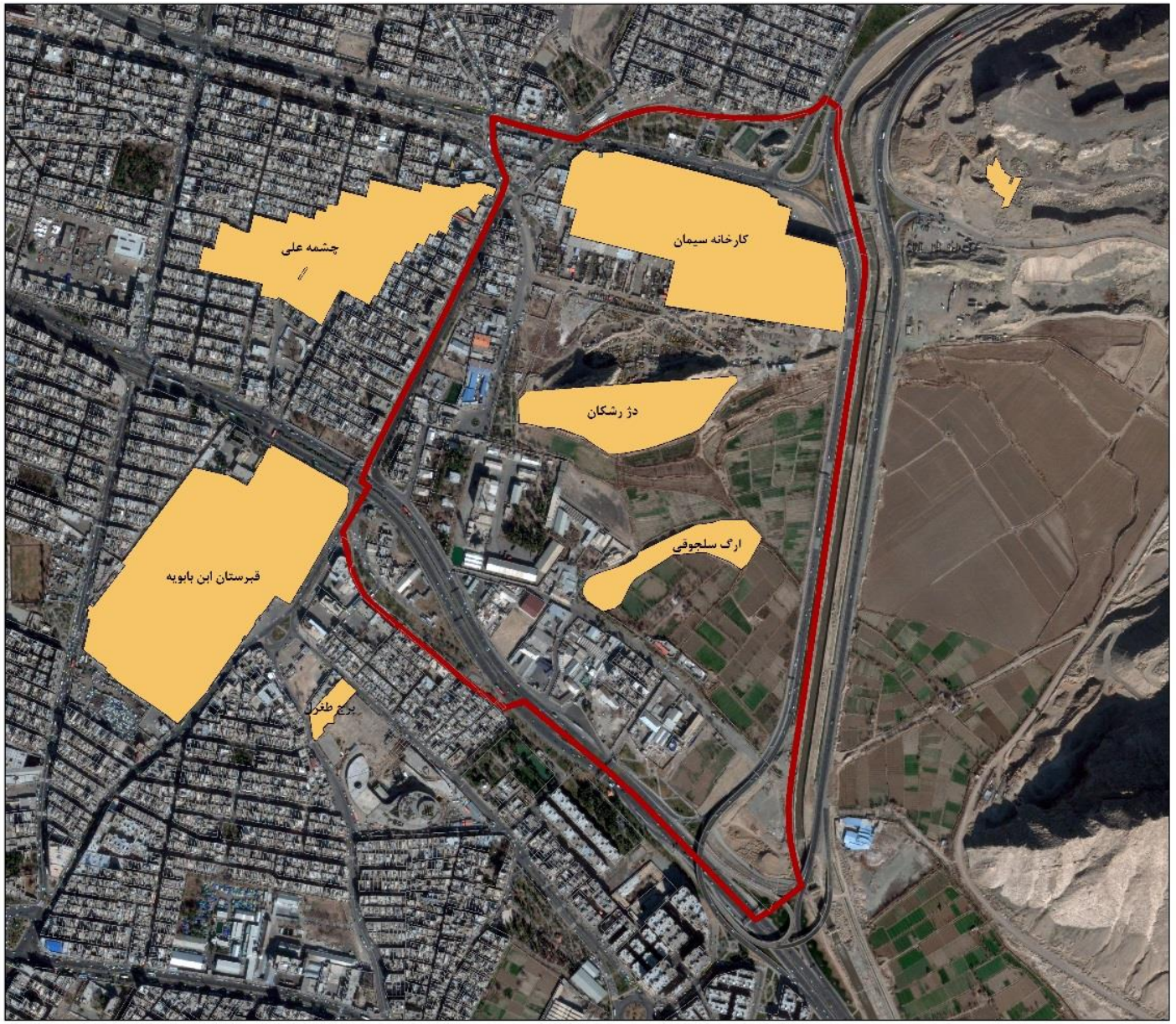


بررسی وضعیت دید و منظر

نقشه موقعیت ابنیه ارشمند در حوزه پیرامونی

از جمله اماکن تاریخی ثبت شده در حوزه پیرامونی ۳ اثر، **مجموعه چشمه علی، برج طغرل و قبرستان ابن بابویه است که هر سه این ابنیه دارای حریم تعیین شده و مصوب وزارت میراث فرهنگی هستند.**





بررسی وضعیت پهنه بندی طرح تفصیلی

اساس

سازمان

مدت

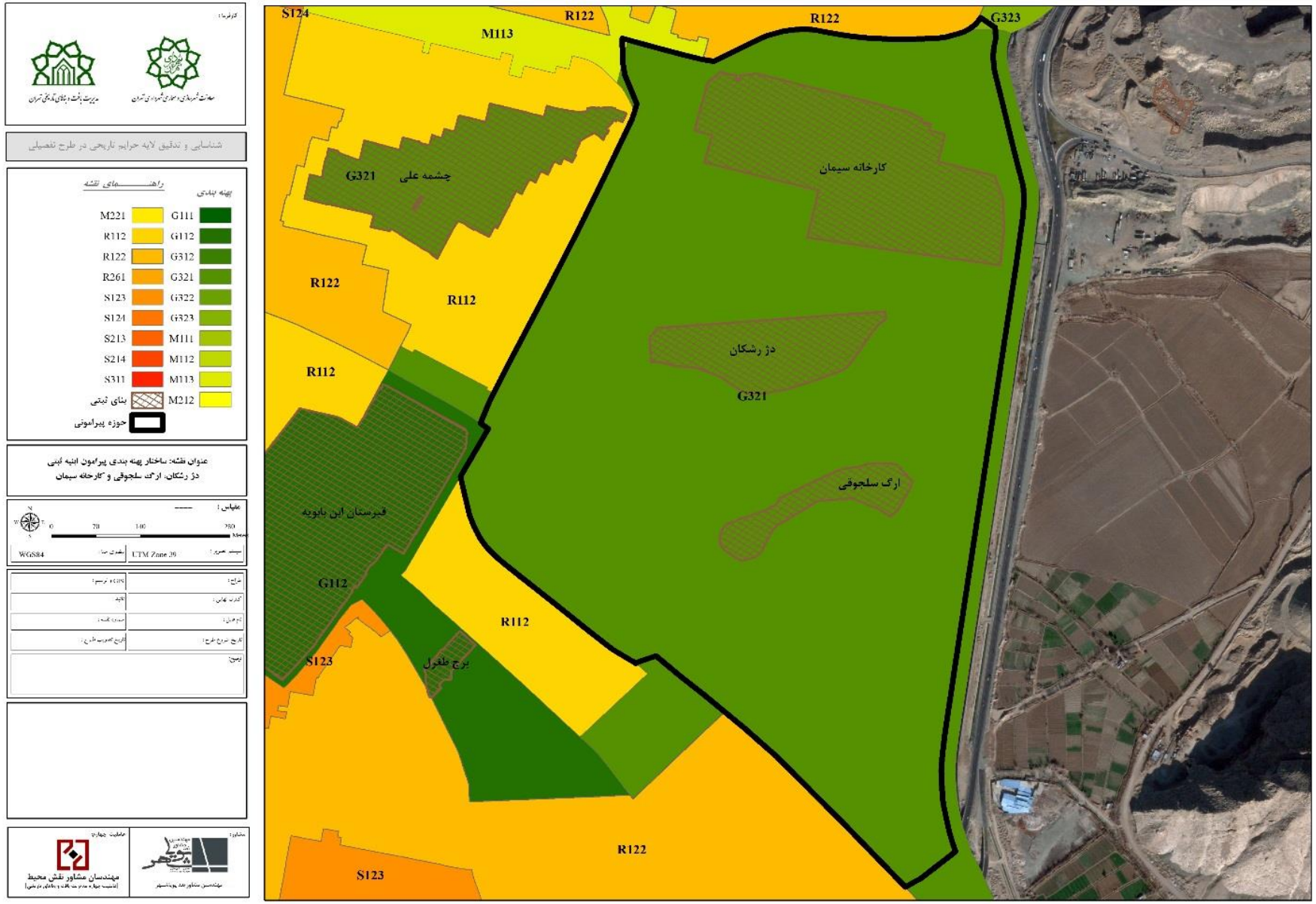
ماید.

ـاربری

ه، غلبه

ایفـای

موجـود



مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران

طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

1. **به لحاظ دسترسی**، وجود محورهای اصلی ارزشمند **گلیسیرین و صفائیه** و وجود محورهای امام علی و شهید کریمی در نقش بزرگراه، خیابان ورامین در تقش شریانی درجه دو، خیابان های قذافی، صفائیه، معدن و غیوری در نقش شریانی درجه دو وخیابان های گلیسیرین، بهشت، ابن بابویه، نبی پور و میر عابدینی در نقش جمع و پخش کننده.
2. **به لحاظ موقعیت بناهای ارزشمند** وجود مجموعه چشمه علی، برج طغرل و قبرستان ابن بابویه که هر سه این ابنیه دارای حریم تعیین شده و مصوب وزارت میراث فرهنگی هستند.
3. **به لحاظ دید و منظر**، وجود محور دید به مجموعه تاریخی حوزه همپیوند گسترده از شرق (بزرگراه امام علی)، شمال (خیابان معدن) و غرب (بلوار صفائیه)به دژ رشکان، ارگ سلجوقی و کارخانه سیمان از میان و فراز ابنیه موجود، وجود کریدورهای دید شمال به جنوب در راستای خیابان قذاقی و همچنین وجود دیدهای خطی و گسترده در بخش جنوبی حوزه پیرامونی از خیابان گلیسرین و ابن بابویه در غرب حوزه بصورت نامنظم **در میان** ردیف درختان و ابنیه موجود
4. **به لحاظ کاربری های پیرامونی**، وجود کاربری های صنعتی (سطح منطقه ای و فرامنطقه ای)، تجاری، حمل و نقل و انبارداری، آموزشی، مذهبی، اداری و انتظامی، مسکونی و تاسیسات و تجهیزات شهری در وضع موجود.
5. **به لحاظ پهنه بندی اراضی**، قرار گیری آثار در پهنه **G321**، **پهنه حفاظت فضاهای ویژه (فرهنگی، تاریخی و دیپلماتیک)** که **هرگونه ساخت و ساز** در آن با **مجوز و بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی**، مجاز است.

جمع بندی و حریم گذاری

بررسی فرم محوطه در گذشته و وضع موجود به وسیله **اسناد نقشه ای** و **تصاویر هوائی**

توجه به بستر شهری
(همپیوندی های عملکردی و کالبدی)

بررسی وضعیت **دید به اثر**

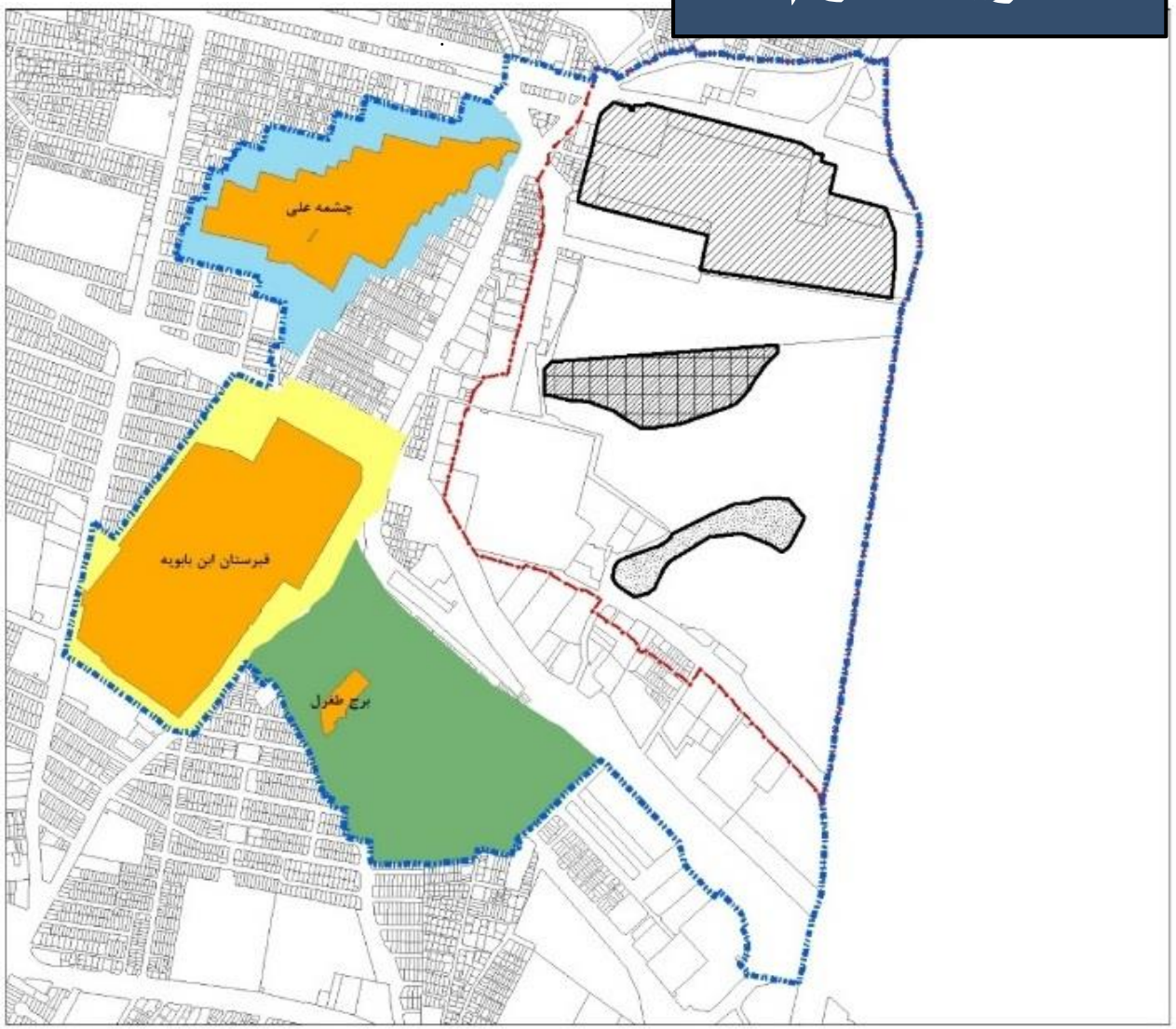
بررسی وضعیت سایر **ابنیه ارزشمند**

توجه به وضعیت **پهنه بندی طرح تفصیلی**

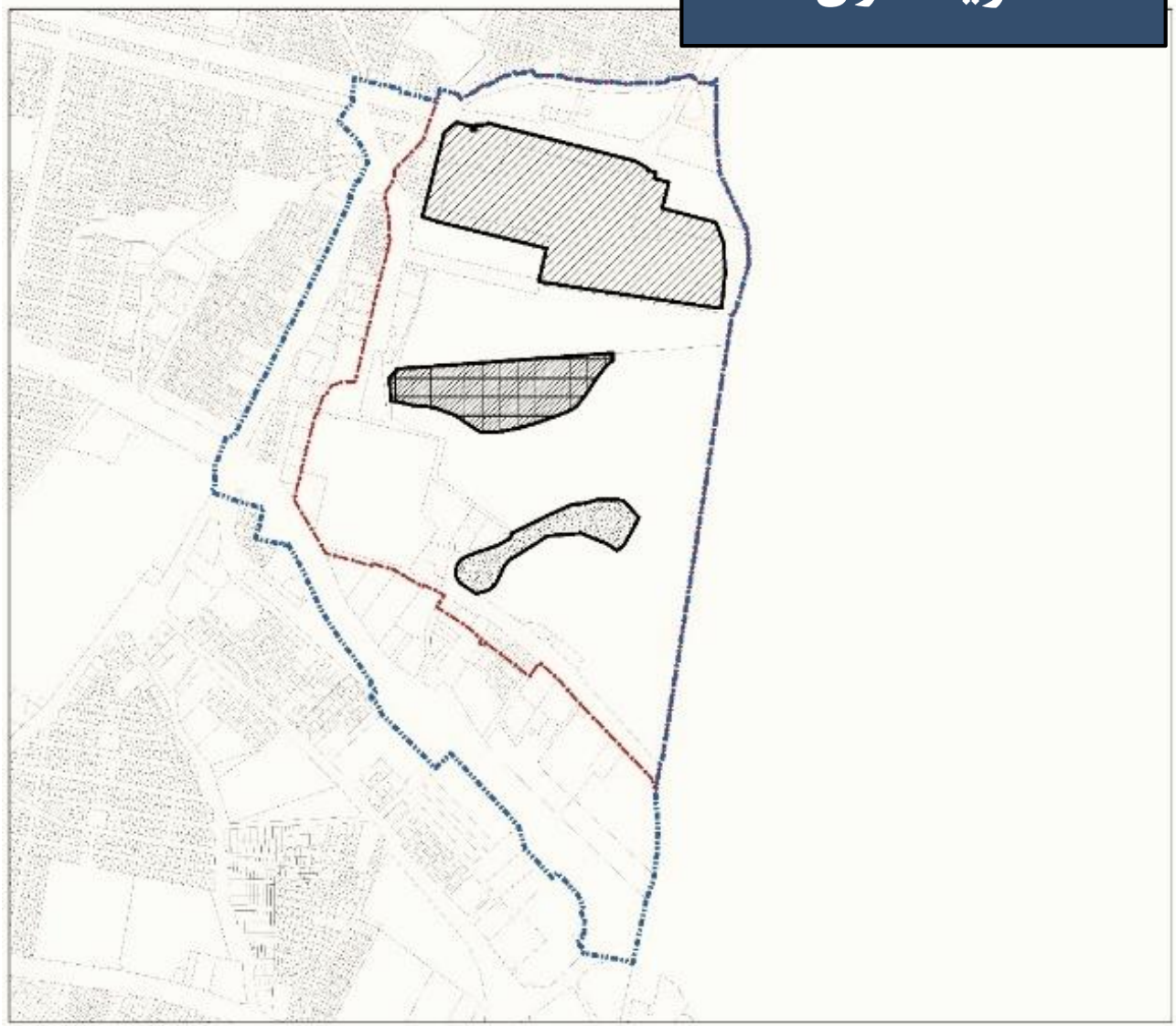
تعیین حریم پیشنهادی

طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

گزینه دوم



گزینه اول

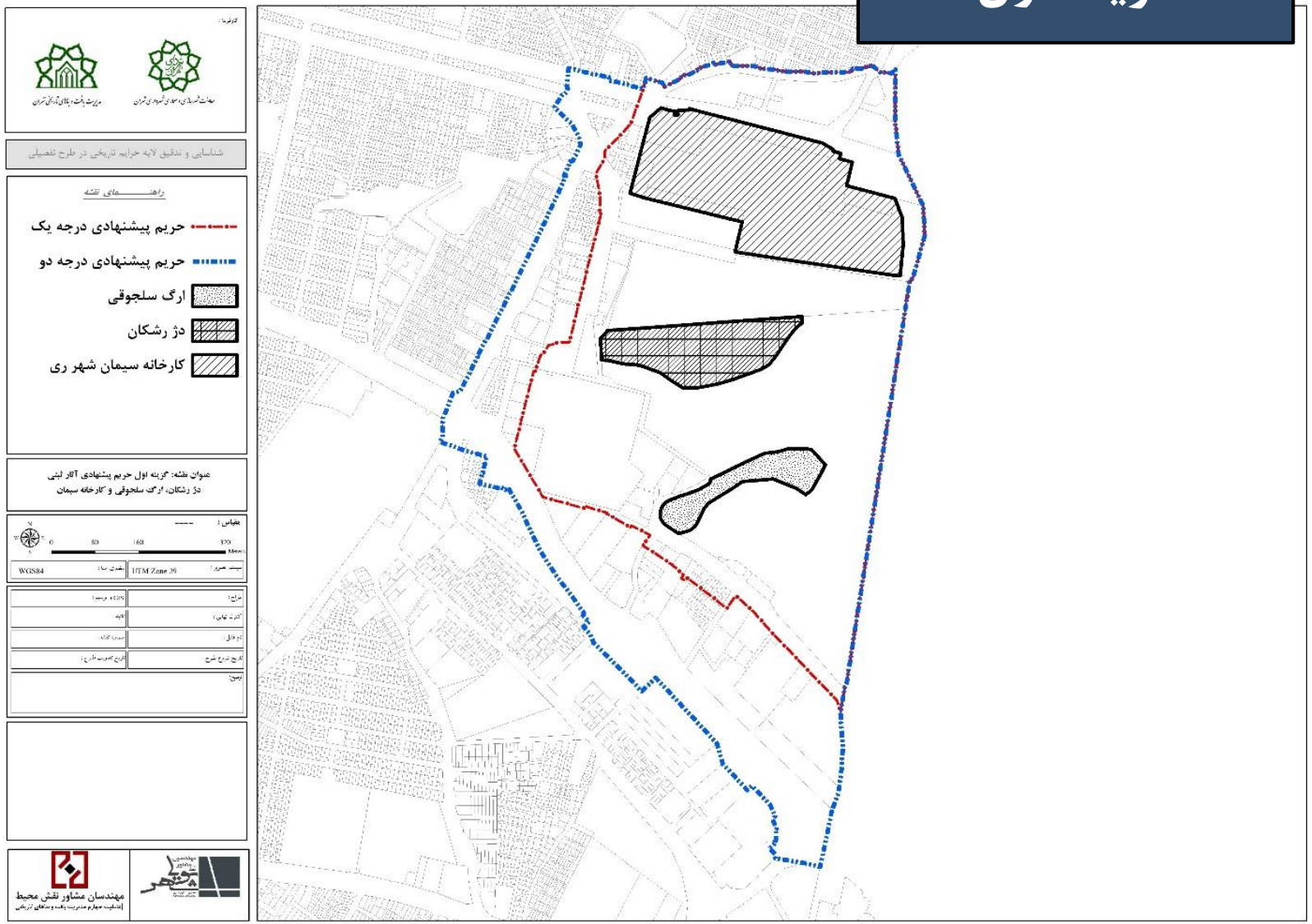


گزینه اول

الف) **کارخانه سیمان شهر ری** به وسعت تقریبی ۹۲۰۳۶ مترمربع که حدود آن از شمال، به ضلع جنوبی خیابان معدن (محمدی)، از شرق به ضلع غربی بزرگراه امام علی، از جنوب به بنای تاریخی ثبت شده دژ رشکان و از غرب به بلوار صفاییه منتهی می شود.

ب) **دژ رشکان** به وسعت تقریبی ۳۰۹۳۹ مترمربع که حدود آن از شرق، به ضلع غربی بزرگراه امام علی، از شمال به بنای تاریخی ثبت شده کارخانه سیمان ری، از جنوب به بنای تاریخی ثبت شده ارگ سلجوقی و از غرب به خیابان گلیسیرین منتهی می شود.

ج) **ارگ سلجوقی** به وسعت تقریبی ۱۵۴۶۲ مترمربع که حدود آن از شرق، به ضلع غربی بزرگراه امام علی، از شمال به بنای تاریخی ثبت شده دژ رشکان، از جنوب به خیابان ابوذر و از غرب به خیابان گلیسیرین منتهی می شود.



طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

ضوابط عرصه و حرائم

الف) عرصه

کاربری و فعالیت های پیشنهادی آینده **عرصه، سازگار و همسو با عملکرد اولیه**

ب) حریم درجه یک

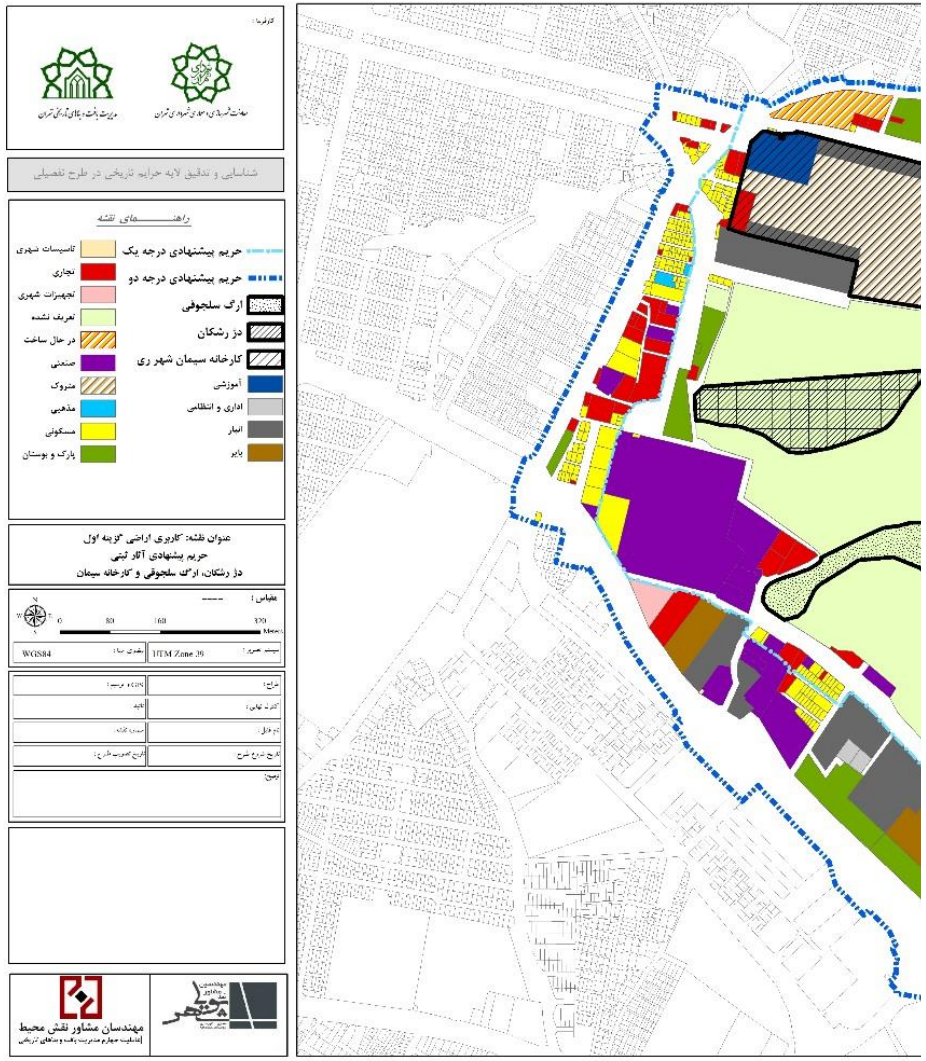
حداکثر تعداد طبقات ابنیه : ۳ طبقه (۱۰ متر) و یک خرپشته (۲/۵ متر)

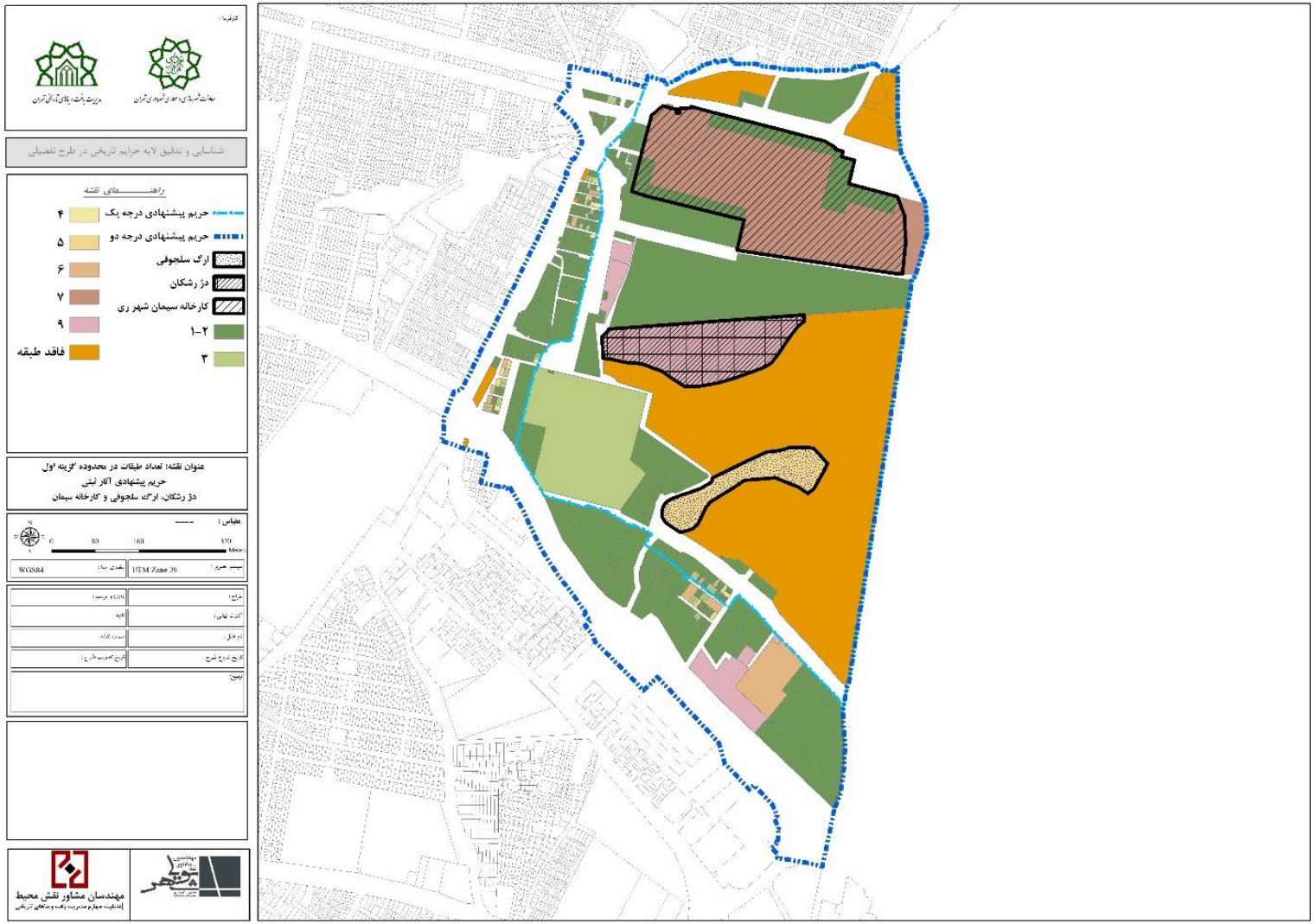
ج) حریم درجه دو

حداکثر تعداد طبقات ابنیه : ۴ طبقه (۱۲.۵ متر) و یک خرپشته (۲/۵ متر)

کاربری و فعالیت های پیشنهادی آینده **حریم درجه یک و درجه دو اثر**، همپیوند و سازگار شامل:

- موزه ها و نمایشگاه های دائم
- خدمات گردشگری
- خدمات اقامتی و پذیرایی
- آموزشگاه ها
- فروش مواد غذایی
- گالری های هنری
- ورزش های باستانی
- سالن تئاتر و سینما
- کافه و رستوران
- انتشارات و کتابفروشی
- مساجد و اماکن مذهبی اقلیت ها





طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

گزینه دوم

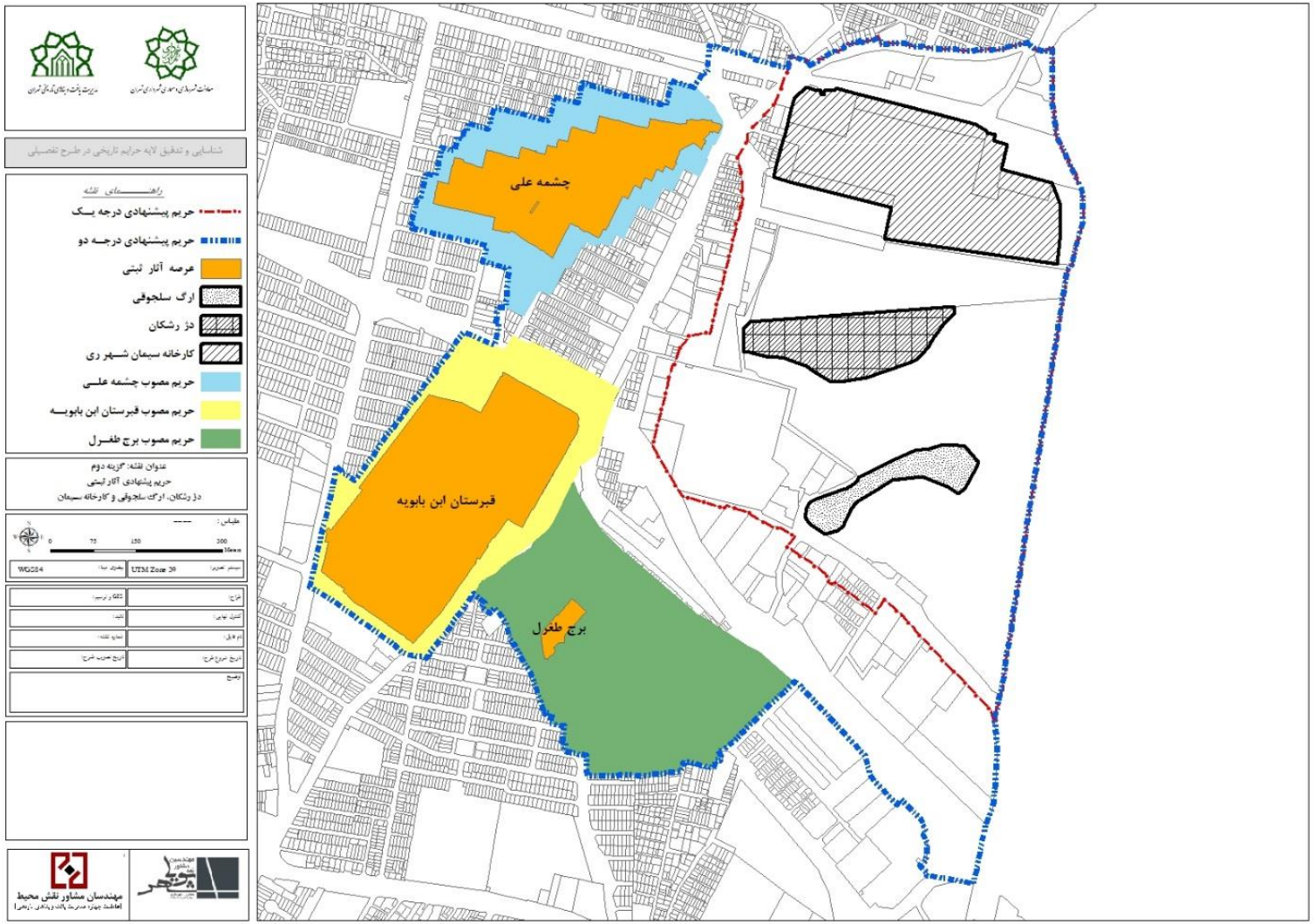
ب) ضوابط و مقررات حریم درجه یک

۲- لازم است وضعیت ۳ بنای موجود در وضعیت کنونی ثابت گشته و **هرگونه ساخت و ساز (ایجاد اعیانی) جدید متوقف گردد. حداکثر تعداد طبقات ابنیه** نوسازی شده در این محدوده **۳ طبقه** به ارتفاع **۱۰ متر** از کف کوچه قرار گرفته و **خرپشته نیز مجاز است تا ۲.۵ متر** از سقف تمام شده بلندتر باشد.

ج) ضوابط و مقررات حریم درجه دو

۱- حدود تقریبی آن از شرق، ضلع غربی بزرگراه امام علی مطابق نقشه حریم، از غرب نیز به صورت مماس با حریم مصوب درجه دو چشمه علی و قبرستان ابن بابویه، از شمال، ضلع شمالی خیابان بهشت از جنوب صورت مماس با حریم مصوب درجه دو برج طغرل مطابق نقشه حریم می باشد.

۲- حداکثر تعداد طبقات در این محوطه **۴ طبقه** به ارتفاع **۱۲.۵ متر** از کف کوچه قرار گرفته و **خرپشته** نیز مجاز است تا **۲.۵ متر** از سقف تمام شده بلندتر باشد.



طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم بناهای تاریخی در طرح تفصیلی - مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران

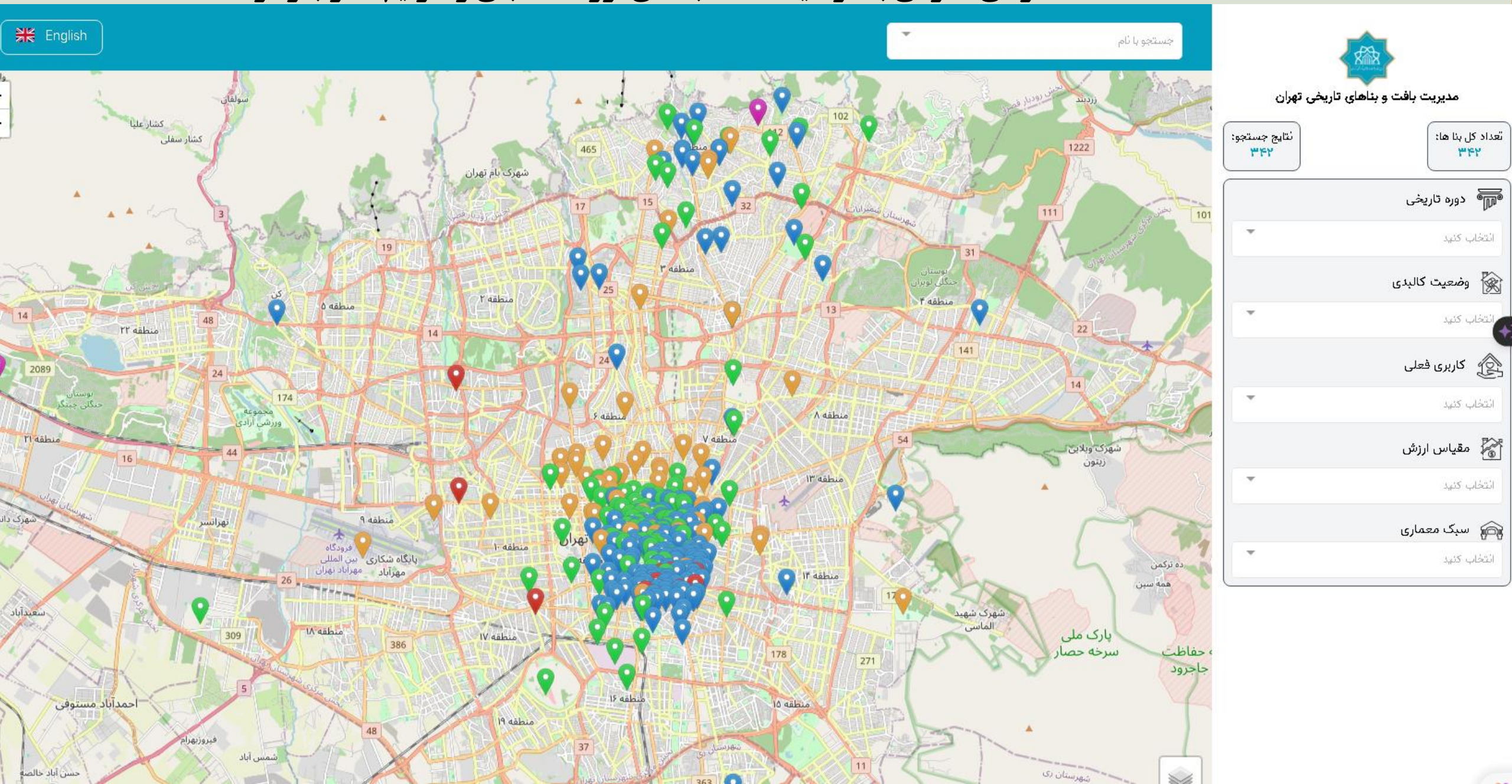
مهندسین مشاور بعد پویا شهر

باسپاس

مرور تجربه طرح شناسایی و تدقیق لایه حرایم ابنیه تاریخی در طرح تفصیلی شهر تهران

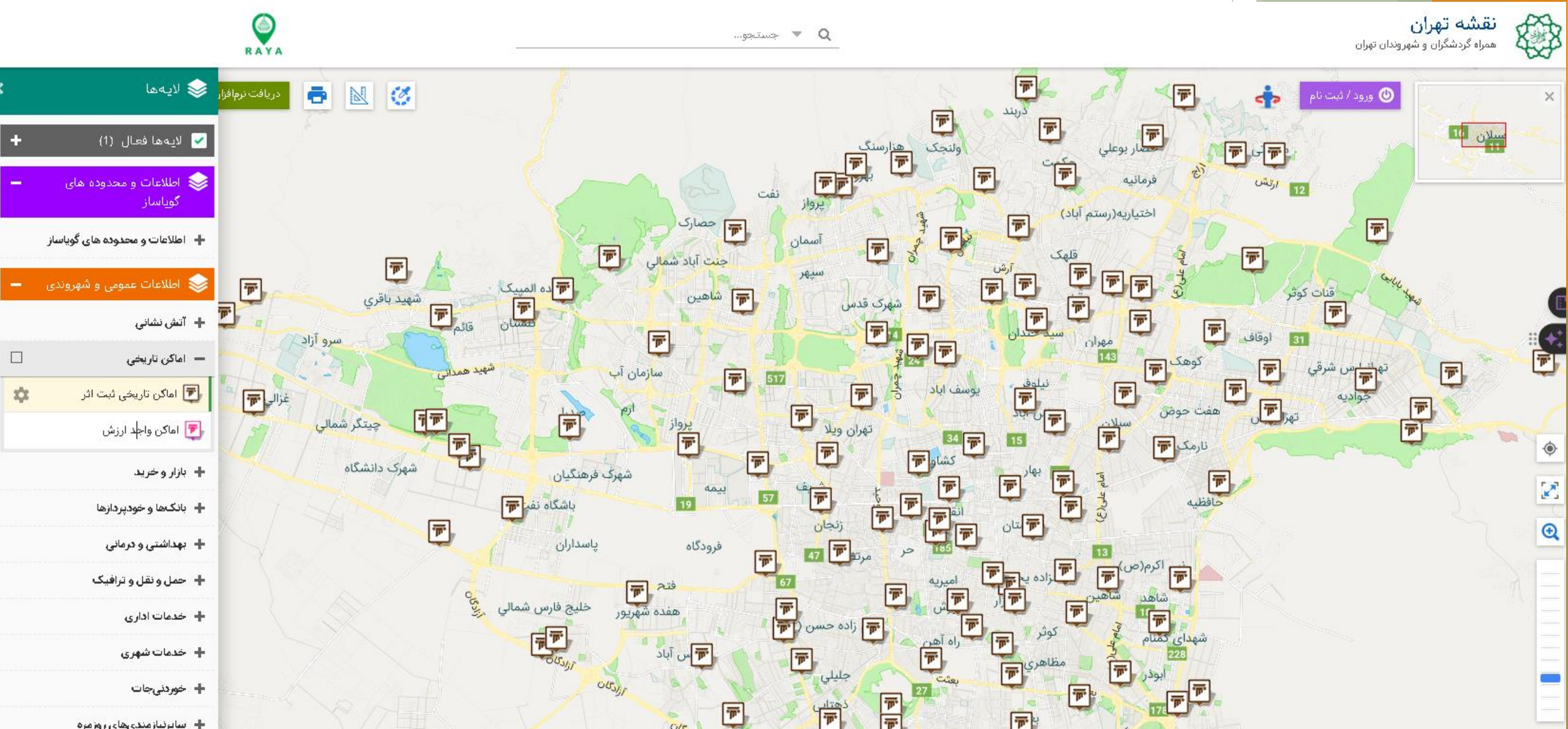
1400-1395

پایگاه داده مکانی مدیریت بافت و بناهای تاریخی تهران
دسترسی عمومی به موقعیت ۳۴۳ بناهای ارزشمند ثبتی و حرایم مصوب و موقت



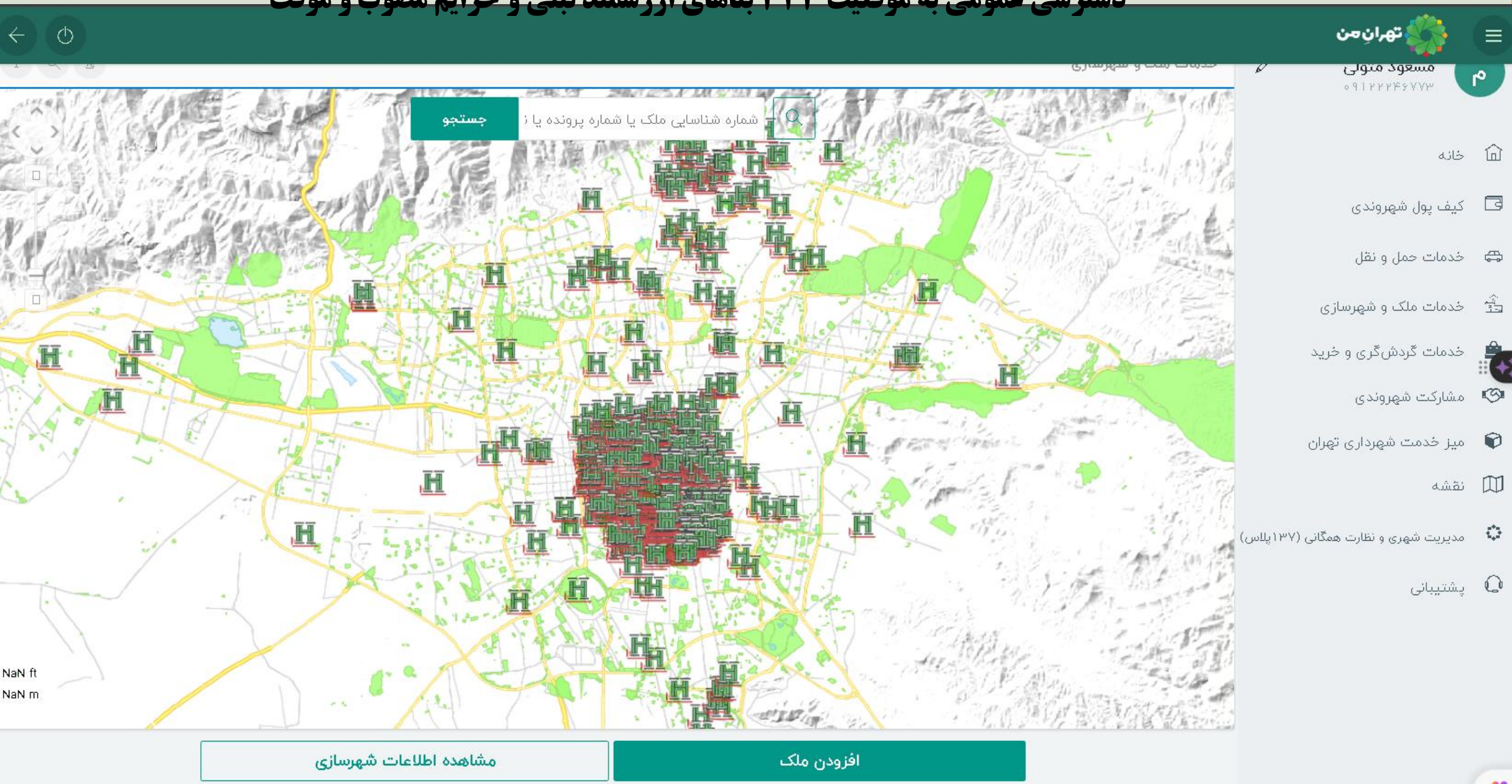
پایگاه داده مکانی map.Tehran.ir

دسترسی عمومی به موقعیت ۳۴۳ بناهای ارزشمند ثبتی و حرایم مصوب و موقت



پایگاه داده مکانی تهران من myTehran.ir

دسترسی عمومی به موقعیت ۳۴۳ بناهای ارزشمند ثبتی و حرایم مصوب و موقت



پایگاه داده طرح تفصیلی تهران (فاوا)
دسترسی شهرداری مناطق به ضوابط حرایم مصوب و موقت

Identify from: <Top-most layer>

- حریم پیشنهادی درجه 1
  - حریم مشترک سنگلج

Location: 537,357.474 3,947,737.002 Meters

Field	Value
FID	24
Shape	Polyline
FID_moez1	0
OBJECTID	12
Name	حریم مشترک سنگلج
Type	1
Class	0
SHAPE_Leng	2907.210258
SHAPE_Area	90665.282808
ضوابط	حداکثر ارتفاع از سطح معبر 7.5 متر است.کلیه آثارتاریخی واجد ارزش در محدوده که در نقشه جانمایی شده یا در آینده شناسایی خواهند شد
1	به فاصله حداقل یک پلاک پیرامون آنها مشمول ضابطه ارتفاعی حداکثرهمتراز اثرارزشمند،بعنوان حریم درجه 1 تعیین میشود.بشرطیکه از 7.5
2	متر تجاوز ننماید

ضوابط	حداکثر ارتفاع از سطح معبر10.5م است.اثار باارزش در محدوده که حریم درجه2 ندارند بفاصله حداقل یک پلاک بعد از حریم درجه1مشمول این ضابطه اند
1	تبصره:درصورت قرارگیری در مجاور ملک واجد ارزش،حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز همتراز ملک واجد ارزش تعیین میشود. بشرطی که از7.5م تجاوز نکند