حكومەتی هەرێمی کوردستان - عێراق
ئەنجومەنی وەزیران
وەزارەتی شارەوانی و گەشتوگوزار
نووسینگەی وەزیر

حكومة اقليم كوردستان - العراق
مجلس الوزراء
وزارة البلديات والسياحة
مكتب الوزير

Kurdistan Regional Government - Iraq
Ministry of Municipality & Tourism
Minister's Office

ژمارە: ٤٢٩

ڕێکەوت: ٢٠٢٢/٦/٢٧

بۆ/ بەڕێوەبەرایەتی گشتی شارەوانییەکانی (هەولێر، سلێمانی، دهۆك، هەڵەبجە، گەرمیان، سۆران، زاخۆ، ڕاپەرین)
سەرۆکایەتی شارەوانی (هەولێر، سلێمانی، دهۆك، هەڵەبجە، گەرمیان، زاخۆ، سۆران، ڕانیە)
بەڕێوەبەرایەتی نەخشەدانانی ئاوەدانی ( هەولێر، سلێمانی، دهۆك، هەڵەبجە، گەرمیان، ڕاپەرین، سۆران، زاخۆ)

بابەت/ ڕێکار و مەرج و بەرزەفتەی بینای فرە نهۆمی (نیشتەجێ، بازرگانی، گشتی)

هاوپێچ وێنەیەك لە مەرج وبەرزەفتەی بینای فرە نهۆمی ئاماژەپێکراو لە سەرەوە بۆتان دەنێرین بۆ پەیڕەوکردن و ئەنجامدانی کاری پێویست.

لەگەڵ ڕێزدا...

ساسان عەونی
وەزیری شارەوانی و گەشتوگوزار
٢٠٢٢/٦/٢٦

وێنەیەك بۆ:

- نووسینگەی وەزیر.
- بەڕێزان ڕاوێژکاران (د. شەرمین علی ابراهیم) و (مفیدە یونس مصطفی)/ بۆ ئاگاداریتان/ لەگەڵ ڕێزدا.
- دەستەی گشتی گەشتوگوزار / وێنەیەك لە مەرج و بەرزەفتەی سەرەوە بۆ ئاگاداریتان/ لەگەڵ ڕێزدا.
- بەڕێوەبەرایەتی گشتی نەخشەدانانی ئاوەدانی/ بۆ زانین/ لەگەڵ ڕێزدا.
- بەڕێوەبەرایەتی کاروباری یاسایی/ بۆ زانین/ لەگەڵ ڕێزدا.
- بەڕێوەبەرایەتی گرێبەستە گشتیەکان/ بۆ زانین/ لەگەڵ ڕێزدا.

## مەرج و بەرزەفتەی بینا فرە نهۆمی (نیشتەجێ، بازرگانی، گشتی)

پاڵپشت بە یاسای وەزارەتی شارەوانی و گەشتوگوزار ژمارە (١٢) ی ساڵی (٢٠١٠)، ئەم مەرج و بەرزفتەی خوارەوەمان دەرکرد:

**یەکەم:** بەمەبەستی جێبەجێکردنی ئەم مەرج و بەرزەفتەیە، مەبەست لەم زاراوانەی خوارەوە ماناکانی بەرامبەریانە:

- **بینا فرە نهۆمی:** ئەو بینایانەیە کە بەرزیەکانیان لە نێوان چوار نهۆم بەرەو سەروەیە کە بەپێی پۆلێن و ژمارەی نهۆمەکان و بەکارهێنانی بینا (نیشتیتەجی، بازرگانی، گەشتیاری، گشتی)دابەشکراوون.
- **باڵەخانەی بازرگانی**: باڵەخانەی تایبەتمەندە بە بەکارهێنانی بازرگانی کە هەموو بینایەکان لە چەند یەکەیەکی بازرگانی پێکدێت بۆ مەبەستی بەکرێدان یاخود فرۆشتن دەکرێت بەشێوەی باڵەخانەی تاک یان کۆمەڵێک باڵەخانە لە تەنیشت یەک وەک یەک بینا یاخود چەند بلۆکێکی جیا بێت بە شێوەی کۆمەڵگای بازرگانی.
- **باڵەخانەی نیشتەجێبوون:** بریتە لە بینایەک یاخود کۆمەڵێک بینا کە لە ژمارەیەک یەکەی نیشتەجێبوونی ستوونی (یەکە، ستۆدیۆ، دوبلیکس) پێکدێت کە بەکاردێت بۆ بەکرێدان یاخود فرۆشتن، دەکرێت بینایەکان لکاوبن یاخود جیابن.
- **باڵەخانەی گشتی:** ئەو باڵەخانەیە کە بۆ مەبەستەکانی کەرتی گشتی و خزمەت گوزاری گشتی بەکاردێت.
- **باڵەخانەی تێکەڵاو:** بریتە لە بینایەک یاخود کۆمەڵێک بینا کە بەکاردێت بۆ هەردوو بەکارهێنانی نیشتەجێ و بازرگانی لە یەک کاتدا. کە دەکرێت لە سەر تەوەرێکی تێکەڵاو یان زەویەکی بەکارهێنانی تێکەڵاو بێت.

وەزارەتی شارەوانی و گەشت و گوزار
نووسینگەی تایبەت
دەرچوو
Ministry of Municipality & Tourism

**دووەم: ئامانجەکان:**

- هاوسەنگی ڕاگرتنی چڕی نیشتەجێبوون.
- بەمەبەستی سوود وەرگرتن لە زەوی بەگشتی و ڕێکخستنی فراوانبوونی شار لە پلانی درێژخایەن.
- پاراستنی هاوسەنگی لە بەکارهێنانی خزمەتگوزاریە گشتیەکان و خزمەتگوزاریەکانی ژێرخان.
- ڕێکخستنی شێوازی تەلارسازی و پلانسازی شار.

**سێیەم: دەستنیشانکردنی شوێنی بینای فرە نهۆمی:**

١. بەپێی تایبەتمەندی ناوچە، پێویستە لە کاتی ئامادەکردنی نەخشەی بنەڕەتی (ماستەرپلان) و نەخشەی کەرتی (بەکارهێنانەکانی ماستەرپلان) ڕەچاوی دەستنیشاکردنی شوێن و ڕێنمای تایبەت بە بینای فرە نهۆمی بکرێت بۆ ناوچەی باڵەخانەی فرە نهۆمییەکان، ناوچەی باڵەخانەی وەبەرهێنان، ناوچەی باڵەخانەی پێکەوە لکاو، زەوی بۆ بینای فرە نهۆمی بۆ وەستانی ئۆتۆمبێل بەم شێوەیەی خوارەوە:

أ. **زۆنی بینای کەم بەرزی (Law Rise Building):** ئەو زۆنەیە کە ژمارەی نهۆمی بیناکانی لە چوار نهۆم تێپەڕ نەکات و دەکرێت بە پلیکانە وەک ئامرازی بەستنەوەی نهۆمەکانی بەکاربهێنرێت .

ب- **زۆنی بینای بەرز (High Rise Building):** ئەو زۆنەیە کە ژمارەی نهۆمی بیناکانی تیدا لە (٤-٨) نهۆم تێپەڕ نەکات و پلیکانە و بەرزکەرەوە بەکار دێت بۆ گەیشتن بە یەکەکان .

ب. **زۆنی تاوەر (Tower Block):** ئەو زۆنەیە کە ژمارەی نهۆمی بیناکانی لە نێوان (٨ – ١٥) نهۆم تێپەڕ نەکات کە بەپێی ژمارەی دانیشتوان و بەکارهێنەرەکانی تاورەکە پلیکانە و بەرزکەروە نهۆمەکانی دابەش دەکرێت.

ت.**زۆنی بینای هەیکەلی ئینشائی زەبەلاح (Mega Structure):** ئەو زۆنەیە کە ژمارەی نهۆمی بیناکانی لە (١٥) نهۆم زیاترە کە بەپێی ژمارەی دانیشتوانی و بەکارهێنەرەکانی تاورەکە پلیکانە و بەرزەکەروە نهۆمەکانی دابەش دەکرێت.

Ministry of Municipalitiy & Tourism

٢. ئەگەر لە ماستەرپلان زۆنی تایبەت بە بینای فرە نهۆمی دیاری نەکرابوو ، ئەوا بەپێی پێویستی و تایبەتمەندی هەر شارێک و دیدگای پەرەپێدان و ئاراستەی پلانسازی فراوانبوونی شارەکە (ستوونی، ئاسوی)، زۆنی تایبەت بە بینای فرە نهۆمی لە سەر نەخشەی بنەرەتی دیاری دەکرێت لە لایەن بەڕێوبەرایەتی گشتی نەخشەدانانی ئاوەدانی لە سەر پێشنیاری بەڕێوەبەرایەتی نەخشەدانانی ئاوەدانی پارێزگاکان و ئیدارە سەربەخۆیەکان بە هەماهەنگی شارەوانی و لایەنەکانی تری پەیوەندار بەو شێوەی کە لە بڕگەی (١) خاڵی سێیەم باسکراوە.

**چوارەم: بۆ دەستنیشانکردنی شوێن و جۆری بینای فرە نهۆمی لە زۆنە دیاریکراوەکان پێویستە ئەم خاڵانەی خوارەوە ڕەچاو بکرێت:**

١- چڕی نیشتەجێبوون فاکتەری سەرەکی بێت بۆ دیاریکردنی ڕەگەزو بەکارهێنانەکانی زەوی.

٢- قەبارەی خزمەتگوزاری گشتی بۆ ناوچەکە (پەروەردەیی، تەندروستی، ئەمنی، ئاینی، سەوزایی، گۆرەپانی کراوە) .

٣- پاراستن و دوور کەوتنەوە لە تێکدان و گۆرینی سروشت و تۆبۆگرافیا ناوجەکە.

٤- توانای ژێرخانی خزمەتگوزاری ناوچەکە (ئاو ، کارەبا ، ئاوەڕۆ) .

٥- توانای شەقام و شۆستەکان لە لەخۆگرتنی ژمارەی ئۆتۆمبێل و پیادە و هەروەها توانای دابینکرن شوێنی ڕاوەستانی ئۆتۆمبێل ولەخۆگرتن ژمارەی ئۆتۆمبێلە تایبەتەکان و ژمارەی ئۆتۆمبێل بە گشتی .

**پێنجەم: ڕێکار و فاکتەرە هونەری و یاسایەکانی ڕێگەپێدانی بینا:**

هەر ڕێگە پێدانێک کە بۆ باڵەخانەی فرە نهۆمی دەدرێت دەبێت ئەم قۆناغانە ببرێت :

١.بەپێی ڕێکارەکانی پەیرەوکردنی فۆرم و خشتەکانی ڕێپێدانی بینا کە لە نوسراوی وەزارتمان ژمارە (٣١١٣ لە ٢٠٢٢/٣/١٥) گشتاندنی بۆ کراوە .

٢.ڕێگە پێدانی پلانسازی وەربگرێت لە بەڕێوەبەرایەتی نەخشەدانانی ئاوەدانی پارێزگاکان و ئیدارە سەربەخۆکان بۆ هەموو جۆرەکانی پرۆژە بە هەر ڕووبەرێک بێت بەپێی گشتاندنی وەزاتمان ژمارە (٤٢٨٣ لە ٢٠٢١/٥/١٦).

٣. ووردبینی ئەم دۆکیۆمێنتانەی لای خوارەوە بکرێت وەک بنەما بۆ ڕێگەپێدانی پلانسازی:-

أ.پێویستە زەوی بیناکە یان پرۆژەکە بە شێوەیەکی گشتی هیچ کێشەیەکی یاسایی و هونەری نەبێت و وێنەی تۆماری سەربەخۆی هەبێت .

ب. پێویستە خاوەن بینا پێش دەستپێکردن پابەند بێت بە دەرکردنی ڕێگەپێدانی بینا لە شارەوانی و دروستکردنی بیناکە بە پێ ی ناوەڕۆک و مەرجەکانی ڕێگەپێدانی بینا بە پێچەوانەوە سزا دەدرێت بە پێی یاسا بەرکارەکان لە هەرێم .

ت. ووردبینی نەخشەی پێکهاتەی پرۆژەکە(سایت پلان) بکرێت بەپێی ستاندەرە پلانسازییە کارپێکراوەکان لە نێوانیاندا:-

- پێگەی بینا و ئاڕاستەکانی .
- گۆڕەپانی وەستانی ئۆتۆمبێل .
- گۆڕەپانی کراوە و ناوچەی سەوزایی .
- خزمەتگوزاری ناو سایتی پرۆژەکە و دەورووبەری .
- کشانەوەی بینا .
- چڕی دانیشتوان و چڕی بینا.
- ڕەنگ و مەودای بینا و ڕێژەی بەکارهێنانی شوشە لە روکاری پێشەوەی واجیهەی بیناکان بەپێی ئاراستەی بیناکە بەمەبەستی پاراستنی ووزە و کەمکردنەوەی تیشکدانەوی بێزارکەر .
- پێویستیەکانی دیزاین بۆ خاوەن پێداویستی تایبەت.
- نابێت دووری نێوان دوو بینا کەمتر بێت لە ڕێژەی (٢٠%) بەرزی بیناکان لە ناوچەی بینا فرە نهۆمی نیشتەجێ.

- بوونی شەقامی خزمەتگوزاری لەناو پرۆژەکان و نابێت دەروازەی پرۆژەکە راستەوخۆ بکەوێتە سەر شەقامە سەرەکیەکان تاکو نەبێتە رێگری هاتووچۆ .
- ڕەچاوکردنی ڕووبەر لە دیاریکردنی بەرزی بینا بە مەرجێک تەواوی ڕەهەندە پلانسازییەکان لەناو سنووری زەویەکە ڕەچاو بکرێت و کاریگەری نەرێنی دروست نەکات .
- ڕێگا دەدرێت بە بەکارهێنانی نهۆمی زەوی و یەکەم بۆ لایەنی کارگێری و ئۆفیسی بازرگانی بەمەرجێک تێکەڵ نەکرێت لەگەڵ یەکەی نیشتەجێبووەکان وە دەبێت دەروازەی تایبەتمەند و جیاواز و سەربەخۆی هەبێت.
- لە شەقامی خزمەتگوزاری دەروازەی تایبەتمەند هەبێت بۆ هاتووچۆی ئوتۆمبێل و کەلوپەل و فریا گوزاری.

ث. پێویستە ئەم ووردبینانەی لە خاڵی (٣-ت) ئەنجام بدرێت لە ماوەێک لە (٢٠) ڕۆژ زیاتر نەبێت لە بەرواری وەرگرتنی داواکاری ڕێگە پێدانەکە جگە لەو حاڵەتانەی کە پێویستی بە گۆرینی بەکارهێنان و ڕەگەزە ئەوکات پێویستە ماوەکەی زیاتر نەبێت لە (٦٠) ڕۆژ .

٤. پێویستە شارەوانی پەیوەندار بەڵێن نامەی یاسایی لە ئەندازیاری سەرپەرشتیاری پرۆژە وەربگرێت کە ئەم دۆکیۆمێنتانە دەستەبەر بکات و پێشکەشی بەشی مۆڵەت (لیژنەی مۆڵەتدان) بکات بەمەبەستی ووردبینی و پەسەندکردن.

أ. جێبەجێکردنی بەرزەفتە نەخشەسازیە خۆجیەکان و کۆد و ستانداردی کارپێکراو لە رووی:

- پشکنینی توانای خاک (Geotechnical report) بەپێی ستاندارده کارپێکراوەکان لە هەرێمی کوردستان و پەسندکراو لە سەندیکا.
- هەڵگرتنی بەرپرسیاریەتی لە جێبەجێگەیاندنی ڕێکارەکانی سەلامەتی گشتی (تەندروستی، ئاگرکەوتنەوە، بومەلەرزە، ئینشائی) .
- سەلامەتی بینا و دروستکراوەکانی دەوروبەری .
- پاراستنی ووزە .

**شەشەم : گۆڕینی بەکارهێنان**

ئەگەر زەویەک بکەوێتە سەر تەوەری بازرگانی یان تێکەڵاو وە ڕووبەرەکەی زیاتر بێت لە (٢ دۆنم ) ئەوکات خاوەنەکەی سەرپشک دەکرێت لە دیاریکردنی جۆری بەکارهێنانی گونجاو بۆ زەویەکە (نیشتەجێ، بازرگانی، تێکەڵاو) بەمەرجێک هەموو ڕێکارە یاسایی و هونەریەکان گۆڕینی ڕەگەز ئەنجام بدرێت .

حەوتەم: ئەگەر داواکار بەهۆی هۆکارێک یاخود چەند هۆکارێکەوە داوکاری ڕێگەپێدانی بینا فرە نهۆمی ڕەتکرایەوە ئەوا دەکرێت دووبارە داواکاری پێشکەشبکاتەوە ئەگەر هۆکاری ڕەتکردنەوەی چارەسەر کرابوو.

هەشتەم : پێویستە بەکارهێنانی بینا تەنها بۆ ئەو مەبەستە بێت کە ڕێگەپێدانی وەرگرتووە.

نۆیەم: پێویستە جیاکردنەوە و تۆمارکردنی نهۆمەکان لە پرۆژەکانی بینای فرە نهۆمی بەپێی یاسای تۆمارکردنی خانووبەرەی ژمارە (٤٣) ی ساڵی (١٩٧١) هەموارکراو و ڕێنماییەکانی بێت.

**هۆکاری ئامادەکردنی ئەم بەرزەفتەیە**

زیادبوونی خواست لەسەر بینای فرە نهۆمی و پێشکەوتنی شار و فراوانبوونی خێرا کە دەبێتە هۆی زیادبوونی چڕی بینا و چڕی دانیشتوانی کە ئەمەش دەبێتە هۆی فشار لەسەر خزمەتگوزاری بۆیە پێویستی بە ڕێنمایی تایبەت هەیە بۆ ڕیکخستنی بینای فرە نهۆمی بە مەبەستی پاراستنی شار و پاراستنی لایەنی تایبەتمەندی کۆمەڵایەتی و ستانداردی بیناسازی بیناکان.

**پەسەندە**

**ساسان عەونی**

**وەزیری شارەوانی و گەشتوگوزار**