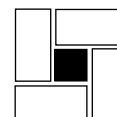


وزارت مسکن و شهرسازی  
سازمان مسکن و شهرسازی استان زنجان

**بازنگری در مطالعات طرح جامع ناحیه زنجان**  
**ضوابط و مقررات**  
**(ویرایش نهایی)**

۱	الف) ضوابط و مقررات طرح
۳-۱-۱	تهیه و تنظیم ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در کاربری‌های مختلف
۳-۱-۱-۱	ضرورت منطقه‌بندی
۳-۱-۱-۲	روش بهره‌گیری و استفاده از ضوابط و مقررات منطقه‌بندی اراضی
۳-۱-۱-۳	طبقه‌بندی رویدادهای کالبدی- فیزیکی در قالب منطقه‌بندی
۳-۱-۱-۴	ضوابط و مقررات استفاده از اراضی
۳-۱-۱-۴-۱	معرفی پهنه‌های کاربرد اراضی در محدوده‌ی مورد مطالعه
۹	الف) پهنه‌ی اراضی کشاورزی
۱۱	ب) پهنه‌ی اراضی منابع طبیعی و مناطق حفاظتی
۱۲	مناطق حفاظت شده
۱۲	منابع آب
۱۴	پ) پهنه‌ی اراضی دارای محدودیت فیزیکی و طبیعی
۱۵	ت) پهنه‌ی اراضی استقرار صنایع و معادن
۱۵	صنایع
۱۶	معادن
۱۷	ث) پهنه‌ی اراضی مناطق نظامی
۱۹	ج) پهنه‌ی اراضی استقرار سکونت‌گاه‌ها
۱۹	توسعه مسکونی
۲۰	شهرک‌های مسکونی جدید
۲۲	مناطق تاریخی- فرهنگی
۲۲	پهنه‌های گردشگری
۲۳	کشتارگاه
۲۴	گورستان
۲۵	محل دفن زباله
۲۷	محل انباشت نخاله‌های ساختمانی
۲۸	تصفیه‌خانه فاضلاب

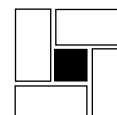


## فهرست مطالب

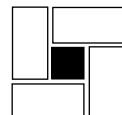
شماره صفحه

عنوان

۲۹	مراکز تحقیقاتی و آموزشی
۳۰	سیلوها
۳۱	حریم‌ها
۳-۱-۱-۵	ارایه‌ی ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌های معین شده
۳۲	براساس نوع عملکرد و فعالیت (مجاز، مشروط و ممنوع)
۳-۱-۱-۵-۱	تعریف فعالیت‌ها
۳-۱-۱-۵-۲	پهنه‌های عملکردی ناحیه
۳۵	الف) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی کشاورزی
۳۷	- نحوه‌ی تشخیص اراضی زراعی و باغات
۳۸	- ضوابط تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات در روستاها
۳۸	- سطح قابل تفکیک در تغییر کاربری اراضی زراعی
۳۹	- سطح قابل تفکیک و ضوابط تغییر کاربری اراضی زراعی برای سکونت شخصی مالکان کم بضاعت
۳۹	- ضوابط تفکیک اراضی زراعی
۴۰	ب) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی منابع طبیعی و مناطق حفاظتی
۴۰	اراضی مرتعی
۴۴	اراضی جنگلی
۴۵	اراضی حفاظت شده محیط زیست
۴۷	منابع آب
۴۹	پ) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی دارای محدودیت فیزیکی و طبیعی
۵۱	ت) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی استقرار صنایع و معادن
۵۱	پهنه‌ی صنعتی
۵۴	گروه‌بندی صنایع و ضوابط ملاک عمل برای هر گروه
۵۶	سایر ضوابط عمومی برای استقرار صنایع
۵۷	ضوابط ملاک عمل برای گروه‌بندی صنایع کشاورزی
۵۹	نحوه اجرای ضوابط
۶۰	پهنه‌ی معدنی



۶۲.....	ث) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی مناطق نظامی
۶۳.....	ج) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی استقرار سکونتگاه
۶۴.....	ضوابط و مقررات تفکیک اراضی در خارج از محدوده‌ی مصوب شهر
۶۷.....	ضوابط و مقررات احداث بنا در خارج از محدوده‌ی مصوب و حریم شهرها
۷۰.....	ضرورت تهیه‌ی طرح‌های جامع و هادی شهری و روستایی
۷۱.....	ضوابط و مقررات ساخت و ساز در روستاهای موجود
۷۲.....	تاریخی- فرهنگی (میراث فرهنگی)
۷۴.....	گردشگری
۷۷.....	۱-۱-۳- حریم
۷۷.....	حریم طبیعی
۷۷.....	حریم گسل و نحوه تعیین آن
۷۸.....	حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی
۸۱.....	حریم عوارض مصنوع
۸۱.....	حریم آثار و بناهای تاریخی و میراث فرهنگی
۸۶.....	حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی
۸۷.....	حریم دریاچه احداثی در پشت سدها
۸۸.....	حریم تصفیه خانه‌ها فاضلاب
۸۸.....	حریم تأسیسات انتقال و توزیع برق
۸۹.....	حریم هوایی خطوط فشار قوی برق در خارج از محدوده شهرها
۹۰.....	حریم تأسیسات گاز
۹۰.....	حریم تأسیسات مخابرات
۹۱.....	حریم راه‌ها
۹۹.....	۱-۱-۳- ضوابط تدقیق کاربری اراضی در مناطق حفاظت شده
۱۰۱.....	۱-۱-۳- ضوابط تدقیق منطقه‌بندی اراضی مناسب برای گردشگری و تفرجگاهی
۱۰۵.....	۱-۱-۳- ضوابط تدقیق منطقه‌بندی اراضی مناسب برای توسعه شهری، روستایی و صنعتی

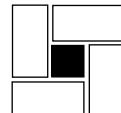


## فهرست مطالب

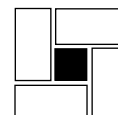
شماره صفحه

عنوان

- 
- ۱۲۱..... (ب) تعیین اولویت استقرار عملکردها و خدمات
- ۱۲۲..... تعیین و توجیه اولویت‌های اجرای پیشنهادهای ارائه شده
- پیشنهاد مدیریت توسعه ناحیه، سازمان اجرایی و نظارت بر اجرای طرح و تعیین وظایف هر یک از نهادها
- ۱۴۰..... و بخش‌های مختلف در قبال اجرای این طرح



## الف) ضوابط و مقررات طرح





## ۱-۱-۳- تهیه و تنظیم ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در کاربری‌های مختلف

### ۱-۱-۱-۳- ضرورت منطقه‌بندی

تنظیم تمامی فعالیت‌ها و عملکرد نظام‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و کنترل و هدایت آثار آنها در پهنه‌کالبدی- فضایی، یکی از مهم‌ترین اهداف در طرح‌های توسعه و عمران نواحی و تهیه نقشه‌های جامع شهرسازی حریم شهرها و نیز طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستائی محسوب می‌شود. بنابراین، به کارگیری مکانیزم‌ها و معیارهای کنترل تغییرات حاصل بر نظام کالبدی- فضایی ناحیه، یک اصل مهم و اساسی برای حصول به اهداف توسعه و عمران نقاط و لکه‌ها در پهنه فضا قلمداد می‌شود.

بدین منظور برای نیل به هدف تدوین معیارها و ضوابط و مقررات لازم برای اصلاح تدریجی و بهبود در نحوه استفاده از انواع فضاها، نیازمند به یک پهنه‌بندی یا بلوک‌بندی (Zoning) خواهیم بود. براین مبنای کل محدوده مورد مطالعه برپایه قابلیت‌ها و محدودیت‌های اراضی و کاربری اراضی، منطقه‌بندی شده است.

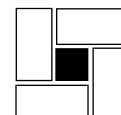
منطقه‌بندی و پهنه‌بندی کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه حداقل با سه رویکرد، موجبات نظم فضایی آن را فراهم می‌آورد:

۱- تناسب و سازگاری عملکردهای همجوار؛

۲- تناسب و سازگاری عملکرد با محیط طبیعی، با تکیه بر حفظ محیط طبیعی؛

۳- تناسب و سازگاری عملکرد با محیط طبیعی، با تکیه بر حفظ عملکرد؛

به‌طور کلی بر پایه رویکرد اول در وضعیت موجود بسیاری از عملکردها و فعالیت‌های مستقر در یک پهنه با همدیگر همخوان و سازگار نبوده و موجب اختلال در روند فعالیت‌ها می‌شوند. از

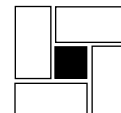




همین رو تجمع و تمرکز فعالیت‌های سازگار، مشابه یا مکمل یکی از اهداف تدوین معیارها و ضوابط و مقررات پهنه‌بندی به شمار می‌رود.

توسعه پایدار و یکپارچه ناگزیر می‌بایست با محیط، همگن و همساز باشد. از این رو حفظ بستر طبیعی فعالیت‌ها، لازمه تداوم عملکردها است، لذا توجه به کاهش خسارت به محیط طبیعی با اعمال ضوابط و قوانینی خاص، الزامی به نظر می‌رسد. رویکرد دوم در پاسخ به هدف پویایی و گسترش فعالیت‌های اقتصادی- اجتماعی و تداوم زندگی در محیط‌زیست است. همچنین حفظ فعالیت‌های انسانی از آثار زیانبار بعضی از ساختارهای طبیعی آسیب‌رسان، ضرورت سوم تدوین معیارها و ضوابط و مقررات محسوب می‌شود. از همین رو فاصله مکان‌یابی فعالیت‌ها از حوزه‌ها و پهنه‌های آسیب‌پذیر با ایجاد امکانات تطابق، بر مبنای این پهنه‌بندی امکان‌پذیر می‌شود.

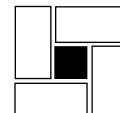
هدف اصلی از پهنه‌بندی نواحی و اعمال ضوابط خاص در هر پهنه‌ای ( Zoning ) دستیابی به تعادل پویای طبیعی- محیطی و عملکردی است. بر پایه ضوابط و مقررات، الزاماً می‌باید تضاد عملکردها با توان‌های محیطی را به حداقل رساند و موجبات توسعه پایدار ناحیه را فراهم نمود. نکته قابل توجه در سازگاری فعالیت‌ها و محیط طبیعی، عدم اولویت یک عامل به ارزش تخریب عامل دیگر است. بدین مفهوم که حداقل از لحاظ نظری نباید محیط طبیعی را بر فعالیت و یا اینکه فعالیت را بر محیط طبیعی ارجح دانست. نادیده گرفتن توان طبیعی و محیطی پهنه‌ها و لکه‌ها، در دراز مدت پیامدهای منفی خواهد داشت و جبران و بازسازی توان طبیعی بسیار دشوار خواهد بود. همچنین نادیده گرفتن گرایش مردم و ساز و کارهای موجود در استقرار فعالیت‌ها، عملاً اجرای برنامه را دشوار و یا غیرممکن می‌سازد.



بدین ترتیب به منظور دستیابی به اهداف یادشده و ضوابط و مقررات خاص تدوین شده، همواره تلاش براین بوده که برای استفاده مناسب‌تر از این ضوابط و مقررات، این ضوابط دربرگیرنده سه خصوصیت "سادگی در مقابل پیچیدگی"، "وضوح و روشنی در مقابل ابهام" و "الزامی در مقابل توصیه‌ای" باشند.

### **۲-۱-۱-۳- روش بهره‌گیری و استفاده از ضوابط و مقررات منطقه‌بندی اراضی**

نکته مهم در بهره‌گیری از ضوابط و مقررات، توجه به مقیاس نقشه و دقت محدوده‌ها است. همان‌طور که از مقیاس نقشه منطقه‌بندی آشکار است، سطوح با مساحت کم در نقشه منطقه‌بندی نهایی در طرح‌های ناحیه‌ای مشخص نیست، از این رو ممکن است در نواحی مختلف قابلیت‌های طبیعی مشابه نواحی دیگر وجود داشته باشد. برای نمونه ممکن است در اراضی که در پهنه‌بندی نسبی حریم، به عنوان حوزه مرتعی نامگذاری شده است، اراضی با وسعت کم کشاورزی نیز وجود داشته باشد، از این رو با توجه به تعاریف و معرفی هر حوزه به ویژه در مرز محدوده‌ها باید براساس بازدیدهای میدانی و مطالعات تفصیلی، نوع کاربری حوزه را دقیقاً شناسایی نمود. در این گزارش سعی شده است که ضوابط و مقررات و معیارهای ارائه شده بتوانند راهنمایی برای فعالیت بخش‌های عمومی و خصوصی برای عمران و توسعه و آبادانی حریم باشند و براساس این تمهیدات بتوان در پهنه‌های مختلف مکان‌یابی عملکردهای مختلف را سمت و سو داد.



### ۳-۱-۱-۳- طبقه‌بندی رویدادهای کالبدی- فیزیکی در قالب منطقه‌بندی

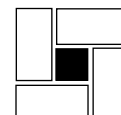
به‌طور کلی عملکرد تعداد محدودی از رویدادها چنان قوی و حوزه عملکرد آنان چنان گسترده است که همه خصوصیات فعالیت‌های انسانی از جمله اسکان، تولید، تبدیل و مبادله در سطح حریم و حتی بالاتر را تحت تأثیر قرار می‌دهند و به عبارتی از عملکرد فراگیر ناحیه‌ای برخوردارند. در مقابل اثر انبوهی از رویدادهای کالبدی از محدوده پیرامون و محلی فراتر نمی‌رود. برای نمونه یک شهر جدید با پیدایش و رشد خود حوزه‌های نفوذ و میدان‌های رقابت جاری در فضا را سیمایی تازه می‌بخشد و به‌همین دلیل، مکان‌یابی آنها مستلزم مطالعه در سطح ناحیه‌ای و بالاتر است. درحالی که ضرورت‌های حاکم بر مکان‌یابی سایر رویدادها، ماهیتاً محلی و عوامل مؤثر در مکان‌یابی آنها غیرمشهود و در مقیاس نگرش مطالعات ناحیه‌ای نمی‌باشند که اقدام برای تعیین مکان معین به‌منظور استقرار آنها در این مقیاس نه ممکن و نه مفید است.

به این ترتیب می‌توان گفت که هدایت توسعه کالبدی در طرح‌های ناحیه‌ای و تهیه نقشه‌های جامع شهرسازی حریم و نیز ساماندهی فضا و سکونتگاه‌ها از رهگذر دوگونه برخورد متفاوت با رویدادها قابل تأمین است:

۱- مکان‌یابی در مقیاس نقطه برای رویدادهایی که دارای عملکرد فراگیر ناحیه‌ای هستند.

۲- مکان‌یابی در مقیاس پهنه برای سایر رویدادها

مکان‌یابی در مقیاس نقطه مشمول مطالعات موردی یا Case Study است ولی مکان‌یابی در مقیاس پهنه را سازگاری نقش و عملکرد رویدادها در یک پهنه خاص و تمایزات نقش و عملکردهای پیش‌بینی شده برای پهنه‌ها تعیین می‌کند.

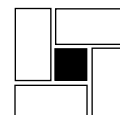


#### ۴-۱-۱-۳- ضوابط و مقررات استفاده از اراضی

با در نظر گرفتن ناحیه به عنوان یک سیستم کلان متشکل از نظامات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و به منظور کنترل و هدایت اجزاء این سیستم، می توان تنظیم الگوی فعالیتی- کالبدی سطح محدوده‌ی مورد مطالعه را به عنوان یکی از اهداف کلان تهیه‌ی طرح‌های ناحیه‌ای دانست که در این راستا ساماندهی نحوه‌ی استفاده از اراضی از اصلی ترین راهبردها و گام‌های اجرایی تحقق این هدف کلان به شمار می‌رود. چرا که این ساماندهی نحوه‌ی استفاده‌ی فعالیت‌ها از فضا در صورتی که به گونه‌ای مناسب تحقق یابد می‌تواند حداکثر بهره‌وری از ظرفیت‌های موجود اراضی، جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی و جنگلی از طریق ایجاد محدودیت در استقرار عملکردهای ناهمگن و نیز جلوگیری از آثار سوء زیست‌محیطی عملکردهای معارض و ... را به دنبال داشته باشد. از طرف دیگر استقرار هر یک از این فعالیت‌ها در بستر کالبدی، بدون توجه به سازگاری یا عدم سازگاری کاربری‌های پیرامون و یا سازگاری و عدم سازگاری عملکردها با پتانسیل‌های محیطی معضلات جدی بر حیات هر یک از این سیستم‌ها (انسان، طبیعت و ...) را تحمیل خواهد نمود.

بر این مبنا، دستیابی به اهدافی که در بالا بدان‌ها اشاره شد، مستلزم به کارگیری مکانیزم‌ها و ابزار کنترل تغییرات حاصل بر نظام فعالیتی- کالبدی خواهد بود که از جمله‌ی این مکانیزم‌ها تهیه و تدوین ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در سطح ناحیه است، چرا که از این طریق ابزار و ضمانت اجرایی برای تحقق راهبردهای منتج از اهداف فوق‌الذکر فراهم خواهد گردید.

بنابراین برای نیل به این مقصود در این مبحث به تدوین و ارائه‌ی معیارها، ضوابط و مقررات لازم در استفاده از اراضی و تناسب کاربردهای مختلف با قابلیت‌های این اراضی که در گام‌های پیشین مورد بررسی قرار گرفت، پرداخته می‌شود. برای رسیدن به این منظور در نخستین مرحله از فرآیند تدوین و تنظیم ضوابط به معرفی پهنه‌های عملکردی موجود در سطح ناحیه پرداخته شده،



پس از آن در مراحل بعدی بر مبنای معیارها و ضوابط موجود و مطرح در این زمینه، جهت کنترل و هدایت تغییرات، به ارزیابی مقررات و قوانین مرتبط اشاره شده است.

#### ۱-۴-۱-۱-۳- معرفی پهنه‌های کاربرد اراضی در محدوده‌ی مورد مطالعه

همانگونه که گفته شد، بر مبنای ارزیابی توان محیطی و اکولوژیکی گستره‌ی مورد مطالعه، این محدوده توانایی استقرار فعالیت‌های کلان به ۶ پهنه قابل تقسیم است:

الف) پهنه‌ی اراضی کشاورزی

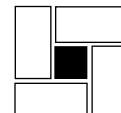
ب) پهنه‌ی اراضی منابع طبیعی و مناطق حفاظتی

پ) پهنه‌ی اراضی دارای محدودیت فیزیکی و طبیعی

ت) پهنه‌ی اراضی استقرار صنایع و معادن

ث) پهنه‌ی اراضی مناطق نظامی

ج) پهنه‌ی اراضی استقرار سکونتگاه‌ها



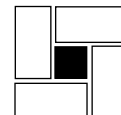
## الف) پهنه‌ی اراضی کشاورزی

این پهنه شامل مناطقی است که دارای نظام و ساختار کشاورزی است و اهم فعالیت‌های آن، زراعت، باغداری، دامداری و دامپروری و امور وابسته به آن می‌باشد. منظور از نظام، مجموعه‌ای است که عناصر آن با یکدیگر تعامل داشته و لازم و ملزوم یکدیگرند. به گونه‌ای که اگر یکی از عناصر آن حذف شود به تمامی نظام آسیب اساسی وارد گردد مثلاً حذف شبکه آبیاری و یا راه‌های دسترسی از نظام کشاورزی سیستم آن را دچار آسیب جدی می‌سازد. این تغییرات شامل تغییرات اساسی جمعیت روستاها، سطح اراضی کشاورزی، شبکه‌ها و تأسیسات و مدیریت ساختار می‌باشد. در نقشه منطقه‌بندی پهنه کشاورزی به زیرپهنه‌های زیر تقسیم شده است:

- اراضی کشاورزی بدون محدودیت
- اراضی کشاورزی با محدودیت (اراضی دارای قابلیت کشاورزی آبی)
- اراضی زراعی مخلوط با باغ
- مجتمع‌های درختی و باغات

ضوابط و مقررات کلی در پهنه کشاورزی به شرح زیر می‌باشد:

- هرگونه ساخت و ساز در این پهنه تابع قوانین کشاورزی موجود است.
- تبدیل اراضی جنگلی، زراعی آبی (با هر درجه‌ای) به کاربری‌های مسکونی و صنعتی و توسعه شهری و صنعتی و خدماتی ممنوع است.
- تشخیص درجه و کیفیت اراضی کشاورزی با سازمان جهاد کشاورزی است و نظر این سازمان همواره فصل‌الخطاب خواهد بود.
- در صورتی که علاوه بر پهنه‌های پیشنهادی عمران ناحیه، نیاز به استفاده مناسب جهت توسعه مسکونی و صنعتی و خدماتی در اراضی خارج از پهنه‌ها باشد، هرگونه احداث در اراضی مناسب برای توسعه مسکونی و صنعتی و خدماتی، در طرح عمران ناحیه و با تأیید



سازمان جهاد کشاورزی و رعایت ضوابط کمیسیون ماده ۱۳ و با کسب مجوز از کارگروه شهرسازی و معماری ممکن خواهد بود. در این مورد اولویت با استفاده از اراضی دیم و مراتع غیرقابل توسعه می‌باشد.

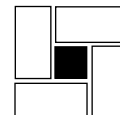
- در اراضی کشاورزی، احداث تأسیسات کشاورزی و دامپروری وابسته به کشاورزی مانند انبارها و تأسیسات آبرسانی و گاوداری‌ها که موجب تقویت ساختار مجموعه شود، تابع ضوابط کمیسیون ماده ۱۳ و مقررات خاص خود می‌باشد و با رعایت این مقررات بلامانع است.

- هرگونه احداث ساختمان و تأسیساتی که موجب تضعیف اساس فعالیت‌های کشاورزی و دامداری شود، نظیر فعالیت‌های صنعتی، مسکونی، خدماتی در حوزه‌های کشاورزی ممنوع است.

- احداث صنایع تبدیلی و وابسته به کشاورزی در اراضی کشاورزی بدون محدودیت، با محدودیت و اراضی دارای قابلیت کشاورزی آبی مجاز نمی‌باشد و صرفاً در نقاط مورد تأیید سازمان جهاد کشاورزی مجاز خواهد بود.

- تجمیع اراضی کشاورزی و تبدیل واحدهای زراعی کوچک به واحدهای بزرگ توصیه می‌شود.

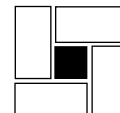
- ایجاد تأسیسات گردشگری در حوزه کشاورزی به شرطی مجاز است که از سطح اراضی کشاورزی کاسته نشود و به اساس عناصر اصلی سیستم نیز لطمه‌ای وارد نسازد.



## ب- پهنه اراضی منابع طبیعی و مناطق حفاظتی

مناطق مرتعی و جنگلی، پهنه‌هایی هستند که عموماً جزو منابع طبیعی محسوب می‌شوند و تابع قوانین و مقررات مربوط به حفاظت و احیای جنگل‌ها و مراتع می‌باشند. در این مناطق طرح‌های آبخیزداری، طرح‌های مربوط به حفظ مراتع و جنگل‌ها، جنگل‌کاری مصنوعی و طرح‌های طوبی به اجرا در می‌آید. همچنین در قسمت‌های مرتعی و در محل‌های تعیین شده، چرای دام و برداشت علوفه انجام می‌شود. نحوه استفاده از اراضی در مناطق مرتعی و جنگلی بدین شرح می‌باشد:

- تغییر کاربری مناطق مرتعی و جنگلی به کاربری کشاورزی و یا غیرمرتعداری مجاز نمی‌باشد. مگر مراتع و جنگل‌های تخریب شده غیرقابل بازگشت با نظر و تأیید سازمان منابع طبیعی و رعایت مقررات مربوطه.
- استفاده از اراضی در مناطق مرتعی و جنگلی تابع ضوابط و مقررات منابع طبیعی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و سازمان حفاظت محیط‌زیست است.
- توسعه واحدهای دامداری جدید در اراضی مرتعی و جنگلی در مناطق حفاظت شده زیست‌محیطی ممنوع و غیرمجاز است، مگر با تأیید سازمان حفاظت محیط‌زیست.
- تغییر کاربری اراضی مرتعی و دامنه‌ها جهت استفاده‌های مسکونی، صنعتی و خدماتی مشروط به رعایت حریم‌ها و موافقت مکتوب دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.
- توسعه کالبدی مناطق روستایی به دامنه‌ها و اراضی مرتعی تابع بند قبلی است.
- ایجاد واحدهای دامداری در اراضی مرتعی صرفاً با رعایت ضوابط مربوطه و قوانین و مقررات سازمان جنگل‌ها و مراتع مجاز می‌باشد.





## • مناطق حفاظت شده

مناطق حفاظت شد، پهنه‌هایی دارای ارزش به لحاظ حیات گیاهی و جانوری، چشم‌اندازها، تالاب‌ها، اکوسیستم‌های جنگلی، نواحی دارای قابلیت گردشگری و ... می‌باشند که توسط سازمان حفاظت محیط زیست دارای ارزش زیست‌محیطی اعلام شده و یا توسط اداره کل محیط زیست تحت حفاظت قرار دارند و یا در طرح جامع ناحیه حفاظت شده اعلام شده‌اند. این مناطق شامل منطقه حفاظت شده‌ی سرخ‌آباد و منطقه‌ی حفاظت شده‌ی انگوران می‌باشد که در نقشه نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی مشخص شده‌اند. بنابراین هرگونه استفاده از اراضی این مناطق تابع ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست می‌باشد. بدیهی است تعیین محدوده مناطق حفاظت شده به عهده سازمان حفاظت محیط زیست خواهد بود

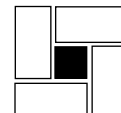
## • منابع آب

این حوزه خود شامل زیر پهنه‌ی آب‌های سطحی، زیرزمینی و آبخیزداری بوده که در اینجا به تفکیک بیان می‌شود.

- حوزه آب‌های سطحی شامل رودخانه‌ها و دریاچه‌ها

پهنه‌های آب‌های سطحی ناحیه از مناطق زیبا و اکوسیستم‌های طبیعی محسوب می‌شوند. بنابراین رعایت حرایم این پهنه‌ها و جلوگیری از ساخت و سازها و دخل و تصرف در حریم آنها ضروری است.

- هرگونه استفاده از اراضی حریم پهنه‌های آب‌های سطحی فوق‌الذکر برای چشم‌اندازسازی، پارک‌سازی، فضای سبز و یا موارد مشابه به غیر از ساخت ابنیه و تأسیسات می‌بایست با استعلام از امور آب استان، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و سازمان حفاظت محیط‌زیست انجام پذیرد.



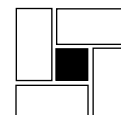
- هرگونه ساخت و ساز در حریم زیرپهنه‌های آب‌های سطحی فوق‌الذکر ممنوع است.
- احداث پل‌ها و ابنیه راه در مسیر رودخانه‌ها و یا در جاهایی که مسیر آنها را قطع کند تنها با رعایت ضوابط سازمان‌های مربوطه به ویژه سازمان حفاظت محیط زیست مجاز خواهد بود.

#### - محدوده‌ی حفاظتی آب‌های زیرزمینی و آب شرب شهر

پهنه‌هایی هستند که هرگونه احداث در آنها سلامت مخازن زیرزمینی را به خطر می‌اندازد. در محدوده‌های مشخص شده که دارای ذخایر زیرزمینی آب هستند توسعه مسکونی و صنعتی ذخایر زیرزمینی را به خطر می‌اندازد. آب‌های زیرزمینی جزو ذخایر و منابع حیاتی عمران ناحیه بوده که دارای اهمیت حیاتی می‌باشند. بنابراین رعایت قوانین و مقررات مربوطه در بهره‌برداری از آنها لازم است. در این ارتباط استفاده از اراضی نزدیک به سفره‌های آب زیرزمینی تابع قوانین مربوط به سازمان‌های آب منطقه‌ای و محیط زیست خواهد بود. هرگونه احداث در این حوزه‌ها صرفاً با استعلام از امور آب استان امکان‌پذیر است.

#### - اراضی دارای قابلیت آبخیزداری

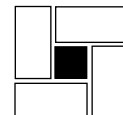
در حوزه‌های مناسب آبخیزداری که در طرح عمران ناحیه مشخص شده و یا توسط کارشناسان سازمان جهاد کشاورزی، محیط زیست و منابع طبیعی تشخیص داده می‌شود به منظور جلوگیری از فرسایش خاک و کنترل سیلاب لازم است در آن اقدامات آبخیزداری صورت پذیرد. در طرح ناحیه پهنه‌های مستعد آبخیزداری مشخص شده‌اند.



## پ- پهنه‌ی اراضی دارای محدودیت فیزیکی و طبیعی

مناطق حساس و آسیب‌پذیر شامل پهنه‌ها و زیرپهنه‌هایی هستند که در معرض خطرات سوانح طبیعی چون زلزله، سیل، زمین‌لغزش و غیره می‌باشند. برای دوری از خطرات احتمالی رعایت نکات زیر ضروری است:

- در پهنه‌های خطر انجام مطالعات ریزپهنه‌بندی توسط مشاوران ذی‌صلاح ضروری است.
- احداث هرگونه تأسیسات، توسعه شهرها و روستاها، بر روی گسل‌ها ممنوع است.
- هرگونه استفاده صنعتی یا مسکونی که نیاز به مستحذات ساختمانی دارد و نیز احداث بندها، سدها و کانال‌ها در پهنه‌های خطر صرفاً با رعایت قوانین و آیین‌نامه‌های استحکام بنا مجاز می‌باشد.
- توسعه شهرها، شهرک‌ها و کانون‌های سکونت روستایی در حریم گسل‌ها و در پهنه‌های خطر سیل، زمین‌لغزش، زمین‌رانش و زمین‌ریزش ممنوع می‌باشد.
- مکانیابی مناطق جدید مسکونی برای احداث شهرها و شهرک‌ها و همچنین مناطق و حوزه‌های دیگر در پهنه‌های خطر صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات ایمن‌سازی برابر مقررات موجود (مقررات ملی ساختمان) امکان‌پذیر است.
- احداث جاده‌ها و پل‌ها و سایر مستحذات در پهنه‌های آسیب‌پذیر و خطر با رعایت آیین‌نامه‌های استحکام بنا مجاز می‌باشد.
- تمامی ساخت و سازها به ویژه مسکونی در سطح ناحیه باید متناسب با خطر لرزه‌خیزی آنها و رعایت ضوابط مقاوم‌سازی انجام گیرد.



## ت) پهنه‌ی اراضی استقرار صنایع و معادن

### • صنایع

مناطق صنعتی محدوده استقرار کارخانه‌ها و کارگاه‌های بزرگ و کوچکی است که در زمینه‌های مختلف فعالیت دارند. صنایع در سطح ناحیه به دو صورت استقرار می‌یابند. یکی در داخل محدود مناطق و شهرک‌های صنعتی و دیگری به صورت منفرد و پراکنده می‌باشد. هدف از ایجاد حوزه‌بندی صنعتی ایجاد محدوده همگن و یکپارچه برای صنایع پراکنده و مناطق و شهرک‌های صنعتی و تدوین ضوابط و مقررات جهت استفاده از اراضی واقع در این پهنه‌هاست. با توجه به آنچه گفته شد، ضوابط و مقررات پهنه صنعتی و هرگونه احداث واحدهای صنعتی در این پهنه‌ها تابع مقررات مربوطه می‌باشد، برخی از این مقررات به شرح زیر است:

- مقررات کمیسیون ماده ۱۳ و آیین‌نامه احداث ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده و

حریم شهرها

- ضوابط و مقررات مربوط به سازمان حفاظت محیط‌زیست در حوزه‌های صنعتی و کارگاهی

- ضوابط و مقررات وزارت صنایع و معادن

- ضوابط و مقررات شرکت شهرک‌های صنعتی

- ضوابط و مقررات مربوط به حوزه‌های صنعتی طرح عمران ناحیه

- تهیه طرح‌های مطالعاتی و اجرایی برای شهرک‌ها و نواحی صنعتی و تصویب آنها در

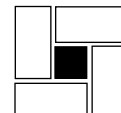
کارگروه‌های مربوطه

- احداث کاربری‌های تجاری، خدماتی و تأسیساتی مورد نیاز در این پهنه با رعایت ضوابط و

مقررات مربوطه مجاز است.

- هرگونه ایجاد کارگاه و واحد صنعتی و تولیدی پراکنده در خارج از حوزه‌های صنعتی ممنوع

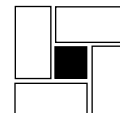
است مگر با توجیحات کافی و مورد تأیید کمیسیون ماده ۱۳ و صرفاً در مورد صنایع



## • معادن

معادن به عنوان ذخایر و منابع قابل استفاده و تجدید ناپذیر در توسعه نقش اساسی دارند. استفاده از معادن، تابع قوانین سازمان‌های ذیربط مانند سازمان صنایع و معادن و سازمان حفاظت محیط زیست و غیره می‌باشد.

- چنانچه حوزه‌های معدنی در کاربری‌ها اساس واقع باشند، اولویت استفاده از این حوزه‌ها با کاربری اساس است نظیر حوزه‌ها کشاورزی و حوزه‌های محیط‌زیستی.
- چنانچه حوزه‌های معدنی در کاربری‌های غیراساسی واقع باشند، اولویت استفاده از این حوزه‌ها با استفاده‌های معدنی است.
- هرگونه استفاده، استخراج و بهره‌برداری از معادن در حوزه‌های معدنی منوط به کسب مجوز از سازمان‌های ذیربط خواهد بود.



### ث) پهنه‌ی اراضی مناطق نظامی

- "احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و میادین آموزش و تمام یا هر قسمت از هر گونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حریم استحفاظی شهرها ممنوع است و تأسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمان‌های باقیمانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تبدیل شود"<sup>(۱)</sup>.
- "در صورتی که در برخی از شهرها بنا به مصالحی که شورای عالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور در بالا مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذیربط ابلاغ خواهد شد"<sup>(۲)</sup>.
- در مورد زندان‌های کشور نیز رعایت موارد مندرج در صورت جلسه مورخ ۷۰/۸/۲۰ وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور و براساس نامه شماره ۴۳/۰۶۷/۳۳۶۵۳/۲۴۶ مورخ ۷۳/۱/۶ سازمان مذکور در خصوص تعیین حریم امنیتی زندان‌های کشور الزامی است.

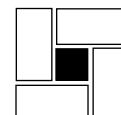
در مورد زندان‌ها رعایت موارد زیر الزامی است :

- ۱- حریم زندان‌ها حداقل ۳۵ متر در طرفین محدوده ساختمان و محوطه زندان تعیین می‌شود. این حریم از اراضی متعلق به زندان تأمین می‌شود، بنابراین باید در محاسبه سطوح مورد نیاز زندان‌ها محاسبه گردد.
- ۲- زندان‌ها باید در خارج از مناطق مسکونی و حوزه استحفاظی و نقاط مستعد توسعه آتی شهرها مکان‌یابی شوند و فاصله آنها تا محدوده استحفاظی شهرها نباید از ۵ کیلومتر کمتر باشد.

۱- براساس بند ۵ مصوبه منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها شورای عالی

شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۶۳/۱۱/۲۳.

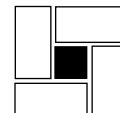
۲- براساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۳/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.



- در مکان‌یابی زندان‌ها، اراضی مسطح که امکان تأمین آب و برق و طراحی سیستم جمع‌آوری و دفع فاضلاب در آن فراهم باشد، در اولویت هستند.
- احداث زندان در اراضی کشاورزی بدون محدودیت، با محدودیت و اراضی دارای قابلیت کشاورزی آبی ممنوع است.
- رعایت فاصله مناسب از مسیل‌ها و گسل‌های زلزله و حداقل ۱۰۰۰ متر از ارتفاعات طبیعی مشرف به زندان در مکان‌یابی الزامی است.<sup>۱</sup>

---

۱- براساس نامه‌ی شماره‌ی ۷۲/۳/۱۸۵۷ معاونت شهرسازی و وزارت مسکن و شهرسازی به اداره کل مسکن و شهرسازی استان‌ها.

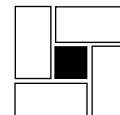


## ج- پهنه‌ی اراضی استقرار سکونتگاه‌ها

### • توسعه مسکونی

این پهنه اختصاص به سکونت و زیست جمعیت در ناحیه دارد. تعیین مناطق و محدوده‌های مسکونی در طرح عمران ناحیه جهت اسکان جمعیت در آینده اهمیت بسزایی دارد و هدف از تدوین ضوابط و مقررات در این مناطق توجه به حفاظت از محیط زیست و شناسایی بهترین پهنه‌ها برای سکونت در عرصه ناحیه می‌باشد. مناطق مسکونی در ناحیه شامل محدوده‌های موجود شهرها، اراضی مناسب توسعه شهرها و ایجاد شهرک‌ها، روستاها و همچنین سایر حوزه‌های مسکونی پیشنهادی در طرح عمران ناحیه یعنی مراکز منظومه‌ها، مجموعه‌ها و حوزه‌ها می‌باشد. هرگونه فعالیت در داخل محدوده‌های مسکونی موجود تابع ضوابط و مقررات طرح‌های مربوطه در این پهنه‌هاست. (در شهرها طرح هادی و جامع، در روستاها طرح‌های هادی روستایی، در شهرک‌ها ضوابط و مقررات شهرک‌ها و در مناطق پیشنهادی نیز تابع ضوابط طرح عمران ناحیه می‌باشد). ضوابط و مقررات مربوط به پهنه‌ها و مناطق مسکونی به شرح زیر است:

- در سطح ناحیه هرگونه ساخت و ساز مسکونی صرفاً در حوزه‌های قابلیت مسکونی پیشنهادی طرح عمران ناحیه مجاز خواهد بود. البته ایجاد کاربری‌های مسکونی مستلزم تهیه طرح و طی شدن مراحل قانونی خاص خود می‌باشد.
- پیشنهاد پهنه‌های دارای قابلیت سکونت به معنی تغییر کاربری اراضی به مسکونی نیست و تا زمانی که توسعه مسکونی در پهنه‌های طرح عمران ناحیه طی مراحل قانونی ایجاد نشود کاربری اراضی مزبور کماکان طبق وضع موجود خواهد بود.
- توسعه کاربری‌های غیرمسکونی در مناطق مسکونی تابع ضوابط خاص هر کاربری است از جمله ایجاد مناطق صنعتی در حوزه‌های مسکونی تابع ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست است.

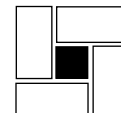




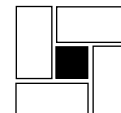
- ایجاد کارگاه‌های نوع الف (برحسب ضوابط کدهای فعالیت سازمان حفاظت محیط زیست) در مناطق مسکونی مجاز می‌باشد.
- احداث هرگونه تأسیسات ناحیه‌ای با حفظ حریم در مناطق مسکونی، شهرک‌ها و مناطق مسکونی روستایی برای تأمین خدمات مورد نیاز ساکنان با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و از جمله ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست مجاز خواهد بود.
- برای هرگونه احداث بافت مسکونی در پهنه‌های پیشنهادی در طرح عمران ناحیه باید طرح شهرسازی مناسب تهیه و در مراجع مربوط به تصویب برسد.
- ایجاد خدمات مورد نیاز حوزه مسکونی فقط در محدوده مناطق مسکونی مجاز است.

#### • شهرک های مسکونی جدید

- احداث شهرک های مسکونی در اراضی زراعت آبی و باغداری مجاز نیست.
- احداث شهرک های مسکونی در اراضی جنگلی ممنوع است.
- احداث شهرک های مسکونی در اراضی مرتعی ممنوع است.
- زمین مورد نیاز برای احداث شهرک مسکونی باید از نظر موقعیت مکانی، خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مکان یابی شود.
- زمین مورد نیاز برای احداث شهرک، تا فاصله ۱۰ کیلومتری از محدوده شهری باید از نظر مساحت گنجایش حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل و آپارتمانی قابل تملک شخصی- به اضافه ساختمان ها و تأسیسات عمومی و اجتماعی مورد نیاز ساکنان را داشته باشد. در فاصله بیش از ۱۰ کیلومتری محدوده شهری حداقل گنجایش به ۱۵۰۰ قطعه زمین می رسد.



- زمین مورد نظر برای احداث شهرک باید جزو اراضی مشمول اصلاحات اراضی و نیز اراضی ملی شده نباشد. در صورتی که جزو این قبیل اراضی باشد باید از قبل مجوزهای لازم کسب شده باشد.
- احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه شهرک سازی، طبق دستورالعمل مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و طی مراحل قانونی احداث مطابق همان دستورالعمل است.
- در احداث شهرها رعایت ضوابط بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت از محیط زیست که توسط مراجع ذیربط مقرر شده باشد، مجاز است.
- در مکان یابی و احداث شهرک مسکونی رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان در مورد اراضی مشجر و باغها، و ضوابط و آئین نامه های مربوطه اراضی است.
- در مکان یابی و احداث شهرک مسکونی رعایت ضوابط مقرر در مورد تفکیک اراضی، ساختمان و ایجاد تأسیسات عمومی در محل هایی که طرح جامع منطقه ای یا ناحیه ای برای آنها تهیه شده باشد و به تصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط رسیده باشد، یا به عنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شده باشد، الزامی است.
- رعایت نوار حفاظتی به عمق ۱۵۰ متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین کلیه جاده های کمربندی، در احداث شهرک مسکونی الزامی است.
- رعایت نوار حفاظتی به عمق ۱۵۰ متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین راه های بین شهری و عمق ۵ تا ۲۰ کیلومتر از انتهای محدوده استحفاظی هر شهر، و سایر مناطق حساس در طول راه که توسط کمیسیون ماده ۱۳ تعیین شده باشد، در مکان یابی و احداث شهرک مسکونی الزامی است.



در مکان‌یابی و احداث شهرک مسکونی رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوعی و اصول و معیارها و قوانین مربوطه به ساخت و ساز ضرورت داشته و الزامی است.

#### • مناطق تاریخی و فرهنگی

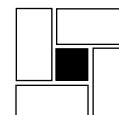
مناطق و حوزه‌های تاریخی و فرهنگی به دلیل آنکه جزئی از میراث فرهنگی محسوب می‌شوند. دارای ارزش حفاظتی بوده و شامل تمام نقاط و حرائمی است که سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به نام میراث فرهنگی به ثبت رسانیده و یا با ارزش اعلام کرده است. مناطق عمده تاریخی و فرهنگی ناحیه شامل آثار منفرد تاریخی در مناطق شهری و روستایی است. هرگونه استفاده از اراضی این مناطق و احداث بنا در آنها تابع ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است. به طور کلی توسعه کالبدی شهرها، شهرک‌ها و مناطق مسکونی شهری و روستایی در حرائم ثبت شده یا تعریف شده میراث فرهنگی تابع ضوابط و قوانین سازمان میراث فرهنگی و گردشگری می‌باشد.

#### • پهنه‌های گردشگری

تمامی ضوابط و مقررات مربوط به طرح توسعه و عمران ناحیه در مورد این پهنه‌ها نافذ است ولی به لحاظ مسایل مربوط به گردشگری رعایت ضوابط میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی در مورد ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی در این پهنه‌ها ضرورت دارد.

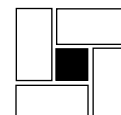
مقررات خاص مربوط به حوزه‌های مذکور به شرح زیر است:

- هرگونه استفاده از اراضی در پهنه‌های گردشگری می‌بایست با استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی صورت پذیرد.
- هرگونه ساخت و ساز، احداث تأسیسات مربوط به گردشگری در پهنه‌های گردشگری تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی است.
- تعیین حوزه‌های جدید گردشگری تابع ضوابط طرح جامع توسعه گردشگری استان است.



## • کشتارگاه

- مکانیابی واحداث کشتارگاه در داخل محدوده قانونی شهرها، در محدوده پیرامونی روستاها و نقاط مسکونی واقع در سطح شهرستان و در حریم استحفاظی شهرها ممنوع است.
- مکانیابی واحداث کشتارگاه در اراضی کشاورزی و جنگلی و در مجاورت مراکز خدماتی و صنعتی که هجواری با آنها ایجاد اشکال می کند، در مجاورت راههای اصلی و مراکز تفریحی و توریستی و سایر کاربریها که وجود کشتارگاه در نزدیکی آنها مشکل زاست، ممنوع است.
- مکانیابی و احداث کشتارگاه در مسیر ورزش باد غالب به سمت نقاط سکونت و فعالیت و تفریح ممنوع است.
- فاضلاب کشتارگاه نباید به آبهای سطحی و یا در نزدیکی سفره‌های آب زیرزمینی تخلیه شود، به طوری که به آن نفوذ کرده و موجب آلودگی شود.
- در هنگام مکانیابی واحداث کشتارگاه رعایت کلیه موازین فنی و بهداشتی و اقتصادی و همچنین احداث سیستم تصفیه فاضلاب و به تأیید رساندن طرح مربوطه در سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است.
- در مکانیابی واحداث کشتارگاه رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوعی و ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه در مورد ساخت و ساز الزامی است.

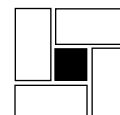


## • گورستان

- مکانیابی واحداث گورستان می بایست به همراه تجهیزات و تأسیسات وابسته به آن باشد.
- مکان یابی واحداث گورستان در داخل محدوده مصوب شهری و روستایی و محدوده پیرامونی (محدوده تأثیرگذار از نظر زیست محیطی) روستاهای فاقد طرح، ممنوع است.
- مکان یابی واحداث گورستان باید در خارج از زمین‌های واقع در معرض توسعه احتمالی آتی شهرها و روستاها باشد.
- مکان یابی واحداث گورستان در مجاورت راه‌های اصلی ممنوع است، اما داشتن دسترسی مناسب به راه‌های اصلی الزامی است.
- مکان یابی واحداث گورستان در سطح شیبدار (۱۵٪ به بالا) ممنوع است.
- مکان یابی واحداث گورستان در مسیر بادهای غالب به سمت نقاط سکونت، فعالیت و تفریح ممنوع است.
- مکان یابی و احداث گورستان و درختکاری محوطه آن، ایجاد کمربند سبز در اطراف آن و محصور نمودن محوطه گورستان با ساختمان‌ها و تأسیسات وابسته الزامی است.
- ظرفیت و وضعیت گورستان پیشنهادی باید حداقل برای ۲۵ سال آینده و براساس فرمول زیر در نظر گرفته شود :

$$S = \frac{P_t \times T \times K \times 0.2}{m}$$

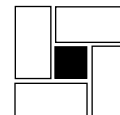
S : سطح گورستان برای جمعیت آتی  
K : مساحت هر قبر (ناخالص)  
m : حد متوسط عمر در شهر  
P<sub>t</sub> : اضافه جمعیت در آینده  
T : زمان استفاده از قبر



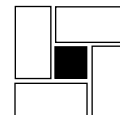
- گورستان شهر باید مجهز به دستگاه تصفیه فاضلاب باشد.
- رعایت کلیه حریم های عوامل طبیعی و مصنوع درمکان یابی واحداث گورستان الزامی است.
- توجه به اصول و معیارهای فنی مربوط به سازمان های ذیربط دراین زمینه ضرورت دارد.
- گورستان از جمله مراکز خدماتی گروه "ب" طبقه ۱۱ ضوابط حریم زیست محیطی شهرها است که طبق این ضوابط صنایع این گروه مجاز هستند تا داخل حریم زیست محیطی شهرها مشروط به رعایت حداقل فاصله دوپست متر از مراکز مسکونی، درمانی و آموزشی و یکصد متری مراکز نظامی و انتظامی استقرار یابند. بدیهی است رعایت کلیه حریم های قانونی الزامی است.

#### • محل دفن زباله

- مکان یابی محل دفن در داخل محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها، تا یک کیلومتری محدوده مصوب روستاها با حدود تقریبی روستاها و مراکز سکونت و در مسیر آنها ممنوع است.
- مکان یابی محل دفن زباله در مجاورت مراکز سکونت، فعالیت و تفریح ممنوع است.
- مکان یابی محل دفن زباله در مجاورت راه اصلی ممنوع است اما دسترسی داشتن به راه اصلی الزامی است.
- مکان یابی محل دفن زباله در نقاطی که ایجاد مناظر زشت کند، ممنوع است.
- مکان یابی محل دفن زباله در اراضی کشاورزی، جنگلی، اراضی مرتعی بسیار مناسب و مناطق حفاظت شده و پهنه های زیست محیطی ممنوع است.
- مکان یابی محل دفن زباله در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.

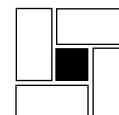


- توجه به وجود خاک مناسب و کافی جهت پوشش زباله های مدفون شده، وجود خاک قابل استفاده به کود و یا با قابلیت تبدیل به فضای سبز و جنگل کاری و بوته کاری با توجه به نوع زباله و چگونگی دفن زباله الزامی است.
- مکان یابی محل دفن زباله می بایست باتوجه به سطح آب های زیرزمینی و سطحی و عدم آلوده شدن آنها باشد.
- مکان یابی محل دفن زباله نباید در مسیر وزش بادهای غالب یا حرکت آب های سطحی و زیرزمینی به سمت نقاط فعالیت، سکونت و تفریح باشد.
- در مکان یابی محل دفن زباله باید امکان دستیابی و تهیه آب مورد نیاز جهت مصارفی چون شستشوی ماشین های حمل زباله و یا جلوگیری از حریم احتمالی را در نظر گرفت.
- در مکان یابی محل دفن زباله باید به کلیه حریم های عوامل طبیعی و مصنوعی و قوانین و معیارهای سازمان های مربوطه توجه کرد.
- باتوجه به این که محل و دفن زباله های شهری در گروه "و" طبقه ۱۱ ضوابط حریم زیست محیطی شهر است محل پیشنهادی برای استقرار صنایع این گروه با توجه به اثرات زیست محیطی آنها، اصول کاربری زمین و ظرفیت پذیرش محیط توسط سازمان حفاظت محیط زیست ارزیابی و اعلام نظر خواهد شد.



## • محل انباشت نخاله های ساختمانی

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در نزدیکی محل دفن زباله توصیه می شود.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی باید در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها، محدوده مصوب روستاها و محدوده پیرامونی روستاها باشد.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در مجاورت مراکز سکونت و فعالیت و تفریح ممنوع است.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در مجاورت راه اصلی ممنوع است اما دسترسی داشتن به راه اصلی الزامی است.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی باید در فاصله مناسب از مراکز سکونت باشد.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در اراضی بایر غیرقابل استفاده و اراضی مرتفع با پوشش گیاهی پراکنده مجاز است.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در نقاطی که ایجاد مناظر زشت کنند، ممنوع است.
- تعیین محدوده انباشت نخاله های ساختمانی باید به صورتی باشد که از انباشت پراکنده نخاله های ساختمانی جلوگیری شود.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی رعایت کلیه حریم های عوامل طبیعی و مصنوعی و قوانین و معیارهای سازمان های مربوطه الزامی است.

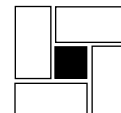




## • تصفیه خانه فاضلاب

- مکان یابی واحداث تصفیه خانه فاضلاب در داخل محدوده قانونی مصوب شهرها و روستاها و محدوده پیرامونی شهر (محدوده تأثیرگذار از نظر زیست محیطی) ممنوع است.
- مکان یابی واحداث تصفیه خانه فاضلاب در حریم استحفاظی شهرها با توجه به مسائل زیست محیطی بلامانع است.
- مکان یابی واحداث تصفیه خانه فاضلاب در مجاورت مراکز سکونت و فعالیت ممنوع است.
- مکان یابی واحداث تصفیه خانه فاضلاب در اراضی کشاورزی و اراضی مرتعی مناسب ممنوع است.
- مکان یابی واحداث تصفیه خانه فاضلاب در مسیر وزش باد غالب به سمت مراکز سکونت و فعالیت و در نزدیکی آنها ممنوع است.
- رعایت کلیه موازین فنی زیست محیطی در مکان یابی واحداث تصفیه خانه فاضلاب الزامی است.
- کلیه دستگاه های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه جلوگیری نمایند.
- ایجاد کمربند درخت کاری در اطراف تصفیه خانه ها الزامی است.<sup>۱</sup>
- مکان یابی واحداث تصفیه خانه فاضلاب در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.
- تصفیه خانه فاضلاب باید در اراضی پائین دست شهر مکان یابی و احداث شود.

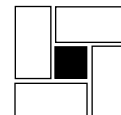
(۱) با استفاده از مصوبه مورخ ۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر لزوم حفظ حریم تصفیه خانه های فاضلاب.



- رعایت کلیه حریم های عوامل مصنوعی و طبیعی و اصول و معیارهای فنی سازمان های مربوطه در زمینه ساخت و ساز الزامی است.
- تصفیه خانه فاضلاب جزء گروه "و" طبقه ۱۱ ضوابط حریم زیست محیطی شهرها است که براین اساس محل پیشنهادی برای استقرار صنایع این گروه با توجه به اثرات زیست محیطی آنها، اصول کاربری زمین و ظرفیت پذیرش محیط توسط حفاظت محیط زیست ارزیابی و اعلام نظر خواهد شد.

#### • مراکز تحقیقاتی و آموزشی

- مکان یابی واحداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی در مناطق کشاورزی، جنگلی و مرتعی بسیار مناسب به جز در موارد وابسته بودن کارکرد آنها به مناطق مذکور و عدم امکان ایجاد آنها در سایر مناطق، ممنوع است. در موارد استثنایی، مکان یابی واحداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی باید زیر نظر سازمان های مربوطه و با رعایت حداقل سطح اشغال صورت گیرد.
- در مکان یابی واحداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی رعایت ضوابط و مقررات مربوط به سازمان ها الزامی است.
- در هنگام مکان یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی رعایت کلیه حریم های عوامل طبیعی و مصنوعی الزامی است.
- سطح زیربنای فضاهای تحقیقاتی و آموزشی حدود ۴۰ درصد سطح کل زیربنا توصیه می شود. ۶۰ درصد بقیه نیز پیشنهاد می شود که جهت احداث فضای سبز، باغچه و سایر فضاهای غیرسروپوشیده مورد نیاز مصرف گردد.
- رعایت حریم کلیه عوامل طبیعی و مصنوعی در مکان یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی و همچنین توجه به اصول و معیارهای فنی - مهندسی مربوط به ساخت و سازها که توسط سازمان های مربوطه ارائه شده باشد، الزامی است.



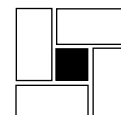
باتوجه به ضوابط حریم زیست محیطی شهر مراکز آموزشی در زیرگروه "الف" طبقه ۱۱ این ضوابط بوده و برطبق آن صنایع این گروه مجاز هستند تا در مناطق صنعتی یا تجاری داخل محدوده مصوب شهری استقرار یابند.

#### • سیلوها

ایجاد سیلو در طرح عمران ناحیه طبق ضوابط سازمان‌های مربوطه و سازمان جهاد کشاورزی صرفاً در منطقه‌های توسعه فعالیت‌های پیشنهادی طرح ناحیه امکان‌پذیر است. ضوابط عمومی استقرار سیلوها در حوزه‌های عمران ناحیه به شرح زیر هستند:

- محل احداث سیلو می‌بایست از نظر زمین‌شناختی مشکل خاصی نداشته باشد و احداث سیلو در اراضی نامناسب و در حریم انهار و رودخانه‌ها مجاز نیست.
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در خصوص مقاوم‌سازی آن در برابر زلزله ضروری است.
- سیلوها در حوزه‌های صنعتی می‌بایست در محل‌هایی احداث شوند که به راه‌های شریانی اصلی منطقه‌ای دسترسی مناسبی داشته باشند.

این پهنه براساس قابلیت پذیرش فعالیت کشاورزی، خود به ۳ زیرپهنه اراضی بسیار مناسب، اراضی با تناسب متوسط و اراضی با تناسب کم قابل تقسیم‌بندی می‌باشد. اراضی این دسته علاوه بر زمین‌های کشاورزی موجود شامل اراضی دارای قابلیت کشاورزی نیز می‌باشد و کلیه اراضی را که در حال حاضر زیر کشت بوده و به دو صورت مزارع و باغات می‌باشد و همچنین پهنه‌هایی را نیز که قابلیت کشاورزی - به شرط تأمین آب - دارند، در برمی‌گیرد و بر روی نقشه‌ی کاربری پیشنهادی، اراضی کشاورزی بدون محدودیت، اراضی کشاورزی با محدودیت، اراضی زراعی مخلوط با باغ، مجتمع‌های درختی و باغات و اراضی دارای قابلیت کشاورزی آبی را شامل می‌شود.



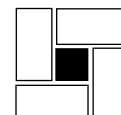
## • حریم‌ها

حریم‌ها در طرح عمران ناحیه شامل موارد زیر است: حریم مسیل‌ها، رودخانه‌ها، دریاچه‌ها، مناطق صنعتی، حریم تأسیسات و تجهیزات ناحیه‌ای (دفن و دفع زباله، تأسیسات مربوطه و ... ) خطوط انتقال نیرو و انرژی، برق، گاز و نفت، حریم گسل‌های زلزله، حریم جاده‌ها و راه‌آهن، نیروگاه‌ها و پست‌های برق فشار قوی، تأسیسات نظامی، حریم چاه‌ها و محل‌های برداشت آب از منابع آب زیرزمینی، سدها، بندها و کانال‌های آب، خطوط انتقال آب، معادن، حریم شهرها و آثار تاریخی و سایر مواردی که نیاز به رعایت حریم دارد. موارد زیر در این مورد اهمیت دارد.

- هرگونه استفاده از اراضی در حریم آثار تاریخی، تأسیسات نظامی، شهرها و نیروگاه‌ها تابع مقررات و ضوابط سازمان‌ها و نهادهای مربوطه است.

- هرگونه احداث بنا و مستحذات در حریم گسل‌ها، مسیل‌ها، رودخانه‌ها، دریاچه‌ها، مناطق صنعتی، حریم گسل‌ها، تأسیسات و تجهیزات ناحیه‌ای، خطوط انتقال نیرو و انرژی، برق، گاز و نفت، جاده‌ها، راه‌آهن، پست‌های برق فشار قوی، چاه‌ها و محل‌های برداشت آب از منابع آب زیرزمینی، سدها، بندها و کانال‌های آب، خطوط انتقال آب و معادن ممنوع است.

- احداث تأسیسات زیربنایی در حریم‌ها تابع قوانین خاص خود می‌باشد.



## ۵-۱-۱-۳- ارایه‌ی ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌های معین شده براساس

### نوع عملکرد و فعالیت (مجاز، مشروط و ممنوع)

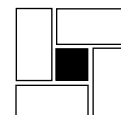
در خصوص نحوه‌ی استفاده از اراضی و ساخت و سازها در پهنه‌های معرفی شده قوانین و آیین‌نامه‌های مصوب مراجع ذیصلاح کشور حاکم خواهد بود که ضوابط و مقررات ارایه شده در این گزارش نافی قوانین و آیین‌نامه‌های مذکور نمی‌باشد.

در گام پیشین از روند تدوین ضوابط و مقررات کاربری اراضی در پهنه‌ها، طبقه‌بندی‌های کلان و زیرپهنه‌های هریک از این طبقه‌ها و تعیین و ارایه گردید، اکنون در این قسمت پیش از پرداختن به ضوابط و مقررات اجرایی در هریک از این پهنه‌ها به تعریف برخی اصطلاحات به کار رفته در تدوین ضوابط پرداخته می‌شود.

### ۱-۵-۱-۱-۳- تعریف فعالیت‌ها

بدین منظور متناسب با شرایط قابلیت‌ها، محدودیت‌ها و امکانات پهنه‌های مورد بررسی و مناسب هرکدام از پهنه‌های ناشی از انطباق قابلیت‌ها و کاربردها، مکان‌گزینی فعالیت‌ها در هریک از این پهنه‌ها مشمول سه پاسخ مجاز، مشروط و یا ممنوع خواهد بود، بنابراین که با در نظر گرفتن سازگاری کاربری‌های پیرامونی، تناسب عملکردها با محیط طبیعی و ...

انواع فعالیت در هریک از پهنه‌ها مورد ارزیابی قرار گرفته و مشمول یکی از شرایط سه‌گانه مذکور خواهد بود.



### • فعالیت مجاز:

فعالیت‌های تعیین شده تحت این عنوان برای شروع یا ادامه‌ی فعالیت در پهنه‌ی مورد نظر مشمول هیچ پیش شرطی نخواهند بود.

### • فعالیت‌های مشروط:

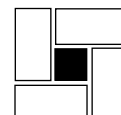
مشمول فعالیت‌هایی می‌شود که استقرار آنها در پهنه‌ی مذکور منوط به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد و به‌طور کلی مشروط به رعایت و تحقق پیش شرط‌های تعیین شده در این ضوابط خواهد بود. به عنوان مثال می‌توان به استقرار بناها در پهنه‌ی اراضی دارای محدودیت فیزیکی و طبیعی اشاره کرد.

### • فعالیت ممنوع:

فعالیت‌هایی که مشمول استفاده‌های ممنوع در پهنه‌های مورد نظر اعلام گردیده‌اند، تحت هیچ شرایطی اجازه‌ی فعالیت در این پهنه‌ها را نخواهند داشت. به عبارت دیگر به فعالیت‌هایی اشاره دارد که هیچ تناسب یا رابطه‌ی معقول با پهنه‌ی مربوطه نداشته و از دیدگاه‌های مختلف، استقرار این فعالیت‌ها معضلاتی بر سر راه توسعه‌ی پایدار ناحیه ایجاد می‌نماید.

بدین ترتیب برای تعیین مجاز بودن یا نبودن استقرار فعالیتی که جنبه‌ی کالبدی می‌یابد. ابتدا محل استقرار آن فعالیت در پهنه‌بندی صورت گرفته، مشخص می‌گردد. سپس با رجوع به ضوابط تعیین شده در این پهنه شرایط ادامه یا شروع فعالیت روشن می‌گردد. بدین ترتیب که در صورت مجاز بودن فعالیت، با رجوع به بخش دوم ضوابط یعنی مقررات مربوط به حرایم و رعایت پیش شرطها برای استقرار آن الزامی می‌باشد.

نکته‌ای که در این جا توجه به آن ضروری است، تمایز بین فعالیت‌های موجود با فعالیت‌های آتی به لحاظ شرایط سه‌گانه‌ی فوق می‌باشد. بدین لحاظ در مورد فعالیت‌هایی که هنوز آغاز نشده کاربری زمین در طرح ملاک عمل قرار گرفته و ضوابط و معیارها در مورد آن به کار گرفته



می‌شود. اما در مورد فعالیت‌ها و عملکردهای مزاحم موجود بسته به امکانات، اجرای محدودیت زمانی برای انتقال آنها اعمال می‌گردد تا نسبت به جابجایی محل استقرارشان اقدام نمایند. بر مبنای پهنه‌بندی صورت گرفته در سطح ناحیه و تعاریف ارائه شده در گام‌های پیشین از فرایند تهیه و تدوین ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در کاربری‌های مختلف در این قسمت به معرفی این قوانین در چهارچوب پهنه‌های تعیین شده پرداخته شده است.

## ۲-۵-۱-۱-۳- پهنه‌های عملکردی ناحیه

براساس مطالعات مرحله قبل و نقشه نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی و مطالب ذکر شده در بالا پهنه‌های زیر در ناحیه‌ی زنجان مشخص شده و به تفکیک مورد بررسی قرار می‌گیرد:

الف) پهنه‌ی اراضی کشاورزی

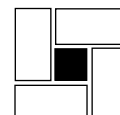
ب) پهنه‌ی منابع طبیعی و مناطق حفاظتی

پ) پهنه‌ی اراضی دارای محدودیت فیزیکی و طبیعی

ت) پهنه‌ی استقرار صنایع و معادن

ث) پهنه‌ی مناطق نظامی

ج) پهنه‌ی استقرار سکونتگاه‌ها



## الف) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی کشاورزی

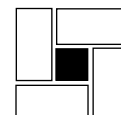
قوانین ملاک عمل در استفاده از کاربری اراضی با قابلیت کشاورزی به لحاظ استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع، تفکیک و احداث بنا و ... برای ناحیه طرح به استناد ماده‌ی ۷ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ هیئت وزیران خواهد بود. ضمن این که بدیهی است چنانچه بعد از تاریخ فوق یا تاریخ تصویب طرح از طرف مراجع قانونگذاری و تصویب آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون فوق‌الذکر، اصلاحاتی در متن قانون یا آیین‌نامه به عمل آید، ضوابط و مقررات مذکور ملاک عمل قرار می‌گیرند.

این پهنه بخش‌هایی را دربر می‌گیرد که وجه غالب فعالیت در آنها اراضی کشاورزی بدون محدودیت، اراضی کشاورزی با محدودیت، اراضی زراعی مخلوط با باغ و مجتمع‌های درختی و باغات می‌باشد که براساس مطالعات شیب، جنس خاک و پتانسیل‌های بالقوه آبی در آنها اراضی دارای قابلیت کشاورزی آبی به دست می‌آید.

فعالیت‌های این پهنه از نظر میزان مجاز، مشروط و ممنوع بودن به شرح زیر می‌باشد:

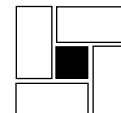
### • فعالیت مجاز:

- احداث مزارع کشاورزی و باغات
- فعالیت‌های مرتبط با افزایش بهره‌وری از اراضی (مانند تاسیسات مرتبط با مدرنیزه کردن سیستم‌های آبیاری)
- احداث کانال‌های آبیاری، زهکشی و بندهای تامین آب، سیل‌بند و سایر سازه‌هایی که برای مصونیت اراضی کشاورزی و باغ‌ها از تعرض خطرات سیل و رانش زمین و غیره مورد نیاز است با حفظ حریم دمای مربوطه در هر مورد.
- احداث راه و تجهیزات خطی شامل خطوط انتقال آب، نیرو، سوخت، انرژی و ارتباطات با رعایت حریم‌های مربوطه





- احداث تاسیسات آموزشی و تحقیقاتی در زمینه فعالیت‌های کشاورزی
- احداث تاسیسات مربوط به فعالیت زراعت و باغداری در شیوه‌های متعارف، صنایع تبدیلی و تکمیلی، انبارهای نگهداری محصولات کشاورزی، تاسیسات مرتبط با آبیاری، مجتمع‌های کشت و صنعت.
- ایجاد فعالیت‌های مربوط به بخش منابع آب.
- **فعالیت مشروط:**
  - جایگاه‌های سوخت‌رسانی و تعمیرگاه‌های ماشین‌آلات کشاورزی
  - احداث تصفیه‌خانه‌ی فاضلاب مشروط به وجود محدودیت‌های فنی و عدم وجود اراضی با قابلیت کمتر
  - احداث مراکز دامپروری و پرواربندی و مرغداری صنعتی، پرورش اسب، زنبورداری و پرورش آبزیان مشروط به رعایت کلیه‌ی قوانین و ضوابط مربوطه و مقررات زیست‌محیطی
  - توسعه‌ی شهرها، شهرک‌ها و روستاها در موارد ضروری مشروط به نبود اراضی دارای قابلیت کمتر و رعایت تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعت و باغات
  - احداث واحدهای محیط‌بانی
  - احداث فعالیت‌های نظامی با رعایت قوانین جاری کشور
  - احداث واحدهای مسکونی کوچک
  - احداث اقامتگاه‌های تفریحی و توریستی به منظور گردشگری در نقاط مستعد با رعایت کامل ضوابط زیست‌محیطی



• فعالیت ممنوع:

- تاسیسات و تجهیزات شهری نظیر گورستان، کشتارگاه، محل دفن زباله، انباشت نخاله و ...
- ایجاد شهرک‌های مسکونی یا صنعتی، نواحی صنعتی و شهر جدید به غیر از مواردی که در استفاده‌های مشروط بیان گردید
- احداث هرگونه سازه و تاسیساتی مغایر مفاد قانون آیین‌نامه‌ی حفظ کاربری زراعی و باغ‌ها
- بهره‌برداری از معادن
- مرتعداری و جنگل‌کاری

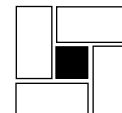
الف- (۱) ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغی و تغییر کاربری، تفکیک و احداث بنا

درخصوص ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغی و مقررات ملاک عمل در آن، دستورالعمل اجرایی تبصره‌ی ۲ و ۳ ماده‌ی یک و تبصره‌ی ماده‌ی ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ملاک اجراء خواهد بود که نهایتاً میزان تفکیک اراضی زراعی و... کشور به این شرح می‌باشد:

• نحوه‌ی تشخیص اراضی زراعی و باغات:

اراضی زراعی آبی و دیم و باغ اعم از اینکه تحت کشت باشد یا نباشد، توسط کارشناس یا کارشناسان منتخب سازمان کشاورزی استان بر مبنای یکی از موارد زیر مورد بررسی قرار گرفته و اظهار نظر کارشناسی پس از تأیید ریاست سازمان کشاورزی به عنوان ملاک تشخیص نوع زمین به مراجع ذی‌ربط اعلام می‌گردد و ملاک عمل خواهد بود:

- سند مالکیت، بنچاق و نسق زراعی که مؤید زراعی بودن زمین یا باغ باشد.
- سوابق کشت و کار.
- واقع بودن در محدوده‌ی قطب‌های کشاورزی و یا شرکت‌های سهامی زراعی یا شرکت‌های تعاونی تولید و امثالهم.
- اراضی واگذار شده برای فعالیت‌های کشاورزی.



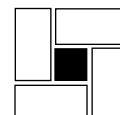
- استعلام محلی.
- وضعیت موجود زمین.
- نظریه‌ی کمیسیون کیفیت و درجه‌بندی خاک در استان‌ها (متشکل از نماینده‌ی خاکشناسی، امور زمین و امور زراعی).
- وضعیت منابع آب موجود و قابل پیش‌بینی برای کشت و زرع.
- امکانات بهره‌برداری و قابلیت زراعی در برنامه‌های توسعه‌ی کشاورزی.

• **ضوابط تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات در روستاها:**

- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در روستاهایی که واجد طرح‌های هستند، مطابق کاربری‌های تعیین شده در طرح هادی انجام می‌گیرد.
- به‌هنگام تهیه طرح هادی (در روستاهای فاقد طرح‌های) جهات توسعه‌ی پیشنهادی می‌بایست در اراضی غیر زراعی و باغی طراحی گردد. لیکن، در غیر این صورت، کمیسیون موضوع تبصره‌ی یک ماده‌ی یک قانون فوق‌الذکر ضرورت تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات داخل طرح هادی روستاها را بررسی خواهد نمود.
- تقاضای متقاضیان تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات برای سکونت در روستاهای فاقد طرح‌های (به‌شرط عدم وجود زمین قابل توسعه در داخل و یا پیرامون روستا، رعایت اولویت تکمیل بافت داخل هسته‌ی روستا و رعایت اولویت تغییر کاربری برای اراضی کم‌بازده در مقابل اراضی با راندمان بالا) توسط مرکز خدمات کشاورزی محل استقرار ملک بررسی و مجوز آن توسط رئیس سازمان کشاورزی (و یا نماینده‌ی ایشان) صادر خواهد شد.

• **سطح قابل تفکیک در تغییر کاربری اراضی زراعی:**

- میزان سطح قابل تغییر کاربری اراضی و باغات برای سکونت شخصی در روستاها متناسب با عرف محل و در حد ساخت و سازهای متعارف و متداول محل خواهد بود. مشروط بر



این که برای روستاهای داخل حوزه‌ی استحفاظی شهرها از یکصد و پنجاه مترمربع زیربنا و سیصد مترمربع فضای باز محوطه تجاوز ننماید. ضمن این که افزایش سطح زیربنا در ارتفاع به صورت دو طبقه برحسب مجوز دستگاه‌های ذی ربط بلامانع می‌باشد.

- **سطح قابل تفکیک و ضوابط تغییر کاربری اراضی زراعی برای سکونت شخصی مالکان کم‌بضاعت:<sup>۱</sup>**

- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات به منظور سکونت مالکان کم‌بضاعت در مساحت کوچک در خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها (اعم از اینکه مالکان مزبور در روستا یا حوزه‌ی استحفاظی واقع شده باشند) در حد عرف مشروط به این که سطح زیربنا از ۷۵ مترمربع و سطح فضای باز محوطه از یکصد مترمربع تجاوز ننماید، بلامانع است.

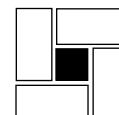
- **ضوابط تفکیک اراضی زراعی:**

در اینجا نیز ملاک عمل تعیین ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغات در خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها، موضوع ماده‌ی ۴ آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۷۴/۱۰/۲۴ هیات محترم وزیران می‌باشد:

- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی اعم از تجزیه و افراز اراضی آبی ۱۰ هکتاری می‌باشد.
- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی زیر شبکه‌ی آبیاری ۵۰ هکتار می‌باشد.
- حداقل تفکیک باغات آبی ۵ هکتار و باغات دیمی ۱۵ هکتار می‌باشد.

---

<sup>۱</sup> - مالکین کم‌بضاعت، به مالکینی گفته می‌شود که میزان زمین زراعی و باغ آنها از حد عرف محل کمتر بوده و درآمد سالانه‌ای به غیر از درآمد حاصل از اراضی و باغ خود نداشته باشند و سوابق مالکیت آنها مربوط به قبل از تصویب قانون باشد.



ب) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی منابع طبیعی و مناطق حفاظتی:

• اراضی مرتعی:

این اراضی به نوبه‌ی خود به سه دسته‌ی اصلی تقسیم می‌گردد:

- اراضی مرتعی با تناسب زیاد:

اراضی مرتعی با تناسب زیاد به اراضی اطلاق می‌گردد که توان تولید علوفه‌ی خشک در

هکتار سالانه بیش از ۴۵۰ کیلوگرم باشد.

- اراضی مرتعی با تناسب متوسط:

اراضی مرتعی با تناسب متوسط یا چرای تحت کنترل متوسط به اراضی اطلاق می‌گردد که

توان تولید علوفه‌ی خشک در هکتار سالانه بطور متوسط بین ۲۵۰-۴۵۰ کیلوگرم باشد.

- اراضی مرتعی با تناسب کم:

اراضی مرتعی با تناسب کم برای چرای تحت کنترل به اراضی اطلاق می‌گردد که توان تولید

علوفه‌ی خشک در هکتار سالانه کمتر از ۲۵۰ کیلوگرم باشد.

لازم به ذکر است در محدوده‌ی ناحیه‌ی زنجان اراضی دارای قابلیت مرتع با تناسب کم و

متوسط وجود دارد.

ضوابط و مقررات اجرایی اراضی مرتعی با قابلیت کم برای چرای تحت کنترل:

• فعالیت مجاز:

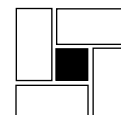
- توسعه‌ی شهری طبق طرح‌های مصوب، توسعه‌ی روستاها زیر نظر سازمان‌های ذیربط

طبق طرح‌های مصوب مجاز می‌باشد.

- بذریاشی، بوته‌کاری، اجرای طرح‌های حفاظت از منابع طبیعی و آبخیزداری و کنترل یا

قرق مراتع مجاز می‌باشد.

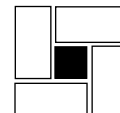
- باغداری، زارعت آبی و صنایع وابسته به آن مجاز می‌باشد.



- مرغ‌داری، دامپروری و دامداری به شیوه‌ی متمرکز، زنبورداری، پرورش آبزیان و احداث تأسیسات نظامی در این نوع پهنه مجاز می‌باشد.
- احداث مراکز آموزشی و تحقیقاتی با اولویت فعالیت‌های مربوط به باغداری و مرتع‌داری مجاز می‌باشد.
- احداث جاده و راه‌آهن، عبور یا احداث تأسیسات و تجهیزات مانند مخزن آب، خط لوله‌ی انتقال آب، مسیر انتقال برق، خط لوله‌ی انتقال گاز، احداث کارخانه‌ی آسفالت، استقرار مناطق دفع زباله و تخلیه و انباشت نخاله‌های ساختمانی، احداث تصفیه‌خانه‌ی فاضلاب، احداث فرودگاه و احداث گورستان مجاز می‌باشد.
- احداث صنایع کارگاهی، شهرک صنعتی و مجتمع‌های صنعتی روستایی دارای مجوز یا طبق طرح‌های مصوب مجاز می‌باشد.
- استقرار فعالیت‌های نظامی با رعایت قوانین جاری کشور و پس از بررسی در کمیسیون ماده‌ی ۱۳ بلامانع است.

#### • فعالیت مشروط:

- چرای دام، بهره‌برداری از معادن و جمع‌آوری گیاهان و روئیدنی‌های دارویی و صنعتی مشروط به اجازه‌ی سازمان‌های ذیربط و رعایت عدم صدمه‌زنی به محیط طبیعی.
- توسعه‌ی عمده‌ی کانون‌های زیستی و خدماتی و استقرار فعالیت‌های صنعتی مشروط به اخذ مجوز موردنیاز سازمان ذیربط و تأیید کمیسیون ماده‌ی ۱۳ استان است.
- بهره‌برداری از اراضی مرتعی در زمینه‌ی تعلیف دام می‌باید بصورت چرای تحت کنترل صورت گیرد.
- هر نوع استفاده و نیز واگذاری زمین توسط منابع طبیعی منوط به ایجاد یا توسعه‌ی بوته‌کاری و جنگل‌کاری است.



- فضاهایی که در چارچوب این حوزه به عنوان طرح آبخیزداری مورد توجه قرار گرفته‌اند، الزاماً می‌باید کوتاه مدت قرق گردند و در میان مدت بصورت چرای تحت کنترل مورد بهره‌برداری قرار گیرند. سازمان مسئول در کنترل این مورد منابع طبیعی می‌باشد.
- بهره‌برداری زراعی به‌ویژه دیم در این حوزه‌ی کاربری که منجر به فرسایش خاک نگردد بلامانع اعلام می‌گردد.

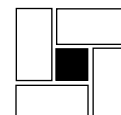
#### • فعالیت ممنوع:

- بوته‌کشی، فعالیت‌های تخریب‌کننده‌ی محیطی - طبیعی و هر نوع فعالیت غیرمجاز از نظر سازمان‌های منابع طبیعی، جهاد سازندگی و حفاظت از محیط زیست (منظور تخریب و کشت در اراضی شیب‌دار و ...)
- هر نوع بهره‌وری از اراضی این حوزه که منجر به فرسایش خاک گردد، اکیداً ممنوع بوده و تعیین چنین وضعیتی در صلاحیت اداره‌ی منابع طبیعی است (منظور توسعه‌ی باغات و آبیاری به روش غرقابی و شخم بر خلاف جهت شیب اراضی، چرای بی‌رویه و ...)

ضوابط و مقررات اجرایی مرتعی با قابلیت متوسط برای چرای تحت کنترل:

#### • فعالیت مجاز:

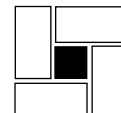
- عبور راه‌های ملی، منطقه‌ای و محلی با تأیید وزارت مربوطه از درون این اراضی مجاز می‌باشد.
- بذریاشی، بوته‌کاری و جنگل‌داری، اجرای طرح‌های حفاظت از منابع، آبخیزداری و کنترل چرا با قرق مراتع مجاز می‌باشد.
- باغداری، زراعت دیم و آبی، مرغ‌داری و دامپروری به شیوه‌ی متمرکز، زنبورداری و پرورش آبزیان مجاز می‌باشد.



- احداث مراکز آموزشی و تحقیقاتی با اولویت فعالیت‌های مربوط به باغداری و مرتعداری مجاز می‌باشد.
- احداث یا توسعه‌ی راه و راه‌آهن، عبور یا احداث تأسیسات و تجهیزات مانند مخزن آب و خطوط لوله‌ی انتقال آب مجاز می‌باشد.
- عبور شبکه‌های انتقال برق، خط لوله انتقال گاز و تأسیسات مربوط به آنها در پهنه‌های (اراضی) مرتعی مجاز می‌باشد.
- نخاله‌ی ساختمانی، احداث تصفیه‌خانه‌ی فاضلاب، احداث فرودگاه و احداث گورستان مجاز می‌باشد.
- ایجاد مراکز و مزارع تولید گیاهان علوفه‌ای مجاز می‌باشد.
- احداث صنایع وابسته به فرآورده‌های دامی مجاز می‌باشد.
- احداث صنایع، کارگاه‌ها، شهرک‌های صنعتی و مجتمع‌های صنعتی روستایی دارای مجوز یا طبق طرح‌های مصوب قبلی.

● **فعالیت مشروط:**

- احداث کارخانجات و صنایع تبدیلی و کارگاه‌های صنعتی و انبارها و استقرار کارگاه‌های مزاحم شهری، ترمینال‌ها، پایانه‌ها، مجتمع‌های صنعتی روستایی طبق طرح‌های مصوب و در نقاط یا محدوده‌های تعیین شده.
- چرای دام، جمع‌آوری گیاهان و روئیدنی‌های دارویی و صنعتی و بهره‌برداری از معادن مشروط به اجازه‌ی سازمان‌های ذیربط و با رعایت حداقل صدمه‌زنی به محیط طبیعی.
- بوته‌کشی، فعالیت‌های غیرمجاز از نظر سازمان‌های منابع طبیعی، جهاد سازندگی و حفاظت از محیط زیست، فعالیت‌های نظامی و آموزش نظامی جدید.





• **فعالیت ممنوع:**

- بوته‌کشی، شخم‌زدن در شیب‌های تند، فعالیت‌های تخریب‌کننده‌ی محیط طبیعی و هر نوع فعالیت غیرمجاز<sup>۱</sup> از نظر اداره‌ی منابع طبیعی، سازمان جهاد سازندگی و حفاظت محیط‌زیست.

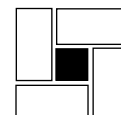
• **اراضی جنگلی:**

- این پهنه به اراضی اطلاق می‌گردد که قابلیت خوب برای جنگل‌داری دارد. پوشش این اراضی از گونه‌ی جنگلی ارس تنک و پراکنده با زیر اشکوب مرتعی محسوب می‌شوند.

• **فعالیت مجاز:**

- احداث و تقویت محورهای ارتباطی با عملکرد محلی با رعایت حریم‌های تعریف شده در اراضی این حوزه بلامانع است.
- تبدیل اراضی مرتعی و زراعت دیم واقع در درون اراضی (پهنه‌ی جنگلی) به جنگل بلامانع است.
- احداث اقامتگاه‌های تفریحی و توریستی در اراضی مجاورت راه‌ها به منظور گردشگری بلامانع است.
- تقویت، اصلاح و بهسازی گیاهی و درختی این حوزه در راستای تثبیت آب و خاک و بهره‌برداری‌های دارویی و صنعتی ضرورت تام دارد. این اقدام به عهده‌ی اداره‌ی منابع طبیعی است.

<sup>۱</sup> منظور از فعالیت‌های غیرمجاز شامل کلیه‌ی فعالیت‌هایی است که منجر به تخریب منابع طبیعی و فرسایش خاک می‌گردد شامل چرای بی‌رویه، قطع درختچه، شخم خلاف شیب و ...



• **فعالیت مشروط:**

- احداث و توسعه‌ی روستاهای موجود براساس طرح‌های هادی روستایی و منطبق با ضوابط و مقررات بنیاد مسکن بلامانع است.
- احداث راه‌های منطقه‌ای و ملی با اخذ مجوز از سازمان محیط زیست و اداره‌ی منابع طبیعی امکان‌پذیر می‌باشد.
- مجوز شبکه‌های انتقال انرژی (نفت، گاز و برق) با اخذ مجوز از سازمان محیط زیست و اداره‌ی منابع طبیعی بلامانع است.
- هر گونه مرمت و بازسازی و نوسازی در فعالیت‌های صنعتی و ... وضع موجود باید به کمیسیون ماده‌ی ۱۳ احاله گردد.

• **فعالیت ممنوع:**

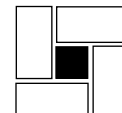
- استقرار فضاهای مسکونی و صنعتی جدید در اراضی این حوزه ممنوع می‌باشد.
- هر نوع بهره‌برداری زراعتی در اراضی این حوزه ممنوع می‌باشد.
- تغییر کاربری اراضی جنگلی به اراضی مرتعی و زراعی ممنوع می‌باشد.

• **اراضی حفاظت شده‌ی محیط زیست:**

- اراضی حفاظت شده‌ی محیط زیست به اراضی‌ای اطلاق می‌گردد که به دلیل وجود اکوسیستم خاص و یا زندگی خاصی از گیاهان و جانوران تحت کنترل قرار دارند.

• **فعالیت مجاز:**

- حفظ گونه‌های گیاهی و جانوری و مساعد کردن نگهداری و توسعه‌ی محیط در این راستا.
- کاشت درخت بوته و توسعه‌ی جنگل‌داری، بذریاشی، احداث محوطه یا مسیرهای ویژه‌ی گردش و تفریح، استقرار ایستگاه‌های تحقیقاتی و هواشناسی، ایجاد اردوگاه‌های دانش‌آموزی و فعالیت‌های مشابه.



- احداث واحدهای محیط بانی

- عملیات آبخیزداری و تحقیقات آموزشی - علمی

• **فعالیت مشروط:**

- توریسم متمرکز و گسترده با رعایت ضوابط محیط زیست

- خدمات توریستی با رعایت ضوابط محیط زیست

- احداث راه‌های فرعی شوسه، سکونتگاه‌های غیردائمی برای مکان‌های تفریحی و پناهگاه

حیوانات با رعایت ضوابط و مقررات تدوین شده و مصوبات سازمان محیط زیست

- کشاورزی آبی بصورت قطره‌ای و دیم سالانه و دائمی با رعایت دقیق مسائل زیست

محیطی به ویژه از نظر مواد شیمیایی مورد استفاده در کشاورزی.

- باغداری مشروط به تأمین آب.

- جمع‌آوری گیاهان و روئیدنی‌ها برای مصارف صنعتی و دارویی مشروط به اجازه‌ی

سازمان‌های منابع طبیعی و حفاظت از محیط زیست.

• **فعالیت ممنوع:**

- توسعه‌ی شهری و روستایی

- استقرار صنایع و کارگاه‌ها و تأسیسات و خدمات عمومی

- استقرار جمعیت و فعالیت

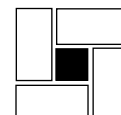
- شخم‌زدن بدون مجوز در خارج از محدوده‌ی روستاها

- بهره‌برداری از معادن

- ایجاد سکونتگاه‌های دائمی

- احداث واحدهای صنعتی و کارگاهی و آلاینده‌ی محیط طبیعی

- دفن زباله و ایجاد تأسیسات و تجهیزاتی مانند کشتارگاه، غسل‌خانه، فاضلاب و گورستان



• منابع آب:

- حفظ و بهره‌برداری بهینه از این پهنه در هر شرایطی اولویت دارد و در هم‌پوشی با سایر پهنه‌ها و فعالیت‌ها اصل بر حفظ و نگهداری منابع آب خواهد بود. بنابراین استفاده‌ی منطقی و معقول از منابع آب باید سرلوحه‌ی کارها قرار گیرد.
- فعالیت‌های مختلفی در این پهنه با توجه به هم‌پوشی آن با سایر پهنه‌ها انجام می‌شود. گستردگی و وسعت این پهنه، زیرپهنه‌هایی را در آن نشان می‌دهد.

• آب‌های سطحی:

- پهنه‌ی آب‌های سطحی با سایر پهنه‌ها متناسب با شرایط محیط هم‌پوشی دارد و در واقع بخشی از اکوسیستم‌های طبیعی ناحیه به شمار می‌رود و شامل رودخانه‌ها، دریاچه‌ها و سایر منابع آب سطحی است.

• آب‌های زیرزمینی:

- این پهنه هم بخش دیگری از منابع آب است و شامل سفره‌های آب زیرزمینی، قنات‌ها، چاه‌ها و سایر منابع آب زیرزمینی است.

• آبخیزداری:

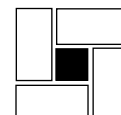
- مناطقی از ناحیه را شامل می‌گردد که به منظور جلوگیری از فرسایش خاک و کنترل سیلاب لازم است در آن اقدامات آبخیزداری صورت پذیرد.

• فعالیت مجاز:

- فعالیت مجاز در این پهنه بهره‌برداری بهینه و منطقی از آب‌هاست.

• فعالیت مشروط:

- برخی فعالیت‌ها مانند فعالیت‌های صنعتی مشروط و منوط به حفظ منابع آب و جلوگیری از آلودگی آن می‌باشد.



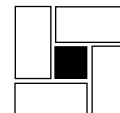
- در این پهنه فعالیت‌های کشاورزی، دامداری، دامپروری و سایر فعالیت‌های غیرمغایر مشروط به کنترل هر گونه آلودگی و اختلال در مصارف آب توسط سازمان‌های مسئول می‌تواند صورت گیرد.

- احداث تأسیسات زیربنایی در حوزه‌ی آب‌های سطحی با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه است.

• **فعالیت ممنوع:**

- هر گونه ساخت و ساز در حرایم آب‌های سطحی ممنوع است.  
- انجام هر گونه فعالیتی که سبب آلودگی منابع آب اعم از سطحی و زیرزمینی شود، ممنوع می‌باشد.

- در پهنه‌های مناسب آبخیزداری هر گونه فعالیت مغایر با آبخیزداری ممنوع خواهد بود. ضوابط و مقررات سازمان‌های ذیربط و از جمله جهاد کشاورزی و امور آب استان ملاک تشخیص ممنوعیت است.



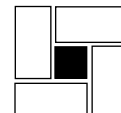
پ) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی دارای محدودیت فیزیکی و

### طبیعی

مناطق که دارای محدودیت‌های فیزیکی و طبیعی می‌باشند عبارتند از قله کوه‌ها، ارتفاعات بیش از ۱۵۰۰ متر با شیب بیش از ۳۰ درصد، مسیل‌ها و عمق دره‌ها، حاشیه رودخانه‌ها و سدها، مناطق زلزله‌خیز، گسل‌ها و تراس‌ها، اراضی شور، اراضی لغزنده و شنی و به‌طور کلی آن قسمت از اراضی که استفاده‌کنندگان آنها از ایمنی کافی برخوردار نباشند از سوی دیگر ایمن‌سازی این پهنه و سرمایه‌گذاری برای رساندن خدمات عمومی و اجتماعی و فرهنگی در آنها مشکل، گران و خارج از حد متعارف می‌باشد و سرانه هزینه‌های تمام شده عمران و بهره‌برداری به‌طور محسوسی بیش از حد میانگین سرانه‌های متعارف هزینه‌ها در سایر نقاط مستعد توسعه می‌باشد.

### • فعالیت مجاز:

- احداث مزارع کشاورزی، باغات، مراکز دامپروری و مرغداری
- احداث تجهیزات و تاسیسات خطوط انتقال آب، نیرو و انرژی
- احداث راه و تجهیزات خطی با رعایت ضوابط فنی و رعایت حریم مربوطه
- استخراج معادن
- استقرار فعالیت‌های ورزشی - فرهنگی از قبیل اردوگاه‌های تفریحی - کوه‌پیمایی، ورزش‌های زمستانی و ... و خدمات جنبی آنها
- فعالیت بخش منابع آب
- احداث تاسیسات انتظامی، امنیتی و نظامی
- آبخیزداری، جنگل‌داری، مرتع‌داری، حفاظت خاک، زنبورداری و بوته‌کاری

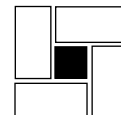


• **فعالیت مشروط:**

- توسعه روستایی مشروط به تهیه طرح مصوب و رعایت ضوابط فنی (مانند آیین‌نامه‌ی ۲۸۰۰ زلزله)
- احداث مراکز تفریحی- توریستی در نقاط مستعد با رعایت کامل ضوابط زیست‌محیطی و آیین‌نامه‌های فنی

• **فعالیت ممنوع:**

- احداث هرگونه سازه در حریم گسل‌ها، اراضی لغزنده، نقاط سیل‌گیر و حواشی دره‌ها
- احداث هرگونه سازه، شهرک یا مجتمع مسکونی، مجتمع صنعتی و ... که عدم ایمنی، سلامت، آرامش و تعادل را برای استفاده‌کنندگان به‌دنبال داشته باشد.
- در هر شرایطی اصل بر رعایت حریم‌ها و دوری از پهنه‌های خطر و یا کاهش میزان خسارات ناشی از آن می‌باشد.
- پهنه‌های مستعد سیلاب، رانش زمین و حرکات دامنه‌ای مانند لغزش و ریزش از جمله مناطق خطر محسوب می‌شوند.
- متناسب با درجه خطر اولویت‌ها متفاوت خواهد بود و در هر صورت اصل، دوری از پهنه‌های خطر می‌باشد. در این پهنه متناسب با شرایط خطر تمام فعالیت‌ها مشروط و یا اصولاً ممنوع محسوب می‌شود و هرگونه فعالیتی منوط به رعایت کامل ضوابط و مقررات ایمنی خواهد بود که با توجه به نوع فعالیت، ملاک مقررات سازمان مربوطه است.
- رعایت حریم مسیل‌ها، رودخانه‌ها، مناطق صنعتی، تاسیسات و تجهیزات، راه‌ها، نیروگاه‌ها و پست‌های فشار قوی، تاسیسات نظامی، چاه‌ها، سدها، کانال‌های آب، لوله‌های گاز و نفت، تاسیسات برق و حریم آثار فرهنگی و تاریخی و ... نیز طبق و مقررات مربوطه الزامی است.



## ت) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی استقرار صنایع و معادن

### - پهنه‌ی صنعتی

کارکرد اصلی این پهنه تولید صنعتی و یا ارایه‌ی خدمات صنعتی است. بنابراین اساس پهنه بر تولید کالای صنعتی و خدمات صنعتی وابسته به آن است.

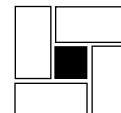
به‌طور کلی محل استقرار صنایع و کارخانه‌ها و شهرک‌های صنعتی است اما برخی از صنایع بسیار بزرگ به‌طور پراکنده و منفرد در بیرون از محدوده شهرها استقرار می‌یابند.

### • فعالیت مجاز:

- فعالیت مجاز در این پهنه فعالیت‌های صنعتی - تولیدی و خدمات وابسته است.
  - فعالیت‌های تجاری و بانکی، خدماتی، اداری، تاسیسات، پذیرایی و اقامتی در حد هتل و مسافرخانه، فضای سبز و غیره در این پهنه می‌تواند صورت گیرد.
- نکته‌ی مهم آن است که تمام این فعالیت‌ها در طرح مصوب پهنه‌ی صنعتی باید مشخص شده و محل آنها مشخص شده باشد.

### • فعالیت مشروط:

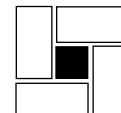
فعالیت‌های مشروط در این پهنه فعالیت‌هایی است که با محدودیت روبه‌رو است و تحت شرایط خاصی انجام‌پذیر خواهد بود. مانند فعالیت سکونت (نگهبانی) که فقط برای نگهداری و حراست از تاسیسات صنعتی می‌باشد. استقرار انواع فعالیت‌های صنعتی نیز تابع ضوابط مشخص محیط‌زیست (کدهای مجاز فعالیت‌ها) است.



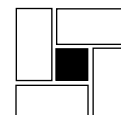


## • فعالیت ممنوع:

- فعالیت ممنوع در پهنه‌ی صنعتی فعالیت مسکونی و سایر فعالیت‌هایی است که با ماهیت حوزه (تولید صنعتی) مغایرت دارد و یا باعث اخلال در آن می‌شود.
- با توجه به مطالب گفته شده در سطح ناحیه زنجان نکات زیر اهمیت دارد.
- هرگونه ایجاد و احداث واحدهای صنعتی و کارخانه در این حوزه تابع ضوابط و مقررات مربوطه و از جمله مقررات کمیسیون ماده‌ی ۱۳ و آیین‌نامه احداث ساختمان و تاسیسات در خارج از محدوده شهرها، ضوابط و مقررات شرکت شهرک‌های صنعتی، وزارت صنایع و معادن و سازمان حفاظت محیط‌زیست خواهد بود.
  - رعایت ضوابط و مقررات پهنه‌های صنعتی در طرح عمران ناحیه الزامی است.
  - احداث هرگونه کاربری خدماتی، تاسیسات، تجاری، اداری و ... صرفاً براساس طرح مصوب در هر مورد خاص مجاز خواهد بود.
  - ایجاد شهرک‌های صنعتی منوط به تهیه طرح‌های مطالعاتی و تصویب آنها به کارگروه‌ها و مراجع مربوطه است.
  - احداث پراکنده‌ی صنایع خارج از پهنه‌های صنعتی طرح عمران ناحیه ممنوع است.
  - در صورتی که بنا به ضرورت‌های استراتژیک ایجاد تاسیسات و صنایع پراکنده ضرورت یابد احداث پراکنده‌ی آنها در پهنه‌های مجاز صرفاً در صورت تصویب موقعیت آن در کارگروه آمایش و محیط‌زیست و انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و تایید این مطالعات توسط سازمان حفاظت محیط‌زیست ممکن می‌باشد.
  - در پهنه‌های مسکونی و صنعتی هرگونه استفاده از زمین ابتدا باید به تایید مراجع ذیربط از جمله جهادکشاورزی، منابع طبیعی، شرکت‌های خدماتی (آب، برق، گاز و ...) راه و ترابری، آب استان، محیط‌زیست، مسکن و شهرسازی، استانداری و کمیسیون ماده‌ی ۱۳ برسد.



- در حوزه‌های مسکونی و صنعتی استفاده از زمین پس از تایید مراجع ذیربط مستلزم انجام مطالعه و تهیه طرح اجرایی و تصویب آن در مراجع مربوطه است.
- در مورد صنایع رعایت ضوابط ایجاد شهرک‌های صنعتی و مسکونی مصوب شورایعالی شهرساز و معماری الزامی است.
- انجام فعالیت کشاورزی و ایجاد باغ و فضای سبز در همه‌ی پهنه‌ها از جمله صنعتی مجاز است.
- در پهنه‌ی صنعتی نوع فعالیت مجاز به استقرار تابع ضوابط و کدهای ویژه‌ی زیست‌محیطی سازمان حفاظت محیط‌زیست خواهد بود.
- توسعه‌ی بلندمدت پهنه‌ی صنعتی براساس اولویت و برحسب نیاز در شرایط زمانی- مکانی مشخص ناحیه خواهد بود و تا زمان استقرار صنایع استفاده‌ی دیگر از آن مجاز بوده ولی تبدیل آن به فعالیت دیگر مجاز نیست.
- از آن جا که صنایع یکی از منابع اصلی آلاینده‌ی محیط‌زیست محسوب می‌شوند، سازمان حفاظت محیط‌زیست با هدف جلوگیری از بروز مشکلات زیست‌محیطی ناشی از استقرار صنایع، ضوابط و معیارهای ویژه‌ای در خصوص محل استقرار انواع مختلف صنایع در قالب محدوده‌های مختلف ارائه نموده است.
- لذا این ضوابط شامل آن دسته از کارخانجات و واحدهای کارگاهی و تولیدی و صنعتی می‌شود که دارای بار آلودگی محیط‌زیست بوده و براساس ضوابط و مقررات زیست‌محیطی، شرایط خاص جهت انتخاب محل، شرایط تفکیک زمین و احداث بنا و تراکم ساختمانی برای ایجاد آنها وضع گردیده است.



## • گروه‌بندی صنایع و ضوابط ملاک عمل برای هر گروه:

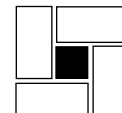
صنایع را با توجه به ماهیت عملکرد و فرآیند تولیدشان می‌توان به صنایع غذایی، نساجی، چرم، سلولزی، فلزی، کانی غیرفلزی، شیمیایی، دارویی، برق و الکترونیک و کشاورزی تقسیم‌بندی نمود، لیکن سازمان حفاظت محیط‌زیست بسته به میزان و شدت آلودگی صنایع، آنها را به ۵ گروه مختلف (الف تا ه) و در قالب کدهای مختلف دسته‌بندی نموده است و صنایع واقع در هر گروه (یا کد) مجاز خواهند بود تا با رعایت ضوابط خاصی در یکی از محدوده‌های تعریف شده استقرار یابند. کدبندی انجام‌شده و محدوده‌ی مجاز استقرار صنایع هر گروه به قرار زیر است:

- صنایع گروه الف: صنایع واقع در این گروه مجاز خواهند بود تا در محدوده‌ی مصوب شهری و یا آخرین محدوده‌ی قانونی شهر، در پهنه‌های غیر مسکونی استقرار یابند. در شهرهایی که دارای مناطق صنعتی و تجاری می‌باشند، استقرار اینگونه صنایع باید در مکان‌های تعیین شده صنعتی و تجاری واقع در محدوده‌ی مصوب شهری انجام گیرد.
- صنایع گروه ب: این صنایع مجاز هستند تا در پهنه‌های خارج از محدوده مصوب شهری<sup>۱</sup> و در داخل حریم زیست‌محیطی<sup>۲</sup>، استقرار یابند، مشروط بر اینکه حداقل فاصله ۲۰۰ متر از مراکز مسکونی<sup>۳</sup>، درمانی و آموزشی و ۱۰۰ متر از مراکز نظامی و انتظامی را رعایت کنند. ضمن اینکه در انتخاب زمین جهت استقرار آنها کلیه‌ی حرایم قانونی عوامل طبیعی و مصنوع از قبیل حریم جاده‌ها، راه‌آهن، رودخانه، فرودگاه، تأسیسات برق و ... رعایت گردد.

<sup>۱</sup> - محدوده‌ی مصوب شهری عبارت است از حریم مصوب شهرها که بزرگتر یا در برگیرنده‌ی محدوده‌ی قانونی بوده و در اجرای ماده‌ی ۹۹ قانون شهرداری تعیین شده یا می‌شود.

<sup>۲</sup> - حریم زیست‌محیطی عبارت است از محدوده‌ای به عرض ۵ کیلومتر بعد از حدود مصوب شهری برای شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۳ کیلومتر برای شهرهای بین ۷۵۰۰۰ تا ۲۰۰،۰۰۰ نفر، عرض این محدوده برای شهرهای کمتر از ۷۵۰۰۰ نفر ۲ کیلومتر می‌باشد.

<sup>۳</sup> - مراکز مسکونی به مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی اطلاق می‌شود که مجموعه‌ی خانوار آن حداقل معادل کوچکترین واحد تعریف شده در مجموعه تقسیمات کشوری باشد. ضمن اینکه کوچکترین واحد مبدا تقسیمات کشوری روستاست که در عرف به عنوان ده، آبادی، دهکده یا قریه نامیده می‌شود و حداقل تعداد ۲۰ خانوار یا ۱۰۰ نفر (اعم از متمرکز یا پراکنده) را در بر می‌گیرد.



- صنایع گروه ج: صنایع این گروه مجاز می‌باشند تا در مناطق صنعتی داخل حریم زیست‌محیطی شهر استقرار یابند. در شهرهایی که نواحی صنعتی برای آنها احداث نشده است، این صنایع می‌توانند تا زمان ایجاد نواحی صنعتی در مکان‌های مجاز استقرار صنایع گروه "ب" مشروط به رعایت حداقل فاصله ۵۰۰ متر از مناطق مسکونی، آموزشی و درمانی و رعایت حریم قانونی جاده‌های بین شهری استقرار یابند.

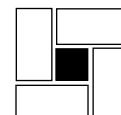
- صنایع گروه د: این صنایع خود به دو زیرگروه عمده تقسیم می‌شوند که ضوابط هر یک از این دو زیرگروه به صورت مجزا ارائه شده است.

### - صنایع گروه د-۱:

این صنایع مجاز خواهند بود تا با رعایت ضوابط مندرج در جدول زیر در پهنه‌های خارج از محدوده‌ی زیست‌محیطی شهرها استقرار یابند.

(واحد: متر)

ردیف	شرح	شهرهای کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	شهرهای بیشتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت
۱	فاصله از منابع آبی (رودخانه، دریاچه، سفره آب آشامیدنی شهر و روستا و ...)	۳۰۰	۳۰۰
۲	فاصله از حریم جاده اصلی	۱۰۰	۲۰۰
۳	فاصله از مجتمع‌های مسکونی	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۴	فاصله از حریم زیست محیطی	۱۵۰۰	۵۰۰۰
۵	رعایت حریم قانونی راه‌ها، رودخانه‌ها و ...	به میزان لازم	به میزان لازم



## صنایع گروه د-۲:

این صنایع نیز مجاز خواهند بود تا با رعایت ضوابط مندرج در جدول زیر در محدوده‌های

خارج از حریم زیست‌محیطی شهرها استقرار یابند.

(واحد: متر)

ردیف	شرح	شهرهای کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	شهرهای بیشتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت
۱	فاصله از منابع آبی (رودخانه، دریاچه، سفره‌های آب آشامیدنی شهر و روستا و ...)	۳۰۰	۳۰۰
۲	فاصله از حریم جاده‌ی اصلی	۲۵۰	۳۰۰
۳	فاصله از مجتمع‌های مسکونی	۱۵۰۰	۱۵۰۰
۴	فاصله از حریم زیست‌محیطی	۳۰۰۰	۵۰۰۰
۵	رعایت حریم قانونی راه‌ها، رودخانه‌ها و ...	به میزان لازم	به میزان لازم
۶	فاصله از جاده بین شهری	۱۰۰	۱۵۰

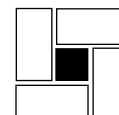
صنایع گروه ه: محل پیشنهادی جهت استقرار صنایع این گروه با توجه به ارزیابی اثرات زیست‌محیطی آنها، اصول مکانیابی و ظرفیت پذیرش محیط و با رعایت ضوابط و استانداردهای قانونی موجود توسط سازمان حفاظت محیط‌زیست، بررسی و اعلام نظر خواهد شد.

### • سایر ضوابط عمومی برای استقرار صنایع:

- واحدهای صنعتی با کد آلودگی کمتر بنا به درخواست متقاضی مجاز خواهند بود تا در مناطق با کد آلودگی بیشتر استقرار یابند.

- واحدهای تولیدی در شهرهای با جمعیت کمتر از ۷۵ هزار نفر می‌توانند در مناطق با کد آلودگی کمتر استقرار یابند. (به عنوان مثال از گروه "ج" به گروه "ب").

- احداث هر نوع واحد صنعتی در چارچوب ضوابط شرکت شهرک‌های صنعتی در داخل شهرک‌های صنعتی بلامانع است، مشروط بر آن که در طراحی شهرک میزان فضای سبز،



منطقه‌بندی صنایع، نحوه‌ی تصفیه‌ی فاضلاب و نوع صنایع قابل استقرار قبلاً به تصویب سازمان حفاظت محیط زیست استان رسیده باشد.

- کلیه‌ی صنایع موجود در محدوده‌ی مورد برنامه‌ریزی موظفند با درجه‌بندی انجام شده توسط سازمان حفاظت محیط‌زیست گروه‌بندی شده و با توجه به شدت و میزان آلایندگی حداکثر ظرف مدت ۲ سال پس از تصویب این ضوابط به مکان‌های مجاز انتقال یابند.

#### • ضوابط ملاک عمل برای گروه‌بندی صنایع کشاورزی:

علاوه بر گروه‌بندی کلی که در قسمت قبلی برای صنایع ارائه گردید، سازمان حفاظت محیط‌زیست، صنایع کشاورزی را نیز براساس شدت و ضعف آلودگی و دیگر مسائل زیست‌محیطی به ۴ گروه عمده تقسیم‌بندی نموده است. به طوری که هر یک از این گروه‌ها مجاز خواهند بود تا در یکی از محدوده‌های تعریف شده استقرار یابند که در ادامه به شرح این گروه‌بندی و ضوابط استقرارشان اشاره می‌گردد:

#### صنایع گروه اول کشاورزی:

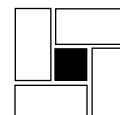
صنایع این گروه مجاز هستند تا در محدوده‌ی مصوب شهری استقرار یابند. صنایع واقع در این گروه عبارتند از:

واحد زنبورداری و پرورش ملکه، واحد پرورش کرم ابریشم، واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه، واحد تولید جوجه تا ۱۰۰۰ قطعه در هر دوره.

#### صنایع گروه دوم کشاورزی:

صنایع این گروه که مجاز هستند تا در داخل حریم زیست‌محیطی هر شهر و با رعایت حداقل فاصله‌ی ۱۰۰ متر از مراکز مسکونی، آموزشی و درمانی استقرار یابند عبارتند از:

واحد پرورش پرندگان زینتی بیش از ۱۰۰ قطعه، واحد پرواربندی بره تا ۲۰۰ رأس، واحد پرورش گوسفند شیری تا ۲۵۰ رأس، میادین دام (مجتمع نگهداری دام و کاروانسرا) تا ۲۰۰ واحد



دامی، واحد تولید جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (با ظرفیت ۷۷ هزار جوجه برای هر دستگاه)، واحد تولید قارچ.

#### صنایع گروه سوم کشاورزی:

این گروه از صنایع مجاز خواهند بود تا در خارج از حریم زیست محیطی هر شهر و با رعایت حداقل فاصله ۳۵۰ متر از مراکز مسکونی، آموزشی و درمانی و ۱۵۰ متر از جاده استقرار یابند و شامل واحدهای تولیدی زیر می باشد:

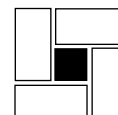
واحد پرورش حیوانات آزمایشگاهی، واحد تولید جوجه از ۳ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (با ظرفیت ۷۷ هزار جوجه برای هر دستگاه)، واحد پرواربندی بره از ۲۰۰ تا ۵۰۰ رأس، واحد پرورش گوسفند شیری از ۲۵۰ تا ۵۰۰ رأس، واحد گاوداری شیری از ۲۰ تا ۵۰ رأس، واحد پرواربندی گوساله از ۵۰ تا ۲۰۰ رأس، واحد پرورش اسب و مادبان از ۱۰ تا ۵۰ رأس، واحد پرورش ماهی گرم آبی و سردآبی، واحد

تولید قارچ دگمه ای بدون عملیات تولید کمپوست، واحد مرغداری و پرورش بوقلمون و سایر ماکیان تا ۳۰ هزار قطعه (فاصله از مراکز مسکونی ۵۰۰ متر).

#### صنایع گروه چهارم کشاورزی:

صنایع این گروه در صورت رعایت فواصل مندرج در جدول زیر، مجاز خواهند بود تا در خارج از حریم زیست محیطی شهرها استقرار یابند.

ردیف	شرح	فاصله به متر
۱	حریم زیست محیطی	۳۰۰۰
۲	مراکز مسکونی	۷۰۰
۳	مراکز آموزشی و درمانی	۵۰۰
۴	بزرگراه و راه ترانزیت (از محور)	۲۵۰
۵	جاده اصلی (از محور)	۱۵۰
۶	پارک ملی، تالاب، دریاچه	۱۰۰۰
۷	پناهگاه حیات وحش، اثر طبیعی ملی، رودخانه ی دایمی و قنات دایر	۲۰۰



واحدهای تولیدی که در این گروه از صنایع کشاورزی جای می‌گیرند، عبارتند از:

واحد مرغداری و پرورش بوقلمون و سایر ماکیان بیش از ۳۰ هزار قطعه، میادین دام (مجتمع نگهداری و کاروانسرا) بیش از ۲۰۰ واحد دامی، واحد تکثیر و پرورش پرندگان و پستانداران و حشی، واحد پرواربندی گوسفند بیش از ۵۰۰ رأس، واحد گاوداری بیش از ۲۰۰ رأس، واحد تولید جوجه‌بیش از ۳۵۰۰ هزار قطعه (بیش از ۵ ماشین جوجه‌کشی)، واحد پرورش اسب و مادیان بیش از ۵۰ رأس، واحد تولید قارچ دکمه‌ای یا چتری.

#### • نحوه اجرای ضوابط

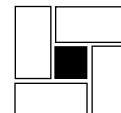
\* جهت احداث شهرک صنعتی اولویت اول تکمیل ظرفیت ظرفیت شهرک‌های صنعتی موجود می‌باشد.

۱- ملاک تشخیص جمعیت شهرها، آخرین سرشماری مرکزآمار ایران است.

۲- در چارچوب ضوابط شهرک‌های صنعتی احداث هر نوع واحد تولیدی و صنعتی بااستثنای صنایع گروه (و) و (ج) در داخل شهرکها مشروط به اینکه شهرک دارای طرح استقرار، فضای سبز و سیستم تصفیه فاضلاب باشد بلامانع است.

۳- صدور کارت شناسایی و گواهی صنعتی برای صنایعی که از قبل تا تاریخ تصویب این ضوابط فعالیت داشته، مشمول این ضوابط استقرار نبوده و فعالیت آنها فقط منوط به رعایت استانداردهای زیست محیطی است. بدیهی است صنایعی که احداث آنها طبق بند ۳ فوق‌الذکر ممنوع می‌باشد مشمول این بند نیست.

۴- ارگان‌هایی نظیر وزارت نفت، نیرو و غیره که بدون دریافت مجوز اولیه از سایر نهادها رأساً اقدام به اجرای طرح‌های صنعتی و خدماتی می‌نمایند ملزم به کسب نظر موافق سازمان محیط زیست قبل از شروع عملیات اجرایی می‌باشند.





۵- در موارد استثنایی که امکان اجرای ضوابط استقرار در استان وجود نداشته باشد، مراتب در کمیته‌ای استانی مرکب از نمایندگان ادارات کل صنایع، معادن و فلزات، حفاظت محیط زیست، مسکن و شهرسازی، سازمان برنامه، جهاد سازندگی، کشاورزی و معاونت عمرانی استانداری مورد بررسی قرار گرفته و با در نظر گرفتن مواردی از قبیل فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت بادهای غالب و گسترش شهری در مورد محل استقرار صنایع بطور موردی اتخاذ تصمیم می‌نمایند. دبیرخانه کمیته مذکور در اداره کل حفاظت محیط زیست می‌باشد.

• **پهنه‌ی معدنی:**

این پهنه به‌عنوان منبع و محل ذخیره منابع تجدیدناپذیر اهمیت دارد و کارکرد اصلی آن استخراج مواد معدنی است. بنابراین بهره‌برداری بهینه با کمترین مسائل و مشکلات زیست‌محیطی و تداخل و تزاخم با سایر فعالیت‌ها جهت ساماندهی آن در جهت توسعه‌ی پایدار باید در دستور کار قرار گیرد.

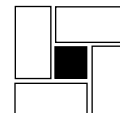
• **فعالیت مجاز:**

فعالیت مجاز در این پهنه استخراج معدن است. همچنین تاسیسات زیربنایی نیز جزو فعالیت‌های مجاز این پهنه به‌شمار می‌رود.

فعالیت‌هایی که با کارکرد پهنه مغایرت ندارد می‌تواند در این پهنه انجام شود، مانند فعالیت‌های کشاورزی، دامداری و دامپروری، گردشگری و ...

• **فعالیت مشروط:**

در صورت هم‌پوشی این پهنه با پهنه‌های کشاورزی، حفاظت محیط‌زیست، تاریخی-فرهنگی، جنگلکاری، منابع آب اولویت با اینگونه فعالیت‌ها است و انجام فعالیت استخراج



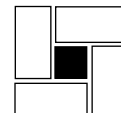
مشروط و منوط به حفظ پهنه‌های مذکور خواهد بود. در غیر این صورت اولویت فعالیت با پهنه‌ی معدنی می‌باشد و فعالیت‌های دیگر مشروط و منوط به رعایت این اولویت است.

• **فعالیت ممنوع:**

فعالیت ممنوع در این پهنه فعالیت‌هایی است که به پهنه مغایرت دارد مانند مسکونی.

موارد زیر در این پهنه در ناحیه‌ی زنجان اهمیت دارد:

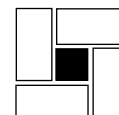
- هرگونه استخراج و بهره‌برداری در این پهنه منوط و مشروط به رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست و سایر سازمان‌های ذیربط خواهند بود.
- هرگونه پروانه اکتشاف و اجازه بهره‌برداری جدید در مناطق حفاظت شده‌ی زیست‌محیطی و پهنه‌های میراث فرهنگی ممنوع است.
- هرگونه صدور پروانه‌ی بهره‌برداری از معادن ناحیه منوط به انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی است.



### ث) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی مناطق نظامی

ایجاد پادگان‌های جدید و ادامه استقرار پادگان‌ها در محدوده‌ی مصوب و حری شهرهای ناحیه طبق ضوابط و مقررات موجود و مصوبات طرح‌های جامع و تفصیلی و یا طرح‌های هادی به‌طور کلی ممنوع است و تمامی پادگان‌های موجود و پادگان‌های جدید می‌بایست به مکان پیشنهادی طرح ناحیه انتقال یابند نحوه‌ی استفاده از محل پادگانها و تاسیسات نظامی موجود در محدوده‌های فوق طبق ضوابط طرح عمران ناحیه می‌بایست به کاربری‌های گردشگری (به‌صورت باشگاه‌های تیراندازی، سوارکاری و ...) و خدمات منطقه‌ای اختصاص یابند.

استقرار هرگونه فعالیت و عملکردی در اراضی مشمول این پهنه و پیرامون آن ( با درنظر گرفتن حرایم مربوطه) مشروط به رعایت ضوابط و مقررات و نیز اخذ نظرات وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح می‌باشد. ضمناً در قسمت بررسی حرایم عوارض مصنوع به حریم تاسیسات و مراکز نظامی نیز اشاره شده است.



### ج) ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌ی اراضی استقرار سکونتگاه‌ها:

این نقاط که در پهنه‌های مختلف ناحیه پراکنده شده‌اند شامل نقاط سکونتی وضع موجود و یا نقاط سکونتی آتی می‌باشند.

عملکردهای مجاز، مشروط و ممنوع برحسب طرح‌های مصوب هادی روستایی، هادی شهری، جامع و تفصیلی برای سکونتگاه‌هایی که دارای طرح می‌باشد، تعیین می‌گردد.

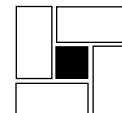
روستاها و سکونتگاه‌های فاقد طرح در خارج از محدوده عرفی روستاها تابع ضوابط و مقررات طرح جامع ناحیه‌ای و در داخل محدوده روستاها به ویژه در مورد محدوده‌های عرفی تابع ضوابط و مقررات ارگان‌های ذیربط می‌باشند.

#### • فعالیت مجاز:

- کلیه فعالیت‌هایی که مناسب با زندگی شهری و روستایی می‌باشند از قبیل تجاری، آموزشی، کارگاهی غیرمزاحم، بهداشت و درمان، حمل و نقل، جهانگردی و پذیرایی و ...
- تفصیل موارد فوق به عهده‌ی طرح‌های پایین دست خواهد بود.

#### • فعالیت مشروط:

- احداث تاسیسات مربوط به آب و برق و گاز و مخابرات با رعایت ضوابط و مقررات ذیربط و رعایت حریم‌های مربوطه.
- ایجاد هرگونه تاسیسات و تجهیزات در حریم تاسیسات، آب و برق و گاز و نفت و شبکه‌های مخابراتی و رودخانه‌ها و سدها و چاه‌های آب که در جوار مناطق مسکونی واقع شده‌اند بر مبنای ضوابط و مقرراتی است که در قوانین و آیین‌نامه‌های اجرایی ادارات و سازمان‌ها و نهادهای اجرایی ذیربط پیش‌بینی شده در مراجع تصویب کننده به تصویب رسیده باشد.
- تفصیل موارد فوق به عهده‌ی طرح‌های پایین دست خواهد بود.



## • فعالیت ممنوع:

کلیه فعالیت‌هایی که استقرار آنها در شهر و یا روستا ضرورتی ندارد نظیر صنایع، پادگان‌های نظامی، دامداری، مرغداری و سایر فعالیت‌هایی که به نوعی برای زندگی اهالی ایجاد مزاحمت می‌نمایند.

- تفصیل موارد فوق به عهده‌ی طرح‌های پایین دست خواهد بود.

### ضوابط و مقررات تفکیک اراضی در خارج از محدوده‌ی مصوب شهر

به استناد ماده‌ی ۳ آیین‌نامه مربوط به اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده‌ی مصوب شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیات وزیران و سایر موارد بعدی به شرح زیر تعیین می‌گردد.

الف) در موارد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است:

۱- به استناد مفاد مندرج در ماده‌ی ۲۴ انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرک‌ها

منوط به اتمام عملیات زیربنایی و صدور پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک می‌باشد و

برحسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیربنایی و صدور پروانه بهره‌برداری و اجازه

تفکیک به مراحل مختلف تقسیم گردیده است. پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه

بهره‌برداری و اجازه‌ی تفکیک نسبت به آن قسمت‌ها صادر و به احداث کننده شهرک

تسلیم شود. همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون ماده ۱۳ آیین‌نامه ایجاب کند

می‌توان پروانه بهره‌برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمانی و اراضی

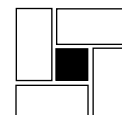
قبل از اتمام عملیات اجرایی زیربنایی نسبت به هر قسمت از شهرک صادر نمود مشروط

بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستورالعمل موضوع تبصره ماده‌ی ۱۳

آیین‌نامه مقرر گردیده، برای اتمام عملیات زیربنایی قسمت‌های مذکور اخذ شود.

همچنین کلیه وظایف کمیسیون ماده‌ی ۱۳ مصوبه ۱۳۷۸/۱۰/۱۲، در ارتباط با بررسی و

تصویب شهرک‌های مسکونی و تغییرات بعدی آن به شورای استان محول می‌گردد.



تبصره: اراضی داخل شهرک‌ها اعم از مسکونی یا صنعتی که به تصویب مراجع قانون ذیربط رسیده باشند و همچنین مناطق و حریم‌های ویژه‌ای که به موجب قوانین موضوعه تعیین شده‌اند تابع ضوابط و مقررات قانونی مربوطه خواهند بود. هر نوع تفکیک و تبدیل اراضی کشاورزی و یا دارای قابلیت کشاورزی و باغات واقع در خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها براساس آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به پیشنهاد وزارت کشاورزی به تصویب هیات وزیران برسد.

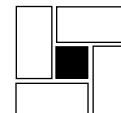
تبصره: طبق تبصره ۳ ماده ۴ هرگاه ضوابط مشخصی در طرح‌ها از لحاظ تفکیک اراضی ساختمان و ایجاد تاسیسات عمومی مقرر شده باشد ضوابط مذکور در صدور پروانه و ایجاد شهرک و صدور اجازه تفکیک ملحوظ خواهد گردید.

به استناد مفاد مندرج در ماده‌ی ۱۵ در مورد شهرک‌هایی که قبل از تصویب این آیین‌نامه شروع به احداث شده است. اجازه‌ی انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی پس از رسیدگی و تصویب پروژه شهرک توسط کمیسیون مقرر در ماده‌ی ۱۳ این آیین‌نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیربنایی توسط اداره‌ی کل مسکن و شهرسازی استان مربوطه صادر خواهد شد.

تبصره: دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهرک‌های جدیدالاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرک‌ها لازم و امکان‌پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنایی با توجه به شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک‌ها توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و برطبق آن رفتار خواهد شد.

تبصره: در صورتی که نحوه‌ی تفکیک اراضی این قبیل شهرک‌ها با ضوابط و مقررات مقرر برای هر یک هماهنگ نباشد با صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون ماده ۱۳ آیین‌نامه اصلاحات لازم در نقشه‌ی تفکیکی به عمل خواهد آمد.

به استناد ماده‌ی ۱۶، وظایف و اختیاراتی که در این آیین‌نامه برای استاندارد یا سایر مقامات در استان تعیین شده است به عهده فرماندار کل و سایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود.



ب) در مورد اراضی غیرشهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیبات زیرمجاز خواهد بود:

۱- هدف از تفکیک، اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد.

۲- مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای مورد نظر باشد.

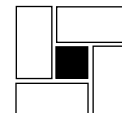
۳- انجام عملیات ساختمانی یا تاسیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان‌پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده‌ی ۴ آیین‌نامه نداشته باشد.

۴- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی و منابع طبیعی یا واحدهای تابع وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد، مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی اراضی و اقتصادی نبودن بهره‌وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه‌ی کشاورزی.

۵- تقاضا و نقشه‌ی تفکیکی ضمن رعایت کلیه‌ی شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه‌ی هر استان اختیار صدور پروانه‌های ساختمانی را در خارج از محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها دارند، قرار گرفته باشد.

تبصره: ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچکتر از ۲۰ هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شوند بپذیرند و نسبت به آن اقدام کنند.

تبصره: در محدوده‌ی مسکونی روستاها صدور اجازه و تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا به‌عهده‌ی وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه‌ی آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد خواهد بود.



تبصره: رعایت حریم راه‌ها، دریاچه‌ها، سدهای در دست ساخت پیشنهادی، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، معادن و تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌ها و تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها با تأسیسات عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌ی آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی، تصفیه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها و مسیل‌گیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط و مقررات توسط مراجع ذیربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی در حفاظت محیط‌زیست.

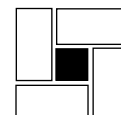
تبصره: به استناد مفاد تبصره‌ی ۳ ماده‌ی ۴ آئین‌نامه برای حوزه‌ی سیاسی این استان بعنوان یک ناحیه، طرح جامع بلندمدت ۲۰ ساله تهیه گردیده است. لذا در هر مورد که مشاور برای تفکیک، احداث بنا و تراکم ضوابط مشخصی را ارائه نماید، ضوابط مذکور نیز بایستی ملاک عمل قرار گیرد.

#### ضوابط و مقررات احداث بنا در خارج از محدوده‌ی مصوب و حریم شهرها

به استناد ماده‌ی ۲۳ مصوبه‌ی مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران، احداث هر نوع ساختمان و تأسیسات در اراضی موضوع آئین‌نامه‌ی مربوطه با استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده‌ی مصوب شهرها بدون رعایت طرح‌های ناحیه‌ای و ضوابط و مقررات ممنوع است.

همچنین هر تغییری در طرح جامع ناحیه‌ای می‌بایست جهت بررسی و تصویب شورای استان به دبیرخانه‌ی شورای استان پیشنهاد شود.

به استناد مفاد مندرج در آئین‌نامه‌ی مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیأت وزیران (تبصره‌ی ۳ ماده‌ی





۴ خصوصاً و سایر موارد عموماً) ضوابط کلی احداث ابنیه در اراضی مذکور به شرح زیر تعیین می‌گردد:

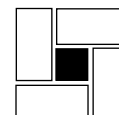
الف) انجام عملیات ساختمانی و تأسیساتی طرح در زمین موردنظر امکان‌پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده‌ی ۴ آئین‌نامه‌ی مذکور نداشته باشد.

ب) رعایت حریم‌های گفته شده در احداث بنا در خارج از محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها الزامی است.

پ) منظور داشتن ۷۵ درصد از مساحت زمین بصورت فضای باز و در صورتی که ساختمان بیش از یک طبقه باشد، عدم تجاوز مساحت کل زیربنای ساختمان در کل طبقات از ۵۰ درصد مساحت زمین.

ت) اخذ پروانه‌ی ساختمان با رعایت ماده‌ی ۶ آئین‌نامه‌ی مذکور و رعایت مشخصات مندرج در پروانه‌ی مذکور الزامی است. رعایت حریم معابر برای هر نوع از سازه‌ها و آثار طبیعی و فرهنگی و باستانی و ... در صورتی لازم‌الرعایه خواهد بود که آن ضوابط به موجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمان‌های ذیربط در حدود قانونی به مراجع صادرکننده‌ی پروانه ابلاغ گردیده باشد. بدیهی است در این مورد دستورالعمل‌های صادره توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور مورد رعایت قرار خواهد گرفت. در هر حال رعایت ضوابط آئین‌نامه‌ی ۲۸۰۰ زلزله در احداث کلیه‌ی بناها و تأسیسات الزامی است.

ث) در اراضی خارج از محدوده‌ی کشاورزی که مساحت آن ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد، ایجاد ساختمان در احتیاجات کشاورزی و سکونت مشخص مالک یا کشاورز یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر ۴ درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیربنای ساختمان از ۲۰۰ مترمربع تجاوز نکند، مجاز است.

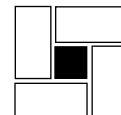


ج) صدور پروانه‌ی ساختمان و اعمال نظارت‌های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گردد و ضوابط مقررات در ماده‌ی ۴ (فصل دوم ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات غیرمشترک) آئین‌نامه‌ی استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده‌ی قانونی حریم شهرها در مورد آن‌ها رعایت شود. در خارج از محدوده، مرجع تعیین هر ناحیه توسط استانداری مشخص می‌گردد و استانداری می‌تواند بر مقتضیات محل و یا مصوب کمیسیون ماده‌ی ۱۳ این آئین‌نامه، احداث ساختمان را در بعضی از مناطق خارج از محدوده و حریم شهرهای حوزه‌ی ناحیه و یا احداث بعضی از انواع ساختمان‌ها را در این قبیل مناطق با اعلام قبلی و با انتشار آگهی در روزنامه‌ی کثیرالانتشار محلی و مرکز مشمول دریافت پروانه نمایند. لیکن ضوابط و مقررات بندهای ۱ تا ۳ ماده‌ی ۴ آئین‌نامه‌ی استفاده از اراضی و احداث بنا و ... تأسیسات در خارج از محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها در مورد کلیه‌ی سطوح ناحیه که در خارج از محدوده‌های ذکرشده قرار دارد، الزامی است.

چ) مراقبت و اعمال نظارت در رعایت آئین‌نامه و تأمین تأسیسات و تسهیلات لازم برای انجام فعالیت‌های سالم و هماهنگ ساختمانی در خارج از محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها و راهنمایی و ارشاد کسانی که قصد ایجاد ساختمان در این قبیل نقاط را دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در محدوده‌ی سیاسی ناحیه با استانداری می‌باشد که با استفاده از محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها عمل خواهد شد.

ح) هرگونه ساختمان اعم از ساختمان مسکونی و عمومی در محدوده‌ی مسکونی روستاهایی که برای آن‌ها طرح هادی روستایی تهیه نشده باشد و در خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها و روستاهای طرح‌دار قرار گرفته باشند، تابع ضوابط مندرج در این دفترچه خواهد بود.

ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات نظامی و انتظامی، امنیتی، ساختمان‌ها و تأسیسات مربوط به طرح‌های آب و فاضلاب، برق، لوله‌کشی نفت و گاز، تأسیسات فنی مربوط به اکتشاف و استخراج

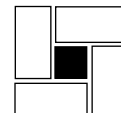


نفت و گاز، خطوط ارتباطی و مخابراتی مجتمع‌های مسکونی و سایر تأسیسات متعلق به سازمان‌های دولتی که در خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها و حریم استحفاظی قرار دارند، تابع پروژه‌ها و طرح‌های مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیت‌دار سازمان مسکن و شهرسازی (کمیسیون ماده‌ی ۱۳ استان) می‌باشد و مقامات تهیه‌کننده‌ی این قبیل پروژه‌ها و طرح‌ها باید رعایت ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها و حوزه‌ی استحفاظی که با رعایت آئین‌نامه‌ی استفاده‌ی اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها تدوین گردیده است و بر حسب مورد رعایت بنمایند.

### **ضرورت تهیه‌ی طرح‌های جامع و هادی شهری و روستایی:**

به منظور ساماندهی کالبد شهرهای کوچک و روستاهای مستعد و توسعه‌ی ضرورت تهیه‌ی انواع طرح‌های توسعه‌ی شهری و روستایی به شرح مندرج در زیر الزامی است:

- ۱- تهیه‌ی طرح‌های هادی و جامع شهری برای شهرهای موجود که فاقد طرح جامع یا هادی می‌باشند، با تعیین حریم (حوزه‌ی استحفاظی هر یک از آنها)
- ۲- تهیه‌ی طرح‌های هادی روستایی برای روستاهای دارای ۲۰۰۰ نفر جمعیت به بالا.
- ۳- تهیه‌ی طرح بهسازی و ساماندهی برای روستاها و کانون‌های مسکونی با رعایت جداول ضوابط و مقررات احداث معابر، تفکیک زمین، احداث بنا و تراکم ساختمانی.



## ضوابط و مقررات ساخت و ساز در روستاهای موجود:

- در روستاهایی که دارای طرح‌های مصوب هستند، ضوابط و مقررات ساخت و ساز و کاربری‌ها تابع طرح مذکور خواهد بود. در غیر اینصورت در کمیسیون ماده‌ی ۹۹ مطرح می‌گردد.

- در روستاهایی که فاقد طرح هادی هستند، مقررات زیر بایستی اجراء گردد:

- توسعه‌ی روستاها در اراضی کشاورزی ممنوع است. در شرایطی که توسعه‌ی روستاها در اراضی کشاورزی اجتناب‌ناپذیر باشد، مشروط به موافقت سازمان کشاورزی بلامانع خواهد بود.

- ساخت و ساز در روستاهای واقع شده در محدوده‌ی استحفاظی شهرها تابع ضوابط و مقررات حوزه‌ی استحفاظی بوده و پیشنهاد می‌شود برای حفظ اراضی مسکونی و عدم توسعه‌ی بی‌رویه‌ی این‌گونه روستاها حداقل تفکیک قطعات مسکونی ۵۰۰ مترمربع باشد.

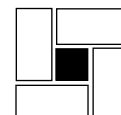
- احداث روستاهای جدید بدون مطالعه‌ی قبلی ممنوع است. در صورتی که نیاز به احداث روستای جدید باشد، مکان آن بایستی دارای مشخصات زیر باشد:

الف) مکان روستا بایستی در شیب‌های بالاتر از ۱۵ درصد باشد.

ب) مکان روستا بایستی از محور گسل‌ها و حریم طغیان رودخانه‌ها و مسیر رانش کوه دارای فاصله‌ی مناسب باشد.

پ) مکان روستاها بایستی درون اراضی مرغوب کشاورزی قرار نداشته باشد.

ت) مکان روستاها بایستی از محور راه‌های اصلی و خط راه‌آهن و لوله‌های گاز، نفت و شبکه‌های برق فشار قوی دارای فاصله‌ی لازم باشد (حریم این محورها در همین ضوابط و مقررات آمده است)



ث) جمعیت روستای جدید بایستی حتی‌الامکان از ۵۰۰ نفر کمتر نباشد تا تأمین خدمات اولیه برای آن نیز به صرفه باشد.

ج) مکان روستای جدید بایستی در محدوده‌ی استحفاظی شهرهای موجود قرار نداشته باشد.

چ) مکان روستای جدید بایستی به نحوی انتخاب گردد که امکان تأمین آب موردنیاز و راه برای آن میسر باشد.

ح) حتی‌الامکان از گسترش روستاها در پهنه‌های خطر بایستی جلوگیری شود.

• **تاریخی - فرهنگی (میراث فرهنگی):**

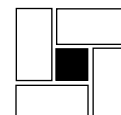
شامل تمام اماکن و آثاری است که سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به‌ثبت رسانده و یا با ارزش اعلام کرده است حفظ و صیانت از این آثار مقدم بر هرگونه فعالیت دیگری خواهد بود.

• **فعالیت مجاز:**

- فعالیت اصلی در این پهنه حفاظت از میراث فرهنگی است.
- فعالیت گردشگری و خدمات و هرگونه فعالیتی که به آثار میراث فرهنگی لطمه وارد نسازد طبق ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی مجاز می‌باشد.

• **فعالیت مشروط:**

فعالیت‌هایی مانند کشاورزی، باغداری، دامداری و دامپروری و ... مشروط و منوط به رعایت ضوابط و مقررات خاص سازمان میراث فرهنگی است و در هر حال تشخیص میراث در این مورد ملاک خواهد بود.



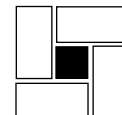
## • فعالیت ممنوع:

فعالیت‌هایی که به نحوی مغایر با کارکرد این پهنه باشد و به آن آسیب برساند مانند

فعالیت‌های صنعتی ممنوع است.

در حوزه‌ی میراث فرهنگی نکات زیر باید مورد دقت نظر قرار گیرد.

- متناسب با اهمیت و درجه‌ی آثار میراث فرهنگی حریم آنها متفاوت است که در هر مورد ضوابط و مقررات و تشخیص سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ملاک خواهد بود.
- هرگونه توسعه‌ی کالبدی- فیزیکی شهرها، شهرک‌ها و روستاها در حریم آثار میراث فرهنگی ممنوع است.
- میزان ارتفاع، مصالح و نوع معماری بناها در حواشی و اطراف آثار فرهنگی- تاریخی و میراث فرهنگی متناسب با آثار بوده و ضوابط و مقررات و یا تشخیص سازمان میراث فرهنگی ملاک می‌باشد.
- تشخیص حدود و عرصه و حریم آنها و محدوده‌های مجاز، مشروط و ممنوع فعالیت در حوزه‌ی میراث فرهنگی برعهده‌ی مجموعه‌ی میراث فرهنگی و گردشگری است و در صورت فقدان نقشه‌های مصوب محدوده و حریم آثار، نظرات کارشناسی سازمان ملاک خواهد بود.
- در صورتی که در سایر حوزه‌ها براساس کاوش‌های جدید، محدوده‌های میراث فرهنگی کشف شود اولویت استفاده از اراضی میراث فرهنگی خواهد بود و براساس نظر و تشخیص سازمان میراث فرهنگی اصلاحات لازم در محیط انجام خواهد شد.



## • گردشگری:

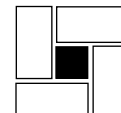
این پهنه معمولاً همپوش با سایر پهنه‌ها و به ویژه پهنه‌ی میراث فرهنگی است. غالباً این پهنه را نمی‌توان مجزا از سایر پهنه‌ها در نظر گرفت اما به هر صورت در این پهنه کارکرد و فعالیت اصلی گردشگری می‌باشد. ضمن اینکه انجام سایر فعالیت‌ها (از جمله کشاورزی) نیز در این پهنه به روال طبیعی خود می‌تواند صورت گیرد.

## • فعالیت مجاز:

فعالیت اصلی در این پهنه گردشگری است ضمن اینکه اولویت فعالیت با فعالیت‌های اصلی و حفظ آنها می‌باشد و یا سایر فعالیت‌ها باید همسو و هماهنگ با آن انجام شود. فعالیت کشاورزی، دامداری و دامپروری، باغداری و توسعه و ایجاد تاسیسات زیربنایی و سایر فعالیت‌هایی که مغایر این پهنه نباشد می‌تواند در این پهنه انجام شود.

## • فعالیت مشروط:

انجام فعالیت‌های تجاری، خدماتی، مسکونی و ... در این پهنه مشروط و منوط به پاره‌ای محدودیت‌ها و رعایت ضوابط و مقررات مربوط خواهد بود. فعالیت ممنوع تمام فعالیت‌هایی که با کارکرد و فعالیت عمده این پهنه و یا با فعالیت‌های اساس پهنه مغایر باشد و بر آن آسب و صدمه وارد سازد مانند فعالیت‌های صنعتی ممنوع است. به دلیل همپوشی بالای این حوزه با پهنه میراث فرهنگی بخش زیادی از این پهنه را همان آثار میراث فرهنگی تشکیل می‌دهد که در بخش میراث فرهنگی ذکر شده است. به استناد بند ۷ نظریه کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۵/۲/۲۰ مقرر گردید که در اسناد طرح محور تاریخی - طبیعی (گردشگری) گیلوان - طارم به گیلان تدقیق و معرفی گردد.



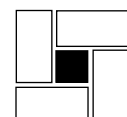
این مهندسان مشاور با توجه به شناخت تفصیلی موقعیت کلی محور مذکور در شهرستان طارم نام آن را در قالب دو محور عملکردی تاریخی- طبیعی (گردشگری) واقع در طرفین شمال و جنوب رودخانه‌ی قزل‌اوزن شامل محور چورزق- گیلوان و محور درام- گیلوان پیشنهاد می‌گردد.

خاطرنشان می‌سازد که در میان جاذبه‌های طبیعی عنوان شده محور تاریخی- طبیعی (گردشگری) طارم به لحاظ مجموعه ویژگی‌های بکر و منحصر به فرد و قرار گرفتن در موازات رودخانه‌ی قزل‌اوزن که دارای چشم‌انداز بسیار زیبا و اراضی کشاورزی، شالی‌کاری و باغات متنوع است.

با توجه به مقیاس طرح جامع ناحیه‌ی زنجان تدقیق حدود محور مذکور امکان‌پذیر نمی‌باشد. پیشنهاد می‌گردد جهت ساماندهی این محور در راستای عملکرد پیشنهادی برای آن به عنوان محور تاریخی- طبیعی (گردشگری) که یک طرح موضعی- موضوعی ویژه با نظارت سازمان میراث فرهنگی، اداره‌ی کل محیط‌زیست و سازمان مسکن و شهرسازی استان زنجان تهیه و به تصویب مراجع مربوطه برسد. بدیهی است در این طرح حدود محور پیشنهادی فوق تدقیق خواهد شد و ضوابط و مقررات آن نیز تعیین می‌شود.

لذا تاکید می‌گردد هرگونه اقدام عمرانی تا زمان تهیه طرح فوق در حول این محور منوط به اخذ مجوز از اداره‌ی کل محیط‌زیست، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و سازمان مسکن و شهرسازی استان زنجان می‌باشد. تا زمان تهیه و تصویب طرح مذکور ضوابط عمومی طرح جامع ناحیه‌ی زنجان در قالب پهنه‌های پیشنهادی بر محور مورد نظر حاکم خواهد بود.

جدول جزییات استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع را براساس نقشه نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی در ناحیه‌ی زنجان نشان می‌دهد:





بهنه های اصلی نحوه استفاده از اراضی		بهنه های اصلی نحوه استفاده از اراضی	
نوع کاربری	بهنه بندی اراضی	اراضی کشاورزی بدون محدودیت	○
		اراضی کشاورزی با محدودیت	○
بهنه کشاورزی	اراضی دارای قابلیت کشاورزی آبی	○	
	اراضی زراعی مخلوط با باغ	○	
	مجتمع های درختی و باغات	○	
	مرتع ( نیمه متراکم ، کم تراکم ) اراضی دارای قابلیت مرتع (تناسب کم و متوسط)	●	
بهنه منابع طبیعی و مناطق حفاظتی	جنگل (متراکم ، نیمه متراکم ، کم تراکم) اراضی دارای قابلیت جنگل (تناسب متوسط)	○	
	پناهگاه حیات وحش	●	
	مناطق حفاظت شده	●	
	منطقه حفاظتی الحاقی	●	
	مناطق امن	●	
	رودخانه ها و مسیل های اصلی	○	
	محدوده حفاظتی آبهای زیر زمینی	●	
	اراضی دارای قابلیت آبخیز داری	●	
	اراضی شور ، سیلابی ، باطلاق و مرداب	○	
	قلل کوهها، حاشیه رودخانهها و عمق درهما	●	
گل ها، تراس ها، اراضی لغزنده و رانشی	●		
بهنه استقرار صنایع و معادن	شهرکها و نواحی صنعتی	○	
	معادن	●	
	واحدهای تولیدی (صنعتی و کشاورزی)	●	
بهنه استقرار سکونتگاهها	بهنه مناطق نظامی	●	
	نقاط شهری	○	
	نقاط روستایی	●	
سایر نقاط مسکونی	●		
<p>علائم : ● مجاز ○ ممنوع △ زمینه یا مناسبیت چنین فعالیتی وجود ندارد</p>			

### الف) حرایم طبیعی

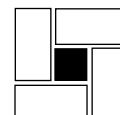
بعضی از پدیده‌های روی زمین دارای حرایمی هستند که از آن جمله می‌توان از رودخانه‌ها، قنوات، چاه‌های آب، دریاچه‌ها، تالاب‌ها و گسل‌ها به عنوان نمونه نام برد که در زیر به توضیحاتی مختصر راجع به هر کدام می‌پردازیم:

#### الف-۱) حریم گسل و نحوه تعیین آن

حریم گسل‌ها بر پایه میزان خطر، متغیر است اما به طور متوسط حداقل حریم برای گسل‌های عادی ۳۰۰ متر از هر طرف و برای گسل‌های فشاری و رورانده ۷۰۰ متر در قطعه فرارو و ۳۰۰ متر در قطعه فرو رو تعیین می‌گردد. با این حال پهنه‌بندی دقیق آن نیاز به مطالعه دقیق لرزه زمین‌ساخت و ریز پهنه‌بندی خطر زمین‌لرزه می‌باشد. در داخل حریم گسل‌ها باید از ایجاد هرگونه ساخت و ساز و تاسیسات و انجام هر فعالیتی که با تجمع همراه است، جلوگیری نمود. در غیراین صورت می‌بایست اصل انطباق را رعایت کرد و نسبت به ایجاد کاربری‌هایی از جمله فضاهای سبز و باز اقدام کرد که در مواقع بروز خطر، کمترین خسارات را تحمل نمایند.

در مواردی که سازمان اجرایی محدوده مورد مطالعه (شهرداری) طرح‌های توسعه و عمران ناحیه ایجاد ساختمان و یا انجام فعالیتی خاص را مهم تشخیص داده باشد، ضروری است تا در این زمینه تمامی تدابیر مهندسی را رعایت کرد.

شایان ذکر است که در ساخت و سازهایی که سرمایه‌گذاری نسبتاً زیادی برای آن منظور می‌شود، مانند فعالیت‌های مختلف صنعتی، مجتمع‌های مسکونی، مجتمع‌های آموزشی و ... باید مطالعات زلزله‌خیزی و ریزپهنه‌بندی خطر زمین‌لرزه و تدوین آیین‌نامه‌های ویژه انجام پذیرد.



الف-۲) حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی و نحوه تعیین حدبستر آنها

قابل توجه است که اصطلاحات مندرج در این موضوع از نظر اجرای مقررات در

معانی زیر بکار برده شده است:

- رودخانه: مجرای است طبیعی که آب به طور دائم یا فصلی در آن جریان داشته باشد.

- نهر طبیعی: مجرای است که آب به طور دائم یا فصلی در آن جریان داشته و دارای حوضه آبریز

مشخصی نباشد.

- مرداب: زمین باتلاقی مسطح و پستی است که دارای یک یا تعدادی آبراهه است و معمولاً در

مد بزرگ دریا زیر آب فرو می‌رود. همچنین اراضی پستی که در مناطق غیرساحلی در فصول

بارندگی و سیلاب غرقاب شده و معمولاً در تمام سال حالت باتلاقی داشته باشند را مرداب

می‌نامند.

- برکه: اراضی پستی است که جریان سطحی و زیرزمینی آب در آنها جمع شده و باقی می‌ماند.

- مسیل: مجرای است طبیعی که تحت تاثیر عوامل طبیعی یا غیرطبیعی، امکان حدوث سیلاب

در آن وجود داشته باشد.

- بستر: آن قسمت از رودخانه، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و

داغ آب و حداکثر طغیان با دوره‌های برگشت مختلف به وسیله وزارت نیرو و یا شرکت‌های آب

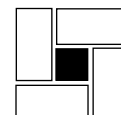
منطقه‌ای تعیین می‌شود.

۱- تعیین بستر در خارج از محدوده شهرها براساس حداکثر طغیان با دوره برگشت ۲۵ ساله و

در محدوده شهرها با دوره برگشت ۵۰ ساله به وسیله وزارت نیرو و شرکت‌های آب

منطقه‌ای و اداره آب و برق تعیین می‌شود و در مناطقی که ضرورت ایجاد نماید، سیلاب با

دوره برگشت کمتر یا بیشتر از ۲۵ ساله ملاک محاسبه قرار گیرد.

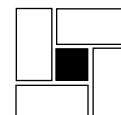


۲- تغییرات طبیعی بستر رودخانه‌ها، مسیل‌ها، یا انهار طبیعی در کنار مرزهای بین‌المللی کشور در بستر سابق تاثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است، لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد.

– **حریم:** براساس تصویب‌نامه هیات وزیران به شماره ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ مورخ ۸۲/۱۲/۱۸ آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاع برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و طبق مقررات این آیین نامه توسط وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

– حریم انهار طبیعی، رودخانه‌ها و مسیل‌ها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره‌برداری از ۱ تا ۲۰ متر و برای حفاظت کیفی آب رودخانه‌ها، انهار طبیعی و برکه‌ها تا ۱۵۰ متر (تراز افقی) از منتهی‌الیه بستر خواهد بود که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله وزارت نیرو و یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد. حریم کیفی برای رودخانه‌ها، انهار طبیعی و برکه‌های تامین کننده آب شرب مقطوعاً یکصد و پنجاه متر خواهد بود. سیاهه رودخانه‌های یاد شده توسط سازمان‌های آب منطقه‌ای تعیین و برای اطلاع عموم اعلام خواهد شد. تشخیص موارد کمال انتفاع و عدم تضرر در حریم موضوع این بند به موجب دستورالعمل خواهد بود که وزارت نیرو تدوین و جهت اجرا به شرکت‌های آب منطقه‌ای ابلاغ می‌نماید. دستورالعمل یاد شده در بخش حریم کیفی با همکاری سازمان حفاظت‌زیست تدوین خواهد شد.

– هرگونه فعالیت زراعی در بسترها و حریم‌ها با اجازه اداره آب و برق مجاز است.



هرگونه ساخت و ساز در محدوده آب شرب شهرها منوط به دریافت مجوز از شرکت آب منطقه‌ای و سازمان حفاظت محیط‌زیست می‌باشد.

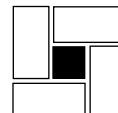
خاطرنشان می‌سازد که سازمان آب منطقه‌ای استان زنجان حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها موجود در ناحیه را براساس نوع آبراهه و حریم لازم‌الرعايه آنها بعد از بستر از هر طرف به شرح ذیل اعلام نموده است:

نوع آبراهه	حریم بعد از بستر از هر طرف (متر)
درجه ۱	۳-۶
درجه ۲	۶-۹
درجه ۳	۹-۱۲
درجه ۴	۱۲-۱۵
درجه ۵	۱۵-۱۸
درجه ۶	۱۸-۲۰

عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با موافقت وزارت نیرو بلامانع است، ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.

حریم قنات حداقل و در حالت عادی ۵۰۰ متر از هر طرف توصیه می‌گردد. در مواردی که احداث صنایع آلوده کننده یا کاربری‌های نامناسب ضروری است، می‌بایست به تناسب بر این میزان افزوده گردد.

حریم چاه آب حداقل ۱۰ متر و در حالت عادی ۵۰ متر توصیه می‌گردد.



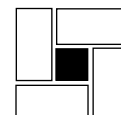
بعضی از تاسیسات و تجهیزات مراکز جمعیتی مانند جاده‌ها، صنایع، تاسیسات آب و برق و گاز، آثار تاریخی به دلیل ضرورت حفاظت از محدوده و بنا آنها به دلایل موقعیت خاص خود، دارای حریم هستند که از طرف هیات دولت، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی، وزارت نیرو و شرکت ملی گاز به صورت آیین‌نامه منتشر می‌شوند که بدین شرح قابل ارائه می‌باشند:

### ب) حریم عوارض مصنوع

#### ب-1) حریم آثار و بناهای تاریخی و میراث فرهنگی

در مورد ضوابط و معیارهای مربوط به حریم و نحوه حفاظت از آثار و ابنیه تاریخی و میراث فرهنگی ثبت شده می‌بایست طبق ضوابط و معیارهای سازمان میراث فرهنگی کشور و ادارات مربوطه در سطح استان یا شهرستان عمل نمود.

به‌طور کلی هدف از تعیین حریم آثار تاریخی - فرهنگی عبارت است از حفاظت از کالبد، شئون، ویژگی‌ها و ارزش‌های بصری و نمایی اینگونه آثار (که در فهرست آثار ملی ایران ثبت شده‌اند) و نیز معرفی اثر و فراهم آوردن امکان استفاده فرهنگی از آن. حریم اثر در واقع محوطه پیرامونی آن است که به منظور حفاظت و همچنین تسهیل استفاده فرهنگی از آن به شعاع معین، تعیین و از طرف سازمان میراث فرهنگی کشور اعلام می‌گردد. هرگونه دخل و تصرف و تغییرات کالبدی و عملکردی در محوطه حریم تابع ضوابط حفاظتی حریم خواهد بود که همزمان با تعیین آن مشخص و اعلام می‌شود.



باتوجه به اینکه حریم آثار تاریخی به منظور حفاظت از کالبد اثر و شان و عملکرد فرهنگی آن تعیین می‌گردد، شامل یک یا هر سه مورد زیر خواهد بود:

#### ۱- حریم استحفاظی

محوطه‌ای است همجوار اثر که به منظور جلوگیری از تجلیات بالقوه و بالفعلی که موجب تزلزل بنیان اثر، یا ورود خرابی و لطمه به آن می‌گردد، تعیین و اعلام می‌شود.

#### ۲- حریم منظر

فضای پیرامون اثر است که به منظور حسن استفاده فرهنگی، معرفی شایسته اثر و فراهم آوردن امکان عملکرد فرهنگی برای کل اثر باتوجه به بافت اطراف آن تعیین می‌شود.

#### ۳- حریم زیست محیطی

محوطه پیرامونی اثر است که باتوجه به ضرورت ادامه حیات فرهنگی اثر در مجموعه مناسبات طبیعی، اجتماعی - فرهنگی پیرامون آن و حفاظت از شئون فرهنگی اثر، تعیین می‌گردد.

#### • قواعد عام تعیین حریم آثار تاریخی :

- محوطه‌ای که به عنوان حریم اثر تعیین می‌گردد، ضروری است با توجه به مفاد این

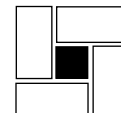
دستورالعمل و ضرورت‌های موجود، در حداقل شعاع ممکن تعیین گردد.

- حریم اثر به تفکیک (استحفاظی، منظری و زیست محیطی) بررسی می‌شود. اما تمامی

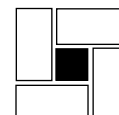
عناوین فوق به طور کلی تحت عنوان ((حریم اثر)) تصویب و ابلاغ خواهد شد.

- در تعیین حریم اثر، تمامی عوارض و عوامل طبیعی و مصنوعی که در مجاورت یا پیرامون

اثر قرار دارد به منظور رفع عوامل تهدید، مدنظر قرار خواهد گرفت.

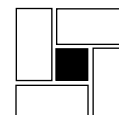


- باتوجه به عملکرد فعلی و احتمالی فضاهای پیرامون اثر، حریم اثر به نحوی تعیین گردد که از تهدیدهای بالفعل و بالقوه که بقای اثر یا پیوندهای تاریخی - فرهنگی آن را با بافت پیرامون آن مخدوش می‌کند، جلوگیری کند.
- حریم اثر به نحوی تعیین گردد که موجب ارتقاء تأثیرات فرهنگی آن در محیط پیرامون و استقرار کاربری‌های مناسب با شئون، ویژگی‌ها و عملکرد فرهنگی اثر باشد.
- حریم مجموعه‌های تاریخی که به صورت مجموعه‌ای در فهرست آثار ملی ایران به ثبت می‌رسند، به نحوی تعیین خواهد شد که حیثیت مجموعه اثر مخدوش نگردد و کل مجموعه دارای حریم واحد خواهد بود. فضاهای موجود در بین عناصر مجموعه، در حکم عرصه اثر خواهند بود.
- در صورتی که اثری در فهرست آثار ملی ثبت شده باشد و سایر مستحدثات مرتبط با اثر، به عللی واجد حیثیت در فهرست آثار ملی نباشد، ولی واجد وجوه حفاظتی باشد، مستحدثات مزبور جزو حریم محسوب و ضوابط حفاظتی حریم با توجه به آن تعیین خواهد شد.
- معابر تاریخی اطراف اثر که بیانگر ارتباط اثر با سایر اجزا و عناصر محیط پیرامون آن است، در صورت قابلیت احیاء و در صورتی که خود اثر مستقلی نباشد، جزو حریم محسوب گردد.
- ضوابط تجدید، تعمیر، تفکیک، تجمیع، تبدیل، کاربری و طراحی و سایر مشخصات و خصوصیات معماری و شهرسازی برای ابنیه و اماکن و اراضی واقع در محدوده حریم همزمان با تعیین حریم اثر، تعیین و اعلام گردد.
- حذف مشاغل و بهره‌برداری‌های مغایر با شان اثر، آلاینده محیط و صدمه زننده به اثر در ضوابط مربوط به تعیین کاربری اراضی و اماکن واقع در حریم لحاظ گردد.



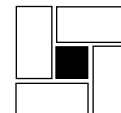


- مستغلات موجود در جبهه دیگر معابر پیرامون آثار، در صورتی که وضع موجود یا احتمالی آنها به نحوی بر نحوه استفاده از اثر تاثیر داشته باشد، داخل حریم محسوب شده و خصوصیات معماری موردنظر در ضوابط حریم تعیین خواهد شد.
- در تعیین ضوابط معماری و در طراحی فضای داخل حریم ایجاد زمینه‌های لازم برای استفاده از تاسیسات رفاهی نوین و رفع نواقص تاسیسات سنتی لحاظ گردد.
- هرگونه دخل و تصرف در محوطه حریم تابع ضوابط حفاظتی حریم اثر خواهد بود.
- حریم بناهای تاریخی پس از بررسی و کاوش و حریم تپه‌ها و محوطه‌های تاریخی پس از گمانه‌زنی و بررسی لازم، تعیین خواهد گردید.
- حریم، مجموعه‌ها، بافت‌ها و دهکده‌های تاریخی، مناظر، معابر، دنباله قنات و سایر عوامل طبیعی و تاریخی موجود را در بر خواهد گرفت.
- حریم آثار حتی‌الامکان منطبق با نقشه ثبتی محل تعیین گردد، به نحوی که یک یا چند پلاک ثبتی را به نحو کامل دربرگیرد.
- حریم بناهای منفرد به شعاع معین از بیرون پای‌بست بنا خواهد بود و در موارد دیگر ملحقات بناها و تپه‌ها و قبرستان‌های متروک و صخره‌هایی که احیاناً در زیربنا قرار گرفته‌اند، جزو عرصه اثر محسوب شده و حد حریم از حد خارجی آنها شروع خواهد شد.
- حدود حریم اثر حتی‌الامکان با عناصر شاخص شهری و طبیعی مانند شبکه معابر و فضاهای عمومی و جز اینها مشخص شود.
- ضوابط حفاظتی عرصه اثر و کاربری خاص آن با توجه به ویژگی‌های فنی، تاریخی و هنری اثر و عملکرد اصلی آن تعیین و اعلام گردد.



## ● ضوابط اداری ناظر به تعیین حریم آثار تاریخی:

- حرایم آثار تاریخی و ضوابط حفاظتی آن براساس این دستورالعمل، از طرف مدیریت استان با استفاده از خدمات کارشناسان مجرب داخل و خارج از سازمان تعیین و به معاونت حفظ و احیاء پیشنهاد می‌گردد. پیشنهاد واصله در صورت انطباق کامل آن با مفاد این دستورالعمل حسب مورد در شورای فنی یا کمیته مأمور از سوی معاونت حفظ و احیاء بررسی و پس از تصویب آن به ریاست سازمان پیشنهاد و در صورت تعیین ریاست سازمان، حریم قانونی اثر ابلاغ خواهد شد.
- پیشنهاد حریم باید مستدل، مبتنی بر دلایل کارشناسی موجه و مستند به مدارک مذکور در این دستورالعمل باشد.
- اجرای این دستورالعمل و جلوگیری از تجاوز به حرایم و تخلف از ضوابط حفاظتی مصوب، برعهده مدیریت استان است و معاونت حفظ و احیاء بر حسن اجرای امر نظارت خواهد کرد.
- گزارش دلایل توجیهی و مدارک لازم برای تعیین حریم و مقیاس نقشه‌های مورد نظر از سوی معاونت حفظ و احیاء تعیین و اعلام خواهد شد. موارد مذکور مکمل این دستورالعمل تلقی می‌گردد.
- در صورت وجود موارد مسکوت، ابهام یا اجمال در متن این دستورالعمل حسب نظر معاونت حفظ و احیاء عمل خواهد شد و معاونت مذکور مساعدت‌های کارشناسی و فنی لازم را به مدیریت ذیربط ارائه خواهد داد.
- لازم به توضیح است که در محدوده مورد مطالعه تپه‌ها و آثار تاریخی متعددی وجود دارد که برخی ثبت شده و برخی هنوز بر روی آنها مطالعه دقیقی نشده‌است. بر این اساس تعداد زیادی از آثار تاریخی و تپه‌های باستانی موجود حریم مصوبی ندارند و در حال حاضر شعاع ۲۰۰ متری از



ریشه تپه‌ها به عنوان حریم حفاظتی تپه‌ها از سوی سازمان میراث فرهنگی استان زنجان جهت حفظ آنها اعمال می‌شود. باین وصف شایان ذکر است که آثار و ابنیه با ارزش تاریخی در پهنه حریم که احتمالاً هنوز کشف و ثبت نگردیده‌اند نیز مشمول ضوابط و مقررات حفظ آثار تاریخی ثبت شده می‌گردند.

**تبصره:** فعالیت کشاورزی با توجه به عدم تسطیح و تخریب اراضی در این حوزه بلامانع است.

ب-۲) حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی

- مخازن، تأسیسات آب، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مستحدثاتی هستند که به منظور آبرسانی، سالم‌سازی زمین‌ها یا انتقال آب و غیره ایجاد می‌شوند.

- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها و از منتهی‌الیه دیواره آسفالت محاسبه می‌گردد که بدین شرح باید رعایت شوند:

۱- حریم کانال‌های آبیاری و زهکشی

حریم کانال‌های آبیاری و زهکشی و تأسیسات مربوط به آنها در سطح محدوده بدین شرح

تعیین می‌شود:

- آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱۲ متر

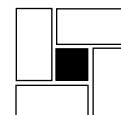
- آبدهی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۸ متر

- آبدهی (دبی) از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۶ متر

- آبدهی (دبی) از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۴ متر

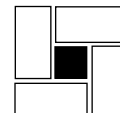
- آبدهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا ۲۰ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر

- آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ متر



## ۲- حریم لوله‌های آبرسانی

- حریم لوله‌های آبرسانی باتوجه به قطر آنها در سطح محدوده به شرح زیر باید رعایت شوند:
- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی‌متر - در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
  - حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر - در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
  - حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی‌متر - در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
  - حریم لوله از ۱۲۰۰ میلی‌متر به بالا - در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.
- کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی واقع در داخل مزارع و باغ‌ها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغ‌ها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.
- هرگاه حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با حریم سایر تأسیساتی که دارای حریم هستند، تداخل نماید، قسمت مورد تداخل برای تأسیسات دو طرف، به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- ب-۳) حریم دریاچه/احدائی در پشت سدها
- در صورت عدم اعلام حریم دریاچه احدائی در پشت سدها به وسیله وزارت نیرو و یا سازمان آب منطقه‌ای، رعایت ۱۵۰ متر از اطراف محیط تر شده مخزن سد الزامی است. در صورت عدم اشباع مخزن تا حدنهایی پیش‌بینی شده، می‌بایست حداقل ۵۰۰ متر فاصله از منحنی میزان مشخص شده برای حد نهایی اشباع دریاچه رعایت شود.
- رعایت تمامی مسایل بهداشتی - ساختمانی، شهرسازی و فنی در مورد احداث هرگونه تأسیسات یا هر فعالیتی در پشت حریم سدها الزامی است.



- استفاده از حریم دریاچه‌ها برای فعالیت‌های جنگل‌داری، باغ‌داری، درختکاری، گل‌کاری، زراعت و هرگونه عملیات کشاورزی و یا برای ایجاد تأسیسات ورزش و تفریحات سالم با موافقت وزارت نیرو و با نظارت سازمان‌های ذیربط مجاز است. گفتنی است که در محدوده حریم مورد بررسی هیچ سدی وجود ندارد.

#### ب-۴) حریم تصفیه خانه‌های فاضلاب

با استناد به (بند ۴) مصوبه "لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب" مورخ ۶۸/۱۰/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران:

- تمامی دستگاه‌های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه‌های فاضلاب جلوگیری نمایند. (به جز مواردی که قبلاً به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده باشد)

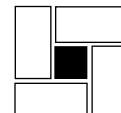
- حداقل فاصله مورد لزوم از مراکز مسکونی هنگام مکانیابی و ایجاد تصفیه‌خانه فاضلاب به روش پیشرفته ۴۰۰ متر است.

#### ب-۵) حریم تأسیسات انتقال و توزیع برق

##### ۱- تعاریف حریم‌ها

- حریم درجه یک: دو نوار موازی خط انتقال در طرفین آن متصل به فاز کناری روی زمین است که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی آمده است.

- حریم درجه دو: دو نوار در طرفین بوده که حریم درجه ۱ متصل به آن است. فواصل افقی حدخارجی حریم درجه ۲ از محور خط (محور خط، خط واصل بین مراکز دوپایه مجاور) است.



## ۲- نحوه ساخت و ساز در حریم‌ها

- در زیرخط و حریم درجه یک هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا درختکاری و انبارداری تا هراتفاح ممنوع است و فقط ایجاد زراعت فصلی، حفرچاه و قنات، راه سازی و شبکه آبیاری بارعایت اصول حفاظتی مشروط براینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، مجازاست.

گفتنی است که برای حفر چاه و قنات و راه سازی اجازه وزارت نیرو لازم است.

- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

ب-۶) حریم هوایی خطوط فشارقوی برق در خارج از محدوده شهرها

حریم هوایی خطوط فشارقوی برق در خارج محدوده به دو درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای

مختلف به شرح زیر تعیین می‌شود:

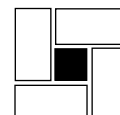
- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۱ تا ۲۰ کیلوولت برابر ۳ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حدخارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۵ متر از محور خط است.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۳۳ کیلوولت برابر ۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حدخارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۱۵ متر از محور خط است.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۶۳ کیلوولت برابر ۱۳ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حدخارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۲۰ متر از محور خط است.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۱۳۲ کیلوولت برابر ۱۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حدخارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۳۰ متر از محور خط

است.



- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۲۳۰ کیلوولت برابر ۱۷ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حدخارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۴۰ متر از محور خط است.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۴۱۵ کیلوولت برابر ۲۰ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حدخارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۵۰ متر از محور خط است.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۷۵۰ کیلوولت برابر ۲۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حدخارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۶۰ متر از محور خط است.

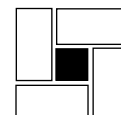
#### ب-۷) حریم تأسیسات گاز

با توجه به قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خطوط لوله انتقال گاز، هرگونه احداث بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هر طرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

با توجه به تبصره ۱ - ماده ۱ این قانون شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردی که انتخاب فاصله ۲۵۰ متر مذکور در این قانون را با توجه به مقتضیات فنی و محلی ضروری نداند، فاصله کمتری را تعیین کند.

#### ب-۸) حریم تأسیسات مخابرات

در هنگام احداث بنا در اطراف مراکز مخابراتی که آنتن‌های گیرنده و فرستنده در آنها مستقر است، لازم است از شرکت مخابرات ایران در خصوص حرایم و ارتفاع مجاز ساختمان‌ها استعلام شود.



۱- راههای برون شهری

در محدوده مورد مطالعه راههای برون شهری که تحت نظارت اداره راه و ترابری موجود است که حریم آنها ۲۲/۵ متر از طرفین می باشد . سایر جادههای آسفالته موجود که ارتباط روستاها را با جاده ارتباطی اصلی موجود برقرار می سازد، از نوع راههای فرعی محسوب می شوند و حریم آنها ۱۷/۵ متر از طرفین می باشد. تانگه ۸م

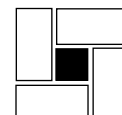
۲- جادههای کمربندی

احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۱۵۰ متر از بر حریم راه در طرفین جادههای کمربندی واقع در حریمهای استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به این نوع جادهها، ممنوع است.

۳- کاربری اطراف راههای بین شهری

احداث هرگونه ساختمان و تأسیساتی در طرفین تمامی راههای بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بعد از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راههای دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است، مگر در مورد کاربریهای خاصی که هم محل کاربری و هم راههای دسترسی آنها در قالب طرحهای مصوب جامع و تفصیلی و هادی عیناً ترسیم شده و یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره برداری ( کشت ، داشت ، برداشت ) از زمینهای کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در محور راهها، لوله های انتقال نفت و گاز، کانال ها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند. در این زمینه کمیسیون ماده ۵ یا مراجع تصویب طرحهای



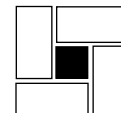


هادی، برحسب مورد و در صورت لزوم می‌توانند جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا به نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می‌شوند، مشمول این مقررات سازند که در این صورت، حریم حفاظتی آنها تا ۵۰ متر قابل تقلیل خواهد بود. همچنین حریم حفاظتی جاده‌های بین شهری نیز در مواردی که از روستا عبور نمایند، چنانچه در قالب طرح‌های بهسازی یا هادی روستایی موردطراحی قرارگیرند تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.

اما با توجه به جدیدترین قانون اصلاح قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن (آخرین مصوبه وزارت راه و ترابری مورخ ۲۴ / ۲ / ۷۹) ایجاد هرگونه ساختمان، دیوارکشی و تأسیسات به شعاع ۱۰۰ متر از انتهای حریم راه‌ها و حریم راه‌آهن‌های کشور در طول کنار گذرهایی که وزارت راه و ترابری احداث نموده یا می‌نماید و یا مسئولیت نگهداری آن را به عهده دارد، بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع می‌باشد.

#### ۴- محل کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و خدماتی اطراف راه‌ها

تمامی کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی، صنعتی-تجاری و خدماتی و نظایر آن که در دو طرف راه‌های موضوع این مصوبه واقع شده‌اند، باید به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند. شهرداری‌ها در مورد حریم موضوع ماده ۹۹ و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حداقل‌ها حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرح‌های جامع و هادی موظفند محل‌های مناسب برای انتقال این‌گونه واحدها را با همکاری ادارات کل مسکن و شهرسازی استان‌ها براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند وزارت مسکن و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان ملی زمین و مسکن و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحت امر فوق را تسهیل خواهد کرد. محل‌های قبلی براساس تصویب مراجع قانونی حسب مورد به فضای سبز و یا سایر کاربری‌های عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است.



## ۵- حریم سبز راه‌های داخل محدوده‌های قانونی شهرها

آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده‌های قانونی و حریم شهرها واقع می‌شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده‌رو است، به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از بازکردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حریم راه، توسط شهرداری‌ها در محدوده امکانات و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درختکاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

## ۶- حریم راه‌های روستایی

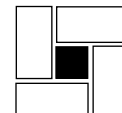
حریم راه‌های روستایی ارائه شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۲/۱۹ هیئت وزیران به شرح زیر ارائه می‌شود:

– حریم کلیه راه‌های روستایی (درجه ۱، ۲ و ۳) عبارت است از اراضی بین حد نهائی بدنه راه تا فاصله ۱۲/۵ متر از محور راه در هر طرف، به قسمتی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن ۲۵ متر شود.

– در مواردی که راه روستایی اجباراً از داخل روستا عبور کند، حریم آن عبارت است از اراضی واقع بین حدنهائی بدنه راه تا فاصله ۷/۵ متر از محور راه در هر طرف به قسمتی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن ۱۵ متر شود.

تبصره: در مواردی که لازم است حریم‌های ذکر شده تقلیل یا افزایش یابد، بنا به پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و تصویب کمیته‌ای متشکل از نمایندگان وزارت راه و ترابری و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی به ریاست معاون عمرانی استانداری اقدام می‌گردد.

تبصره: فعالیت کشاورزی در حریم راه‌های روستایی در صورتی که به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی بر ساختمان راه آسیب نزنند، مجاز است.



لازم به توضیح است که با توجه به حفظ اراضی مجاور حریم راهها در خارج از محدوده قانونی شهرها، احداث بناها و تأسیساتی که در نوار حفاظتی راهها پس از اخذ پروانه و رعایت حریم قانونی راه ( به پیروی از ضوابط وزارت راه و ترابری) و تأیید کیفیت دسترسی به وسیله وزارت راه و ترابری مجاز است، عبارت است از:

– تأسیساتی که بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغ‌های مستقر در آنها مقدور نباشد.

– تأسیسات خدماتی و رفاهی جانبی راه از قبیل پمپ‌بنزین، رستوران، تعمیرگاه و امثال آنها با رعایت ضوابط قانونی مربوط به هریک.

– احداث ساختمان در محدوده روستاها در قسمتی از طول جاده که از داخل روستا عبور کرده و تأیید کمیسیون ماده ۱۳ آیین نامه احداث بنا و تأسیسات خارج از محدوده مصوب و حریم شهرها برسد.

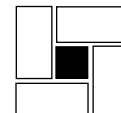
– ساختمان‌هایی که قبل از ۶۹/۶/۱ احداث شده باشند.

اضافه بر موارد بالا و حریم آزادراهها از وسط جاده به طرفین ۶۰ متر و حریم راه‌های اصلی درجه یک عریض از وسط جاده به طرفین ۳۸ متر و راه‌های اصلی درجه یک از وسط جاده به طرفین ۲۲/۵ متر می‌باشد.

اصلاحیه قانونی ایمنی راهها و راه‌آهن که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۷۹/۲/۱۱ مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است.

ماده ۱- متون زیر به‌عنوان تبصره‌های ۴، ۳ و ۵ به ماده ۶ قانون ایمنی راهها و راه‌آهن مصوب

۱۳۴۹/۴/۷ افزوده می‌شود:



تبصره ۳- دادگاه به درخواست وزارت راه و ترابری درخصوص میزان خسارت و هزینه‌ها خارج از نوبت به موضوع رسیدگی و رای مقتضی صادر خواهند نمود.

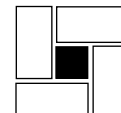
تبصره ۶- ماموران مربوط در وزارت راه و ترابری و راه‌آهن و ماموران نیروی انتظامی موظفند ضمن مراقبت به محض مشاهده وقوع تجاوز به راه‌ها و راه‌آهن و حریم آنها مراتب را به مراجع صالح جهت اقدام لازم اطلاع دهند. مامور یا مسئول یاد شده در صورت مسامح به مجازات مربوط محکوم خواهد شد.

تبصره ۵- برداشت شن و ماسه از بستر رودخانه حداقل تا شعاع ۵۰۰ متر از بالادست و یک کیلومتر از پایین دست پل‌ها ممنوع است و متخلفان به مجازات مربوط محکوم خواهند شد.

ماده ۲- متن زیر به عنوان ماده ۷ به قانون یاد شده اضافه و شماره مواد بعدی به ترتیب به ۸ تا ۱۶ اصلاح می‌گردد.

ماده ۷- ریختن زباله، نخاله، مصالح ساختمانی، روغن موتور و نظایر آن و یا نصب و استقرار تابلو و هر شیئی دیگر در راه‌ها و راه‌آهن و حریم قانونی آنها در داخل یا خارج از محدوده قانونی شهرها و همچنین هرگونه عملیات که موجب اخلاف در امر تردد وسایل نقلیه می‌شود و نیز ایجاد راه دسترسی ممنوع است.

تبصره ۱- مرتکبان جرایم بالا علاوه بر جبران خسارت وارده به حبس از سه ماه تا دو سال محکوم و چنانچه تخریبی صورت نگرفته باشد مرتکب یا مرتکبین حسب مورد ضمن رفع موانع و رفع تجاوز و جبران خسارت وارده به ۱ تا ۶ ماه حبس و یا پرداخت جزای نقدی از ۵۰۰ هزار تا ۵ میلیون ریال محکوم خواهند شد. در مورد اخیر با جبران خسارت تعقیب موقوف خواهد شد.



تبصره ۲- ایجاد راه دسترسی به حریم و گذرگاه مناسب، درختکاری و عبور دادن تاسیسات از عرض راه و راه‌آهن و نصب تابلو در حریم آنها با اجازه وزارت راه و ترابری مجاز است. در موارد اضطراری به منظور ترسیم تاسیسات عمومی که از عرض راه عبور نموده است دستگاه مربوط با کسب موافقت وزارت راه و ترابری و ضمن رعایت کلیه نکات ایمنی اقدام خواهد نمود.

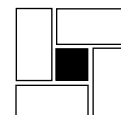
تبصره ۳- وزارت راه و ترابری مکلف است نسبت به برآورد هزینه و خسارت وارده راه‌ها و حریم آنها و ابنیه فنی و علایم و تاسیسات و تجهیزات ایمنی که در اثر برخورد وسایط نقلیه و یا عبور بارهای ترافیکی و لوله‌های آب، گاز، فاضلاب، کابل برق، مخابرات و ... و هرگونه عملیاتی که منجر به بروز هزینه و خسارت گردد، اقدام و مبالغ دریافتی را به حساب خزانه واریز و درصد آن را به منظور ایمن‌سازی راه‌ها به‌مصرف برساند.

ماده ۳- متن زیر به عنوان تبصره ۲ به ماده ۱۲ قانون یاد شده اضافه می‌شود و تبصره ذیل آن به تبصره ۱ تغییر می‌یابد.

تبصره ۲- حسب درخواست شرکت راه‌آهن جمهوری اسلامی ایران مراجع قضایی صالح دستور لازم را مبنی بر همکاری و نظارت ماموران نیروی انتظامی به آن شرکت جهت ایجاد نصب به منظور انسداد محله‌های تردد غیرمجاز صادر می‌کند.

ماده ۴- ماده ۱۴ قانون یاد شده به‌صورت زیر اصلاح می‌شود.

ماده ۱۴- وزارت راه و ترابری مکلف است هنگام ایجاد راه‌های جدید و راه‌آهن، گذرگاه‌های ضروری و مجاری لازم را در نظر گرفته و موجبات ارتباط دو طرف احداث را به نحو مقتضی فراهم کند. وزارت پست و تلگراف و تلفن در مورد فراهم نمودن امکانات ارتباطی و وزارت نیرو در مورد تامین روشنایی راه‌ها برحسب اعلام وزارت راه و ترابری و در چارچوب مقررات موجود اقدام کنند.



ماده ۱۷- ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تاسیسات به شعاع صد متر از انتهای حریم راه‌هایی که حریم راه‌آهن کشور و در طول کنار گذرهایی که وزارت راه و ترابری احداث نموده یا می‌نماید و یا مسئولیت نگهداری آن را برعهده دارد بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع می‌باشد.

وزارت راه و ترابری موظف است در مورد متخلفان برابر تبصره ۱ ماده ۶ قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن اقدام کند.

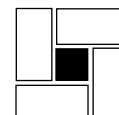
با تصویب این ماده تبصره ذیل ماده ۱۵ لغو می‌گردد.

تبصره ۱- وزارت راه و ترابری مکلف است نوع کاربری زمین‌های اطراف راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور به عمق صد (۱۰۰) متر را بعد از حریم قانونی آنها تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند و از متقاضیانی که برحسب ضرورت وفق ماده (۱۵) همین قانون نیز به احداث مستحدثاتی درحد فاصل فوق را داشته باشند وجوهی و براساس آیین‌نامه‌ای که به تایید هیات وزیران می‌رسد اخذ و به حساب خزانه واریز و صد در صد آن را به منظور ایمن‌سازی راه‌ها به مصرف برسانند.

تبصره ۲- نظارت بر امر ساخت و ساز در حاشیه‌ی راه‌ها و راه‌آهن‌ها تا شعاع صد (۱۰۰) متر از منتهی‌الیه حریم قانونی آنها توسط وزارت مذکور اعمال می‌شود.

به وزارت یاد شده اجازه داده می‌شود به‌منظور ایجاد هماهنگی براساس موارد موضوع تبصره ۱ همین ماده نسبت به صدور مجوز ایجاد مستحدثات به متقاضیان اقدام نماید. بدیهی است متقاضیان باید سایر مجوزهای لازم را از مراجع مربوط اخذ نمایند.

تبصره ۳- ایجاد تاسیسات عمومی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، نفت، گاز، مخابرات و نظایر آنها با رعایت مسایل فنی و ایمنی مربوط به هریک، تابع آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از تصویب این قانون به‌پیشنهاد وزیرراه و ترابری به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.



ماده ۶- متن زیر به عنوان ماده (۱۸) به قانون راهها و راه آهن افزوده می شود.

ماده ۱۸- وزارت جهاد سازندگی همچنان عهده دار وظایف مربوط به برنامه ریزی، احداث،

نگهداری و مرمت راههای روستایی بوده و با متجاوزین به حریم راههای روستایی برابر

ماده ۶ همین قانون و تبصره های ذیل آن اقدام خواهد نمود.

ماده ۷- متن زیر به عنوان ماده ۱۹ به قانون یاد شده اضافه می شود.

ماده ۱۹- وزارتخانه های راه و ترابری و جهاد کشاورزی مکلفند علایم افقی و عمودی و تجهیزات

ایمنی لازم را در طول هر یک از راههای مربوط مشخص و در محل های مورد نیاز نصب و

اجرا نمایند.

تبصره- وزارتخانه های مذکور مکلفند برای انجام عملیات احداث و مرمت و یا نگهداری راههای

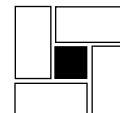
مربوط علایم ایمنی لازم را نصب نمایند. چنانچه بر اثر کوتاهی در به کار بردن علایم یاد

شده خسارتی به اشخاص (حقیقی یا حقوقی) وارد شود هر یک از وزارتخانه های یاد شده

حسب مورد موظف است از مطالبات پیمانکار یا اعتبارات جاری و عمرانی وزارتخانه

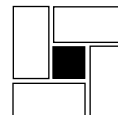
خسارت وارده را پرداخت نماید و چنانچه ماموران دولت یا پیمانکاران مرتکب تقصیر شده

باشند دولت خسارت پرداخت شده را از آنها استیفاء خواهد نمود.



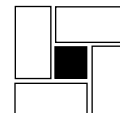
### ۷-۱-۱-۳- ضوابط تدقیق کاربری اراضی در مناطق حفاظت شده

- در محدوده مورد مطالعه دو منطقه حفاظتی از نظر زیست محیطی وجود دارد (منطقه حفاظت شده انگوران و منطقه حفاظت شده سرخ‌آباد) و اگر شرایطی پیش آید که منطقه‌ای دیگر به عنوان منطقه حفاظتی تعیین شود شرط رعایت ضوابط کلی زیر ضروری است:
- زیستگاه‌هایی که تحت استفاده شدید انسان است.
  - زیستگاه‌هایی که پژوهش‌های علمی اندکی در آنان صورت گرفته است.
  - زیستگاه‌هایی که حساسیت به فرسایش، لغزش، سیل، خشکی شدید و یا آلودگی‌ها ندارند.
  - زیستگاه‌هایی که تنوع گونه‌ای منحصر به فرد دارند.
  - زیستگاه‌هایی که گونه‌های نادر دارند.
  - زیستگاه‌هایی که ارزش ژنتیکی به عنوان بانک ژن دارند.
  - زیستگاه‌هایی که تشکیلات زمین‌شناسی و یا ژئومورفولوژی برجسته دارند.
  - زیستگاه‌هایی که زیبایی طبیعی چشمگیری دارند.
  - زیستگاه‌هایی که حالت طبیعی دست نخورده دارند.
  - زیستگاه‌هایی که فراوانی وحوش قابل توجهی دارند.
  - زیستگاه‌هایی که از نظر منطقه‌ای و یا ملی، گونه‌های شاخص منطقه و یا کشور را دارند.
  - زیستگاه‌هایی که ارزش آموزشی و علمی دارند.
  - زیستگاه‌هایی که در مقیاس منطقه‌ای و یا ملی منحصر به فرد هستند.
  - مناطقی که گذرگاه مهاجرت جانوران هستند.
  - زیستگاه‌هایی که خاک هیدرومرف و آسیب‌پذیر هستند.
  - زیستگاه‌هایی که به منزله اکوتون تالاب‌ها، برکه‌ها و دریاچه‌های کشور هستند.
  - مناطقی که آثار باستانی تاریخی و یا ملی با ارزش دارند.





- زیستگاه‌هایی که شیب بیش از ۷۰ درصد دارند.
- زیستگاه‌هایی که ارزش مردم‌شناسی دارند.
- آبخیزهایی که در تأمین آب مردم ناحیه و یا منطقه نقش دارند.
- زیستگاه‌هایی که گونه‌های در حال انقراض دارند.
- نقاطی که در صورت دست‌خوردگی و بهره‌برداری از آنان باعث بروز خسارات جانی می‌شوند.



## ۸-۱-۱-۳- ضوابط تدقیق منطقه بندی اراضی مناسب برای گردشگری و تفرجگاهی

با توجه به وجود آثار متنوع باستانی و مذهبی در ناحیه ضوابط تدقیق محدوده مناسب برای

گردشگری و تفرج بدین شرح می‌باشد:

### الف) تفرج و گردشگری متمرکز درجه ۱

- اقلیم و آب و هوا: متوسط دما در فصل تابستان و بهار ۲۵-۲۱ درجه سانتیگراد و تعداد روزهای

آفتابی بیش از ۱۵ روز در ماه.

- میزان آب قابل دسترس: ۴۰ تا ۱۵۰ لیتر در روز برای هر نفر.

- میزان شیب: صفر تا ۵ درصد

- جهت جغرافیایی: شرق (تابستانه) و جنوبی (زمستانه)

- شرایط زهکشی خاک: کامل

- حاصلخیزی خاک: متوسط تا خوب

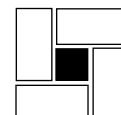
- ساختمان خاک: نیمه تحول یافته تا تحول یافته با بافت متوسط

- عمق خاک: عمیق

- سنگ مادر: گرانیت، تپه‌های ماسه‌ای، روانه‌های بازالتی و آبرفت

- تراکم پوشش گیاهی و درختان: ۴۰-۸۰ درصد

- ترکیب گونه‌ای: بیشتر از تک لپه‌ای‌ها



## ب) تفرج و گردشگری متمرکز درجه ۲

- اقلیم و آب و هوا : متوسط دما در فصل تابستان و بهار ۲۱-۳۰ درجه سانتیگراد و تعداد روزهای

آفتابی بیش از ۷- ۱۵ روز در ماه.

- میزان آب قابل دسترس : ۱۲ تا ۴۰ لیتر در روز برای هر نفر

- میزان شیب : ۵ تا ۱۵ درصد

- جهت جغرافیایی : شمالی ( تابستانه ) و غربی ( زمستانه )

- شرایط زهکشی خاک : کامل

- حاصلخیزی خاک : متوسط تا خوب

- بافت خاک : ماسه‌ای، ماسه‌ای لومی رسی، رسی لومی، لومی رسی

- ساختمان خاک : نیمه تحول یافته تا تحول یافته با بافت متوسط

- عمق خاک : متوسط تا عمیق

- سنگ مادر : ماسه‌سنگ، سنگ‌آهک، توف‌های شکافدار، روانه‌های بین چینه‌ای، شیست، لس،

دشت‌های سیلابی و آبرفت

- تراکم پوشش گیاهی و درختان : ۲۰-۴۰ درصد

- ترکیب گونه‌ای : تک لپه‌ای‌ها و دو لپه‌ای‌ها

## ج) نامناسب برای تفرج گسترده :

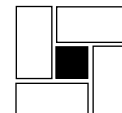
- میزان آب : کمتر از ۵ لیتر در روز برای هر نفر

- میزان شیب : بیش از ۱۵ درصد

- جهت جغرافیایی : جنوبی و غربی ( تابستانه ) شرقی و شمالی ( زمستانه )

- شرایط زهکشی خاک : ناقص

- حاصلخیزی خاک : بسیار فقیر



- بافت و ساختمان خاک : بسیار ریزدانه

- عمق خاک : کم تا عمیق

- تراکم درختان : بیش از ۸۰ درصد و یا صخره‌های عریان و اراضی بایر بدون پوشش گیاهی

- ترکیب گونه‌ای : بیشتر دو لپه‌ای‌ها و گیاهان خشبی و یا بوته‌ای و خاردار با رویش کند

#### (د) تفرج گسترده درجه ۱

- اقلیم و آب و هوا : همانند تفرج متمرکز (طبقه یک)

- آب : ۱۲-۵ لیتر در روز برای هر نفر

- درصد شیب : صفر تا ۲۵

- شرایط خاک و سنگ : همانند تفرج متمرکز طبقه یک (فقط برای پیاده روها و مالروها اهمیت

دارد و در غیر این صورت پارامتر خاک چندان اهمیتی برای اجرای تفرج گسترده ندارد).

- سایر پارامترها : چندان اهمیتی ندارند .

#### (ه) تفرج گسترده درجه ۲

- اقلیم و آب و هوا : همانند تفرج متمرکز (طبقه ۲)

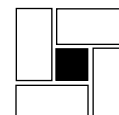
- آب : حدود ۵ لیتر

- درصد شیب : ۲۵ تا ۵۰

- شرایط خاک و سنگ : همانند تفرج متمرکز طبقه دو (فقط برای پیاده روها و مالروها اهمیت

دارد . در غیر این صورت پارامتر خاک چندان اهمیتی برای اجرای تفرج گسترده ندارد).

- سایر پارامترها : چندان اهمیتی ندارند .

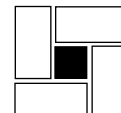


## و) نامناسب برای تفرج گسترده

- در صد شیب : بیش از ۵۰ درصد (به استثنا کوهنوردی )

برای ارزیابی توان اکولوژیکی محیط زیست برای توریسم ، تمامی پارامترهای یاد شده در مدل اکولوژیکی هموزن نیستند، اولویت پارامترها بر حسب اهمیت به ترتیب عبارت است از:

۱- شیب ، ۲- سنگ و خاک، ۳-جهت جغرافیایی، ۴-آب ، ۵- گیاه، ۶- اقلیم و آب وهوا، این قاعده بدان معنی است که اگر شیب واحد زیست محیطی برای تفرج مناسب نبود، از مقایسه سایر پارامترها خوداری کرده، اصولاً ارزیابی متوقف می گردد. همچنین در صورت مناسب بودن شیب، اگر خاک واحد زیست محیطی برای تفرج توان نداشت، از مقایسه سایر پارامترها خودداری می گردد. به هر حال ، این قاعده در مورد ۴ پارامتر کلیدی اول بیشتر صادق است .



### صنعتی

هنگامی که یک منطقه مسکونی چه در شهر و چه در روستا بازسازی می‌گردد یا یک کارخانه، شهر یا شهرک جدید ساخته می‌شود، یا یک شهر قدیمی و یا یک روستا توسعه می‌یابد، آخر کار این همه بازسازی‌ها، ساخته شدن‌ها و توسعه‌ها، برپا شدن مناطق مسکونی، خدماتی، بازرگانی و صنعتی است. هنگامی که چنین مناطقی در سرزمین استقرار می‌یابند دو واکنش متقابل بروز می‌نمایند. نخست، منطقه برپا شده واکنشی بر روی محیط‌زیست ایجاد می‌کند (اصلاح و تغییر آبراهه‌های طبیعی ممکن است موجبات فرسایش خاک را فراهم آورده یا خاک به واسطه گنداب‌ها آلوده شود). دوم، محیط‌زیست واکنشی بر روی منطقه برپا شده از خود نشان می‌دهد (در معرض قرار گرفتن منطقه در برابر توفان‌های ماسه‌ای و یا سیل). بدین منظور، پیش از آغاز به چنین توسعه‌ای شایسته است که این گونه کنش‌ها و واکنش‌ها مورد مذاقه قرار گرفته، تجزیه و تحلیل شده، نسبت به آن چاره‌جویی شود.

برای نیل بدین مقصود پارامترهای منابع اکولوژیکی سرزمینی که در آن قرار است توسعه انجام گیرد باید بتوانند :

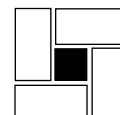
الف) برای وزن ساختمان تکیه‌گاه پایدار و متعادلی فراهم نمایند.

ب) برای تمام فصول سال دسترسی پیاده و سواره را تأمین کنند.

ج) پسماندها، پسابها، زباله‌ها و هوای آلوده منتجه از ساخته شده‌ها را جذب و تجزیه نمایند.

د) چشم انداز، نما و فضای سبز دلخواهی از جهت زیبا شناختی و جذب‌آلودگی هوا و صدا

فراهم آورند.



از این قرار، مدل اکولوژیکی ساخته شده نمایشگر شرایط مناسب‌ترین یا مناسب برای برآورده کردن نیازهای ذکر شده و همچنین برپا کردن ساخته شده‌ها در شرایط سازگار با توان اکولوژیکی محیط زیست است، که در این حالت با کمترین هزینه، با دوام‌ترین ساختنی‌ها (نه از مصالح بلکه از نظر برپا شدن) ساخته می‌شوند.

از آنجا که نیازمندی‌های زیست محیطی برای برپایی مناطق شهری، خدماتی، بازرگانی و صنعتی تقریباً یکسانند، مدل اکولوژیکی برای توسعه شهری، روستایی و صنعتی یکجا ارائه می‌گردد.

یک - منطقه مناسب ( طبقه یک )

- اقلیم و آب و هوا :

- میانگین بارندگی سالانه : ۵۰۰-۸۰۰ میلیمتر

- میانگین دمای سالانه : ۱۸-۲۴ درجه سانتیگراد

- درصد رطوبت : ۶۰-۸۰ در صد

- سرعت باد غالب : تا ۳۵ کیلومتر در ساعت

- شکل زمین :

- موقعیت و شکل زمین : میان‌بندها

- شیب : تا ۶ درجه

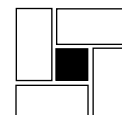
- ارتفاع از سطح دریا : ۴۰۰-۱۲۰۰ متر

- جهت جغرافیایی دامنه : درآب و هوای معتدله جنوبی و درآب و هوای نیمه گرمسیری شرقی

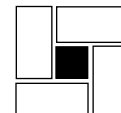
- سنگ مادر : ماسه سنگ ، روانه‌های بازالت ، رسوبات آبرفتی (آبرفتهای فلات قاره )

- خاک :

- بافت خاک : لومی-لومی رسی

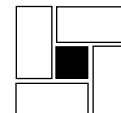


- عمق خاک : عمیق
- شرایط زهکشی خاک : خوب تا کامل
- ساختمان خاک : نیمه تحول یافته با دانه بندی متوسط
- منابع آب :
- کمیت آب : ۲۲۵-۳۰۰ لیتر در روز برای هر نفر
- پوشش گیاهی :
- تراکم پوشش درختی : کمتر از ۳۰ درصد
- تراکم پوشش علفی : کمتر از ۳۰ درصد
- دو - نسبتا مناسب ( طبقه دو )
- اقلیم و آب و هوا : هر نوع اقلیم و آب و هوایی (به استثنا شرایطی که نامناسب ذکر شده اند).
- شکل زمین : دشت و شبه دشت
- شیب : ۶-۹ درجه
- ارتفاع از سطح دریا : ۴۰۰-۰ و ۱۸۰۰-۱۲۰۰
- جهت جغرافیایی : در آب و هوای معتدله : غربی- شرقی و آب و هوای نیمه گرمسیری : شمالی
- سنگ مادر : سنگ آهک و سنگ رس ، گرانیت ، توفهای شکافدار ، روانه های بین چینه ای ، لس ، آبرفتی (مخروط افکنه ، آبرفتهای دره ساز)
- بافت و عمق خاک : شنی لومی کم عمق تا عمیق ، لومی کم عمق تا متوسط و لومی رسی کم عمق تا متوسط
- شرایط زهکشی خاک : متوسط تا خوب
- ساختمان خاک : نیمه تحول یافته





- منابع آب :
- کمیت آب : ۲۲۵-۱۵۰ لیتر در روز برای هر نفر
- پوشش گیاهی :
- تراکم پوشش درختی : ۳۰-۶۰ درصد
- تراکم پوشش علفی : کمتر از ۵۰ درصد
- سه - منطقه نامناسب
- آب و هوا و اقلیم :
- در مسیر گردبادها و بادهای شدید موسمی ، سرعت باد غالب بیش از ۵۰ کیلومتر در ساعت
- شکل زمین :
- موقعیت و شکل زمین : دره‌ها و موقعیت‌های کاسه مانند
- شیب: بیش از ۹ درجه
- ارتفاع از سطح دریا : بیش از ۱۸۰۰ متر
- جهت جغرافیایی دامنه : درآب و هوای معتدله، شمالی و در آب و هوای نیمه گرمسیری، جنوبی- غربی
- زمین شناسی :
- سنگ مادر : سنگ مادر مارنی ، یا وجود لایه‌های مارن در زیر سنگ مادر ، شیست ، تپه‌های ماسه‌ای و دشتهای سیلابی
- وجودگسل پیدا و پنهان ، زلزله خیزی شدید منطقه
- نا پایداری دامنه‌ها و احتمال حرکات دامنه‌ای از قبیل لغزش ، ریزش ، واژگونی و جیان‌های گلی دامنه‌ای
- سیل‌گیری و آبگرفتگی زمین



- خاک :

- بافت و عمق خاک : شنی کم عمق ، رسی سنگین یا نیمه سنگین و خاک هیدرومرف

- شرایط زهکشی خاک : ناقص

- ساختمان خاک : کم تحول یافته همراه با دانه بندی خیلی ریز

- هیدرولوژی و منابع آب :

- کمیت آب : کمتر از ۱۵۰ لیتر در روز برای هر نفر

- هیدرولوژی : بستر خشک رودخانه ها مسیل ، گذرگاه آبراهه های طبیعی

- پوشش گیاهی :

- تراکم پوشش درختی : بیش از ۶۰ درصد

- تراکم پوشش علفی : بیش از ۵۰ درصد یا کشتزار آبی

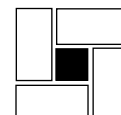
شایان یادآوری است که در ارزیابی توان محیط زیست برای توسعه شهری و روستایی و صنعتی ، تمامی پارامترهای یاد شده در مدل اکولوژیکی هموزن نیستند . برخی از پارامترها به عنوان عامل کلیدی عمل می نمایند . یعنی نبودن آنها یا آماده نشدن شرایط برای آنها ، حتی اگر سایر پارامترها نیز وجود داشته باشند ، باعث خواهد شد که منطقه مورد بررسی نامناسب ارزیابی گردد ، مانند پارامتر آب یا سنگ و یا خاک . به هر حال جهت آسان شدن ارزیابی ، شایسته است که پارامترها اولویت بندی شوند. درجه اولویت پارامترهای اشاره شده در مدل اکولوژیکی بدین قرار است :

۱- کمیت آب

۲- شیب

۳- سنگ و خاک

۴- هیدرولوژی



۵- موقعیت و شکل زمین

۶- سرعت باد غالب

۷- جهت دامنه

۸- پوشش گیاهی

۹- ارتفاع از سطح دریا

۱۰- سایر پارامترها

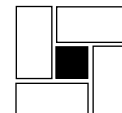
### ۵) ضوابط و مقررات ساختمانی در محدوده مورد مطالعه برای واحدهای صنعتی

جهت احداث واحدهای صنعتی در محدوده مورد مطالعه علاوه بر رعایت مقررات و قوانین موجود و نیز رعایت حرایم اعلام شده و منطقه‌بندی کاربری اراضی نیاز به ضوابط و مقررات ساختمانی نیز می‌باشد. تاکنون همانند ساختمان‌های شهری اعم از مسکونی و غیر مسکونی که برای آن‌ها ضوابط ساختمانی نیز تهیه و اجرا می‌شود، برای ساختمان‌های صنعتی واقع در خارج از محدوده قانونی شهر ضوابط خاص ساختمانی تدوین نشده است. لیکن به جهت نیاز به موضوع مذکور سعی خواهد شد ضوابط ساختمانی هرچند مختصر برای این واحدها تدوین گردد. شایان ذکر است که ضوابط پیشنهادی که در پی می‌آیند فقط در صورت تصویب شورای اسلامی شهر و با حفظ منافع سازمان‌های دخیل در توسعه حریم و حقوق شرعی و قانونی مردم قابل اجرا خواهد بود و در این مقطع بیشتر جنبه توصیه‌ای خواهند داشت.

هر واحد صنعتی تنها پس از رعایت نقشه منطقه‌بندی طرح حاضر و رعایت کلیه مقررات به

حرایم و کاربری اراضی محدوده می‌تواند به شروع عملیات ساختمانی اقدام نماید:

ماده ۱- هر واحد صنعتی موظف است قبل از آغاز عملیات اجرائی نسبت به اخذ پروانه ساخت و ساز از اداره کل صنایع استان و نیز اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست اقدام نماید. برای اخذ پروانه مذکور، ارائه مدارک زیر الزامی است.



الف) چهار سری کامل از نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات محوطه و ساختمان‌ها، نقشه‌های

معماری و سازه می‌بایست به تأیید مهندس ناظر مجاز رسیده باشد.

ب) یک برگ تصویر پروانه اشتغال به کار مهندس ناظر

ج) تصویر تأییدیه اشتغال به کار مهندس ناظر

د) برنامه زمان‌بندی آغاز و اتمام عملیات ساختمانی

ه) ارائه جدول نماکاری ساختمان‌ها و دیوار محوطه

و) تکمیل تعهدنامه اجرای طرح زیر نظر مهندس ناظر

ز) تکمیل تعهدنامه رعایت مسائل زیست محیطی در مجموعه مطابق ضوابط سازمان حفاظت

محیط زیست.

**تبصره ۱:** متقاضی می‌بایست در نقشه‌های ارسالی کلیه نیازهای خود را درج نماید.

**تبصره ۲:** هرگاه متقاضی نتواند تمامی طرح پیشنهادی را در مدت مندرج در قرارداد خاتمه دهد طبق

مفاد قرارداد اقدام خواهد شد. مگر آنکه بنا به تشخیص شهرداری عوامل پیش‌بینی نشده

به تطویل مدت اجرای کار منجر شده باشد. در این صورت ادامه عملیات اجرائی منوط به

اخذ مجوز مجدد و پرداخت عوارض توسعه در حد سطح باقیمانده خواهد بود.

**تبصره ۳:** هر متقاضی می‌تواند در چند مرحله نیازهای خود را افزایش داده و تقاضای تغییر نقشه

مصوب را بنماید، که تنها در اولین مرحله از پرداخت عوارض توسعه (مگر در موارد

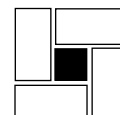
مندرج در این ضوابط) معاف می‌باشد. تقاضای اضافه بنا در مراحل بعد منوط به پرداخت

عوارض توسعه به مأخذ اضافه بنای مورد تقاضا می‌باشد.

**تبصره ۴:** در مورد نقشه‌هایی که سطح کل زیربنای پیشنهادی کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد و سطح

زیربنای کل هیچ‌یک از عناصر مندرج در نقشه بیشتر از ۵۰ متر نباشد، امضاء مهندس مجاز

مورد نیاز نمی‌باشد. در این‌گونه موارد تعهد متقاضی نسبت به اجرای ساختمان‌ها مطابق



نقشه و قبول مسئولیت استحکام مجموعه کفایت می‌کند. در هر صورت امضاء مهندس مجاز ذیل نقشه‌های تحویلی، الزامی است.

یک سری از نقشه‌های مذکور پس از تأیید جهت اجرا مطابق برنامه‌زمان‌بندی به متقاضی عودت داده می‌شود. یک سری از نقشه‌ها در پرونده واحد صنعتی در شهرداری بایگانی می‌شود، نسخه سوم جهت نظارت بر نحوه اجرا به مهندس ناظر و نسخه چهارم جهت کنترل و نظارت بر عملیات به سرپرست دستگاه نظارت تحویل خواهد شد.

**تبصره ۵:** متقاضی موظف است زیر نظر مهندس ناظر نسبت به انجام عملیات ساختمانی اقدام نماید. در صورت وقوع خلاف، مهندس ناظر موظف است مورد را به شهرداری گزارش نماید. در غیر این صورت تأییدیه اشتغال وی لغو خواهد شد.

**تبصره ۶:** در صورت ارائه گزارش خلاف، از ادامه عملیات ساختمانی تارفع‌خلاف جلوگیری خواهد شد.

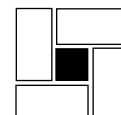
**تبصره ۷:** مهندس ناظر موظف است حداقل در ۴ مرحله زیر گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید: در صورت عدم پیشرفت همزمان ساختمان‌ها مهندس ناظر می‌بایست در پایان هر یک از مراحل زیر در هر یک از ساختمان‌ها گزارش کاملی از وضعیت پیشرفت پروژه ارائه نماید.

**الف)** اعلام آغاز عملیات اجرائی

**ب)** پایان فونداسیون (در صورت عدم همزمانی اجرای ساختمان‌ها، گزارش مربوط به هر یک از ساختمان‌ها به‌طور مجزا تهیه و ارائه شود).

**ج)** پایان سفت‌کاری

**د)** پایان ساختمان



ماده ۲- کلیه ساختمان‌های کارگاه یا کارخانه می‌بایست حداقل پنج متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند به نحوی که عبور وسایط نقلیه آتش‌نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان‌پذیر باشد. احداث هرگونه مستحذات از قبیل ساختمان، مخازن آب زیرزمینی یا هوایی، استخرآب، باغچه و فضای سبز و همچنین دپوی مواد و مصالح تولیدی و مصرفی و هر عاملی که به طریقی موجب کندی حرکت در محدوده پنج متر مذکور (حریم آتش‌نشانی) گردد، ممنوع می‌باشد. در محل گردش‌ها می‌بایست پخ به گونه‌ای رعایت شود که شعاع گردش داخلی معادل ۸ متر رعایت گردد. به گونه‌ای که هیچ‌گونه خللی در حرکت و گردش وسایط نقلیه آتش‌نشانی به وجود نیاید. تخلف از این ماده به هیچ عنوان مجاز نبوده و موارد تخلف تخریب خواهند شد.

**تبصره ۱:** هرگونه پیش‌آمدگی در محدوده پنج متر اطراف زمین ممنوع بوده و تخریب خواهد شد.

**تبصره ۲:** در زمین‌های کمتر از هزار متر مربع (در صورت ایجاد چنین قطعاتی) حداقل فاصله مذکور به

۳/۵ متر تقلیل می‌یابد مشروط بر آنکه طول قطعه کمتر از ۵۰ متر بوده و ارتفاع هیچ

ساختمانی در قطعه از ۶ متر تجاوز ننماید. در صورتی که هر یک از دو شرط مذکور حاصل

نگردد، رعایت فاصله پنج متر الزامی است.

**تبصره ۳:** در واحدهائی که قبل از ابلاغ این ضوابط احداث شده و فاصله مذکور رعایت نشده است

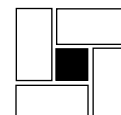
در صورتی که حداقل ۴ متر فاصله بین دیوار محوطه و حد نهایی ساختمان رعایت شده

باشد، بر اساس سطح واقع در حریم پنج متر جریمه اخذ می‌گردد و تخریب صورت نخواهد

گرفت. در این حالت مالک قطعه موظف به ارائه تعهد دال بر قبول مسئولیت و خسارات

وارد احتمالی می‌باشد. مگر آنکه بدون آسیب رسیدن به ایستائی ساختمان امکان تخریب

سطح مازاد وجود داشته باشد.



**تبصره ۴:** رعایت شعاع گردش ۸ متر ساخت و سازه‌های موجود الزامی نیست. ولی توسعه آتی منوط

به رعایت پخ مذکور در ساختمان‌های جدید می‌باشد.

**ماده ۳-** احداث هرگونه ساختمان غیر از موارد مندرج در مجوز ممنوع خواهد بود و در صورتی که

قبل از پرداخت عوارض توسعه تخلف واقع شود، پرداخت جریمه و یا عوارض توسعه متناسب

با میزان تخلف الزامی است. این بند شامل مواردی که قبل از ابلاغ این ضوابط نیز اجرا

شده‌اند می‌شود.

**ماده ۴-** در کنار برهم‌جوار معبر بدون رعایت حریم ۵ متر (حریم آتش‌نشانی) می‌توان عناصر زیر را

احداث نمود.

الف- اتاقک نگهبانی

ب- پست برق

ج- پست گاز

**ماده ۵-** احداث اتاقک نگهبانی با سطح حداکثر ۲۵ مترمربع در بر خیابان در داخل قطعه مجاز

می‌باشد (پیش‌آمدگی سقف جزو زیربنا محسوب نمی‌شود). در صورتیکه به دلایل نوع

عملکرد کارگاه احداث نگهبانی با سطح بیشتر موردنیاز باشد در صورت تأیید شهرداری

احداث اتاقک بزرگتر تا حد مورد تأیید پس از پرداخت عوارض توسعه مجاز خواهد بود.

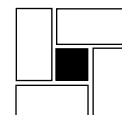
تأییدیه شهرداری لزوماً می‌بایست قبل از آغاز احداث اتاقک اخذ گردد. اخذ تأیید پس از اقدام

به خلاف ممکن نمی‌باشد. در صورت خلاف قبل از اخذ تأیید تا حد ۲۰ متر اضافه بنا مشمول

پرداخت جریمه و مازاد بر آن تخریب می‌شود.

**تبصره ۱:** شهرداری حداکثر با ۲۰ مترمربع اضافه بنا جهت احداث اتاقک نگهبانی موافقت

خواهد نمود.



**تبصره ۲:** در مورد اتاقک‌های نگهداری با سطح بیشتر از ۳۰ متر که قبل از ابلاغ این ضوابط اجرا شده‌اند، منوط به تأیید نیاز از طرف شهرداری و پرداخت جریمه با استفاده بنای مازاد موافقت خواهد شد.

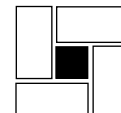
**ماده ۶-** در صورتی که اتاقک نگهداری، پست گاز، پست برق که احداث آنها بدون رعایت حریم در کنار معبر و در محدوده زمین مجاز می‌باشد، احداث گردند، حداقل فاصله هریک از ساختمان‌ها و عناصر داخلی مجموعه با عناصر مذکور می‌بایست رعایت گردد. رعایت حریم آتش‌نشانی در این زمینه الزامی است. به نحوی که احداث عناصر مذکور موجب ایجاد خلل در حرکت وسایط نقلیه آتش‌نشانی نشوند.

**تبصره:** در مورد ساختمان‌هایی که قبل از ابلاغ این ضوابط اجرا شده‌اند و حریم آتش‌نشانی رعایت نشده مطابق بند ۲ اقدام خواهد شد.

**ماده ۷-** اطاق تابلوها و ژنراتور برق اضطراری در صورت نیاز می‌توانند به اطاق پست برق متصل شوند.

**ماده ۸-** در صورتی که پست برق و گاز در یک زمین احداث شوند، می‌بایست حداقل پنج متر بین آنها فاصله منظور گردد. در صورت تخلف یکی از دو پست که سرمایه کمتری صرف احداث آن شده است، تخریب خواهد گردید مگر آنکه ذینفع رأساً نسبت به تخریب یکی از دو پست اقدام نماید.

**ماده ۹-** در دو قطعه همجوار رعایت فاصله بین دو پست برق یا دو پست گاز الزامی نمی‌باشد. اما رعایت فاصله پنج متر بین دو پست برق و گاز الزامی است. در صورت عدم رعایت فاصله با توجه به اینکه پست برق یا گاز در کدام قطعه واقع شده، مالک موظف به تکمیل تعهد محضری منضم به سند قطعه تفکیکی در مورد تأمین کلیه خسارات وارده به قطعات همجوار می‌باشد.





**ماده ۱۰-** در احداث پست برق ضوابط برق منطقه‌ای می‌بایست مورد عمل واقع شود.

**ماده ۱۱-** احداث ساختمان اداری تا حدود طبقه (بدون احتساب پیلوت و زیرزمین) بلامانع می‌باشد.

در صورت نیاز بیش از مقدار فوق امکان افزایش طبقات تا ۴ طبقه با پرداخت عوارض توسعه مجاز خواهد بود، مشروط بر آنکه تأیید افزایش تعداد طبقات قبل از احداث طبقات سوم و بالاتر اخذ گردد در غیر این صورت سطح زیربنای مازاد در طبقات سوم و بالاتر مشمول جریمه خواهد شد.

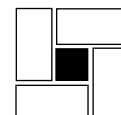
**ماده ۱۲-** جهت استراحت کارکنان شاغل در کارگاه به خصوص در کارگاه‌هایی که شیفت شب مورد

نیاز است، احداث یک واحد سالن استراحت کارکنان با سرویس‌های مورد نیاز مجاز می‌باشد. حداکثر سطح مجاز سالن استراحت کارکنان با کلیه متعلقات ۶۰ مترمربع می‌باشد. در صورتی که کارگاه یا کارخانه به فضای بزرگتر نیاز داشته باشد می‌تواند سطح فوق را پس از اخذ تأیید از شهرداری شهرستان، بخشداری و اداره کل صنایع استان تا حد ۱۰۰ متر پس از پرداخت عوارض توسعه افزایش دهد. هرگونه تقسیم‌بندی و جداسازی فضا در سالن استراحت کارکنان ممنوع بوده و در صورت تقسیم تمامی سطح سالن و متعلقات آن خلاف محسوب شده و تخریب خواهد شد.

**تبصره:** احداث سالن استراحت با سطح بیش از ۱۰۰ متر ممنوع و سطح مازاد جریمه خواهد شد.

**ماده ۱۳-** احداث یک واحد سرایداری تا سطح ۴۰ مترمربع در داخل کارگاه‌ها مجاز می‌باشد. طرح

مجموعه و همچنین طرح اتاقک نگهبانی و سالن استراحت کارکنان می‌بایست به گونه‌ای باشد که امکان ادغام آنها در یکدیگر و تشکیل یک واحد مسکونی مقدور نباشد. در صورت عدم رعایت این بند، طرح پیشنهادی عودت داده خواهد شد.



**تبصره:** در صورتی که بنا بر ماهیت فعالیت واحد تولیدی، سطح سرایداری بیشتر مورد نیاز باشد، به شرط تأیید شهرداری و پرداخت عوارض توسعه می‌توان سطح سرایداری را تا ۶۰ مترمربع افزایش داد. احداث سرایداری با سطح مازاد بر ۶۰ مترمربع نمی‌باشد و سطح زیربنای فاقد تأییدیه شرکت مشمول پرداخت جریمه خواهد بود.

**ماده ۱۴-** احداث هرگونه بنای مسکونی تحت هر عنوان در قطعات واقع در منطقه صنعتی ممنوع می‌باشد. در مورد ابنیه موجود متقاضی موظف به تغییر کاربری و یا تخریب بنا می‌باشد.

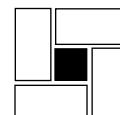
**ماده ۱۵-** در صورتی که سطح هریک از واحدهای نگهبانی، سرایداری یا سالن استراحت کارکنان از حداکثر سطح مجاز تجاوز نماید، جریمه متعلقه براساس مبلغی که شرکت تعیین نموده است اخذ می‌شود.

**ماده ۱۶-** از زمان ابلاغ این ضوابط بین ساختمان‌هایی که از نظر سازه‌ای یکپارچه نمی‌باشند می‌بایست درز انقطاع براساس آئین‌نامه ۲۸۰۰ منظور گردد. در مورد ابنیه موجود رعایت این بند الزامی نیست.

**ماده ۱۷-** رعایت پخ مطابق نقشه تفکیکی در قطعات دو نبش الزامی است. در صورت عدم رعایت پخ، بخش ساخته شده به میزان پخ مورد نیاز تخریب خواهد شد.

**ماده ۱۸-** حداکثر ارتفاع دیوارهای جداکننده دو قطعه همجوار دو متر می‌باشد. در صورت وجود اختلاف سطح بین دو قطعه همجوار، کدکف قطعه بلندتر ملاک محاسبه ارتفاع می‌باشد. تخلف از این امر مستوجب جریمه می‌باشد. اخذ تأیید شهرداری جهت افزایش ارتفاع ممکن نیست. جریمه مندرج در این بند به مأخذ سطح دیوار اضافی (طول دیوار و ارتفاع اضافی) اخذ خواهد شد.

**ماده ۱۹-** دیوار محوطه کارخانه دربرخیابان ازدو قسمت زیر تشکیل می‌گردد و حداکثر ارتفاع دیوار محوطه ۲ متر خواهد بود.



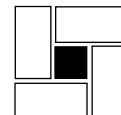
الف) دیوار با مصالح بنائی به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر

ب) نرده کشی به ارتفاع ۱/۲۰ روی دیوار بند ((الف))

**ماده ۲۰-** چنانچه کارگاه صنعتی نیاز به مصرف گازهایی مانن اکسیژن و اتیلن و ... (که خطر احتراق و انفجار دارند) دارد، کپسولها و مخازن مربوط میبایست در خارج از محوطه کارگاهها و سالن تولید و... با رعایت حداقل ۲ مترفاصله از کلیه مستحذات استقرار یابند. اینگونه مخازن میبایست در محوطه ای که اطراف آن کاملاً باز باشد به نحوی که تهویه هوا به سرعت و سهولت بدون نیاز به وسایل مکانیکی صورت پذیرد- استقرار یابند. محوطه مخازن میبایست توسط سایبان از مواد نسوز و عایق از تابش مستقیم آفتاب و بارندگی مصون و محفوظ بماند. عدم رعایت این ضابطه به هیچ عنوان مجاز نمیباشد و مورد خلاف تخریب می شود. مگر آنکه لزوم استقرار مخازن در فاصله کمتر براساس فرایند تولید الزامی باشد، و این الزام قبلاً به تائید شهرداری رسیده باشد.

**ماده ۲۱-** پیش بینی فضای مناسب جهت انبار نمودن زباله ها و مواد زائد در محوطه باز داخل کارگاه ضروری می باشد. سوزاندن زباله ها در محوطه کارگاه کلاً ممنوع می باشد. در صورتی که بنا به تائید شهرداری سوزاندن زباله ها الزامی باشد، اقدام به این عمل صرفاً پس از نصب دستگاه زباله سوز و فیلتراسیون مورد تائید شهرداری امکان پذیر می باشد.

**ماده ۲۲-** هر واحد صنعتی موظف است زباله ها و نخاله های ساختمانی و ... را به محل هایی که بدین منظور پیش بینی شده و به متقاضی معرفی خواهد شد، حمل و تخلیه نماید. با توجه به اینکه اختلاط برخی از انواع زباله ها به دلیل خطرات احتمالی و یا ایجاد امکان بازیافت ممکن نمی باشد، محل تخلیه با توجه به نوع زباله تعیین و در مجوز متقاضی درج خواهد گردید. متخلف از این ماده میبایست نسبت به رفع خسارات وارده اقدام



نماید یا آنکه شهرداری رأساً نسبت به رفع خسارت اقدام و هزینه‌های آنرا به علاوه ۲۰ درصد به حساب بدهکار متقاضی منظور خواهد نمود.

**ماده ۲۳-** مصالح و نخاله‌های ساختمانی در حین اجرای ساختمان‌ها و دیوار کارگاه نباید در معابر عمومی و زمین‌های بایر اطراف تخلیه شوند. در غیر این صورت وظیفه پاکسازی و جبران خسارات ایجاد شده به عهده متخلف می‌باشد.

**ماده ۲۴-** مواد خام و تولیدات واحدهای صنعتی باید در داخل محوطه انبار گردند و استفاده از معابر عمومی بدین منظور ممنوع است.

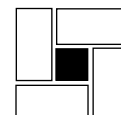
**ماده ۲۵-** هر واحد صنعتی در صورت نیاز موظف است محل بارگیری و باراندازی مواد خام و تولیدات و همچنین پارکینگ‌های مورد نیاز خود را در داخل محدوده کارگاه پیش‌بینی نماید و استفاده از سطح معابر عمومی حریم بدین منظور ممنوع می‌باشد.

**ماده ۲۶-** کلیه واحدهای صنعتی مستقر در محدوده مورد مطالعه موظفند مقررات ایمنی و بهداشت محیط کار را مطابق قوانین موجود، رعایت نمایند.

**ماده ۲۷-** هر واحد صنعتی دارای یک انشعاب آب، برق، فاضلاب و گاز، خواهد بود. که به صورت زمینی یا هوایی اجرا می‌گردد. اجرای شبکه توزیع آب، برق و گاز یا شبکه جمع‌آوری فاضلاب کارخانه در خارج از محوطه کارخانه ممنوع می‌باشد.

**ماده ۲۸-** استفاده از شبکه فاضلاب جهت دفع آب‌های سطحی ممنوع می‌باشد.

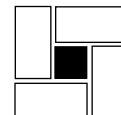
**ماده ۲۹-** در صورتی که ناودان‌ها در سمت خیابان پیش‌بینی شوند می‌بایست لوله آنها تا کف زمین ادامه یابد.



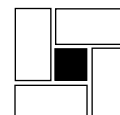
ماده ۳۰- واحدهائی که به دلیل ماهیت تولید و فعالیت خود دارای آلودگی‌های صوتی و ارتعاشی بیش از حد مجاز مورد تأیید سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشند و یا واحدهائی که دارای آلودگی‌هایی از نظر صدا، بو، گرد و غبار، گازها و بخارات سمی و غیره بیش از حد استاندارد قابل قبول سازمان می‌باشند، موظفند در طرح‌های پیشنهادی خود که جهت بررسی به شهرداری ارائه می‌دهند، پیش‌بینی‌های لازم را جهت عایق‌بندی، فیلتراسیون، تصفیه و جلوگیری از انتشار آلودگی مطابق ضوابط و مقررات سازمان به عمل آورد. اینگونه واحدها موظفند قبل از شروع تولید مجوز لازم را از سازمان حفاظت محیط زیست اخذ نمایند. در این زمینه شهرداری هیچگونه تعهدی مبنی بر اخذ تأیید از سازمان ندارد و مسئولیت آن کلاً به عهده متقاضی است. همچنین پس از شروع بهره‌برداری و تولید نیز می‌بایست پروانه تولید و بهره‌برداری را از سازمان حفاظت محیط زیست دریافت نمایند. پس از بهره‌برداری، در صورت تخلف نسبت به موارد مندرج در این بند، از ادامه فعالیت واحد ذیربط جلوگیری خواهد شد.

ماده ۳۱- براساس تقاضای متقاضی در هر مرحله از پیشرفت کار شهرداری گواهی عدم خلاف صادر خواهد نمود، مشروط بر آنکه کلیه عملیات اجرائی مطابق نقشه مصوب انجام شده باشد. در غیر این صورت پس از پرداخت جرایم متعلقه و خسارات وارده و رفع تخلفات صدور گواهی عدم خلاف امکان پذیر خواهد بود. ارائه گواهی عدم خلاف منوط به ارائه گزارش مهندس ناظر دال بر عدم خلاف می‌باشد.

ماده ۳۲- کلیه واحدهای صنعتی در زمان احداث کارگاه‌ها و انبارها بایستی پیش‌بینی لازم را از نظر اتصال زمین (ارتینگ) براساس استانداردها، به منظور جلوگیری از اتصال کوتاه رعد و برق و عواقب آن به عمل آورند.

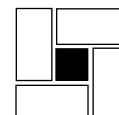


## ب) تعیین اولویت استقرار عملکردها و خدمات



## \* تعیین و توجیه اولویت‌های اجرای پیشنهادهای ارایه شده

- ناحیه‌ی زنجان دارای قابلیت‌ها و امکانات بسیاری جهت توسعه و شکوفایی در عرصه‌های مختلف می‌باشد که از جمله مهمترین آنها می‌توان موارد ذیل را برشمرد:
- گسترش و پراکنش قابلیت‌های اقتصادی و منابع در سطح ناحیه.
  - وجود کانسارهای غنی و بعضاً منحصر به فرد در ناحیه.
  - برخورداری از زیرساخت‌های مناسب و تجهیز شده در سطح ناحیه از جمله شبکه‌ی آزادراهی، راه‌آهن، خطوط انتقال انرژی، قراردادن در مسیر خطوط انتقال گاز و ...
  - برخورداری از جاذبه‌های طبیعی متنوع و یادمان‌های تاریخی به منظور گسترش و ترویج امر گردشگری.
  - عزم مسئولان و دست‌اندرکاران امر برنامه‌ریزی (معطوف به مصوبات برنامه‌ی سوم و ...)
- دایر بر تعادل بخشی به نظام خدمات‌رسانی و توزیع فعالیت
- برخورداری از پتانسیل آبی بسیار بالا که فراتر از ۴ میلیارد مترمکعب در وضع موجود تخمین زده می‌شود.
  - استقرار بر روی محور تهران- تبریز- اروپا
  - و ...
- در همان حال با محدودیت‌ها و معضلات چندی نیز روبروست که از زمره‌ی مهمترین این محدودیت‌ها و تنگناها می‌توان به نکات ذیل اشاره نمود:
- عدم وجود طرح آمایش سرزمین یا طرح فرادستی که راهنمای اقدام عمل مسئولان ذیربط باشد.



- عدم وجود منابع مالی لازم و انگیزه جهت مشارکت جدی بخش خصوصی و مشارکت خصوصاً در نقاط روستایی ناحیه.

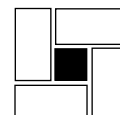
- برخورداری از اقلیم سرد و فراسرد در بخش قابل توجهی از ناحیه.

- درصد قابل توجهی از آبادی‌های ناحیه را آبادی‌های کم جمعیت تشکیل می‌دهد که این امر امکان خدمات‌رسانی را به خاطر نداشتن صرفه‌ی اقتصادی با مشکل مواجه می‌سازد.

- و ...

براین اساس و با توجه به مجموع مطالعات انجام شده در بخش‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، محیطی، کالبدی و ... مشخص گردیده که علی‌رغم کلیه‌ی امکانات و قابلیت‌هایی که ناحیه دارد، در زمینه‌های مختلفی نیز با مشکلات جدی مواجه است که امکان مرتفع‌سازی همه‌ی آنها به یکباره مقدور نمی‌باشد و پاسخگویی به همه‌ی این نیازها در کوتاه مدت و حتی میان مدت نیز میسر نیست، بنابراین لازم است تا با توجه به امکانات موجود و قابل حصول اعم از امکانات مالی، اجرایی، نیروی انسانی و ... نسبت به اولویت‌بندی اقدامات مورد نیاز اقدام گردد. در این ارتباط لازم است اصول و تمهیدات به شرح ذیل مورد توجه قرار گیرد:

**الف) پروژه‌های عمرانی و طرح‌هایی که جهت توسعه و عمران ناحیه اجرای آنها ضروری می‌باشد** باید با سطح توسعه‌ی اقتصادی- اجتماعی ناحیه هماهنگ باشد و با قابلیت‌های طبیعی محیط همخوانی لازم را داشته باشد. به بیان دیگر جهت به حداقل رساندن نرخ بیکاری و توسعه و شکوفایی اقتصادی ناحیه، سطح فن‌آوری در پروژه‌های ناحیه باید به گونه‌ای انتخاب گردد که قادر به بیشترین میزان جذب نیروی کار بومی ناحیه باشد. ضمن آنکه بایستی توجه داشت که تلفیق درستی از انتخاب سطوح فن‌آوری مختلف و از جمله کاربرد فن‌آوری پیشرفته در پروژه‌ها و طرح‌های ناحیه، قطعاً موجب ارتقاء سطح مهارت و توان نیروی انسانی شاغل در ناحیه خواهد شد.

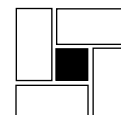




بدیهی است که با توجه به امکان ایجاد صنایع متنوع در سطح ناحیه به دلیل برخورداری بخش‌های مختلف ناحیه از قابلیت‌ها و پتانسیل‌های طبیعی متنوع از جمله فراهم بودن امکان ایجاد صنایع وابسته و پیوسته به کشاورزی و باغداری از جمله واحدهای تولیدکننده و ... در شهرستان طارم، صنایعی که به مواد معدنی نیازمندند با عنایت به وجود معادن فراوان در شهرستان‌های ایجرود و ماهنشان. در این دو شهرستان (اگرچه این دو شهرستان قابلیت‌های متنوع دیگری نیز برای ایجاد انواع صنایع دارند) و صنایع پیشرفته و نیازمند تکنولوژی برتر که قطعاً به نیروی انسانی متخصص نیازمند است در شهرستان زنجان، به نظر می‌رسد که در این ناحیه انواع سطوح فن‌آوری دارای کاربرد خواهد بود.

ب) در وضع موجود سه بخش کشاورزی، صنعت و خدمات تقریباً به یک اندازه در تامین و ایجاد فرصت‌های شغلی در ناحیه سهم بوده‌اند و اختلاف میان سهم شاغلان در سه بخش، چشمگیر و معنادار نبوده است. اما با عنایت به مصوبات شورای برنامه‌ریزی استان و تصمیم مسئولان در ارتباط با محوریت توسعه استان در آینده که کشاورزی نخواهد بود (البته این به معنای کم‌اهمیت بودن بخش کشاورزی در توسعه‌ی استان نیست چرا که قابلیت‌های طبیعی استان برای فعالیت در انواع زیر بخش‌های کشاورزی از جمله زراعت، دامداری، باغداری، شیلات و ... بسیار بالا می‌باشد). بنابراین توجه به سرمایه‌گذاری در امر توسعه صنعت و نیز زیر بخش‌هایی از خدمات که رونق و توسعه‌ی آن برای پیشبرد اهداف توسعه ناحیه حیاتی است، نظیر گردشگری، اجتناب‌ناپذیر می‌باشد که در طرح به این مسئله توجه خاصی شده است.

پ) قرارگیری ناحیه‌ی زنجان در مسیر ارتباطی تهران - تبریز - اروپا و برخورداری از شبکه‌های ارتباطی بزرگراهی، ریلی و هوایی و نیز نزدیکی زنجان به تهران و سایر مراکز عمده‌ی صنعتی - اقتصادی نظیر همدان، قزوین و ... موجب گردیده تا تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در این ناحیه، خصوصاً در محور تهران - زنجان - تبریز فزونی یابد، اما بایستی توجه داشت که این



تمایل در اجرای زیرساخت‌ها از قبیل شبکه‌های ارتباطی، خطوط انتقال نیرو، ایجاد سدها، آماده‌سازی اراضی اعم از صنعتی و غیره وجود ندارد، بنابراین لازم است تا این‌گونه سرمایه‌گذاری‌ها در ابتدا توسط بخش دولتی یا توسط نهادهای خاص که از توان اقتصادی بالایی برخوردارند در قالب پروژه‌های مختلف اجرا و زمینه‌ی لازم جهت ورود بخش خصوصی را برای سرمایه‌گذاری فراهم سازد.

ث) از اهداف اصلی طرح جامع ناحیه، دستیابی به توسعه پایدار است. یکی از اصلی‌ترین الزام‌های اقتصاد پایدار، تکیه بر قابلیت‌های طبیعی و محیطی ناحیه و نیز توان تولیدی آن است که قادر به باز تولید توان اقتصادی خود باشد. بنابراین انتخاب طرح‌ها و پروژه‌های تولیدی با این خصوصیت برای توسعه‌ی ناحیه از اهمیت به‌سزایی برخوردار می‌باشد.

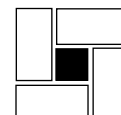
با عنایت به موارد مذکور اولویت‌مهمترین و عمده‌ترین طرح‌ها و پروژه‌های پیشنهادی جهت توسعه ناحیه و تحقق بخشیدن به اهداف طرح جامع ناحیه در ارتباط با اهداف تعیین شده و راهبردهای تدوین شده جهت نیل به اهداف مذکور به‌طور مشخص، معطوف به راهبردها و اهداف طرح به شرح ذیل اعلام می‌گردد:

هدف ۱- دستیابی به توسعه متوازن ناحیه با توجه به قابلیت‌های موجود آن

راهبرد ۱- تقویت و گسترش شبکه‌های ارتباطی بین منطقه‌ای

اقدامات اجرایی و الویت‌دار طرح با توجه به راهبرد مذکور عبارتند از:

- ارتقاء محور زنجان، تهم، چورزق به راه اصلی و اتصال آن به ماسوله
- ارتقاء محور زنجان - گیلوان - منجیل به راه اصلی
- ایجاد و ارتقاء محور زنجان، دندی، تخت‌سلیمان، تکاب به راه اصلی
- ارتقاء محور زنجان - قره‌پشتلو و ارتباط آن به خلخال



- برخورداری از راه فرعی برای ارتباط مراکز مجموعه روستایی به مراکز منظومه ضمن آنکه تکمیل آزاد راه زنجان- تبریز و برقراری ارتباط ریلی از طریق گسترش شبکه‌ی راه آهن به غرب ناحیه به طرف ماهنشان، دندی و استان‌های غربی و نیز ایجاد پایانه‌های حمل و نقل به صورت جدی مورد تاکید می‌باشد.

راهبرد ۲- توجه به قابلیت‌های موجود در بخش‌های مختلف ناحیه

اقدامات اجرایی اولویت‌دار در ارتباط با این راهبرد جهت دستیابی به هدف مطرح شده به قرار زیر می‌باشد:

- ایجاد کارخانجات ساخت آجر صنعتی در محدوده روستاهای قمچقای، چسب، ینگ‌کند، سفید کمر و حلب به دلیل گستردگی چشمگیر انباشت‌های مارنی در سطح منطقه ایچرود و نتایج آزمایشات به عمل آمده جهت ساخت آجر صنعتی و نیز به دلیل برخورداری از دسترسی‌های مناسب موجود در منطقه‌ی مذکور.

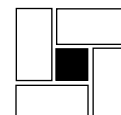
- ایجاد کارخانه‌ی سیمان در محور قمچقای - سعیدآباد به دلیل مهیا بودن امکانات اولیه همچون آهک، گچ، مارن مناسب، سیلیس.

- گسترش صنایع تبدیلی و فرآوری محصولات با توجه به قابلیت‌های محیط از جمله ایجاد صنایع تولید کنستانتیره و کمپوت سازی و یا صناعی که تولیدشان در ارتباط با مواد معدنی است، در شهرستان‌های ماهنشان و ایچرود.

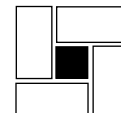
هدف ۲- ساماندهی نظام فعالیت و اشتغال

راهبرد ۱- توجه به بخش کشاورزی به عنوان یکی از محورهای توسعه

اقدامات اجرایی که انجام آنها موجب شکوفایی و رونق بخش کشاورزی و در نتیجه زمینه ساز توسعه ناحیه می‌گردد، عبارتند از:



- توسعه‌ی اراضی کشاورزی آبی به میزان ۱۱۴۳۸/۶۱ هکتار (موقعیت اراضی مذکور بر روی نقشه‌ی استفاده از اراضی پیشنهادی طرح جامع ناحیه مشخص می‌باشد).
  - توسعه فعالیت کندوداری و پرورش زنبورعسل
  - توسعه جنگلداری به‌عنوان یکی از زیر گروه‌های بخش کشاورزی از طریق توسعه‌ی اراضی جنگلی با قابلیت و تناسب متوسط به میزان ۱۵۹۲۵۷/۹۱ هکتار (موقعیت اراضی مذکور بر روی نقشه‌ی پیشنهادی طرح منعکس می‌باشد).
  - یکپارچه سازی اراضی
  - توسعه کشت‌های گلخانه‌ای
  - اجرای طرح‌های به زراعی و به نژادی به منظور افزایش راندمان
  - اجرای طرح‌های اصلاح و احیاء باغات میوه
  - اجرای طرح‌های مربوط به اصلاح و توسعه‌ی باغات زیتون
  - اجرای طرح‌های مربوط به آبی‌پروری با توجه به وجود منابع آبی غنی در ناحیه
  - تغییر شیوه از دامداری سنتی به صنعتی
  - گسترش تعاونی‌های تولید کشاورزی
  - اجرای طرح‌های مربوط به اصلاح و احیاء افزایش گیاهان زینتی و دارویی
- راهبرد ۲- توسعه صنعت به‌عنوان یکی از محورهای اصلی توسعه
- با توجه به زیرساخت‌های موجود و دسترسی به منابع اولیه و نیز نزدیکی به تهران و سایر قطب‌های صنعتی و جمعیتی و ... توسعه صنعت و توجه به آن زمینه‌ساز تشدید آهنگ توسعه‌ی ناحیه خواهد شد. اقدامات اجرایی اولویت‌دار جهت نیل به این اهداف به شرح ذیل معرفی می‌گردد:
- تکمیل ظرفیت شهرک‌های صنعتی موجود

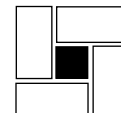


- ایجاد شهرک صنعتی شماره ۲ زنجان (پیشنهاد می‌گردد این شهرک در حول محور زنجان- زرین‌آباد مکانیابی و اجرا گردد).
- ایجاد نواحی صنعتی در کنار مراکز منظومه‌ی روستایی (مطابق با مصوبه‌ی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران).
- ایجاد و توسعه‌ی صنایع دستی با توجه به سابقه و پیشینه‌ای که در منطقه دارا می‌باشد نظیر فرش‌بافی، چاقوسازی، ملیله‌کاری و ... و تقویت نهادهای مربوط به آنها.
- گسترش صنایع تبدیلی و فرآوری محصولات
- تهیه طرح‌های شناسایی منابع کانی ناحیه و سرمایه‌گذاری جهت اکتشاف ذخایر کانی شناخته شده.

راهبرد ۳- توجه به خدمات به عنوان محور اصلی توسعه

اقدامات اجرایی اولویت‌دار در این ارتباط به قرار زیر می‌باشد:

- تجهیز شهر زنجان به خدمات تخصصی برتر نظیر بیمارستان‌های تخصصی
- تجهیز شهرهای آب‌بر، زرین‌آباد، حلب، چورزق، ماهنشان و دندی به خدمات پشتیبان تولید.
- ساماندهی و تجهیز کانون‌ها و محورهای جاذب گردشگری و گذران اوقات فراغت جهت رونق صنعت گردشگری.
- گسترش مراکز آموزش عالی در شهرستان‌های واقع در ناحیه.
- ایجاد مجموعه‌های فرهنگی- هنری و ورزشی در شهرهای ناحیه.
- ایجاد و گسترش مجتمع‌های پذیرایی بین راهی در محورهای موجود در ناحیه خصوصاً در محورهای "زنجان- گیلوان- رودبار"، "زنجان- خلخال" و ...
- تقویت ناوگان حمل و نقل کالا و مسافر



- توسعه و گسترش فضاهای اقامتی در مکانهای مستعد و جاذب گردشگر
- ضرورت تعجیل در تهیه طرح جامع گردشگری برای شهرستان‌های موجود در ناحیه.

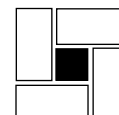
هدف ۳- ساماندهی نظام خدمات‌رسانی

راهبرد ۱: رعایت مفاد مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در ارتباط با نحوه‌ی

خدمات‌رسانی به سکونتگاه‌های روستایی

اقدامات اجرایی مورد نیاز به قرار ذیل می‌باشد:

- تهیه طرح ساماندهی سکونتگاه‌های روستایی در محدوده‌ی بخش
- احداث تاسیسات زیربنایی و مراکز خدماتی و رفاهی در نقاط روستایی ناحیه مطابق با مصوبه‌ی مذکور برای مراکز منظومه، مجموعه و حوزه‌ی روستایی
- اولویت اول- ایجاد دبستان، مسجد، شرکت تعاونی روستایی و جایگاه عرضه‌ی مواد سوختی در کلیه‌ی مراکز حوزه‌ی روستایی.
- اولویت دوم- ایجاد مراکز بهداشتی- درمانی با تسهیلات زایمانی در مراکز منظومه‌ها، ایجاد داروخانه در کلیه‌ی مراکز حوزه‌ی روستایی، ایجاد مطب در مراکز مجموعه و منظومه‌ی روستایی، ایجاد هنرستان فنی، حرفه‌ای و کشاورزی در مراکز منظومه‌ی روستایی، پمپ‌بنزین در مراکز منظومه روستایی، مجموعه‌ی ورزشی در مراکز منظومه‌ی روستایی، امکانات ورزشی روباز در کلیه مراکز خدمات روستایی اعم از حوزه، مجموعه، منظومه و ... احداث دفتر ترویج کشاورزی در مراکز منظومه و مجموعه‌ی روستایی.
- اولویت سوم- ایجاد سایر موارد پیشنهاد شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در قالب مصوبه استانداردهای ضوابط خدمات‌رسانی به کانون‌های روستایی کشور پس از تحقق یافتن اولویت‌های ۲ قابل اجرا می‌باشد.



هدف ۴- دستیابی به محیطی پایدار با تاکید بر منابع طبیعی، آب و خاک

راهبرد ۱- ضرورت توجه به منابع آبی و مدیریت بهره‌برداری آن

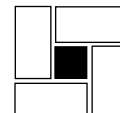
در ارتباط با راهبرد مذکور انجام اقدامات اجرایی به شرح ذیل از اهمیت و اولویت خاص برخوردار می‌باشد.

- تکمیل و اجرای طرح سد مخزنی گلابر
  - تکمیل و اجرای سدهای خاکی که براساس مطالعات انجام شده ضرورت اجرای آنها تایید گردیده است، نظیر سد خاکی روستای جوهره خان در شهرستان زنجان، سدهای خاکی روستاهای جوقین، دهنه شهرک و ...
  - اجرای طرح‌های آبیاری تحت فشار
  - مطالعه و اجرای شبکه‌های آبیاری
  - بررسی استفاده از آب‌های زیرسطحی برای تثبیت بیولوژیک بستر آبراهه‌ها
  - سرپوشیده کردن انهار و کانال‌های آبیاری جهت جلوگیری از هدر رفتن آب
  - مطالعه و اجرای طرح‌های کوچک تامین آب و پمپاژ ساحلی
  - اجرای طرح‌های لایروبی و مرمت قنوات
- راهبرد ۲- جلوگیری از فرسایش و تخریب خاک

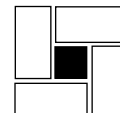
مهمترین اقدامات اجرایی و یا به بیان دیگر پروژه‌های قابل تعریف جهت دستیابی به هدف مورد نظر به شرح ذیل می‌باشند:

- اجرای طرح‌های آبخیزداری در وسعتی معادل ۷۲۰۷۴۱/۷ هکتار، خصوصاً در سرشاخه‌های قزل‌اوزن (محدوده اراضی مذکور بر روی نقشه‌ی استفاده از اراضی پیشنهادی منعکس می‌باشد).

ارزیابی دوره‌ای عملکرد اقدامات آبخیزداری



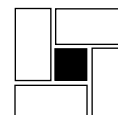
- مطالعه و اجرای طرح‌های مرتعداری
- امکان توسعه مرتع با تناسب متوسط در سطحی معادل ۱۲۷۴۸۹/۲۵ هکتار مطابق با طرح جامع پیشنهادی ناحیه زنجان.
- توسعه مرتع با تناسب کم در وسعتی معادل ۱۲۵۱۴۷/۲۹ هکتار (موقعیت این اراضی در نقشه استفاده از اراضی پیشنهادی طرح مشخص گردیده است).
- توسعه طرح‌های جنگل کاری و ایجاد پوشش گیاهی جهت جلوگیری از فرسایش خاک و کنترل سیلاب.
- مطالعه و اجرای طرح تعادل دام و مرتع از طریق تشویق ایجاد دامداری‌های صنعتی.





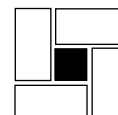
جدول امکانات موردنیاز ناحیه‌ی زنجان به تفکیک شهرستان

امکانات مورد نیاز					نوع امکانات
ماه‌نشان	طارم	زنجان	ایچرود	ناحیه‌ی زنجان	
۱۲	۱۴	۲۸	۱۰	۶۴	مرکز آموزش قبل از دبستان
-	-	-	-	-	دبستان
-	۳	۷	۱	۱۱	مدرسه‌ی راهنمایی عادی
۱۵	۱۲	۴۱	۱۲	۸۰	مدرسه‌ی راهنمایی مرکزی
۹	۱۸	۴۲	۱۲	۸۱	مدرسه‌ی راهنمایی شبانه‌روزی
۲	۴	۱۲	۶	۲۴	دبیرستان عادی
۶	۶	۱۲	۶	۳۰	دبیرستان مرکزی
۴	۶	۱۱	۷	۲۸	دبیرستان شبانه‌روزی
-	۱	۱	۱	۳	هنرستان
۱۳	۱۶	۴۴	۶	۷۹	کلاس نهضت
۱	-	-	-	۱	صندوق پست
۹	۸	۲۷	۹	۵۳	نمایندگی پست
۱۵	۱۳	۴۴	۱۴	۸۶	دفتر پست و مخابرات
۵	۶	۱۷	۴	۳۲	دفتر مستقل پستی
-	۱	۴	-	۵	دفتر مخابراتی
۱۴	۴	۲۸	۱۴	۶۰	مرکز تلفن
-	-	۱	-	۱	برق
۴	۴	۸	۵	۲۱	پمپ بنزین
۴	۳	۴۲	۳	۵۲	جایگاه عرضه‌ی مواد سوختی
-	-	-	۱	۱	مسجد و حسینیه
۳	۵	۸	۵	۲۱	کتابخانه‌ی عمومی
۱۸	۱۵	۳۶	۱۳	۸۲	کتابخانه‌ی روستایی
۱	-	۱	۱	۳	مجموعه فرهنگی و هنری
-	-	-	-	-	سینما
۵	۵	۷	۴	۲۱	مجموعه ورزشی
۱۸	۷	۴۰	۸	۷۳	امکانات ورزشی روباز
۱۸	۱۶	۴۴	۱۳	۹۱	بوستان بازی کودکان
۱۸	۱۶	۴۴	۱۵	۹۳	بوستان
۶	۶	۱۳	۱	۲۶	مهمانپذیر و سالن پذیرایی
۱۸	۱۶	۴۴	۱۴	۹۲	انجمن میراث فرهنگی
-	-	-	-	-	آب آشامیدنی با شبکه‌ی انشعاب خصوصی
۵	۱	۹	۱	۱۶	خانه‌ی بهداشت
-	۲	۳	-	۵	مرکز بهداشتی درمانی
-	-	-	-	-	مرکز بهداشتی درمانی با تسهیلات زایمان



## ادامه‌ی جدول

امکانات مورد نیاز					نوع امکانات
ماه‌نشان	طارم	زنجان	ایجرود	ناحیه‌ی زنجان	
۱۱	۱۷	۴۴	۱۵	۸۷	داروخانه
-	-	-	-	-	غسالخانه و گورستان
۱۷	۱۷	۴۴	-	۷۸	حمام عمومی
۱۸	۱۶	۴۴	۱۴	۹۲	جمع آوری و دفع بهداشتی زباله
۱۱	۷	۳۲	۱۱	۶۱	شرکت تعاونی روستایی
۱۳	۸	۲۳	-	۴۴	فروشگاه تعاونی روستایی
۱۸	۱۷	۴۴	۱۲	۹۱	دفتر ترویج کشاورزی
۱۸	۱۷	۴۴	۱۱	۹۰	دفتر ترویج آموزش روستایی
۱۷	۱۴	۴۴	۱۱	۸۶	تعمیرگاه ماشین آلات کشاورزی
۲	۱	۵	۲	۱۰	مرکز آموزش و ترویج صنایع دستی
۶	۵	۸	۷	۲۶	جهاد دهستان
۱۷	۱۳	۴۱	۱۳	۸۴	مرکز خرید
۵	۵	۱۰	۶	۲۶	خانه‌ی سازمان
۵	۵	۱۰	۷	۲۷	مرکز خدمات روستایی و عشایری
۲	۴	۶	-	۱۲	بانک
۱۸	۱۶	۴۴	۱۵	۹۳	دامپزشکی و داروخانه‌ی دامی
۲	۶	۱۳	۶	۲۷	مطب
۲	۶	۱۳	۷	۲۸	کشتارگاه سنتی
۱	۱	۱	۱	۴	کشتارگاه صنعتی
۱	۱	۱	۱	۴	مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای
۱۸	۱۸	۴۹	۱۵	۱۰۰	دفتر تلقیح مصنوعی و اصلاح نژاد دام
-	-	-	-	-	واحدهای صنعتی و معدنی
-	-	-	-	-	ناحیه‌ی صنعتی
-	-	-	-	-	مجتمع‌های تولید کشاورزی (زراعت و باغبانی، دام و طیور، شیلات و آبزیان) متناسب با استعدادهای منطقه





ادامه‌ی جدول شماره :

ردیف	نام مکان	مجموعه دندی	حوزه دندی	حوزه میانج	حوزه قواق سفلی	مجموعه سونتو	حوزه امام کندی	حوزه قره دره	حوزه سوتو	قلعه جوق سیاه منصور	حوزه دوزکند	منظومه ماهنشان	مجموعه پری	حوزه خیرآباد	حوزه قزلجه	حوزه پری	حوزه قاضی کندی	مجموعه ماهنشان	حوزه سرندعلیا	حوزه قره باتلاق	مجموعه قره گل	حوزه ایلی بلاغ	حوزه قره گل	شهرستان زنجان	منظومه قره بوطه	مجموعه قره بوطه	حوزه قره بوطه	حوزه گوگ تپه	مجموعه حصار	حوزه حصار	انجمن سفلی	قره آغاج سفلی	منظومه آند آباد علیا	مجموعه آند آباد علیا
۳۴	مجموعه دندی	۳۴	۱۵	۶	۶	۱۸	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۳۵	حوزه دندی	۳۵	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۳۶	حوزه میانج	۳۶	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۳۷	حوزه قواق سفلی	۳۷	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۳۸	مجموعه سونتو	۳۸	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۳۹	حوزه امام کندی	۳۹	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۰	حوزه قره دره	۴۰	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۱	حوزه سوتو	۴۱	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۲	قلعه جوق سیاه منصور	۴۲	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۳	حوزه دوزکند	۴۳	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۴	منظومه ماهنشان	۴۴	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۵	مجموعه پری	۴۵	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۶	حوزه خیرآباد	۴۶	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۷	حوزه قزلجه	۴۷	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۸	حوزه پری	۴۸	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۴۹	حوزه قاضی کندی	۴۹	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۰	مجموعه ماهنشان	۵۰	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۱	حوزه سرندعلیا	۵۱	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۲	حوزه قره باتلاق	۵۲	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۳	مجموعه قره گل	۵۳	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۴	حوزه ایلی بلاغ	۵۴	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۵	حوزه قره گل	۵۵	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۶	شهرستان زنجان	۵۶	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۷	منظومه قره بوطه	۵۷	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۸	مجموعه قره بوطه	۵۸	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۵۹	حوزه قره بوطه	۵۹	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۶۰	حوزه گوگ تپه	۶۰	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۶۱	مجموعه حصار	۶۱	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۶۲	حوزه حصار	۶۲	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۶۳	انجمن سفلی	۶۳	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۶۴	قره آغاج سفلی	۶۴	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۶۵	منظومه آند آباد علیا	۶۵	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	
۶۶	مجموعه آند آباد علیا	۶۶	۱۵	۶	۶	۱۹	۲	۴	۵	۳	۳	۵۸	۲۶	۶	۸	۴	۲۰	۴	۱۶	۷	۱۲	۵	۷	۲۲	۸	۴	۴	۱۴	۴	۶	۱۴	۱۵	۱۴	







بررسی امکانات مورد نیاز در ناحیه زنجان

ردیف	نام مکان	مرکز آموزش قبل از دبستان	دبستان	مدرسه راهنمایی عادی	مدرسه راهنمایی ششانه روزی	دبیرستان عادی	دبیرستان مرکزی	دبیرستان شبانه روزی	هنرستان	کلاس نهضت	صندوق پست	نمایندگی پست	دفتر پست و مخابرات	دفتر مستقل پست	دفتر مخابراتی	مرکز تلفن	برق	پمپ بنزین	چایگاه عرضه مواد سوختی	مسجد و حسینیه	کتابخانه عمومی	کتابخانه روستایی	مجموعه فرهنگی و هنری	سینما	مجموعه ورزشی	امکانات ورزشی روباز	بوستان بازی کودکان	بوستان	مهمانپذیر و سالن پذیرایی	انجمن میراث فرهنگی	آب آشامیدنی با شبکه انشعاب خصوصی	خانه بهداشت	مرکز بهداشتی درمانی	مرکز بهداشتی درمانی با تسهیلات زایمان	داروخانه	غسالخانه و گورستان	حمام عمومی	جمع آوری و دفع بهداشتی زباله	شرکت تعاونی روستایی	فروشگاه تعاونی روستایی	دفتر ترویج کشاورزی	دفتر ترویج آموزش روستایی	تعمیرگاه ماشین آلات کشاورزی	مرکز آموزش و ترویج صنایع دستی	جهاد دهستان	مرکز خرید	خانه سازمان	مرکز خدمات روستایی و عشایری	بانک	دامپزشکی و داروخانه دامی	مطب	کشتارگاه دستی
۱۵۲	شهرستان طارم	۴		-	-	۴	۲	۲	-	۴	-	-	۴	۳	۱	۴	-	۴	۱	-	۱۵	۴	-	۱	۴	۴	۴	۴	۶	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶					
۱۵۳	منظومه گیلوان	۳		-	-	۴	۲	۲	-	۴	-	-	۴	۳	۱	۴	-	۴	۱	-	۴	۱	-	-	۱	۴	۴	۴	۴	۲	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶					
۱۵۴	منظومه درام	۳		-	-	۴	۲	۲	-	۴	-	-	۴	۳	۱	۴	-	۴	۱	-	۴	۱	-	-	۱	۴	۴	۴	۲	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۵۵	منظومه چورزق	۷		۳	۸	۱	۱	۸	۸	۸	-	۶	۶	۱	۱	۳	-	۱	۱	-	۲	۲	-	-	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶					
۱۵۶	شهرستان ماهنشان	۱۲		-	۱۵	۳	۲	۹	۲	۹	۱	۱۳	۹	۱۵	۱	۱۴	-	۴	۴	-	۱۸	۳	-	۱	۴	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶					
۱۵۷	منظومه دندی	۵		-	۱۰	۳	۱	۳	۱	۶	-	۶	۷	۷	۲	۸	-	۲	۲	-	۱۰	۱	-	-	۳	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۳	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶					
۱۵۸	منظومه ماهنشان	۷		-	۵	۶	۱	۶	۱	۳	۱	۳	۸	۳	۱	۶	-	۲	۲	-	۸	۲	-	۱	۲	۸	۸	۸	۲	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۵۹	شهرستان زنجان	۲۸		۷	۴۱	۷	۱۲	۳۲	۳۲	۴۴	-	۴۴	۴۴	۴۴	۴	۲۸	-	۸	۴۲	-	۳۶	۸	-	۱	۴۲	۴۰	۴۴	۴۴	۱۳	۴۴	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۶۰	منظومه اندآباد علیا	۳		-	۴	۴	۱	۴	۲	۴	-	۴	۴	۳	۱	۳	-	۱	۴	-	۴	۱	-	-	۱	۴	۴	۴	۲	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۶۱	منظومه نیک پی	۵		۱	۴	۷	۲	۷	۷	۷	-	۷	۷	۳	۱	۳	-	۱	۵	-	۶	۱	-	-	۲	۷	۷	۷	۲	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۶۲	منظومه ارمغانخانه	۴		۲	۹	۴	۱	۹	۹	۹	-	۹	۹	۹	۱	۸	-	۱	۹	-	۶	۱	-	-	۲	۹	۹	۹	۲	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۶۳	منظومه بوغداکندی	۶		۳	۶	۶	۲	۶	۶	۶	-	۶	۶	۳	۱	۵	-	۲	۶	-	۵	۲	-	-	۲	۶	۶	۶	۲	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۶۴	منظومه بناب	۱۰		۱	۱۸	۱۷	۶	۱۷	۱۸	۱۸	-	۱۸	۱۸	۱۱	۱	۹	-	۳	۱۸	-	۱۵	۳	-	۱	۳	۱۸	۱۸	۱۸	۳	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۶۵	شهرستان ایچرود	۱۰		۱	۱۲	۱۲	۶	۱۲	۱۲	۱۲	-	۱۲	۱۲	۹	۱	۱۴	-	۵	۳	-	۱۳	۵	۱	۱	۹	۱۲	۱۲	۸	۴	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۶۶	منظومه حلب	۲		۱	۳	۴	۱	۳	۵	۵	-	۳	۴	۴	۱	۴	-	۱	۳	-	۵	۲	-	-	۲	۳	۳	۳	۱	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						
۱۶۷	منظومه زرین آباد	۸		-	۹	۷	۱	۷	۷	۷	-	۷	۷	۵	۱	۱۰	-	۴	۲	-	۸	۳	۱	۱	۷	۷	۷	۵	۳	۱۶	-	۱	-	۱۷	-	۱۷	-	۱۷	۱۷	۱۴	۱	۵	۱۴	۴	۶	۶						



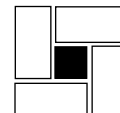
**\* پیشنهاد مدیریت توسعه ناحیه، سازمان اجرایی و نظارت بر اجرای طرح و تعیین**

### **وظایف هر یک از نهادها و بخش‌های مختلف در قبال اجرای این طرح**

بر اساس ضوابط ملاک عمل کشور، در حال حاضر تقسیمات کشوری شامل استان، شهرستان، بخش و دهستان می‌شود که قانون‌گذار برای مدیریت هر یک از سطوح مذکور، گماردن استاندار، فرماندار، بخشدار و یا دهدار چاره‌اندیشی نموده است اما تاکنون در تقسیمات مصوب مقوله‌ای به نام ناحیه تعریف نگردیده و برای آن جایگاه مدیریتی نیز مشخص نشده است مگر در موارد خاصی که به دلایل سیاسی، امنیتی و یا ... در قلمروهای جغرافیایی خاص به منظور توسعه آن قلمرو سازمان عمران و یا در مواردی نظیر طرح محور توسعه شرق چاره‌اندیشی‌های مدیریتی خاص و موردی شده است.

از آنجا که در طرح کالبدی ملی کشور، به ۸۵ ناحیه تقسیم گردیده و تهیه طرح جامع نواحی نیز در دستور کار قرار دارد، ضروری است تا جهت دستیابی به هدف‌های طرح‌های توسعه و عمران، سازو کار مدیریتی و اجرایی خاصی اندیشیده شود و پیشنهاد می‌گردد به چارچوب قانونی مدیریتی و اجرایی طرح‌های جامع ناحیه‌ای در سطح ملی مطالعاتی صورت گیرد که بر آن اساس کلیه‌ی تهیه‌کنندگان طرح‌های جامع ناحیه از الگوی مشخص مدیریتی پیروی نمایند.

به طوری که عنوان شد طرح‌های جامع ناحیه‌ای چند هدف اصلی از جمله سامان دادن به نظام اسکان فعالیت و خدمات‌رسانی را پیگیری می‌نمایند و بر همین اساس در مرحله‌ی دوم مطالعات که بخش پیشنهادی طرح را شامل می‌شود، اسناد اصلی طرح یعنی سطح‌بندی مراکز جمعیتی و خدماتی، پهنه‌بندی و منطقه‌بندی کاربری اراضی و نیز تدوین برنامه‌های پیشنهادی ارایه می‌گردد.



با توجه به اهداف طرح و خروجی‌های مورد انتظار آن به نظر می‌رسد که بیشترین دستگاه‌هایی که در سطح استان در ارتباط با طرح ایفای نقش می‌نمایند، عبارتند از:

۱- استانداری زنجان

۲- فرمانداری‌های شهرستان‌های تشکیل دهنده ناحیه (شامل شهرستان‌های زنجان، طارم و ماهنشان)

۳- سازمان مسکن و شهرسازی استان زنجان

۴- سازمان حفاظت محیط‌زیست استان

۵- سازمان صنایع و معادن استان

۶- سازمان جهاد کشاورزی استان

۷- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان

۸- سازمان آب منطقه‌ای استان

۹- اداره کل منابع طبیعی استان

پیشنهاد این مهندسان مشاور برای مدیریت توسعه و عمران ناحیه تشکیل ستادی در مرکز استان به ریاست استاندار و یا معاونت عمرانی استانداری و به دبیرخانه‌ای سازمان مسکن و شهرسازی با عضویت دستگاه‌های مورد اشاره می‌باشد که این ستاد هماهنگی، کنترل، نظارت و همه‌ی امور مربوط به اجرای طرح توسعه و عمران را هدایت خواهند نمود. بدیهی است بسته به مورد از سایر دستگاه‌های اجرایی برای حضور در ستاد دعوت به عمل خواهد آمد.

مصوبات ستاد از طریق فرمانداران شهرستان‌های تابعه‌ی ناحیه که عضو ستاد نیز می‌باشند به

دستگاه‌های اجرایی شهرستان‌ها ابلاغ و انجام آن پیگیری خواهد شد.

