



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران

# طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بهشهر

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

مورخه ۱۴۰۱/۰۴/۲۹

کلیات ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان و شهرسازی (جلد چهارم)



زیستا

مهندسین مشاور معماری و شهرسازی

Zista Consulting Arch & Town Planners



## پیشگفتار

مقررات شهرسازی و معماری مجموعه ای از ضوابط و مقررات به منظور فراهم نمودن موازین طراحی، اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی از مقیاس کلان شهر تا خرد است. ضوابط و مقررات ارائه شده در طرح جامع شهر بایستی بر اساس مطالعات پایه شهری در زمینه های مختلف زیست محیطی، جمعیتی- اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مانند آن استوار باشد. در تدوین ضوابط شهر بهشهر سعی شده است مسائلی مانند اقلیم، فرهنگ، کالبد، هنجارهای عمومی حاکم بر شهر و مواردی از این دست مد نظر قرار گیرد.

لازم به ذکر است که کلیه ضوابط و مقررات ساختمان بویژه مبحث سوم و چهارم مقررات ملی لازم الاجرا می باشد.

**این ضوابط جایگزین تمامی ضوابط و مقررات پیشین در محدوده عمل شهرداری می شود و کلیه ضوابط و**

**مقررات ملی ساختمان بویژه مبحث سوم و چهارم مقررات ملی لازم الاجرا می باشد.**

اسامی همکاران پروژه:	
مجتبی علی بیگی	• مدیر پروژه
جعفر سلطانهزاد ملکی	• مسئول طرح
<p>✓ کالبدی و برنامه ریزی</p> <p>مجتبی علی بیگی</p> <p>جعفر سلطانهزاد ملکی</p> <p>بهزاد قربانی</p> <p>طیبه قاسمی</p> <p>✓ زیست محیطی</p> <p>ملیکا دستمالچی</p> <p>✓ اجتماعی - اقتصادی</p> <p>مژده یزدانپناه</p> <p>✓ حمل و نقل و ترافیک</p> <p>محمد مهدی یوسف زاده</p> <p>حامد سرافراز</p>	• گروه مطالعاتی
<p>علی قاسمی</p> <p>روح اله آفانژاد</p> <p>مریم محمدی</p>	• گروه برداشت میدانی و همکاران محلی
<p>محمد مهدی یوسف زاده</p> <p>کوروش احمدیار</p>	• گروه GIS
مرتضی پور جعفر	• تایپ و صفحه آرایی







### فهرست جدولها

- جدول ۱-۵- حداقل عرض معبر در محدوده‌های تراکمی (مسکونی)..... ۱۷
- جدول ۲-۵- ضوابط ساخت‌وساز در پهنه‌های تراکم ساختمانی پیشنهادی برای کاربری مسکونی..... ۱۸
- جدول ۳-۵- ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های تراکم ساختمانی پیشنهادی ویژه (شهرک امام خمینی)..... ۱۹
- جدول ۴-۵- مشخصات کلی ابعاد و نحوه تفکیک در کاربری تجاری و تجاری - خدماتی..... ۳۳
- جدول ۵-۵- ضوابط و مقررات استقرار فعالیت در سند پهنه بندی شهر بهشهر شهر..... ۷۷
- جدول ۶-۵- فاصله مجاز صنایع از عوارض طبیعی و انسان ساخت..... ۸۴
- جدول ۷-۵- حریم آرامستان نسبت به عناصر مختلف..... ۹۰
- جدول ۸-۵- میزان قدر السهم مالک..... ۹۶
- جدول ۹-۵- شعاع عملکرد مفید و همجواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری..... ۹۹
- جدول ۱۰-۵- تعداد پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی..... ۱۰۰
- جدول ۱۱-۵- تعداد پارکینگ های مورد نیاز واحدهای تجاری و خدماتی..... ۱۰۲
- جدول ۱۲-۵- تعداد پارکینگ های مورد نیاز سایر کاربری‌ها..... ۱۰۳
- جدول ۱۳-۵- جدول ضریب تعدیل..... ۱۰۹
- جدول ۱۴-۵- حداقل شعاع دوربرگردان..... ۱۱۰
- جدول ۱۵-۵- الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری..... ۱۲۱
- جدول ۱۶-۵- اصول مکان‌یابی مراکز کلیدی با رویکرد پدافند غیرعامل..... ۱۲۵
- جدول ۱۷-۵- مساحت و سهم شیب اراضی شهر بهشهر از نظر شیب زمین..... ۱۳۷
- جدول ۱۸-۵- اراضی مناسب شهر جهت توسعه از نظر میزان شیب..... ۱۳۷
- جدول ۱۹-۵- ظرفیت جمعیت پذیری کاربری‌های منتخب جهت اسکان موقت شهر بهشهر..... ۱۴۱
- جدول ۲۰-۵- میانگین و بیشینه سرعت و جهت وزش باد در ایستگاه هواشناسی بهشهر..... ۱۵۲
- جدول ۲۱-۵- ضوابط ساخت‌وساز در پهنه‌های تراکم ساختمانی پیشنهادی برای کاربری مسکونی..... ۱۶۷
- جدول ۲۲-۵- ضوابط ساخت و ساز در پهنه های تراکم ساختمانی پیشنهادی ویژه (شهرک امام خمینی)..... ۱۶۸
- جدول ۲۳-۵- الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح های توسعه و عمران شهری..... ۱۷۳
- جدول ۲۴-۵- سطوح و سرانه های کاربری اراضی در شهر بهشهر..... ۱۸۳

### فهرست نمودارها

- نمودار ۵-۱- عوامل محدود و تسهیل کننده توسعه شهر بهشهر ..... ۱۳۶
- نمودار ۵-۲- دارایی های کلیدی سیستم آبرسانی ..... ۱۴۷
- نمودار ۵-۳- گلباد در ایستگاه سینوپتیکی بهشهر ..... ۱۵۳

## فهرست نقشه‌ها

- نقشه ۱-۵- تراکم ساختمانی پیشنهادی ..... ۲۱
- نقشه ۲-۵- موقعیت و حریم باغ های صفوی و الحاقات..... ۶۲
- نقشه ۳-۵- موقعیت عرصه و حریم کارخانه چیت سازی بهشهر ..... ۶۵
- نقشه ۴-۵- پهنه بندی حریم شهر بهشهر ..... ۸۲
- نقشه ۵-۵- پراکنش دارایی های کلیدی در شهر بهشهر ..... ۱۳۰
- نقشه ۶-۵- مراکز خطرزای موجود در شهر و شعاع تأثیر هر یک از آن‌ها بر شهر بهشهر ..... ۱۳۳
- نقشه ۷-۵- موقعیت ایستگاههای Tbs و خط لوله گاز..... ۱۳۵
- نقشه ۸-۵- مکان‌یابی مراکز مناسب برای اسکان موقت در شهر بهشهر ..... ۱۴۰
- نقشه ۹-۵- پهنه‌بندی خطر احتمال رخداد زلزله..... ۱۴۶
- نقشه ۱۰-۵- موقعیت مسیل ها و انه‌هار و حرایم آن‌ها..... ۱۵۴
- نقشه ۱۱-۵- شعاع دسترسی کاربری پارک و فضای سبز (شهری و محلی) موجود در شهر بهشهر ..... ۱۵۶
- نقشه ۱۲-۵- شعاع دسترسی مراکز درمانی موجود در شهر بهشهر ..... ۱۵۸
- نقشه ۱۳-۵- شعاع دسترسی مراکز آتش نشانی موجود در شهر بهشهر ..... ۱۵۹
- نقشه ۱۴-۵- کاربری‌های بزرگ‌مقیاس در میدادی ورودی شهر بهشهر ..... ۱۶۱
- نقشه ۱۵-۵- قابلیت معابر شهر در تخلیه سریع جمعیت در زمان بحران ..... ۱۶۳
- نقشه ۱۶-۵- تراکم ساختمانی پیشنهادی ..... ۱۶۹
- نقشه ۱۷-۵- الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل در پیشنهادات طرح جامع شهر بهشهر ..... ۱۷۱
- نقشه ۱۸-۵- پدافند غیر عامل ..... ۱۷۶
- نقشه ۱۹-۵- اساس طرح جامع ..... ۱۸۲

## ۵- ضوابط و مقررات اجرایی ساختمانی و شهرسازی

### ۵-۱- تعاریف

تعاریف زیر با استفاده از متون، قوانین و منابع شهرسازی ارائه شده است تا از هرگونه شبهه و برداشت شخصی از مفاهیم جلوگیری به عمل آورد:

#### ○ مکان طرح

مکان طرح شامل اراضی داخل محدوده و حریم شهر بهشهر می‌باشد که طبق نقشه‌ها و اسناد مربوطه، تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است.

#### ○ سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح و کنترل ساخت‌وسازها و مدیریت امور از جمله توسعه شهری است. مسئولیت‌های این سازمان در رده‌های منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای از سوی نهاد مرکزی قابل تفویض است.

#### ○ سایر سازمان‌های مسئول

منظور نهادها و سازمان‌هایی است که مطابق با قوانین تعاریف و مقررات مصوب در زمان تهیه طرح و پس از آن مسئولیت شرکت در جلسات و تصمیم‌گیری در خصوص مشکلات، پیشنهادات یا سایر درخواست‌های سازمان مجری طرح یا هر شخص حقیقی و حقوقی دیگر را دارا هستند.

#### ○ محدوده و حریم شهر

تعریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مطابق قانون محدوده‌ها (مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی) به شرح زیر می‌باشد:

#### - محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم‌الاجراء می باشد.

شهرداریها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

#### - حریم شهر



آن دسته از زمین‌های شهری (داخل محدوده شهر) که خالی از بنا و یا هر گونه بهره‌برداری دیگر مانند باغ یا کشاورزی و غیره است.

#### ○ قطعه زمین

زمینی است دارای ابعاد تعریف شده که دارای یک سند مالکیت شش دانگ بوده و دارای دسترسی به خیابان یا معبر عمومی باشد.

#### ○ بر زمین

عرض (یا طول) یک قطعه زمین که در مجاورت بلافاصل راه و معبر قرار دارد.

#### ○ تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچک‌تر با ایجاد دسترسی‌های عمومی مناسب به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر یک از اجزای حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

#### ○ حدنصاب تفکیک زمین

حداقل مساحتی است که زمین‌ها را برای کاربرد خاص می‌توان تفکیک نمود و تفکیک زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

#### ○ تجمیع

برعکس عمل تفکیک، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک قطعه زمین نمود.

#### ○ بلوک شهری

کوچک‌ترین مجموعه یکپارچه از قطعات زمین که مابین چند معبر یا خیابان عمومی محصور شده باشند.

#### ○ خانوار

خانوار از چند نفر تشکیل می‌شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و با یکدیگر هم خرج هستند و معمولاً باهم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی زندگی می‌کند نیز خانوار تلقی می‌شود.

#### ○ واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور که دارای امکانات زیستی بوده و دسترسی مستقل به معبر عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و...) یا به معبر اختصاصی (راهروی مشترک، راه‌پله مشترک و...) داشته باشد.

#### ○ تراکم جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده، تراکم جمعیتی نامیده می‌شود.

### ○ تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در آن محدوده، تراکم خالص جمعیتی نامیده می‌شود.

### ○ سطح زیربنا

مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

### ○ سطح زیربنای ناخالص طبقات

جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطوح مفید و غیرمفید ساختمان و سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات.

### ○ سطح زیربنای خالص طبقات

سطح خالص مفید طبقات که عبارت است از تفاضل سطح کل ناخالص با کسر تمام فضاهای عمومی و مشاعات (راهروهای عمومی، پارکینگ‌ها، پله‌های عمومی، آسانسورها نورگیرها و مانند آن).

### ○ تراکم ساختمانی

نسبت سطح کل زیربنای خالص طبقات (به غیر از زیرزمین‌ها و پیلوت) به مساحت کل همان پلاک یا قطعه زمینی که ساختمان در داخل آن احداث می‌شود.

### ○ سطح اشغال ساختمان

نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین ( آنچه که در پلان طبقه اول دیده می‌شود و تصویر افقی آن بر زمین می‌افتد به عنوان سطح اشغال محاسبه می‌گردد و تصویر سطوح با ارتفاع بیش از ۴ متر از کف تمام شده به عنوان سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. ضمناً مساحت راه پله و آسانسور برای ساختمان های ۱ و ۲ طبقه جزء سطح اشغال محسوب می‌گردد و باری ساختمان های ۳ طبقه و بالاتر حداکثر تا ۲۰ متر مربع جزء سطح اشغال محسوب نمی‌گردد.)

### ○ محدوده مجاز استقرار بنا و ساختمان

آن قسمت از محدوده قطعه زمین که احداث ساختمان در آن مجاز است.

### ○ سطح آزاد یا فضای باز

قسمت‌هایی از سطح یک قطعه زمین که احداث ساختمان در آن مجاز نمی‌باشد.

### ○ زیرزمین

قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح گذر در قسمت مربوطه حداکثر ۱/۲۰ متر باشد و یا محوطه پیلوت یا هر طبقه ای که بیش از ۵۰٪ ارتفاع آن، پایین تر از سطح خیابان یا معبر مجاور باشد. (یا با توجه به شیب طبیعی زمین در خاک قرار گیرد).

### ○ همکف

عبارت است از طبقه ای از ساختمان با دسترسی مستقیم از گذرگاه همجوار قطعه زمین، که سطح آن، همتراز سطح گذر و یا حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر بلندتر از آن باشد.

### ○ پیلوت

تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده، بدون دیوارهای جداکننده و در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوتی معادل آن قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌گردد و ارتفاع پیلوتی پس از نصب سقف کاذب حداکثر ۲/۴۰ متر و با احتساب سقف کاذب حداکثر ۳ متر می‌باشد و صرفاً جهت فضاهای عمومی از قبیل پارکینگ، انباری و تاسیسات مورد استفاده قرار می‌گیرد. سطوح مشرف آن به معبر و فضای باز هر طبقه می‌تواند کاملاً باز و با نرده و یا با دیوار محافظ گردد.

### ○ بالکن

سطح سرپوشیده در طبقات فوقانی که حداقل یک طرف آن باز باشد و زیر آن به وسیله فضای بسته اشغال نگردیده باشد.

### ○ تراس

سطح بنای غیرمسقف به غیر از پشت بام تراس نامیده می‌شود.

### ○ ایوان

سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد قرار گیرد

### ○ مشاعات

عبارت از قسمتهایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد به طور کلی قسمتهایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتها مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.





پیش دبستان تا پایان دوره هنرستان و پیش‌دانشگاهی و همچنین مدارس فنی و حرفه‌ای، مراکز آموزش کودکان استثنایی و ناشنویان، مدارس اسلامی و نظایر اینها می‌باشد.

#### - اداری - انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود. این کاربری شامل ادارات و نهادهای دولتی، بنیادها، دادرها، دفاتر مؤسسات و شرکت‌ها و شعب مرکزی بانک‌ها و نظایر اینها و همچنین کلیه فعالیت‌های غیرنظامی و غیرتولیدی نیروهای انتظامی مانند ستاد نیروی انتظامی و کلانتری‌ها و همچنین پایگاه‌های بسیج می‌باشد.

#### - تجاری - خدماتی

به اراضی اختصاص یافته به انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود که دارای سلسله مراتب عملکردی به شرح زیر می‌باشد:

۱. تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای؛ این نوع شامل آن دسته از واحدهای تجاری - خدماتی است که مورد استفاده روزانه قرار می‌گیرند و باید در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای استقرار یابند مانند خواربار فروشی، نانوائی، بقالی، لبنیاتی و نظایر اینها.

۲. تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری؛ این نوع شامل آن گروه از واحدهای تجاری - خدماتی است که مراجعه به آنها غالباً به صورت هفتگی، ماهانه و یا حتی سالانه انجام می‌گیرد مانند خشکشویی، بنگاه معاملات ملکی، فروشگاه صنایع دستی و نظایر اینها.

#### - ورزشی

به اراضی اختصاص یافته برای انجام ورزشهای مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه‌ای گفته می‌شود. این کاربری شامل انواع فضاهای سرپوشیده و زمین‌های ورزشی بزرگ و کوچک مانند استادیوم‌ها، استخرها، باشگاه‌ها و زورخانه‌ها است.

#### - درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته می‌شود. این کاربری دربرگیرنده سطوح مختلف فعالیتهای درمانی مانند کلینیک پزشکان، درمانگاه، بیمارستان، زایشگاه، آزمایشگاه طبی و نظایر اینها است.





ضرورت، امکان تجدیدنظر توسط دستگاه‌های ذیصلاح در هر یک از مواد و بندهای آن‌ها وجود خواهد داشت. لازم به ذکر است که در هنگام تهیه طرح تفصیلی، ضوابط و مقررات کاربری‌های طرح جامع تدقیق خواهد شد.

### ۵-۲-۱- کاربری مسکونی

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح، قطعات دارای کاربری مسکونی و تراکم‌های تعیین شده نشان داده شده است. صدور مجوز احداث بنای مسکونی در این کاربری، صرفاً بر اساس نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و ضوابط و مقررات طرح جامع در این مجلد، امکان‌پذیر خواهد بود.

### ۵-۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز

احداث واحدهای مسکونی تک واحدی، مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و مجتمع‌های مسکونی مطابق با ضوابط طرح جامع.

- احداث خوابگاه‌های دانشجویی، پانسیون و هتل آپارتمانی در خیابان‌های با عرض بیش از ۱۶ متر با استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.
- ایجاد واحد تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای به مساحت حداقل ۱۷/۵ و حداکثر ۲۵ مترمربع در بر معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر جهت دایر نمودن واحدهای تجاری محله ای می باشد.
- ایجاد فضای سبز در مقیاس محله ای.
- احداث واحدهای مذهبی شامل مسجد، تکیه، حسینیه و سایر کاربری‌های مشابه با رعایت همجواریها وضوابط مرتبط با ساخت و ساز مذهبی در گذرهای ۱۲ متری و بیشتر.

تبصره ۱: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده‌های مجاز به جز مسکن انجام می‌پذیرد، سطح زیربنا و سطح اشغال زمین در هر یک از پلاک‌ها می‌بایست برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده موردنظر از اراضی، هر کدام که کمتر است، رعایت گردد.

تبصره ۲: در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی و به صورت مشترک احداث می‌شود، می‌بایست فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر باشند.

تبصره ۳: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی یا مدارس غیرانتفاعی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور و تایید بالاترین مقام استانی دستگاه اجرایی مربوطه، با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج و ابلاغ صورتجلسه کمیته فنی توسط اداره کل راه و شهرسازی به شهرداری، دارای کاربریهای منطقه مسکونی می‌گردد.





- تفکیک اراضی باید به نحوی انجام گردد که باعث از بین رفتن یا قطع درختان نگردد در مواردی که قطع درخت لازم و ضروری تشخیص داده شود باید با رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.
- در ساختمانهای مسکونی که دارای بیش از یک واحد مسکونی هستند محوطه باز ساختمان (حیاط ) و فضاهای عمومی مانند پارکینگ، موتورخانه، بام، پلکان عمومی، راهروهای عمومی به صورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد و اختصاصی نمی باشد.

### - ضوابط تکمیلی در ارتباط با تفکیک :

- قطعاتی که در وضع موجود کوچکتر از حد نصاب تفکیک میباشد پس از ارائه مدارک مالکیت ملک قبل از تاریخ تصویب طرح، تثبیت شده و احداث بنا با رعایت سایر ضوابط مربوط در این قطعات بلامانع است.
- تفکیک طبقات و واحدهای آپارتمانی، با رعایت ضوابط و مقررات مجتمع های مسکونی بلامانع است.
- تفکیک قطعات مسکونی موجود به مساحت های کمتر از حد نصابهای تفکیک مربوطه مجاز نمی باشد.
- در تفکیک اراضی باید از نابودی اشجار جلوگیری شود . رعایت ضوابط و مقررات مربوط به عدم قطع درختان و مقررات مشابه الزامی است.
- فرم قطعات تفکیکی مسکونی بهتر است شمالی جنوبی متمایل به جنوب شرقی باشد . بهترین جهت ، حداکثر ۳۰ درجه انحراف از محور شمالی جنوبی به سمت شرق است.
- جمعیت قطعات مسکونی و تفکیک مجدد آنها براساس حد نصابهای مربوطه مجاز است.
- نحوه تعیین سهم خدمات عمومی شهری از تفکیک اراضی بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها اعمال خواهد شد .
- جمعیت قطعات مالکیت به هر میزان و با رعایت مشرفیت و سایر ضوابط و مقررات مربوطه مجاز است.
- آنچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمان جمعیت گردند.
- تفکیک زمین هایی که دارای هر نوع بنا و مستحذات هستند ممنوع می باشد مگر در شرایط خاص که تفکیک زمین مغایرتی با ضوابط طرح جامع نداشته باشد، در صورت تایید کمیته فنی مجاز خواهد بود. در صورت مغایرت با ضوابط طرح صرفاً در صورت تایید کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود.
- در تفکیکی بافت خالی همه قطعات بعد از تفکیک باید به یک گذر عمومی با حداقل عرض ۸ متر دسترسی داشته باشند.

○ حد نصاب تفکیک قطعات و حداقل بر قطعات و تناسب طول و عرض زمین با توجه به حوزه‌های تراکمی رعایت شود.

○ در تفکیک اراضی دارای بنا و مستحدثات ، باید نحوه استقرار آن به شکلی باشد که در وضعیت تفکیک شده جدید سطح اشغال و تراکم در حد مجاز باشد.

تبصره ۱: سهم خدماتی بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع تماماً در اختیار شهرداری قرار می گیرد، که بصورت فضای سبز یا پلاک مسکونی (صرفاً جهت معوض های خدماتی شهر) مورد استفاده قرار می گیرد.

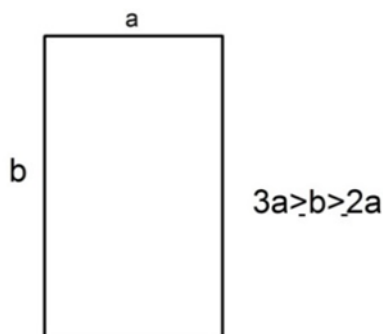
تبصره ۲: در تمامی حوزه‌های تراکمی، زمین‌هایی که دارای مساحت بین ۷۰ تا ۱۲۰ مترمربع می‌باشند با سطح اشغال ۶۰ درصد ، ۲ طبقه روی پیلوت ( دوبلکس ) و تمامی زمین‌هایی که دارای سند مالکیت مورد تأیید با مساحت بیش از ۱۲۰ تا ۲۰۰ متر مربع می باشند با سطح اشغال ۶۰ درصد به صورت ۲ طبقه روی پیلوت ( ۲ واحد ) ضمن رعایت سایر ضوابط طرح از جمله تامین پارکینگ مورد نیاز ، استقرار بنا و ... می توانند احداث بنا نمایند .

تبصره ۳: ساخت‌وساز مسکونی در اراضی با مساحت کمتر از ۷۰ مترمربع ممنوع می‌باشد. در بر معابر ۱۲ متر و بالاتر ضمن هماهنگی با شهرداری در زمین‌های با مساحت ۲۵ تا ۷۰ مترمربع در صورت دارا بودن عرض حداقل ۳ متر و به شرط تامین پارکینگ می تواند یک واحد تجاری با رعایت حداقل اندازه مساحت در عملکرد مربوطه ایجاد گردد و در زمین‌های با مساحت کمتر از ۲۵ متر مربع می توانند با پلاکهای مجاور تجمیع گردند در غیر این صورت باید توسط شهرداری بهشهرتملک و به کاربری‌های مجاز مورد نیاز (مانند فضای سبز، خدماتی و ...) تبدیل شوند.

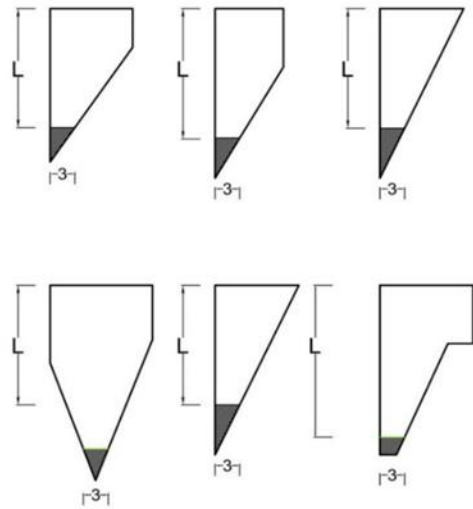
### ۵-۲-۱-۵- ابعاد و تناسب قطعات

- حداقل نسبت عرض به طول قطعات در منطقه مسکونی حداقل یک به دو حداکثر یک به سه است. توصیه می‌گردد در بافت‌های توسعه آتی، تعیین عرض گذر با توجه به کارکرد غالب، عرض گذر دسترسی و وضعیت بافت هم جوار در نظر گرفته شود.

- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای توسعه‌های جدید در حوزه‌های تراکمی شماره ۱ (تراکم کم) برابر ۸ متر و در حوزه تراکمی شماره ۲ (تراکم متوسط) برابر ۱۰ متر است. همچنین در حوزه تراکمی شماره ۳ (تراکم زیاد) ۱۲ متر و حوزه تراکمی خیلی زیاد ۳۰ متر می‌باشد.



- در قطعاتی از زمین که دارای اشکال هندسی نامنظم (مانند اشکال زیر) باشند، الگوی اشغال زمین برای اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی به شرح زیر در نظر گرفته می‌شود :

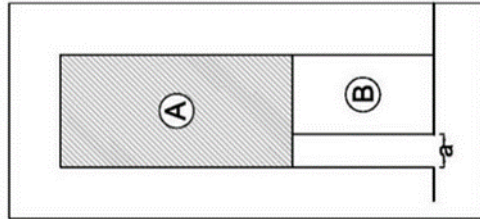


- مطابق اشکال فوق، قسمت هاشور خورده قابل ساخت‌وساز نبوده ولی در محاسبه تراکم مجاز، جز مساحت زمین محسوب می‌گردد. به عبارت دیگر محدوده‌ای از قطعه که دارای عرض کمتر از ۳ متر می‌باشند صرفاً می‌تواند به فضای سبز و باز اختصاص یابد.

#### ۵-۲-۱-۶- نحوه دسترسی‌ها

- هر قطعه زمین تفکیک شده باید حداقل یک دسترسی به معبر عمومی داشته باشد.
- در بافت‌های جدید، دسترسی مستقیم قطعات مسکونی به خیابان‌های شریانی درجه یک و دو شهری ممنوع است.
- از هر معبر فقط یک راه دسترسی پیاده (به عرض حداکثر ۱/۵ متر) به بنا و یک راه ورودی سواره به پارکینگ حداکثر عرض ۳,۵ متر مجاز است در صورت داشتن رمپ می‌تواند تا ۵ متر افزایش یابد.
- در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی، ۲۰ متر و بالاتر باشد احداث دسترسی دوم مشروط به کسب مجوز شهرداری بلامانع است. در این‌گونه قطعات، چنانچه مجوز احداث پارکینگ در دو طبقه مجزا (مثلاً زیرزمین و همکف) صادر شده باشد، پیش‌بینی دسترسی سواره به هر کدام از طبقات زیرزمین و همکف به طور مستقل بلامانع است.
- در صورتی که قطعه زمین دارای دو بر یا بیشتر باشد، تأمین دسترسی سواره بهتر است از معبر با عرض کمتر صورت پذیرد.
- در قطعات دارای دو بر، محاسبه تراکم قطعه بر مبنای عرض معبر بیشتر می‌باشد مشروط به اینکه عرض قطعه در مجاورت معبر بالاتر حداقل ۵ متر باشد.

- در قطعات پشت قواره‌های ( املاک واقع در جبهه دوم معابر ) جهت استفاده از تراکم معبر اصلی باید دارای راهرویی با حداقل عرض ۵ متر باشند. در صورتی که عرض راهرو کمتر از ۵ متر باشد صرفاً می‌تواند به صورت دو طبقه روی پیلوت احداث بنا نماید .



- میزان a در شکل فوق نباید از ۵ متر کم تر باشد.
- در قطعاتی که بر آن‌ها کمتر از ۵ متر است، صرفاً می‌تواند به صورت دو طبقه روی پیلوت ضمن رعایت سطح اشغال مجاز و سایر ضوابط احداث بنا نماید، به شرطی که حداقل عرض ورودی ۳/۵۰ متر باشد.
- در کاربری مسکونی، دسترسی تمامی کاربری‌های مقیاس ناحیه‌ای از خیابان‌های به عرض ۱۶ متر مجاز است. البته توصیه می‌شود بین ۱۶ تا ۲۴ متر باشد.
- در حوزه‌های تراکمی متفاوت لازم است حداقل عرض معبر دسترسی سواره در تفکیکات جدید منطبق بر جدول زیر در نظر گرفته شود:

جدول ۵-۱- حداقل عرض معبر در محدوده‌های تراکمی (مسکونی)

محدوده تراکمی	حداقل عرض معبر (متر)
مسکونی تراکم کم	۸
مسکونی تراکم متوسط	۱۲
مسکونی تراکم زیاد	۱۶
مسکونی تراکم خیلی زیاد	۴۰

#### ۵-۱-۲-۷- تراکم ساختمانی و سطح اشغال

در کلیه مناطق مسکونی در هر زمین استقرار یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه طرح جامع بلامانع است. تراکم پایه طرح جامع بر اساس بررسی میانگین تراکم ساختمانی شهر و سایر ملاحظات ۷۰ درصد سطح قطعه تفکیکی خواهد بود.

شهر بهشهر به پهنه‌های مختلف با قابلیت‌های تراکمی مشخص تقسیم شده است. مطابق نقشه ذیل در طرح جامع، تراکم ساختمانی مسکونی در سطح شهر به ۴ دسته مختلف شامل تراکم کم، تراکم متوسط، تراکم زیاد و تراکم خیلی زیاد (بلند مرتبه سازی) پیشنهاد شده است که میزان آن از ۶۰ تا ۳۶۰ درصد بسته به نوع تراکم متغیر است.

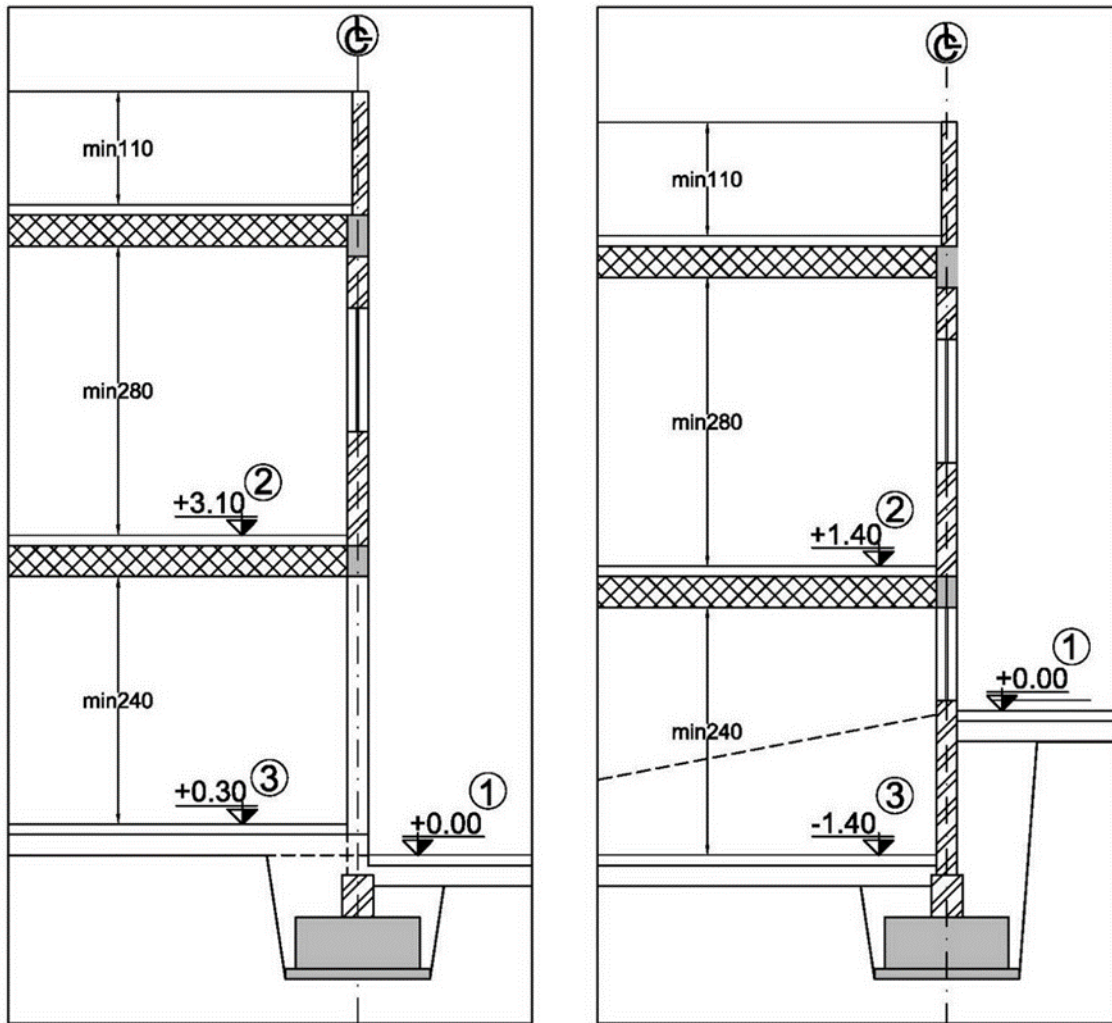












تصویر ۵-۱- مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان در زیرزمین، همکف و طبقات

۱. تراز مبنا ( تراز کف تمام شده پیاده رو در میانه بر زمین یا تراز کف تمام شده محور گذر دسترسی ملک که از طرف شهرداری به سازنده و مالک ابلاغ می گردد)،
۲. حداکثر تراز کف تمام شده طبقه اول،
۳. حداقل تراز کف تمام شده زیرزمین یا پیلوت،

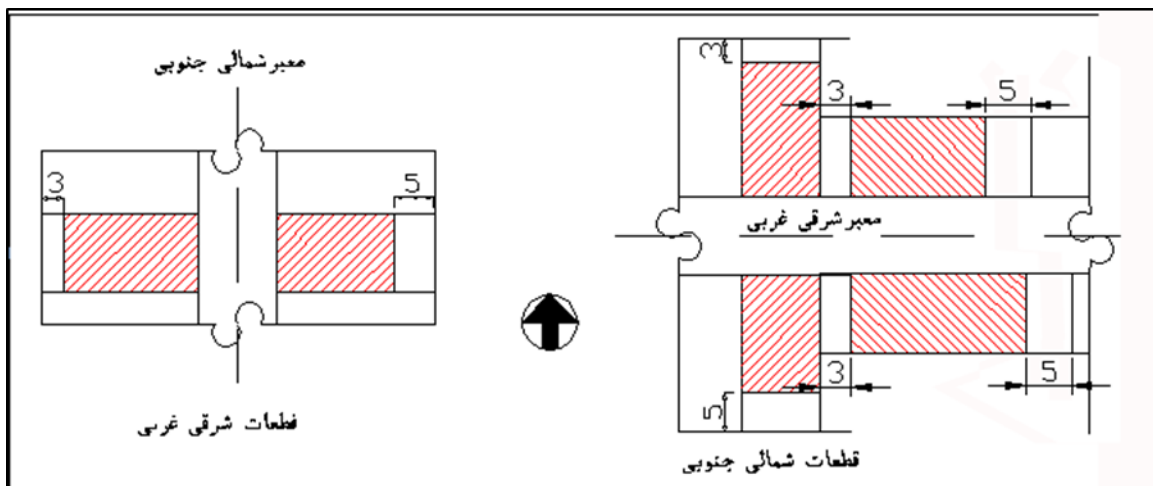
توضیح: ارتفاع مفید طبقه مسکونی از ۲۷۰ تا ۳۰۰ سانتیمتر، ارتفاع مفید زیرزمین و پیلوت ۲۴۰ سانتیمتر، ضخامت سقف ۴۰ سانتیمتر در نظر گرفته شده است.

تبصره ۱: حداکثر ارتفاع ساختمان در حریم بناها و آثار تاریخی و باارزش که بر اساس ملاحظات سازمان میراث فرهنگی تهیه خواهد شد، از حداقل ارتفاع این آثار کمتر و در هر صورت در شعاع یکصد متری آثار مورد نظر تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

### ۵-۲-۱-۹- محدوده مجاز استقرار ساختمان و الگوی اشغال در زمین

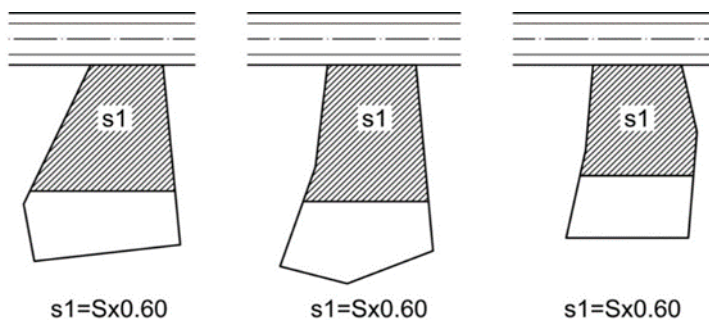
محدوده احداث بنا در شهر بهشهر مطابق با الگوی زیر است:

- احداث بنا در ۳ متر شمال قطعات شمالی و ۵ متر جنوب قطعات جنوبی و ۳ متر غرب قطعات غربی و ۵ متر شرق قطعات شرقی ممنوع است.
- در الگوهای فوق، به دو دلیل: تامین نور در فضاهای شمال قطعه (و یا بخش غربی قطعه در قطعات گذرهای شمالی - جنوبی) و تهویه و ایجاد کوران، الگوی اشغال به شکل زیر تغییر می‌نماید:



تصویر ۵-۲- محدوده مجاز استقرار ساختمان و الگوی اشغال در زمین

- در بازشو و پنجره‌هایی که در قطعات شمالی در جهت شمال و قطعات غربی در غرب احداث می‌شوند، به استثنای طبقه همکف رعایت ارتفاع دست‌انداز پنجره (O.K.B) به میزان ۱۱۰ سانتی متر از کف اتاق الزامی است.
- در تمام حوزه‌های تراکمی حداکثر سطح اشغال معادل ۶۰٪ مساحت زمین است.
- در حوزه تراکمی خیلی زیاد رعایت حداقل ۴ متر فاصله از بر محور الزامی است.
- رعایت مقررات ملی ساختمان در ضوابط مربوطه الزامی است.
- در صورتی که زمین دارای طول‌های متفاوت باشد مطابق شکل زیر به منظور رعایت هم بادی زمینه، سطح اشغال می‌تواند به صورت زیر در نظر گرفته شود:



تصویر ۵-۳- سطح اشغال در زمین با طول متفاوت

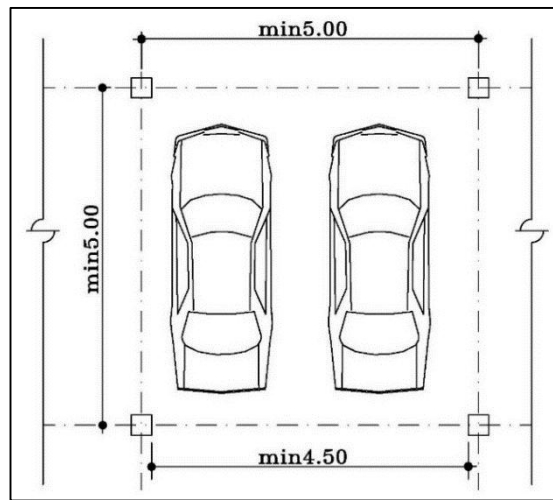




- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد ( ۲۵ مترمربع فضای پارکینگ )، از ۱۵۰ مترمربع تا ۳۰۰ مترمربع ۲ واحد ( ۳۷/۵ مترمربع فضای پارکینگ ) و از ۳۰۰ مترمربع به بالا ۳ واحد ( ۵۰ مترمربع فضای پارکینگ و با امکان پارک مزاحم ) باید تأمین گردد.
- برای پارک هر اتومبیل فضایی به ابعاد ۳\*۵ متر مورد نیاز است بعلاوه لازم است فضای حرکت و مانور در پشت آن به اندازه حداقل ۵ متر پیش‌بینی شود (مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود).

تبصره : در زمین‌های دارای عرض مفید ۱۰ متر ( و بالاتر )، آرایش پارک اتومبیل به صورت عمود بر طول ساختمان امکان‌پذیر می‌باشد. در قطعات با عرض کم تر از ۱۰ متر نمی‌توان از این الگو استفاده نمود (استفاده از الگوهای دیگر با توجه به ابعاد و تناسب قطع زمین امکان‌پذیر می‌باشد). احداث پارکینگ که مزاحم تردد وسایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آن‌ها گردد ممنوع است و جز واحدهای پارکینگ الزامی محسوب نمی‌شود.

- در صورت قرارگیری دو پارکینگ در کنار هم فضایی به ابعاد ۵×۵ متر برای پارک دو خودرو الزامی است. در بین دو ستون با اندازه ۴,۵ متر ( فضای مفید داخل ستون‌ها ) پارک دو اتومبیل در کنار هم امکان‌پذیر است.



تصویر ۵-۶- حداقل فاصله بین دو ستون در پارک دوپیل

سایر ضوابط تکمیلی از جمله مشخصات فیزیکی، ابعاد، شیب و سایر ضوابط مربوط به پارکینگ‌ها در بخش ضوابط مربوط به پارکینگ توضیح داده شده است. رعایت این ضوابط الزامی است.

- رعایت مقررات ملی ساختمان در هر صورت در خصوص ضوابط فوق مقدم و لازم الاجرا است.

## ۵-۲-۱-۱۲- ضوابط و مقررات عمومی

- چنانچه در یک ملک احداث بنا به میزانی کمتر از سطح اشغال مجاز صورت گیرد، هر ۲۵ مترمربع سطح اشغال کمتر معادل یک واحد پارکینگ محسوب می‌گردد مشروط بر آن که دسترسی اتومبیل به این فضا از ورودی اصلی سواره ساختمان به آسانی میسر باشد.
- در اراضی با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع و با بیش از یک معبر، برای هر معبر اضافی ۵٪ از فضای باز کاسته می‌شود.
- نصب آسانسور برای ساختمان‌های ۴ طبقه و بیشتر و یا ساختمان‌هایی که ارتفاع آن‌ها از سطح خیابان‌های مجاور ۱۲ متر به بالا باشد اجباری است (پیلوت طبقه محسوب نمی‌گردد). در ساختمان‌های ۸ طبقه یا با طول مسیر حرکت ۲۸ متر و بیشتر، حداقل دو واحد آسانسور ( یک دستگاه از آسانسورها برانکاردربر باشد ) مورد نیاز می‌باشد. صدور پایان کار توسط شهرداری برای این‌گونه ساختمان‌ها منوط به نصب و راه‌اندازی آسانسور می‌باشد.
- در مجتمع‌های مسکونی حداقل ۵ درصد واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد دارای معلولیت طراحی شده باشد. همچنین در مجتمع‌های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد دارای معلولیت باشد.
- در ساختمان‌های مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل می‌باید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد دارای معلولیت باشد.
- در ساختمان‌های مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج بالا(بند قبلی) ساخته می‌شوند، سطح همکف و مشاعات باید برای افراد دارای معلولیت دسترس پذیر باشد.
- احداث پله فرار مطابق با مقررات ملی ساختمان الزامی است و جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.
- در قطعات مسکونی که واحدها به صورت دوبلکس یا تربیلکس احداث می‌گردند، احداث یک پله مستقل که دسترسی به واحدها و مشاعات از جمله بام ساختمان را تامین می‌نماید الزامی است. اما در صورتی که در یک زمین یک واحد مسکونی احداث گردد، تامین دسترسی به طبقات و بام از طریق پله‌های داخلی ساختمان بلامانع است.
- مسدود نمودن فضای پیلوت به وسیله دیوار ممنوع است. در هنگام احداث پیلوت حتما باید حداقل یک جبهه به سمت فضای باز، فاقد هرگونه دیوار با ارتفاع بیش از ۶۰ سانتیمتر بوده تا امکان تهویه پیلوت فراهم گردد.
- پیلوت جزء طبقه محسوب نمی‌شود.
- در هنگام نوسازی، اگر در محدوده مجاز احداث بنا درخت وجود داشته باشد، و امکان حفظ آن به هیچ صورتی وجود نداشته باشد، در صورت موافقت شهرداری با قطع آن درخت، باید به جای هر درخت که



تبصره ۳: مساحت زیربنای واحد تجاری جز تراکم و سطح اشغال محسوب می‌گردد.

#### - مجتمع‌های تجاری شهری (به همراه خدمات وابسته)

عبارت‌اند از واحدهای تجاری قابل استقرار در آن که به صورت واحدهای مستقل یک پارچه در هر طبقه با مدیریت واحد و بدون احداث دیوارهای جداکننده بین واحدها بهره‌برداری می‌شوند (مانند فروشگاه‌های زنجیره‌ای).

#### - پاساژ

مجموعه تجاری است که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذر، در عمق قطعه نیز (با توجه به ضوابط طرح)، مجاز به احداث واحدهای تجاری با دسترسی پیاده سرپوشیده در طبقات است.

#### - مجتمع تجاری - خدماتی - مسکونی ( یا مختلط )

مجموعه‌ای از کارکردهای تجارت، سکونت، فعالیت، و خدمات است که در یک مجموعه ساختمانی گرد آمده‌اند.

#### - بازار روز

مکانی که شامل غرفه‌های متعدد (معمولاً در یک طبقه) و فضای باز وسیع است و در آن عمدتاً میوه و تره‌بار عرضه می‌گردد.

#### ۵-۲-۲- استفاده‌های مجاز

##### • مقیاس محله‌ای

- فعالیت‌های تجاری شامل: واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابي و موارد مشابه آن)
- خدمات انتفاعی شامل: دفاتر پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله و فعالیت‌های مشابه.
- آرایشگاه و مطب پزشکان
- احداث فضای سبز و محل بازی کودکان به همراه واحدهای تجاری.

##### • مقیاس ناحیه‌ای:

- فعالیت‌های تجاری شامل: واحدهای خرید هفتگی ( سوپر مارکت، فروشگاه های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، کتابفروشی ها، قنادی، آجیل فروشی و...)، بازارچه ها، فروشگاه های منسوجات، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری و انواع مشابه دیگر.
- احداث واحدهای مسکونی بطور مختلط به همراه واحدهای تجاری
- شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری
- احداث واحدهای پذیرایی، رستوران و مراکز فروش و عرضه غذا به همراه واحدهای تجاری

- بنگاه های معاملات املاک
- شرکتهای بیمه
- احداث فضای سبز و محل بازی کودکان به همراه واحدهای تجاری.
- احداث واحدهای آموزشی خصوصی مانند: آموزشگاهها و کلاسهای تدریس خصوصی
- خدمات انتفاعی شامل: پلیس ۱۰+، آموزشگاه های خصوصی و دفاتر (وکالت، مهندسی، ثبت اسناد رسمی، ازدواج و طلاق) دفاتر شرکت های پیمانکاری و مهندسی مشاور.
- آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، داروخانه ها و مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی.
- سالن های ورزشی کوچک

### ● مقیاس شهری:

- عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورس ها، بازار، شرکت های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاه های بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک و فروشگاه صنایع دستی و فرش
- شعب مرکزی بانک ها و موسسات مالی و اعتباری، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی
- موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی موسسات تجاری خارجی
- نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه تنظیمات یدکی وسایل نقلیه
- احداث واحدهای پذیرایی، هتل و مهمانخانه، رستوران و مراکز فروش و عرضه غذا به همراه واحدهای تجاری در کاربریهای تجاری شهری.
- احداث واحدهای آموزشی خصوصی مانند: آموزشگاهها و کلاسهای تدریس خصوصی
- تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، مراکز معاینه فنی خودرو
- خدمات انتفاعی شامل: ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز کاریابی، رسانه های دیجیتال انتفاعی
- مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، رادیولوژی و مطب دامپزشکان
- خدمات غیر انتفاعی شامل: دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

### ۵-۲-۳- استفاده های مشروط:

### ● مقیاس محله ای:

- احداث واحدهای صنعتی و تولیدی کوچک و غیرمزاحم شهری مانند نانوبی و شیرینی پزی، کارگاههای کوچک صنایع دستی، ریسندگی و بافندگی، کارگاههای قالی و گلیم بافی، تهیه کفش (بجز لاستیکی (در واحدهای کوچک، کفاشی، دوخت و ساخت لباس، دوخت اشیاء و البسه چرمی، صنایع کوزه گری و

- ظروف سفالی، ساخت ابزار و لوازم کوچک آهنی، تهیه لوازم روستایی، ساعت سازی و تعمیر آن، طلا و جواهرسازی و تعمیر آن و نظایر مشروط بر رعایت قوانین و مقررات زیست محیطی.
- کارگاههای کوچک تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگهداری سیستمهای گرمایش و سرمایش منازل، تعمیر وسایل الکتریکی و نظایر مشروط بر رعایت قوانین و مقررات زیست محیطی
- تبصره- صدور مجوز برای مشاغل و فعالیتهایی که احتمال ایجاد آلودگی و مشکلات زیست محیطی را به همراه دارند مستلزم ارائه گواهی از اداره محیط زیست و تایید کمیسیون ماده ۵ است.

#### • مقیاس ناحیه ای:

- احداث واحدهای صنعتی و تولیدی کوچک و غیرمزاحم شهری مانند نانوایی و شیرینی پزی، کارگاههای کوچک صنایع دستی، ریسندگی و افندگی، کارگاههای قالی و گلیم بافی، تهیه کفش (بجز لاستیکی) در واحدهای کوچک، کفافی، دوخت و ساخت لباس، دوخت اشیاء و البسه چرمی، صنایع کوزه گری و ظروف سفالی، ساخت ابزار و لوازم کوچک آهنی، تهیه لوازم روستایی، ساعت سازی و تعمیر آن، طلا و جواهرسازی و تعمیر آن و نظایر مشروط بر رعایت قوانین و مقررات زیست محیطی.
- کارگاههای کوچک تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگهداری سیستم های گرمایش و سرمایش منازل، تعمیر وسایل الکتریکی و نظایر آن مشروط بر رعایت قوانین و مقررات زیست محیطی.
- تبصره: صدور مجوز برای مشاغل و فعالیتهایی که احتمال ایجاد آلودگی و مشکلات زیست محیطی را به همراه دارند مستلزم ارائه گواهی از اداره محیط زیست است.

#### • مقیاس شهری:

- احداث واحدهای صنعتی و تولیدی کوچک و غیرمزاحم شهری مانند نانوایی و شیرینی پزی، کارگاههای کوچک صنایع دستی، ریسندگی و بافندگی، کارگاههای قالی و گلیم بافی، تهیه کفش (بجز لاستیکی) در واحدهای کوچک، کفافی، دوخت و ساخت لباس، دوخت اشیاء و البسه چرمی، صنایع کوزه گری و ظروف سفالی، ساخت ابزار و لوازم کوچک آهنی، تهیه لوازم روستایی، ساعت سازی و تعمیر آن، طلا و جواهرسازی و تعمیر آن و نظایر مشروط بر رعایت قوانین و مقررات زیست محیطی
- کارگاههای کوچک تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگهداری سیستمهای گرمایش و سرمایش منازل، تعمیر وسایل الکتریکی و نظایر مشروط بر رعایت قوانین و مقررات زیست محیطی
- تبصره: صدور مجوز برای مشاغل و فعالیتهایی که احتمال ایجاد آلودگی و مشکلات زیست محیطی را به همراه دارند مستلزم ارائه گواهی از اداره محیط زیست و تایید کمیسیون ماده ۵ است.

#### ۵-۲-۴- استفاده های غیر مجاز:

هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد ذکر شده در هر سه سطوح عملکردی فوق ممنوع است.









- هر گونه احداث بنا در داخل حریم و جنگل‌های حاشیه و فضاهای سبز،
- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری پارک و فضای سبز،
- هر گونه تغییر کاربری و احداث بنا در داخل حریم و ... ممنوع است.

#### ۵-۲-۳-۴-۱-۲-۴- ضوابط مربوط به اندازه و مساحت زمین و تفکیک قطعات

- هرگونه تفکیک در اراضی فضای سبز عمومی و پارک‌های معین شده در نقشه طرح جامع ممنوع است.
  - حداقل اندازه زمین برای احداث پارک‌ها در توسعه‌های جدید شهری مطابق موارد زیر است:
    - پارک محله با حداقل اندازه ۲۰۰۰ مترمربع،
    - پارک ناحیه با حداقل اندازه ۵۰۰۰ مترمربع،
    - پارک شهر با حداقل اندازه ۱۰۰۰۰ مترمربع.
- تبصره: در بافت‌های موجود در صورت عدم امکان تخصیص زمین با مساحت‌های فوق، احداث پارک با مساحت‌های کم تر در صورت صلاح‌دید شهرداری و تایید کمیته فنی امکان‌پذیر می‌باشد.

#### ۵-۳-۲-۵- تراکم ساختمانی و سطح اشغال در کاربری پارک و فضای سبز

- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز فرهنگی و هنری در داخل پارک‌ها برابر ۱۰٪ سطح کل زمین می‌باشد، مشروط بر اینکه مساحت پارک از ۲۰۰۰ متر کمتر نشود.
- حداکثر تراکم ساختمانی فضاهای پذیرایی و تفریحی و تجاری، ۲/۵٪ سطح کل زمین می‌باشد، مشروط بر اینکه مساحت پارک از ۱۰۰۰ متر کمتر نشود.
- حداکثر سطح قسمت‌های اداری و نگهبانی به صورت مجموعه برابر ۱۵۰ مترمربع در پارک‌ها می‌باشد و به صورت واحد نگهبانی ۱۰ مترمربع به ازای هر واحد است و در هر صورت حداکثر مجموع مساحت قسمت‌های اداری و نگهبانی که به صورت جدا از هم ساخته می‌شوند برابر ۲۰۰ متر خواهد بود.
- حداکثر سطح سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها به ازای هر مجموعه سرویس‌ها برابر ۵۰ مترمربع می‌باشد.
- احداث قسمت‌های اداری و نگهبانی به صورت مجموعه صرفاً برای پارک‌هایی با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع مجاز است.
- ساختمان‌های ذکر شده در بالا در پارک‌های ناحیه‌ای و مقیاس‌های بالاتر باید حداقل ۲۵ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

#### ۵-۳-۲-۶- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع ساختمان‌های فرهنگی و هنری یک طبقه و برابر ۴/۵ متر،
- حداکثر ارتفاع سایر بناهای مجاز و مشروط در داخل پارک‌ها یک طبقه برابر ۳/۵ متر خواهد بود.

**۵-۲-۳-۷- ضوابط عمومی**

- طرح کاشت و محوطه‌سازی و معماری پارک‌ها و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید به تأیید کمیته فنی برسد.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح الزامی است، علاوه بر آن توصیه می‌گردد در بر گذر مجاور پارک در طول بر قطعه و به عمق حداقل ۵ متر عقب‌نشینی به منظور توقف موقت اتومبیل‌ها در نظر گرفته شود.

**۵-۲-۴- کاربری آموزشی****۵-۲-۴-۱- استفاده‌های مجاز**

- احداث واحدهای آموزشی شامل آمادگی، مهد کودک، پیش‌دبستانی، دبستان، دبیرستان و پیش‌دانشگاهی به صورت جداگانه یا مجتمع،
- احداث هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و رفاه امور اجتماعی، کلاس‌های نهضت سوادآموزی،
- احداث مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد‌های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی.

**۵-۲-۴-۲- استفاده‌های مشروط**

- احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزشی از قبیل سالن‌های سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه، سالن‌های ورزشی و مسجد، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی (در حد نیاز مجموعه آموزشی)،
- احداث سرایداری با مساحت حداکثر ۷۰ مترمربع صرفاً برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مشروط بر حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور،
- احداث واحدهای مسکونی برای کادر اداری و مدرسان صرفاً برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مشروط بر حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور،
- احداث انبار کتاب‌های آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیت‌های مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی.

**۵-۲-۴-۳- استفاده‌های ممنوع**

هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.







- احداث واحدهای آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاس‌های درس و خانه‌های سازمانی، سالن و زمین‌های ورزشی و فضاهای جنبی دیگر در ارتباط با فعالیت اصلی در کاربری‌های درمانی مربوطه و بدون اجازه تفکیک زمین، مشروط به تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است.
- احداث واحدهای خدمات رفاهی برای مراجعان بیمارستان (شامل رستوران و مراکز انتظار) در حداکثر ۵ درصد مساحت زمین مشروط به تأیید مراجع دارای صلاحیت مجاز است.
- احداث مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی (خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی، سونوگرافی، سی‌تی‌اسکن و ام آر آی و داروخانه و مشابه این‌ها و ساختمان پزشکان در گذرهای با عرض ۱۴ متر و بالاتر.

### ۵-۲-۶-۳- استفاده‌های ممنوع

هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

### ۵-۲-۶-۴- حداقل اندازه زمین

- حداقل اندازه قطعه زمین برای کاربری درمانی در حد محلات و نواحی مطابق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی خواهد بود. در هر صورت حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری‌های بهداشتی، درمانی و بهزیستی در حد محلات ۵۰۰ مترمربع و در سطوح بالاتر جهت مراکز بهداشت برابر ۱۰۰۰ مترمربع است. مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان حداقل مساحت زمین ۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- کاربری‌های درمانی و بهزیستی مشخص شده در طرح مجاز به تفکیک زمین نمی‌باشند.
- دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۲ متر و مراکز درمانی و بهزیستی در مقیاس ناحیه از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر و دسترسی بیمارستان‌ها از خیابان‌های ۱۸ متر به بالا مجاز می‌باشد.
- دسترسی جداگانه مراکز فرعی واقع در واحدهای درمانی و بهزیستی به معابر مجاز است، اما در هر صورت باید دسترسی داخلی آن نیز به سایر مراکز فرعی فراهم باشد.

### ۵-۲-۶-۵- تراکم ساختمانی

- بیمارستان و درمانگاه، خانه بهداشت و سایر فعالیت‌های مجاز در کاربری درمانی طبق ضوابط وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی،
- خانه سالمندان، مراکز توان‌بخشی و سایر مراکز بهزیستی برابر ۸۰ درصد سطح زمین،
- حداکثر تراکم ساختمانی بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق تراکم مسکونی همجوار تعیین می‌گردد.

**۵-۲-۶- سطح اشغال**

- حداکثر سطح اشغال بنا در حد محله و ناحیه در کاربری‌های درمانی ۵۰ درصد و بهزیستی ۴۰ درصد سطح زمین،
- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی کادر اداری و درمانی برابر ۱۰ درصد سطح زمین،
- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی برای مراجعان (شامل رستوران و مراکز انتظار) برابر ۵٪ سطح زمین،
- حداکثر سطح اشغال بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق مسکونی همجوار تعیین می‌گردد.

**۵-۲-۶-۷- تعداد طبقات و ارتفاع بنا**

- حداکثر تعداد طبقات برای کاربری بهزیستی دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۰/۵ متر، درمانی با حداکثر ۳ طبقه ارتفاع ۱۴/۱۰ متر،
- مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی همجوار تعیین می‌گردد.
- در مورد پروژه‌های خاص با تأیید وزارت بهداشت و درمان انجام برخی اصلاحات در ضوابط ساختمانی از طریق طرح موضوع در کمیته فنی امکان‌پذیر است.

**۵-۲-۶-۸- سایر ضوابط**

- نحوه استقرار بناها در زمین باید به روشی باشد که سبب ایجاد اشرافیت به سایر ساختمان‌ها و بناهای همجوار (همسایگان) نگردد.
- مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی ( خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی، سونوگرافی، سی تی اسکن و ام آر آی و داروخانه و مشابیه این‌ها و مطب و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه، در بر معابر با عرض حداقل ۱۴ متر و رعایت حقوق همسایگی و تامین پارکینگ مورد نیاز امکان‌پذیر می‌باشد.
- مراکز درمانی و بهزیستی در مقیاس ناحیه در خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر مجاز به فعالیت می‌باشند.
- پلی کلینیک‌ها و بیمارستان‌ها از خیابان‌های ۲۰ متر و بالاتر مجاز می‌باشند.
- در بیمارستان‌ها و مراکز درمانی و بهداشتی و بهزیستی با مساحت عرصه بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، در بر گذر دسترسی دارای باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۵ متر برای توقف‌های کوتاه مدت مراجعان در نظر گرفته شود.
- طرح معماری و سایت پلان مجموعه در زمین‌های تا ۱۵۰۰ مترمربع باید به تأیید کمیته فنی و بیش از ۱۵۰۰ مترمربع زمین پس از تأیید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

### ۵-۲-۷- کاربری ورزشی

#### ۵-۲-۷-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد تأسیسات ورزشی در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشی، مجموعه ورزشی، سالن‌ها و باشگاه‌های ورزشی، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز ، پیست دوچرخه و اسکیت ، زمین های تفریح و بازی کودکان در کاربری ورزشی مجاز است.

#### ۵-۲-۷-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری مرتبط با کاربری ورزشی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری مستقل و مشروط به موافقت شهرداری و عدم تفکیک آنان صرفاً به منظور استفاده داخل مجموعه،
  - احداث واحدهای فرهنگی آموزشی شامل کتابخانه و سالن نمایش فیلم، کلاس‌های آموزشی در ارتباط با کاربری اصلی مشروط به عدم تفکیک مجاز است.
  - ایجاد امکانات تفریحی، رفاهی، پذیرایی و خوابگاهی در حد نیاز با تشخیص سازمان‌های ذی ربط مشروط به تصویب سازمان‌های مربوط و عدم تفکیک امکان پذیر است.
  - بهره‌برداری از سالن‌های ورزشی چندمنظوره با هدف احداث تأسیسات مدیریت بحران، با در نظر گرفتن کلیه ملاحظات ایمنی مشروط به تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است.
- تبصره: کلیه موارد فوق منوط به موافقت و نظارت شهرداری و تأیید کمیته فنی می‌باشد.

#### ۵-۲-۷-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه کاربری و فعالیت به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق ممنوع است.

#### ۵-۲-۷-۴- حداقل اندازه زمین و تفکیک

- زمین ورزشی در سطح محلات به صورت روباز ۵۰۰ مترمربع،
- باشگاه ورزشی و زورخانه در سطح محلات ۵۰۰ مترمربع،
- زمین ورزشی در سطح محلات ۲۰۰۰ مترمربع،
- سالن‌های ورزشی در سطح نواحی و شهر ۲۰۰۰ مترمربع،
- ورزشگاه در سطح شهر و فراشهر ۱۰۰۰۰ مترمربع،
- استادیوم در سطح شهر و فراشهر ۲۰۰۰۰ مترمربع.
- تفکیک زمین و احداث بناهای مرتبط با کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستورالعمل‌های وزارت ورزش و جوانان و ضوابط و مقررات طرح جامع می‌باشد. فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح جامع مجاز به تفکیک نمی‌باشند.









- حداکثر سطح اشغال ساختمان مسافرخانه (مهمان خانه) برابر ۵۰ درصد سطح زمین،
- حداکثر سطح اشغال مراکز تفریحی (شهربازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد،
- حداکثر سطح اشغال چادر و تأسیسات در اردوگاه‌های جهانگردی ۳۰ درصد سطح کل اردوگاه،

#### ۵-۲-۹-۸- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات ساختمان هتل و مهمان‌سرا ۴ طبقه،
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان سالن‌های پذیرایی و تالارها ۲ طبقه،
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان رستوران ۲ طبقه،
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان مسافرخانه ( مهمان خانه ) ۲ طبقه،
- حداکثر تعداد طبقات تأسیسات و ساختمان کاربری تفریحی، یک طبقه می‌باشد.
- انجام برخی تغییرات در ضوابط و مقررات طرح که در مورد برخی از پروژه‌های خاص ضروری تشخیص داده شود، از طریق ارائه پیشنهاد توسط سازمان‌های مربوط و تایید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج امکان‌پذیر خواهد بود.

#### ۵-۲-۹-۹- سایر ضوابط و مقررات

- ضوابط تفصیلی این کاربری و انواع آن توسط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و همچنین وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین گردیده است لیکن احداث بنا و آغاز عملیات ساختمانی منوط به موافقت شهرداری و رعایت ضوابط طرح تفصیلی می‌باشد.
- تامین پارکینگ مطابق جدول الزامی است.
- طرح معماری و محوطه‌سازی (سایت پلان) در اراضی با مساحت تا ۱۵۰۰ مترمربع باید به تایید کمیته فنی و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

#### ۵-۲-۱۰- کاربری اداری، انتظامی

##### ۵-۲-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز

- کلیه ادارات، مجتمع‌ها و نهادهای دولتی و عمومی،
- احداث مراکز ستادی ارتش، نیروی انتظامی و سپاه و کلانتری‌ها ( صرفاً استفاده اداری مجاز می‌باشد).

##### ۵-۲-۱۰-۲- استفاده‌های ممنوع

غیر از موارد ذکر شده فوق هر گونه استفاده دیگر از اراضی این کاربری ممنوع است.

##### ۵-۲-۱۰-۳- اندازه زمین و تفکیک قطعات

تفکیک زمین‌های تعیین شده در منطقه اداری- انتظامی مجاز نیست اما در هر صورت حداقل اندازه تفکیکی ۱۰۰۰ متر خواهد بود.











**۵-۲-۱۳-۶- تراکم ساختمانی**

- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۵ درصد سطح کل زمین،
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری بیرون شهری برابر ۲۰ درصد سطح زمین،
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های باربری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین،
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری انبارها برابر ۱۰۰ درصد سطح اراضی،
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح کل زمین می‌باشد.
- سطح زیرزمین‌ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزء تراکم محاسبه نمی‌شوند،

**۵-۲-۱۳-۷- حداکثر سطح اشغال**

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۷,۵ درصد سطح زمین،
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های مسافربری خارج شهری برابر ۱۰ درصد سطح زمین،
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های باربری برابر ۴۰ درصد سطح کل زمین،
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری انبارها برابر ۵۰ درصد سطح زمین،
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح زمین می‌باشد،

**۵-۲-۱۳-۸- تعداد طبقات و ارتفاع بنا**

- حداکثر ارتفاع در کاربری‌های مربوط به پایانه‌ها توسط کمیته فنی و تایید کمیسیون ماده پنج با توجه به طرح‌های مناسب تهیه شده تعیین می‌گردد.
- حداکثر ارتفاع انبارها و بناهای واقع در پارک موتوری برابر ۱۰ متر از سطح معبر مجاور می‌باشد.

**۵-۲-۱۳-۹- ضوابط و مقررات عمومی**

- در احداث پایانه‌های مسافربری رعایت حریم به میزان حداقل ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است،
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت‌های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی می‌باشد،
- در پایانه‌های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است،
- طرح عارضه‌سنجی ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه در کاربری‌های پایانه و پارکینگ باید به تأیید مراجع ذیصلاح برسد،
- حداقل عرض قطعه زمین نباید کمتر از ۲۰ متر باشد،
- طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید سازمان مجری طرح و شهرداری و در نهایت به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است،
- در پایانه‌های مسافربری و باربری، مسیرهای ورودی و خروجی متقاضیان با مسیرهای ورودی و خروجی اتوبوس‌ها و کامیون‌ها باید به صورت جداگانه طراحی و جایگاه انتظار مراجعان، واحدهای بهداشتی، انبارهای

کالا، خوابگاه و حمام رانندگان، پارکینگ ها و سایر تاسیسات مورد نیاز باید بر اساس استانداردهای مورد قبول در طرح منظور گردد،

- طرح مجموعه باید به تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج برسد،
- سایت پلان مجموعه و معماری در اراضی با مساحت تا ۱۵۰۰ مترمربع باید به تایید کمیته فنی و بیش از آن (۱۵۰۰ متر) پس از تایید کمیته فنی می بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد،

#### ۵-۲-۱۳-۱۰- تاریخی و میراث فرهنگی

- هرگونه اقدام در این اراضی نیازمند استعلام از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است و رعایت قوانین، آیین نامه ها و دستورالعمل های سازمان یاد شده در این اراضی با رعایت حقوق مالکانه ساکنان این محدوده ها الزامی می باشد،
- رعایت حرایم مربوط به میراث تاریخی برابر ضوابط سازمان های مربوطه الزامی است،

#### ۵-۲-۱۳-۱۱- حریم آثار تاریخی شهر بهشهر

- حریم مناطق حفاظت شده توسط سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده و هرگونه دخل و تصرف و فعالیتی در حریم مذکور فقط می تواند توسط سازمان میراث فرهنگی انجام گیرد.

#### ❖ ضوابط و مقررات حفاظتی عرصه و حریم ساختمان ۱۲ فامیل بهشهر

(موضوع " ابلاغیه ضوابط ارتفاعی حریم بناهای تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه (ضوابط عمومی) به شماره ۳۱۴۰ / ۹۹۲۱۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۸ " )

\*\*منظور از کلمه " وزارت " در متن ذیل " وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی " است .

ضوابط و مقررات حفاظتی عرصه که در نقشه با خط ممتد قرمز نشان داده شده است :

۱. هرگونه ساخت و ساز، عملیات اجرایی، دخل و تصرف، تفکیک عرصه، تغییر در نما یا کالبد عرصه و اعیان آثار تاریخی و هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان آن ها گردد، ممنوع است.

تبصره: انجام فعالیت های باستان شناسی، پژوهشی، مرمت، احیاء و ساماندهی و نظایر آن که با هدف حفظ و احیاء ارزش های فرهنگی و تاریخی اثر لازم است، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب معتبر و در غیر این صورت ممنوع است. (طرح مرمت و احیاء اثر می بایست با استناد به اسناد و مدارک تاریخی اثر باشد.)

۲. حفر چاه و احداث زیرزمین در عرصه ممنوع است .

تبصره: اگر اصل اثر تاریخی دارای چاه یا زیرزمین باشد در حدود موجود و اصالت اولیه قابل حفظ و احیاء است.

۳. ملحقات و دخل و تصرف هایی که در عرصه، نما یا کالبد اثر به وجود آمده که با معماری و اصالت تاریخی-فرهنگی اثر هماهنگی ندارند، باید با استناد به اسناد و مدارک تاریخی و بر اساس طرح مصوب وزارت بازپیرایی شود.

۴. ایجاد یا توسعه هرگونه تاسیسات مانند لوله کشی، برق رسانی، آب و فاضلاب، گازرسانی و نظایر آن در عرصه بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است .

۵. نصب دکل های مخابراتی و نظایر آن در عرصه ممنوع است. همچنین ایجاد و نصب سازه و مانع که ارتباط اثر با محیط پیرامون را مختل سازد، ممنوع است.

۶. تعریض و توسعه معابر به سمت عرصه ممنوع است.

### ضوابط و مقررات حفاظتی حریم که در نقشه با خط ممتد زرد نشان داده شده است:

الف) انجام یا صدور مجوز هرگونه عملیات اجرایی و عمرانی، ساخت و ساز، تخریب و نوسازی، گواهی پایان کار ساختمان و نظایر آن در محدوده حریم، بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است.

ب) مستحذات موجود در حریم که مغایر ضوابط حریم می باشند، بعد از پایان عمر مفید و هنگام تجدید و نوسازی باید مطابق ضوابط حریم مربوطه اصلاح شوند.

ج) حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز در پلاک های مجاور اثر ثبتی باید بر اساس "ابلاغیه ضوابط ارتفاعی حریم بناهای تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه ( ضوابط عمومی) به شماره ۹۹۲۱۰۰/۳۱۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۸" صورت پذیرد. (۱۰ متر)

د) احداث بنا در پلاک های مجاور عرصه باید با فاصله دو برابر ارتفاع بنای تاریخی ( ۲۸ متر) از دیوارهای خارجی عرصه صورت پذیرد.

ه) توسعه، تغییر، تعریض و یا ایجاد معابر جدید، خطوط حمل و نقل ریلی، حفاری عمقی یا سطحی، ایجاد زیرزمین یا تاسیسات زیرساختی (تیربرق، مخابرات، دکل و ...) در محدوده حریم، بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است و در صورت عدم مغایرت با ضوابط میراث فرهنگی، قابل اجرا خواهد بود. استفاده از ماشین آلات سنگین و آلاینده، انباشت و یا هدایت زباله، هدایت آبهای سطحی، فاضلاب و یا آبهای تحت الارضی، مواد شیمیایی به سمت عرصه ممنوع است. گودبرداری، احداث کانال، حفر چاه آب یا فاضلاب و نظایر آنها در محدوده حریم ممنوع است.

و) طرح معماری، ترکیب حجم، نحوه توده گذاری، انتخاب مصالح نما، شکل بازشوها، کلیات و جزییات نمای مستحذات باید هماهنگ با ارزش های معماری اثر باشد و پس از تصویب توسط وزارت به مرحله اجرا در آید.

تبصره ۱: استفاده از شیشه رفلکس، نمای کامپوزیت، طرح رومی، سنگ گرانبه، سرامیک، ایزوگام بدون پوشش، سقف شیبدار با رنگ و فرم نامتعارف و نظایر آن ها و مصالح غیر همگون با اثر و بافت پیرامون در نماسازی (نمای اصلی و نماهای جانبی قابل رویت از معابر) ساختمان ها ممنوع است.

تبصره ۲: هرگونه تغییرات در نمای ساختمان های احداث شده واقع در محدوده حریم، پیش از اجرا باید به تایید وزارت برسد.

(ز) به منظور حفظ دانه بندی، توده و فضا در بافت تاریخی پیرامون اثر، تفکیک و تجمیع املاک در محدوده حریم ممنوع است، مگر اینکه در جهت بازگرداندن اصالت تاریخی-فرهنگی ملک با استناد به اسناد و مدارک تاریخی باشد.

(ح) انجام هرگونه گودبرداری، احداث کانال، حفرچاه آب یا فاضلاب و نظایر آن در محدوده حریم که منجر به تخریب یا آسیب رساندن به اثر تاریخی گردد، ممنوع است.

توضیح ۱: منظور از "کسب مجوز از وزارت"، صدور مجوز قبل از آغاز عملیات اجرایی، نظارت در حین اجرا و صدور تاییدیه نهایی (پایان کار) توسط وزارت است و هر اقدامی که مطابق با این روند صورت نپذیرد، تخلف از ضوابط حفاظتی عرصه و حریم آثار تاریخی بوده و جرم محسوب می شود.

توضیح ۲: مرجع تشخیص کاربری های مضر یا غیر مضر در محدوده حریم، وزارت است.

#### ❖ ضوابط محدوده عرصه، اعیان و حرایم مجموعه کوشک باغ های صفوی بهشهر شامل:

"باغ دیوان خانه (معروف به باغ شهرداری یا باغشاه)، آب انبار شاه عباسی، باغ تپه و باغ چشمه یا چشمه عمارت

مقدمه

در سال ۱۰۲۱ ه.ق مصادف با بیست و ششمین سال سلطنت شاه عباس اول در قصبه اشرف که به ولایت پنج هزار معروف بود. باغ ها و عمارات عالی و با شکوه از قبیل کاخ، بیوتات، تالار، حمام و آب انبار بدست معماران چیره دست ساخته می شود و بدین طریق قصبه اشرف به "اشرف البلاد" نجیب ترین شهرهای آن روزگار مشهور می گردد.

امروزه از مجموعه باغ اندر باغ های مذکور، بقایای سه باغ کوشک منحصر به فرد و یک آب انبار به دست ما رسیده است که از یک سو به بیان ارزشها و پیامهایی مهم در زمینه هنر معماری و باغ سازی ایرانی می پردازد و از سویی دیگر بازگو کننده فرهنگ، عقاید و سلیقه های مردان عصر خود به شمار می رود.

لازم به یادآوریست، مجموعه کوشک باغ های بهشهر تنها نمونه هنر باغ سازی صفوی است که در پهن دشت شمال کشور با تمام ویژگی باغ سازی ایرانی شکل گرفته است. تعیین عرصه و حریم مجموعه با شکوه مذکور به عنوان مهمترین حرکت حفاظتی با نیت حفظ ارزش های تاریخی، فرهنگی و طبیعی منطقه، ضمن تبیین و متناسب نمودن فعالیت های عمرانی پیرامون آثار به بیان چگونگی پیوندهای دو سویه ی محیطی و کارکردی، موجب فهم و معنادار شدن بیش از پیش آنها خواهد شد. از اینرو بر اساس مطالعات و بررسی های انجام یافته، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور به استناد بند

۱۲ از ماده ۳ قانون اساسنامه مصوب مجلس شورای اسلامی، حدود عرصه ها و حرایم مجموعه کوشک باغ های صفوی بهشهر را به دستگاههای مربوط جهت رعایت ضوابط و مقررات، بشرح زیر اعلام و ارسال می دارد:

### \* ضوابط عرصه های آثار

- ۱- هر گونه اقدامی که موجب لطمه، تخریب و یا آسیب کالبدی و منظری عرصه های آثار تاریخیگردد. ممنوع است.
- ۲- هرگونه فعالیت عمرانی اعم از مرمت، ساماندهی، باززنده سازی، تعمیر، تغییر، تغییر کاربری و... در تمام یا بخشی از عرصه های آثار، پس از تهیه و ارائه طرح و تصویب نهایی آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و اجرای دقیق مفاد آن معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- ۳- فعالیت پژوهشی و باستان شناسی در محدوده آثار تاریخی در انحصار سازمان میراث فرهنگیو گردشگری خواهد بود.
- ۴- به منظور بازنده سازی مجموعه و ارائه و معرفی ارزش های فرهنگی و تاریخی باغ های صفوی بهشهر تاکید می شود. کاربری فعلی باغ ها(باغ شهرداری، باغ تپه و باغ چشمه عمارت) به مکان دیگر منتقل گردد.
- عرصه تاریخی باغ کوشک چشمه عمارت بر اساس اسناد، مدارک و فعالیت های پژوهشی انجام یافته. محدوده هایی است که روی نقشه با خط ممتد ضخیم مشخص شده است. این محدوده عرصه تاریخی باغ چشمه عمارت بوده و مشمول ضوابط و مقررات زیر می باشد:

- ۱- هر گونه ساخت و ساز جدید در محدوده مذکور(عرصه تاریخی) ممنوع می باشد. آزاد سازی و تملک اراضی بر حسب اولویت و بتدریج با نظارت و طرح مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری انجام خواهد گرفت.
- ۲- پس از آزادسازی عرصه تاریخی چشمه عمارت، طرح مصوب باززنده سازی باغ با نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری اجراء خواهد شد.
- ۳- تعمیر، رفع خطر و مرمت واحدهای ساخته شده موجود در عرصه باغ چشمه عمارت بدون هر گونه توسعه ساختمانی، بلامانع می باشد.

### \* ضوابط و مقررات حریم درجه یک

- ۱- هر گونه ساخت و ساز، احداث بنا، صدور پروانه و پایان کار ساختمانی، بهسازی و نوسازی، احداث و یا اصلاح معابر و غیره در محدوده حریم درجه یک باید با اطلاع قبلی و با نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری انجام پذیرد.
- ۲- حداکثر ارتفاع مجازساخت و ساز در این محدوده با احتساب کرسی چینی و سقف شیروانی، یک طبقه در پنج و نیم متر (۵,۵ متر) تعیین و اعلام می گردد.
- ۳- طرح معماری و مصالح مورد استفاده در بناها باید متناسب با بافت فرهنگی و تاریخی مجموعه آثار و بوم آورد باشد.

### \* ضوابط و مقررات حریم درجه دو

- ۱- هر گونه ساخت و ساز، صدور پروانه و پایان کار ساختمانی، بهسازی و نوسازی، احداث و یا اصلاح معابر و غیره در محدوده حریم درجه دو باید با اطلاع قبلی و با نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری انجام پذیرد.
  - ۲- حداکثر ارتفاع ساخت و ساز مجاز در این محدوده بدون احتساب کرسی چینی و خیز سقف شیروانی، شش متر (۶متر). یک طبقه روی پیلوت (در صورت درخواست پیلوت) تعیین و اعلام می گردد.
  - ۳- طرح معماری و مصالح مورد استفاده در بناها باید متناسب با اقلیم منطقه و بوم آورد باشد.
- تبصره: حداکثر ساخت و ساز مجاز در اولین پلاک بر تجاری واقع در خیابان شهید هاشمی نژاد، بدون احتساب خیز سقف شیروانی، هشت و نیم متر (۸,۵)، (یک طبقه روی واحد تجاری) تعیین و اعلام می گردد، که با علامت روی نقشه مشخص شده است.

### \* ضوابط حریم درجه سه

- ۱- هر گونه ساخت و ساز، احداث بنا، بهسازی و نوسازی، احداث و یا اصلاح معابر. در این محدوده باید با اطلاع قبلی و با نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری انجام پذیرد.
- ۲- حداکثر ارتفاع ساخت و ساز در این محدوده بدون احتساب کرسی پینی و خیز سقف شیروانی، هشت و نیم متر (۸,۵ متر) دو طبقه روی پیلوت (صورت درخواست ساخت پیلوت) تعیین و اعلام می گردد.
- ۳- طرح معماری و مصالح مورد استفاده در بناها باید متناسب با اقلیم منطقه و بوم آورد باشد.

### \* ضوابط و مقررات حریم درجه چهار

- ۱- هر گونه ساخت و ساز، احداث بنا، بهسازی و نوسازی، احداث و یا اصلاح معابر در این محدوده باید با اطلاع قبلی و با نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری انجام پذیرد.
  - ۲- حداکثر ارتفاع ساخت و ساز در این محدوده بدون احتساب کرسی چینی و خیز سقف شیروانی، یازده و نیم متر (۱۱,۵ متر) در سه طبقه روی پیلوت (در صورت درخواست ساخت پیلوت) تعیین و اعلام می گردد.
- تبصره: حداکثر ساخت و ساز مجاز در اولین پلاک بر تجاری واقع در خیابان شهید هاشمی نژاد، بدون احتساب کرسی چینی و خیز سقف شیروانی، چهارده متر (۱۴ متر)، (سه طبقه روی واحد تجاری) تعیین و اعلام می گردد.
- ۳- طرح معماری و مصالح مورد استفاده در بناها باید متناسب با اقلیم منطقه و بوم آورد باشد.

## \* ضوابط و مقررات حریم درجه پنج

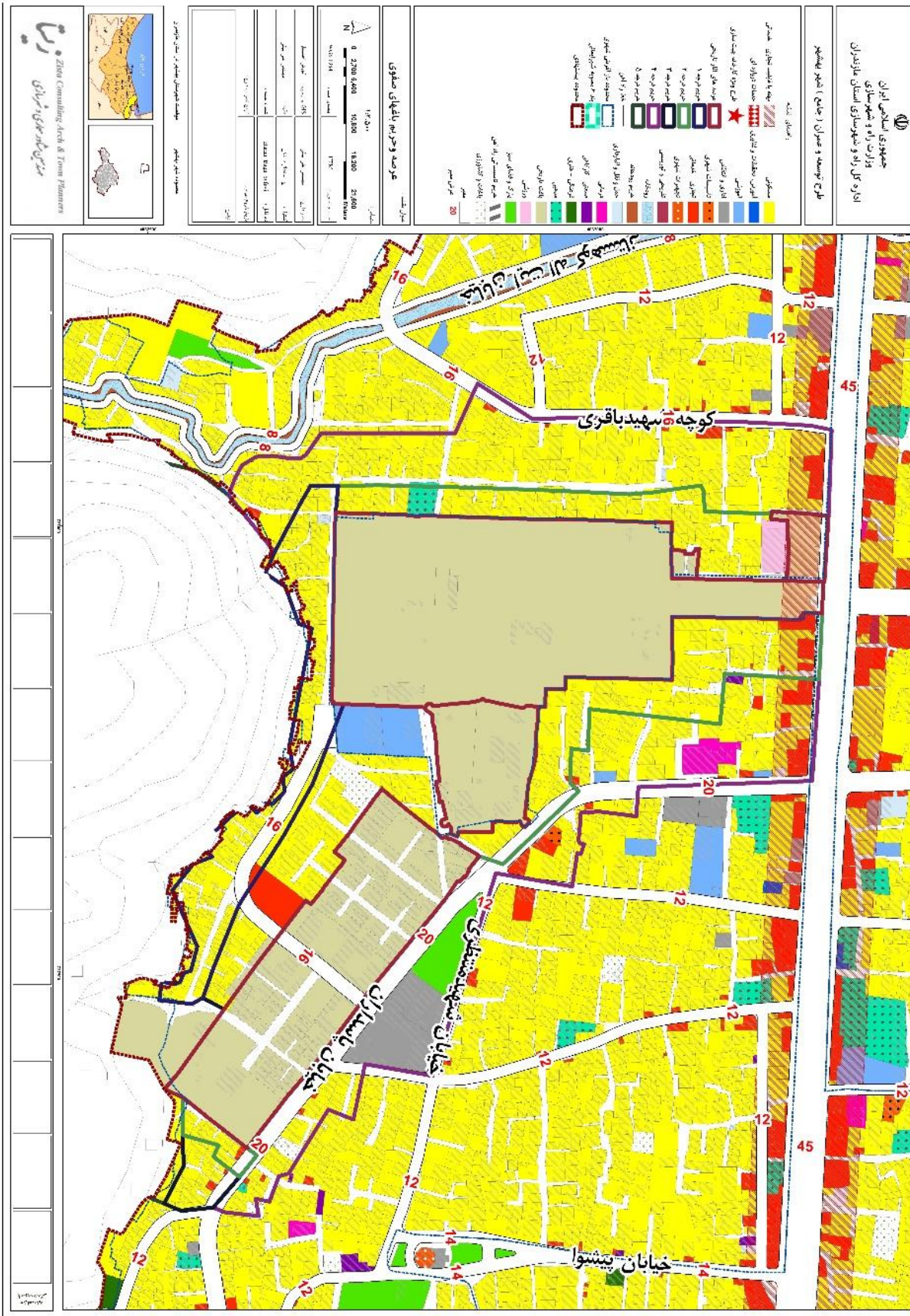
۱- این محدوده از دامنه های شمالی کوه مشرف به مجموعه آثار تا خط الراس آن (طبق محدوده مشخص شده) تعیین و اعلام می گردد.

۲- محدوده مشخص شده جزئی از منظر طبیعی منطقه (عرصه طبیعی) می باشد. از این رو بمنظور حفظ ارزش طبیعی و منظری شهر و همچنین ارتقای کیفی پیرامون آثار که از عوامل موثر در پیدایش و شکل گیری مجموعه باغ ها بشمار می روند ساخت و ساز، احداث بنا و معبر، تغییر در سیمای طبیعی و توپوگرافی و همچنین استخراج معادن شن، ماسه، سنگ، قطع درختان، نصب دکل های ماهواره ای، مخابراتی و ... ممنوع است.

۳- حفظ ترویج و تثبیت پوشش گیاهی و حفاظت از چشمه ها، نهرها و رودخانه ها در محدوده فوق و بالادست الزامی است.

## \* ضوابط مشترک

احداث و ایجاد فضاهایی با کاربری صنعتی مضر در محدوده فوق ممنوع بوده و اساسا هر گونه فعالیتی که باعث لطمه به بنیان و یا تغییر چهره منظره ی عرصه طبیعی - تاریخی آثار گردد. اعم از نصب دستگاههای لرزاننده، پرسو صدا و دودزا، حفر انواع کانالهای برق، گاز، مخابرات، تردد ماشین آلات سنگین و... ممنوع می باشد.



نقشه ۵-۲- موقعیت و حریم باغ های صفوی و الحاقات

### ❖ ضوابط و مقررات حفاظتی عرصه و حریم کارخانه چیت سازی بهشهر

(موضوع " ابلاغیه ضوابط ارتفاعی حریم بناهای تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه(ضوابط عمومی) به شماره ۹۹۲۱۰۰/۳۱۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۸")

\*\*منظور از کلمه "وزارت" در متن ذیل "وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی" است .

ضوابط و مقررات حفاظتی عرصه که در نقشه با خط ممتد قرمز نشان داده شده است :

۱. هرگونه ساخت و ساز، عملیات اجرایی، دخل و تصرف، تفکیک عرصه، تغییر در نما یا کالبد عرصه و اعیان آثار تاریخی و هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان آن ها گردد، ممنوع است.

تبصره: انجام فعالیت های باستان شناسی، پژوهشی، مرمت، احیاء و ساماندهی و نظایر آن که با هدف حفظ و احیاء ارزش های فرهنگی و تاریخی اثر لازم است، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب معتبر و در غیر این صورت ممنوع است.(طرح مرمت و احیاء اثر می بایست با استناد به اسناد و مدارک تاریخی اثر باشد).

۲. حفر چاه و احداث زیرزمین در عرصه ممنوع است.

۳. تبصره: اگر اصل اثر تاریخی دارای چاه یا زیرزمین باشد در حدود موجود و اصالت اولیه قابل حفظ و احیاء است.

۴. ملحقات و دخل و تصرف هایی که در عرصه، نما یا کالبد اثر به وجود آمده که با معماری و اصالت تاریخی - فرهنگی اثر هماهنگی ندارند، باید با استناد به اسناد و مدارک تاریخی و بر اساس طرح مصوب وزارت بازپیرایی شود.

۵. ایجاد یا توسعه هرگونه تاسیسات مانند لوله کشی، برق رسانی، آب و فاضلاب، گازرسانی و نظایر آن در عرصه بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است .

۶. نصب دکل های مخابراتی و نظایر آن در عرصه ممنوع است. همچنین ایجاد و نصب سازه و مانع که ارتباط اثر با محیط پیرامون را مختل سازد، ممنوع است.

۷. تعریض و توسعه معابر به سمت عرصه ممنوع است.

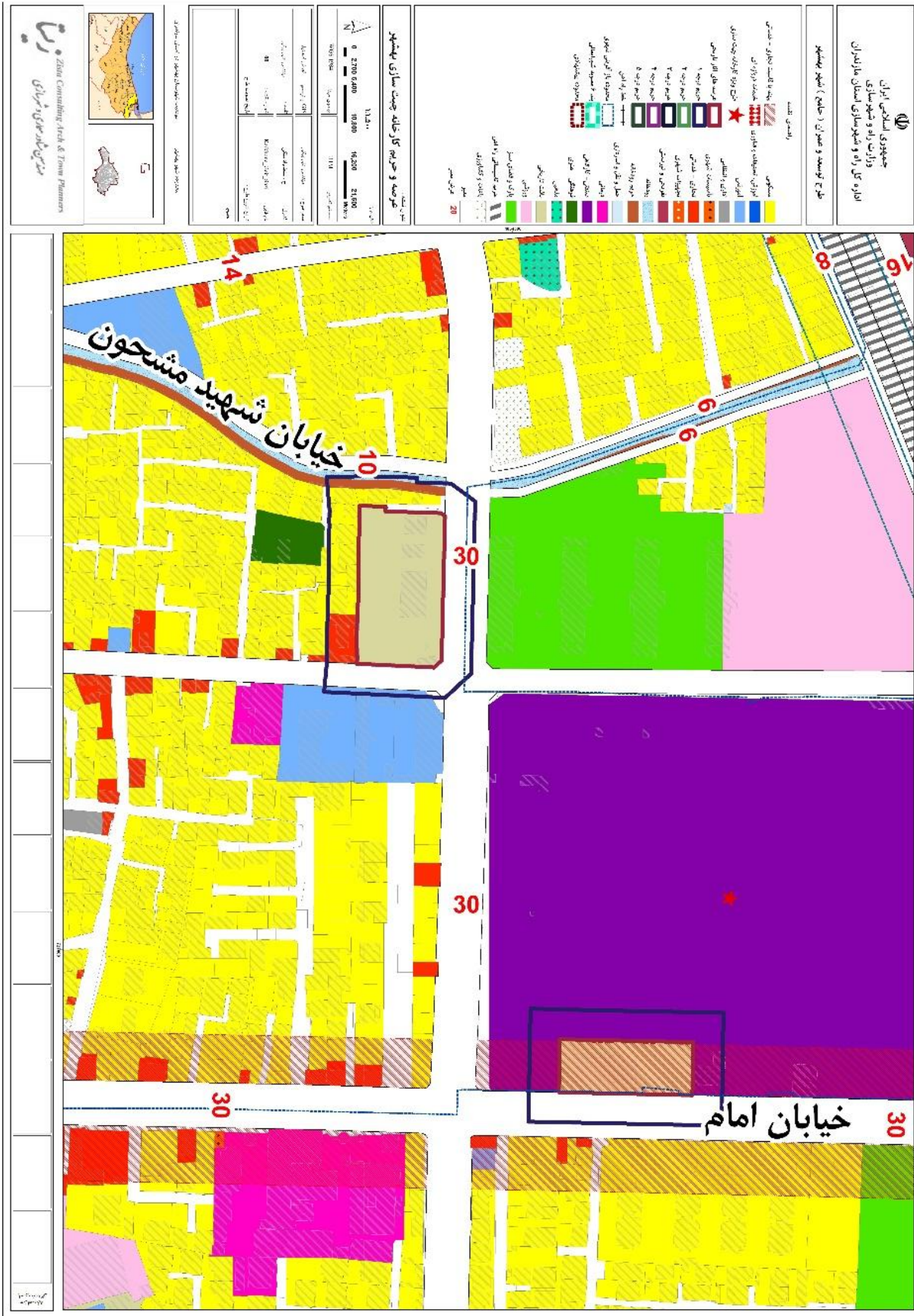
### ضوابط و مقررات حفاظتی حریم که در نقشه با خط ممتد زرد نشان داده شده است :

۱. انجام یا صدور مجوز هرگونه عملیات اجرایی و عمرانی، ساخت و ساز، تخریب و نوسازی، گواهی پایان

کار ساختمان و نظایر آن در محدوده حریم، بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است.

۲. مستحدثات موجود در حریم که مغایر ضوابط حریم می باشند، بعد از پایان عمر مفید و هنگام تجدید و نوسازی باید مطابق ضوابط حریم مربوطه اصلاح شوند.

۳. حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز در پلاک های مجاور اثر ثبتی باید بر اساس "ابلاغیه ضوابط ارتفاعی حریم بناهای تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه (ضوابط عمومی) به شماره ۹۹۲۱۰۰/۳۱۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۸ " صورت پذیرد. (۸ متر)
۴. احداث بنا در پلاک های مجاور عرصه باید با فاصله دوبرابر ارتفاع بنای تاریخی ( ۲۰ متر) از دیوارهای خارجی عرصه صورت پذیرد.
۵. توسعه، تغییر، تعریض و یا ایجاد معابر جدید، خطوط حمل و نقل ریلی، حفاری عمقی یا سطحی، ایجاد زیرزمین یا تأسیسات زیرساختی (تیربرق، مخابرات، دکل و ...) در محدوده حریم، بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است و در صورت عدم مغایرت با ضوابط میراث فرهنگی، قابل اجرا خواهد بود. استفاده از ماشین آلات سنگین و آلاینده، انباشت و یا هدایت زباله، هدایت آبهای سطحی، فاضلاب و یا آبهای تحت الارضی، مواد شیمیایی به سمت عرصه ممنوع است. گودبرداری، احداث کانال، حفر چاه آب یا فاضلاب و نظایر آنها در محدوده حریم ممنوع است.
۶. طرح معماری، ترکیب حجم، نحوه توده گذاری، انتخاب مصالح نما، شکل بازشوها، کلیات و جزئیات نمای مستحذات باید هماهنگ با ارزش های معماری اثر باشد و پس از تصویب توسط وزارت به مرحله اجرا در آید.
- تبصره ۱: استفاده از شیشه رفلکس، نمای کامپوزیت، طرح رومی، سنگ گرانیت، سرامیک، ایزوگام بدون پوشش، سقف شیبدار با رنگ و فرم نامتعارف و نظایر آن ها و مصالح غیر همگون با اثر و بافت پیرامون در ناسازی (نمای اصلی و نماهای جانبی قابل رویت از معابر) ساختمان ها ممنوع است.
- تبصره ۲: هرگونه تغییرات در نمای ساختمان های احداث شده واقع در محدوده حریم، پیش از اجرا باید به تایید وزارت برسد.
۷. به منظور حفظ دانه بندی، توده و فضا در بافت تاریخی پیرامون اثر، تفکیک و تجمیع املاک در محدوده حریم ممنوع است، مگر اینکه در جهت بازگرداندن اصالت تاریخی فرهنگی ملک با استناد به اسناد و مدارک تاریخی باشد.
۸. انجام هرگونه گودبرداری، احداث کانال، حفرچاه آب یا فاضلاب و نظایر آن در محدوده حریم که منجر به تخریب یا آسیب رساندن به اثر تاریخی گردد، ممنوع است.
- توضیح ۱: منظور از "کسب مجوز از وزارت"، صدور مجوز قبل از آغاز عملیات اجرایی، نظارت در حین اجرا و صدور تاییدیه نهایی (پایان کار) توسط وزارت است و هر اقدامی که مطابق با این روند صورت نپذیرد، تخلف از ضوابط حفاظتی عرصه و حریم آثار تاریخی بوده و جرم محسوب می شود.
- توضیح ۲: مرجع تشخیص کاربری های مضر یا غیر مضر در محدوده حریم، وزارت است.



نقشه ۵-۳- موقعیت عرصه و حریم کارخانه چیت سازی بهشهر

### ❖ ضوابط و مقررات حفاظتی عرصه و حریم آب انبار گنجی بهشهر

(موضوع " ابلاغیه ضوابط ارتفاعی حریم بناهای تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه(ضوابط عمومی) به شماره ۹۹۲۱۰۰/۳۱۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۸")

\*\*منظور از کلمه " وزارت " در متن ذیل "وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی" است .

۱- هرگونه ساخت و ساز، عملیات اجرایی، دخل و تصرف، تفکیک عرصه، تغییر در نما یا کالبد عرصه و اعیان آثار تاریخی و هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان آن ها گردد، ممنوع است.

تبصره: انجام فعالیت های باستان شناسی، پژوهشی، مرمت، احیاء و ساماندهی و نظایر آن که با هدف حفظ و احیاء ارزش های فرهنگی و تاریخی اثر لازم است، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب معتبر و در غیر این صورت ممنوع است.(طرح مرمت و احیاء اثر می بایست با استناد به اسناد و مدارک تاریخی اثر باشد).

۲- حفر چاه و احداث زیرزمین در عرصه ممنوع است.

تبصره: اگر اصل اثر تاریخی دارای چاه یا زیرزمین باشد در حدود موجود و اصالت اولیه قابل حفظ و احیاء است.

۳- ملحقات و دخل و تصرف هایی که در عرصه، نما یا کالبد اثر به وجود آمده که با معماری و اصالت تاریخی-فرهنگی اثر هماهنگی ندارند، باید با استناد به اسناد و مدارک تاریخی و بر اساس طرح مصوب وزارت بازپیرایی شود.

۴- ایجاد یا توسعه هرگونه تاسیسات مانند لوله کشی، برق رسانی، آب و فاضلاب، گازرسانی و نظایر آن در عرصه بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است .

۵- نصب دکل های مخابراتی و نظایر آن در عرصه ممنوع است. همچنین ایجاد و نصب سازه و مانع که ارتباط اثر با محیط پیرامون را مختل سازد، ممنوع است.

۶- تعریض و توسعه معابر به سمت عرصه ممنوع است.

### ضوابط و مقررات حفاظتی حریم:

۱- انجام یا صدور مجوز هرگونه عملیات اجرایی و عمرانی، ساخت و ساز، تخریب و نوسازی، گواهی پایان کار ساختمان و نظایر آن در محدوده حریم، بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است.

۲- مستحذات موجود در حریم که مغایر ضوابط حریم می باشند، بعد از پایان عمر مفید و هنگام تجدید و نوسازی باید مطابق ضوابط حریم مربوطه اصلاح شوند.

۳- حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز در پلاک های مجاور اثر ثبتی باید بر اساس "ابلاغیه ضوابط ارتفاعی حریم بناهای

تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه (ضوابط عمومی) به شماره ۹۹۲۱۰۰/۳۱۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۸ " صورت پذیرد. (۳متر)

۴- احداث بنا در پلاک های مجاور عرصه باید با فاصله حداقل ۱۰ متر از دیوارهای خارجی عرصه صورت پذیرد.

۵- توسعه، تغییر، تعریض و یا ایجاد معابر جدید، خطوط حمل و نقل ریلی، حفاری عمقی یا سطحی، ایجاد زیرزمین یا تأسیسات زیرساختی (تیربرق، مخابرات، دکل و ...) در محدوده حریم، بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است و در صورت عدم مغایرت با ضوابط میراث فرهنگی، قابل اجرا خواهد بود. استفاده از ماشین آلات سنگین و آلاینده،

انباشت و یا هدایت زباله، هدایت آبهای سطحی، فاضلاب و یا آبهای تحت الارضی، مواد شیمیایی به سمت عرصه ممنوع است. گودبرداری، احداث کانال، حفر چاه آب یا فاضلاب و نظایر آنها در محدوده حریم ممنوع است.

۶- طرح معماری، ترکیب حجم، نحوه توده گذاری، انتخاب مصالح نما، شکل بازشوها، کلیات و جزئیات نمای مستحذات باید هماهنگ با ارزش های معماری اثر باشد و پس از تصویب توسط وزارت به مرحله اجرا در آید.

تبصره ۱: استفاده از شیشه رفلکس، نمای کامپوزیت، طرح رومی، سنگ گرانیت، سرامیک، ایزوگام بدون پوشش، سقف شیبدار با رنگ و فرم نامتعارف و نظایر آن ها و مصالح غیر همگون با اثر و بافت پیرامون در نماسازی (نمای اصلی و نماهای جانبی قابل رویت از معابر) ساختمان ها ممنوع است.

تبصره ۲: هرگونه تغییرات در نمای ساختمان های احداث شده واقع در محدوده حریم، پیش از اجرا باید به تایید وزارت برسد.

۷- به منظور حفظ دانه بندی، توده و فضا در بافت تاریخی پیرامون اثر، تفکیک و تجمع املاک در محدوده حریم ممنوع است، مگر اینکه در جهت بازگرداندن اصالت تاریخی- فرهنگی ملک با استناد به اسناد و مدارک تاریخی باشد.

۸- انجام هرگونه گودبرداری، احداث کانال، حفرچاه آب یا فاضلاب و نظایر آن در محدوده حریم که منجر به تخریب یا آسیب رساندن به اثر تاریخی گردد، ممنوع است.

توضیح ۱: منظور از "کسب مجوز از وزارت"، صدور مجوز قبل از آغاز عملیات اجرایی، نظارت در حین اجرا و صدور تاییدیه نهایی (پایان کار) توسط وزارت است و هر اقدامی که مطابق با این روند صورت نپذیرد، تخلف از ضوابط حفاظتی عرصه و حریم آثار تاریخی بوده و جرم محسوب می شود.

توضیح ۲: مرجع تشخیص کاربری های مضر یا غیر مضر در محدوده حریم، وزارت است.



موقعیت عرصه و حریم آب انبار گنجی

## ۵-۲-۱۴- باغات و کشاورزی

۱. ضوابط و مقررات این بخش مطابق با قانون ماده ۱۴ زمین شهری و سایر ضوابط و مقررات مرتبط مراجع مربوط خواهد بود.

۲. دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند بشرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات تبلی می گردد در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف - باغات داخل محدوده قانونی:

۱ - فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل گردند.

۲ - باغات مسکونی:

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز می باشند قابل تبدیل به منطقه باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه بشرح زیر هستند:

۲-۱- حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۲۰۰۰ متر مربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد.

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر بشرح زیر داده می شود:

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح

زمین.

۲-۳- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ متر مربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪

سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۲-۱ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربری های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث میشود استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح ملک و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلا مانع است.

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به فضات بزرگتر موضوع تبصره ۲-۲ و ۲-۳ هر گونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

#### ب - اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسکونی بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که در طرح تفصیلی یا هادی آن ها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است. کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند.

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

#### ۵-۲-۱۵- صنعتی

#### ۵-۲-۱۵-۱- استفاده‌های مجاز

استقرار صنایع کوچکی که مطابق مصوبه هیئت‌وزیران و اصلاحات بعدی آن در گروه الف قرار گرفته و فاقد آلودگی محیطی باشند و آلودگی بصری آن‌ها با پوشش و محصور نمودن به منظور جلوگیری از دید و سروصدا قابل جبران گردد، مجاز است.

تبصره: تمامی فعالیت‌های ذکر شده در بند فوق به شرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند. به طوری که هیچ‌گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری و یا صوتی یا خروج گاز و مواد بودار در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.

#### ۵-۲-۱۵-۲- استفاده‌های مشروط

ایجاد واحدهای تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی، سرویس‌های بهداشتی عمومی و سرایداری در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین و بنا بلامانع است.

#### ۵-۲-۱۵-۳- استفاده‌های ممنوع

هر گونه کاربری و فعالیت دیگر به جز موارد فوق ممنوع است.

#### ۵-۲-۱۵-۴- تفکیک قطعات

حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده بازارچه‌ها و پارک‌های صنعتی ۲۰۰ مترمربع، کارگاه‌های تعمیراتی و خدماتی در سطح محله ۲۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه و شهر برابر ۵۰۰ مترمربع و برای تعمیرگاه‌های مجاز خودرو برابر ۱۰۰۰ مترمربع است. این حداقل در شرایط خاص با توجه به نوع فعالیت و ارائه توجیهات فنی و با تصویب کمیسیون ماده پنج می‌تواند تا میزان ۲۵ درصد کاهش یابد.

#### ۵-۲-۱۵-۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین برابر ۶۰٪ درصد سطح زمین می‌باشد،

#### ۵-۲-۱۵-۶- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۱۲۰ درصد سطح زمین است،
- سطح زیرزمین چنانچه برای تأسیسات و پارکینگ استفاده شود جزء تراکم محاسبه نمی‌شود،

#### ۵-۲-۱۵-۷- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان در واحدهای کارگاهی ۵,۵ متر،
- حداقل ارتفاع ساختمان در کلیه طبقات نباید از ۳,۵ متر کمتر باشد،
- حداقل ارتفاع ساختمان در تراز همکف تعمیرگاه‌های خودرو نباید از ۴,۸ متر کمتر باشد.

#### ۵-۲-۱۵-۸- مقررات عمومی

- حداقل ۲۰ درصد از مساحت کل زمین باید برای ایجاد فضای سبز و درخت‌کاری در نظر گرفته شود.

- کلیه فعالیت‌ها در این اراضی نباید به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هر گونه، به تشخیص سازمان محیط‌زیست باشند. شهرداری موظف است بلافاصله پس از دریافت شکایت ساکنان و یا سازمان محیط‌زیست نسبت به تعطیلی کارگاه فوق اقدام نموده و صاحب زمین و حرفه را مجبور به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط‌زیست نماید.
- در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری، رعایت کلیه حریم‌های قانونی الزامی است.
- احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید مطابق ضوابط و مقررات و با موافقت سازمان محیط‌زیست و سازمان‌ها و اداره‌های مربوط انجام گیرد.
- سیستم فاضلاب و دفع آب‌های سطحی، لوله‌کشی آب گرم و سرد برای هریک از واحدهای کارگاهی و محوطه باز بازارچه صنعتی طراحی و احداث گردد.
- موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، نبود دید، سهولت در جمع‌آوری با ورودی جداگانه در طرح‌های صنعتی منظور گردد.
- ابعاد پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه که به صورت روزانه از بازارچه صنعتی استفاده خواهند کرد طراحی گردد.
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.
- طرح مجموعه باید به تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج برسد.

### ۵-۲-۱۶- ضوابط کاربریهای حریم شهر

۵-۲-۱۶-۱- ضوابط استقرار کاربری در هر یک از پهنه‌های کاربری پیشنهادی در حریم شهر به‌شهر به شرح زیر است:

ماده ۱: حریم شهر: حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. (مطابق تعریف ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها) // وسعت حریم شهر ۵۹۷۳,۶۷ هکتار می باشد.

محدوده روستا: محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. (مطابق تعریف ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)

- پهنه بندی حریم: منطقه بندی اراضی واقع در حریم شهر بر مبنای مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران:

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۸ / ۱۱ / ۱۳۹۵ ضمن استماع گزارش دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری پیرامون موضوع، دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه بندی حریم در طرح جامع شهر را به شرح زیر و منضم به یک پیوست، مورد تصویب قرار داد:

الف - دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه بندی حریم در طرح جامع شهر

ماده ۱- اصطلاحات در این دستورالعمل در معانی به شرح زیر بکار می روند :

\*محدوده شهر: محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. (مطابق تعریف ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)

\*حریم شهر: حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلا فصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نماید. (مطابق تعریف ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)

\*محدوده روستا: محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرح های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. (مطابق تعریف ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)

\*پهنه بندی حریم: منطقه بندی اراضی واقع در حریم شهر بر مبنای عملکرد طبیعی، محدودیت های قانونی و مصنوع و وجه غالب طبیعی اراضی در وضع موجود.

ماده ۲- هدف از تهیه سند پهنه بندی، حفاظت از حریم شهر و اتخاذ تدابیر مشخص برای صیانت از عرصه های واقع در آن و جلوگیری از دخل و تصرف غیر قانونی و ممانعت از تخریب اراضی زراعی باغی، جنگلی، منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون شهر و همچنین جلوگیری از هر گونه دخل و تصرف در اراضی که بر اساس سیاست های طرح جامع، جهت توسعه برنامه ریزی شده آتی شهر مورد نیاز می باشد. تبعاً استقرار هر گونه فعالیت در حریم شهر تنها در صورتی مجاز خواهد بود که با اهداف حفاظتی فوق الذکر در تعارض نباشد.

ماده ۳- سند پهنه بندی حریم یکی از اسناد لازم الاجرا طرح جامع است که برای حفاظت از حریم شهر در چارچوب طرح جامع تهیه و به استناد ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک، با اولویت حفظ اراضی زراعی باغی، جنگلی و منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون، مرجع و ملاک برنامه های کوتاه مدت و کلیه اقدامات اجرایی و استقرار هر گونه فعالیت در طول افق طرح جامع بوده و شامل نقشه پهنه بندی حریم و ضوابط و مقررات مربوطه خواهد بود.

تبصره ۱: هر گونه اقدام در حریم توسط شهرداری ها و سایر مراجع، صرفاً در چهارچوب اسناد، احکام و ضوابط سند پهنه بندی حریم در طرح های توسعه و عمران مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: مقیاس سند پهنه بندی حریم حداکثر ۲۵۰۰۰ / ۱ می باشد.

ماده ۴ - پهنه های حریم شهرها شامل تمام یا برخی از موارد زیر خواهد بود:

۴-۱- پهنه حفاظت: پهنه ای است که در آن تأکید بر حفظ وضعیت طبیعی موجود و جلوگیری از دخل و تصرف در آن است و مشتمل بر: مناطق چهارگانه حفاظت محیط زیست، محدوده های آب خوان و سفره های آب زیرزمینی، جنگل و اراضی جنگلی، عرصه ها و حرایم آثار با ارزش تاریخی، فرهنگی و طبیعی ثبتي و ارزشمند، سایر عرصه هایی که به هر دلیل حفاظت از آنها ضروری است.

۴-۲- پهنه کشاورزی: پهنه ای است شامل کلیه عرصه های باغی، زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی.

۴-۳- پهنه مراتع: پهنه ای است شامل مراتع درجه یک و دو و سه .

۴-۴- پهنه طبیعی: پهنه ای است شامل عرصه های منابع طبیعی فاقد پوشش مرتعی و جنگلی.

۴-۵- پهنه سطوح آبی شامل: سطوح آبی طبیعی و مصنوعی، نظیر دریاچه ها، تالابها، رودخانه ها و مسیلهای مخازن سدها و حرایم کمی و کیفی آنها و غیره.

تبصره ۱: نقاط سکونت روستایی، شامل محدوده روستاهای واقع در حریم شهر بر اساس آخرین طرح هادی مصوب و در صورت عدم وجود طرح مصوب در حد کالبد وضع موجود در حریم تثبیت می گردد.

تبصره ۲: سطح هر پهنه بر مبنای مطالعات طرح جامع و به استناد استعلام از مراجع و دستگاههای بخشی تعیین میگردد.

ماده ۵: تخصیص پهنه به غیر از پهنه های پنج گانه فوق الذکر ممنوع است.

تبصره ۱: در مواردی که امکان استقرار کاربریهای بزرگ مقیاس با عملکرد شهری و فراشهری، در داخل محدوده شهر به دلیل وجود موانع قانونی و فنی، مطابق مطالعات طرح جامع و تأیید مراجع استانی وجود نداشته باشد، تثبیت اراضی مورد نیاز در حریم شهر مشروط به رعایت موازین قانونی و با اولویت صیانت از اراضی حریم، در قالب کاربری مشخص در سند پهنه بندی حریم، پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری بلا مانع است.

تبصره ۲: تثبیت کاربریهای بزرگ مقیاس وضع موجود حریم به شرط اینکه طی ساز و کار و فرآیند قانونی شکل گرفته باشند (اعم از شهرکهای صنعتی، کارگاهها، صنوف، پادگانها و عرصه های نظامی و ...) تحت کاربری مشخص بلا مانع است.

ماده ۶: درج عوارض خطی شامل شبکه معابر ارتباطی و حرایم مربوطه، خطوط انتقال آب و نیرو و انرژی و کانالهای آبیاری و زهکشی و تأسیسات آب و فاضلاب، حرایم کمی و کیفی مربوطه، رودخانه ها و انهار و مسیل ها و قنوات و حرایم مربوطه و ... در سند پهنه بندی حریم الزامی است.

تبصره ۱: مشاور تهیه کننده طرحها، ملزم هستند محور ها و کریدورهای حائز ویژگی های طبیعی، تاریخی، صنعتی، ترافیکی و ... را شناسایی و ضوابط و مقررات لازم در خصوص این محورها و کریدورها را علاوه بر ضوابط عام پهنه مربوطه ارائه نماید.

ماده ۷: استقرار فعالیت در پهنه های مختلف حریم صرفاً در قالب ضوابطی خواهد بود که مشاورین تهیه کننده طرح ها بر اساس ضوابط عام هر پهنه و سایر ملاحظات فنی و شهرسازی ارائه خواهند کرد، لذا مشاورین تهیه کننده طرحها موظفند در هنگام تهیه طرحهای جامع شهری و تدوین سند پهنه بندی حریم کلیه فعالیتهایی که بر اساس قوانین ملاک عمل قابلیت استقرار در حریم شهر را دارند (اعم از صنعتی - کارگاهی، خدمات حمل و نقل و انبارداری، تأسیسات و تجهیزات شهری و خدمات فراغتی) احصاء و ضمن انطباق با قوانین و ضوابط دستگاههای بخشی بعنوان شرط لازم و سایر ملاحظات فنی و شهرسازی و مصوبات شورای عالی بعنوان شرط کافی در خصوص وضعیت مجاز، ممنوع یا مشروط بودن استقرار آنها در هر یک از پهنه های حریم اظهار نظر نماید.

تبصره ۱: استقرار یگانهای نیروهای مسلح بر اساس مصوبات و ضروریات ابلاغی ستاد کل نیروهای مسلح در حریم شهرها بلامانع است.

تبصره ۲: هر گونه صدور پروانه در حریم شهر مطابق سند پهنه بندی حریم، مصوب شورای عالی و ضوابط و جداول مربوطه و با اخذ مجوز کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی خواهد بود.

تبصره ۳: در موارد ایجاد مغایرت اساسی با سند پهنه بندی حریم، اخذ مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان و طی مراحل قانونی لازم ضروری می باشد تبعاً تشخیص این مغایرت اساسی به عهده مراجع استانی مربوطه خواهد بود.

ماده ۸: رعایت چهار چوب این دستورالعمل در تهیه سند پهنه بندی طرحهای هادی شهری در مراجع مربوطه مورد تأکید است.

ب - ادارات کل راه و شهرسازی استان با همکاری شهرداری ها نسبت به انطباق سند پهنه بندی طرح های جامع حریم شهرهای مصوب قبلی خود (طرح هایی که بیش از پنج سال از افق آنها باقی مانده است.) با اولویت کلانشهرها، شهرهای مرکز استان و شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر و شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر در انطباق با این دستورالعمل اقدام نموده و مراتب را جهت ابلاغ مجدد به دبیرخانه شورای عالی ارسال نمایند.

ج - دبیرخانه شورای عالی ظرف مدت سه ماه با همکاری ادارات کل راه و شهرسازی استانها فرآیند گردش کار و بررسی موضوعات را در کارگروه تخصصی امور زیر بنایی و شهرسازی را مورد بررسی قرار داده و پیشنهادات اصلاحی را جهت اتخاذ تصمیم به شورای عالی گزارش نماید.

د - جداول مربوط به استقرار فعالیت در پهنه های مختلف حریم مطابق دستورالعمل حاضر جهت اخذ بازخورد استانی برای دوره شش ماهه به پیوست این دستورالعمل و توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ شود.

- ه - موضوع تداخل حقوقی میان ماده ۹۹ قانون شهرداریها و ماده ۲ قانون تعاریف حریم و محدوده با هماهنگی وزارتین کشور و راه و شهرسازی از طریق معاونت حقوقی ریاست جمهوری پیگیری و رفع گردد.
- هر گونه صدور پروانه در حریم شهر مطابق سند پهنه بندی حریم و ضوابط و جداول مجاز، مشروط و ممنوع و با اخذ مجوز کارگروه امور زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست و شورای برنامه ریزی و توسعه استان مجاز خواهد بود.

جدول ۵-۵- ضوابط و مقررات استقرار فعالیت در سند پهنه بندی شهر بهشهر شهر

کاربری اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه ها			
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه مراتع	پهنه سطوح آبی
ماکیان		۱۱۱ واحد تولید پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه	-	*	*	-
		۱۱۱۲ واحد تولیدی مرغ گوشتی تا ظرفیت ۱۰۰۰۰ قطعه در هر دوره	-	*	*	-
		۱۱۱۳ واحد پرورش کبک تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه در سال	-	*	*	-
		۱۱۱۴ واحد تولید جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۷۷ هزار)	-	*	*	-
		۱۱۱۵ واحد تولید جوجه از ۳ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۹۰ هزار جوجه)	-	*	*	-
		۱۱۱۶ واحد مرغداری و پرورش بوقلمون و سایر ماکیان تا ۱۰ هزار قطعه	-	*	*	-
		۱۱۱۷ واحد پرورش پोलت (جوجه مرغ تخمگذار) با ظرفیت ۲۰۰۰۰ قطعه در سال	-	*	*	-
		۱۱۱۸ واحد پرورش بوقلمون مادر و شتر مرغ با ظرفیت ۳۰۰۰ قطعه در سال	-	*	*	-
		۱۱۱۹ واحد تولید مرغ مادر و مرغ تخمگذار تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه در سال	-	*	*	-
		۱۱۲۱ واحد پروار بندی بره تا ۵۰۰ راس	-	*	*	-
صنایع کشاورزی (رده ۳، ۲، ۱)	صنایع دامداری (پرورش گاو، بز و شتر)	۱۱۲۲ واحد پرورش گوسفند شیری (داستی) تا ۲۵۰ راس	-	*	*	-
		۱۱۲۳ واحد گاوداری شیری تا ۲۰ راس	-	*	*	-
		۱۱۲۴ واحد پرورش بز داستی تا ۲۵۰ راس در سال	-	*	*	-
		۱۱۲۵ واحد پروار بندی گوساله تا ظرفیت ۵۰ راس	-	*	*	-
		۱۱۲۷ واحد پرورش گوسفند شیری (داستی) از ۲۵۰ تا ۵۰۰ راس	-	*	*	-
		۱۱۲۸ واحد گاوداری شیری از ۲۰ تا ۵۰ راس	-	*	*	-
		۱۱۲۹ واحد پروار بندی گوساله تا ۲۰۰ راس	-	*	*	-
پرورش اسب و سگ		۱۱۳۱ واحد پرورش اسب و مادبان تا ۱۰ راس	-	*	*	-
		۱۱۳۲ واحد نگهداری سگ نگهدار	-	*	*	-
		۱۱۳۳ واحد پرورش سگ به ظرفیت ۵۰ قلاده	-	*	*	-
		۱۱۳۴ واحد نگهداری حیوانات پوستی و آزمایشگاهی	-	*	*	-
		۱۱۳۵ واحد پرورش اسب و مادبان از ۱۰ تا ۵۰۰ راس	-	*	*	-
		۱۱۴۱ واحد پرورش ماهی تزئینی	-	*	*	-
پرورش آبزیان		۱۱۴۲ واحد پرورش ماهی سرد آبی با روش مدار بسته با ظرفیت ۱۰۰ تن در سال	-	*	*	+
		۱۱۴۳ واحد پرورش ماهی به روش سنتی در استخرهای کشاورزی و آبیاری	-	+	+	+
		۱۱۴۴ واحد تکثیر و پرورش ماهیان زینتی	-	+	+	+
		۱۱۴۵ واحد تکثیر و پرورش آبزیان (ماهی، میگو و جلبک) صرفاً در استان های شمالی	-	-	-	-

نام پهنه ها				فعالیت	کاربری	کاربری اصلی	
پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	پهنه کشاورزی	پهنه حفاظت				
-	-	-	-	واحد پرورش ماهی سردابی (مشروط به اینکه در پایین دست محل برداشت) آب شرب وجود نداشته باشد	۱۱۴۶		
-	-	-	-	واحد پرورش اردک ماهی تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه	۱۱۴۷		
-	*	*	-	واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تاردیف ۴ فاق محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)	۱۱۵۱	پرورش حشرات مفید	
-	*	+	-	واحد پرورش کرم ابریشم	۱۱۵۲		
-	*	+	-	واحد تولید حشرات مفید جهت کنترل بیولوژیکی آفتاب در گلخانه	۱۱۵۳		
-	*	+	-	واحد تولید قارچ صدفی	۱۱۶۱	پرورش قارچ	
-	*	+	-	واحد تولید بذر قارچ خوراکی	۱۱۶۲		
-	-	+	-	واحد تولید قارچ دکمه ای و صدفی	۱۱۶۳		
-	-	+	-	واحد تولید قارچ خوراکی با مواد اولیه کاه و کلش	۱۱۶۴		
-	-	+	-	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا حد یک هکتار	۱۱۷۱	گلخانه و کشت گیاهان دارویی	
-	-	+	-	واحد کشت گیاهان دارویی در وسعت ۱۰ هکتار	۱۱۷۲		
-	-	+	-	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا ۵ هکتار	۱۱۷۳		
-	-	+	-	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز بیش از ۵ هکتار	۱۱۷۴		
-	-	+	-	واحد تولید ورمی کمپوست تا ظرفیت ۱۰ تن در روز	۱۱۸۱	تولید و ورمی کمپوست	
-	-	+	-	واحد تولید بیو کمپوست از ضایعات کشاورزی به حیوانی تا ۱۰ تن در روز	۱۱۸۲		
-	-	+	-	واحد تولید بیو کمپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی بیش از ۱۰ تن در روز	۱۱۸۳		
-	-	+	-	واحد تولید ورمی کمپوست (کرم پوسال) بیش از ۱۰ تن در روز	۱۱۸۴		
-	-	+	-	آزمایشگاه دامپزشکی	۱۱۹۱	فعالیت های مرتبط با دامداری و کشاورزی	
-	-	+	-	واحد تولید گرده خرما	۱۱۹۲		
-	-	+	-	میدان دام (مجمع نگهداری دام و کاروانسرا) تا ۲۰۰ واحد دامی	۱۱۹۳		
-	-	+	-	واحد پیله خشک کنی و ابریشم ریزی	۱۱۹۴		
-	-	+	-	واحد تولید اسپرم منجمد تا ظرفیت ۳۰۰۰۰ دز اسپرم	۱۱۹۵		
-	-	+	-	واحد بسته بندی تنباکو میوه ای تا ظرفیت ۳۰۰ تن در سال	۱۱۹۶		
-	-	+	-	واحد تولید خوراک دام از مواد خام کشاورزی شامل گندم جو ذرت سیوس تخم پنبه	۱۱۹۷		
-	-	+	-	استقرار قرنطینه دامی ۲۰۰ تا ۵۰۰ راس	۱۱۹۸		
-	-	+	-	استقرار قرنطینه دامی تا ۲۰۰ راس	۱۱۹۹		
-	-	*	-	تهیه بسته بندی خشکبار و خرما بدون شست و شوی	۱۲۱۱	واحد بسته بندی	صنایع غذایی

نام پهنه ها				فعالیت	کاربری	کاربری اصلی
پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	پهنه کشاورزی	پهنه حفاظت			
-	-	*	-	واحد بسته بندی نمک و ادویه جات	محصولات کشاورزی و دامی	
-	-	*	-	واحد بسته بندی چای و قهوه		
-	-	*	-	واحد بسته بندی غسل		
-	-	*	-	واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات		
-	-	*	-	واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات		
-	-	*	-	واحد بسته بندی گلاب، عرقیات و داروهای گیاهی		
-	-	*	-	واحد بسته بندی جو بدون عملیات و بوجاری و شستشوی		
-	-	*	-	واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری		
-	-	-	-	مجتمع های صنفی		صنایع کارگاهی
-	-	-	-	مجتمع های صنوف مزاحم		
*	-	-	-	واحدهای ماسه شویی و دانه بندی شن و ماسه بدون سنگ شکن	صنایع کانی غیر فلزی	
-	-	-	-	واحد تولید بتن آماده		
-	-	-	-	سایر موارد رده ۱، ۲ و ۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۱۱	صنایع نساجی	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۱۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۱۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۲۱	صنایع چرم	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۲۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۲۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۳۱	صنایع سلولزی	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۳۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۳۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۴۱	صنایع فلزی	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۴۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۴۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۵۱	صنایع شیمیایی	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۵۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۵۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۶۱	صنایع دارویی	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۶۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۶۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۷۱	صنایع برق و الکترونیک	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۷۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۷۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۸۱	صنایع ماشین سازی	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۸۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۸۳		
-	-	-	-	رده ۱ ۱۵۹۱	صنایع بازیافت	
-	-	-	-	رده ۲ ۱۵۹۲		
-	-	-	-	رده ۳ ۱۵۹۳		
*	*	*	*	راه های شریانی	شبکه معابر	
*	*	*	*	راه آهن		
*	*	*	*	مترو		

نام پهنه ها				فعالیت	کاربری	کاربری اصلی	
پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	پهنه کشاورزی	پهنه حفاظت				
*	*	*	*	پیاده راه ها			
*	*	*	*	راه روستایی			
*	*	-	-	راهدارخانه و پلیس راه			
-	-	-	-	فرودگاه	۲۲۲۱	پایانه ها	
-	-	-	*	احداث باند بالگرد	۲۲۲۲		
-	-	-	-	ایستگاه راه آهن	۲۲۲۳		
-	-	-	-	ترمینال (اتوبوس های برون شهری)	۲۲۲۴		
-	-	-	-	واحد پایانه حمل و نقل (خودروهای حامل مواد نفتی)		خدمات حمل و نقل	
-	-	-	-	خط X-Ray کامیونی			
-	-	-	-	مجتمع لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودروهای سنگین	۲۲۹۱		مجتمع های خدمات خودرویی
-	-	-	-	مجتمع های لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودروهای سبک	۲۲۹۲		
-	-	-	-	مراکز معاینه فنی خودروهای سبک	۲۲۹۳		
-	-	-	-	مراکز معاینه فنی خودروهای سنگین	۲۲۹۴		
-	-	-	-	نمایشگاه و بازار فروش اتوموبیل و ماشین آلات	۲۲۹۵		
-	-	-	*	مجتمع خدمات رفاهی بین راهی			
-	-	-	-	واحد باسکول و توزین خودروهای سنگین			
-	-	-	-	پارکینگ ماشین آلات سنگین و کشاورزی			
-	-	-	-	دپوی خودرو و سایر اجناس اسقاطی			
-	-	-	-	احداث واحد پارکینگ خودروهای تصادفی (سواری)			
-	-	*	-	انبار ماشین آلات کشاورزی			
-	-	*	-	سیلوها			
-	-	*	-	سردخانه های بالای صفر درجه			
-	-	*	-	انبار محصولات کشاورزی	۲۲۶۱		انبار اصلی کالا
-	-	*	-	انبار کود	۲۲۶۲		
-	-	-	-	انبار مصالح ساختمانی	۲۲۶۳		
-	-	*	-	انبار مواد غذایی	۲۲۶۴		
-	-	-	-	انبار دارو	۲۲۶۵		
-	-	-	-	انبار کالاهای تجاری	۲۲۶۶		
-	-	-	-	انبار سوخت	۲۲۶۷		
-	-	*	*	پست ها و ایستگاه های تقلیل و تقویت فشار گاز خدمات واحد تقلیل فشار گاز برون شهری		تاسیس ات و تجهیزا ت شهری	
-	-	*	*	ترانس ها و پست های برق			
-	-	*	*	واحدهای مولد مقیاس کوچک			
-	-	*	*	ایستگاه های پمپاژ انتقال آب			
-	-	*	*	ایستگاه های رادیویی و دکل های مخابراتی		تاسیسات زیربنایی	
-	-	*	*	نیروگاه بادی تولید برق	۳۱۶۱		نیروگاه ها
-	-	*	*	نیروگاه خورشیدی تولید برق	۳۱۶۲		
-	-	*	-	نیروگاه برق آبی و سدها	۳۱۶۳		
-	-	*	*	خط انتقال گاز	۳۱۷۱		خط انتقال
-	-	*	*	خط انتقال نفت	۳۱۷۲		
-	-	*	*	خط انتقال نیرو بالای ۱۶۰ کیلو ولت	۳۱۷۳		
-	-	*	*	شبکه انتقال آب بین حوضه های	۳۱۷۴		تصفیه خانه
-	-	*	*	تصفیه خانه فاضلاب	۳۱۸۱		
-	-	*	*	تصفیه خانه آب	۳۱۸۲		

نام پهنه ها				فعالیت	کاربری	کاربری اصلی
پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	پهنه کشاورزی	پهنه حفاظت			
-	-	-	*	پمپ بنزین	مراکز سوخت رسانی	
-	-	-	*	پمپ گاز		
-	-	-	*	نفت گاز (خودروهای سبک و سنگین)		
-	-	-	-	گورستان و غسلخانه		
-	-	-	-	حمل و نقل بار		
-	-	-	-	کشتارگاه		
-	-	-	-	پایگاه های اورژانس، هلال احمر، امداد جاده ای و هوایی و ...		
-	-	-	-	دفع زباله و پسماند		
-	-	-	-	میادین میوه و تره بار		
-	-	-	-	ورزش های همساز با طبیعت (گلف، صخره نوردی، کوه نوردی، پیاده روی، دوچرخه سواری، سایت پرواز)		
-	-	-	-	پارک های موضوعی (شهربازی و ...)		
-	-	-	-	باغات تفریحی موضوعی (باغ وحش، باغ پرندگان، باغ های بوتانیک و ...)		
-	-	-	-	استادیوم ها و مجموعه های ورزشی بزرگ		
-	-	-	-	سوارکاری		
-	-	-	-	باغ تالار		
-	-	-	-	باغ رستوران		
-	-	-	-	اردوگاه		
-	-	*	-	کمپینگ (بدون مستحذات و در مناطق دارای ویژگی های طبیعی)		
-	-	-	-	زندانیان	انتظامی	
-	-	-	-	پاسگاه		
-	-	-	-	محوطه های آموزش رانندگی وسایل نقلیه سنگین		
-	-	-	-	درمواقع ضروری جهت استقرار در حریم با تشخیص مراجع مربوطه	نظامی	خدمات رفاهی اجتماعی
-	-	*	-	هنرستان کشاورزی		
-	-	-	-	مؤسسات آموزش عالی (احداث صرفاً واحدهای علمی و آموزشی)	آموزشی	اجتماعی
-	-	-	-	واحد آموزشی و توانبخشی معلولین و سالمندان		
-	-	-	-	بیمارستان	درمانی	
-	-	-	-	پناهگاه حیوانات		
-	-	-	-	بیمارستان دامپزشکی		
-	-	-	-	باغ موزه	فرهنگی	
+	+	+	+	آثار و محوطه های تاریخی		
-	-	-	-	بقاع متبرکه و مصلی		
-	-	*	-	مزارع کشت سنتی	کشاورزی	سبز و کشاورزی
-	-	*	-	مزارع پرورش گل		
-	*	*	-	گلخانه مدرن (صرفاً نگهداری و عرضه به صورت نمایشگاهی)		
-	-	*	-	خانه کارگری		
-	*	*	-	دیوارکشی		
-	-	*	+	باغات مثمر		
-	*	*	+	باغات غیر مثمر		
-	-	*	-	کمریندسبز و جنگل کاری	پارک ها و فضاهای سبز عمومی	
-	-	*	-	پارک های عمومی		

-	ممنوع	*	مشروط	+	مجاز
---	-------	---	-------	---	------



### ۵-۲-۱۶-۲- پهنه صنعتی

پهنه صنایع مختص استقرار کارخانه‌ها و کارگاه‌های صنعتی و تولیدی موجود و جدید مورد نیاز اقتصاد منطقه است. منظور از کاربری صنعتی در این طرح، فعالیت‌های موضوع "ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی"، مصوب سال ۱۳۹۰ هیات وزیران است.

#### - استفاده‌های مجاز

استفاده‌های مجاز در این پهنه شامل صنایع رده ۱، ۲ و ۳ بر اساس "ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی"، با رعایت حداقل فواصل مجاز در ضابطه فوق‌الذکر و همچنین فضاهای سبز، شبکه دسترسی لازم برای فعالیت صنایع و تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز صنایع می‌باشند.

#### - استفاده‌های مشروط

کاربری‌های مشروط در این پهنه شامل صنایع و کاربری‌های آلاینده به شرط رعایت ملاحظات زیست‌محیطی و اخذ تایید سازمان حفاظت محیط‌زیست می‌باشند.

#### - کاربری‌های ممنوع

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند گورستان، کشتارگاه و تصفیه‌خانه فاضلاب شهری،
- مراکز نظامی،
- سایر کاربری‌های ناسازگار یا حساس به آلودگی‌های محیطی.

#### - تفکیک، تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- حداقل مساحت تفکیک زمین در پهنه صنعتی برای واحدهای صنعتی برابر ۱۰۰۰ مترمربع است (بر اساس قانون مصوب انجمن شهر، ۵ خرداد ماه سال ۱۳۴۹)،
- مساحت مجتمع‌های صنعتی با توجه به تعداد و نوع واحدها و امکانات موجود تعیین شود،
- وسعت مجتمع‌های صنعتی که شامل اراضی صنعتی، فضای سبز درون مجتمع و کمربند اطراف آن و نیز تأسیسات و خدمات زیربنایی می‌باشد بین ۷-۱۲ هکتار تعیین می‌شود،
- برای استقرار فعالیت‌های صنعتی در حریم شهر، حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ و حداکثر تعداد طبقات، ۲ طبقه خواهد بود. در صورت نیاز بیش از مقدار فوق امکان افزایش طبقات تا ۴ طبقه با پرداخت عوارض توسعه و اخذ مجوزهای قانونی مجاز خواهد بود،

- حداقل ۲۵ درصد از زمین کارگاه‌های متوسط و بزرگ باید به فضای سبز اختصاص یابد (قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها)،

### - حریم‌ها

در استقرار صنایع مجاز در حریم شهر، رعایت فاصله از عوارض طبیعی و انسان ساخت به شرح جدول ذیل الزامی می‌باشد:

جدول ۵-۶- فاصله مجاز صنایع از عوارض طبیعی و انسان ساخت

فاصله از فضاهای مختلف (متر)			اماکن و مراکز
رده ۳	رده ۲	رده ۱	
۵۰۰	۲۰۰	-	شهر
۵۰۰	۲۰۰	-	روستا
۵۰۰	۲۰۰	-	مراکز درمانی و آموزشی
۵۰۰	۲۰۰	۵۰	مراکز نظامی
۵۰۰	۱۵۰	۱۵۰	پارک ملی - تالاب - دریاچه - اثر طبیعی ملی
۲۰۰	۱۵۰	-	پناهگاه حیات وحش - منطقه حفاظت شده
۱۵۰	۱۰۰	۱۰۰	رودخانه دائمی غیر شرب
۵۰۰	۱۵۰	۱۵۰	رودخانه دائمی آب شرب
۱۵۰	۱۰۰	۵۰	چاه‌های آب شرب - کشاورزی و قنوات

مأخذ: ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی

### - پارکینگ و دسترسی

- دسترسی به منطقه کارگاهی از طریق یک ورودی مستقل و در صورت ضرورت به صورت غیر هم سطح تأمین می‌شود. دسترسی خروجی نیز می‌تواند به همراه ورودی یا مستقل از آن به صورت غیر هم سطح تأمین شود.
- دسترسی به کلیه فعالیت‌های درون منطقه کارگاهی صرفاً از طریق شبکه درونی و بدون اتصال مستقیم به شبکه راه‌های بیرونی تأمین می‌شود.
- حریم شهر میزان نیاز به پارکینگ از ضوابط مربوط به پارکینگ برحسب نوع کاربری تعیین می‌گردد.

### - ضوابط و مقررات عمومی

- برای استقرار صنایع در پهنه صنعتی حریم شهر، کسب مجوز از سازمان حفاظت محیط‌زیست، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت نیرو و وزارت صنایع برای ارائه به شهرداری ضرورت دارد.
- ایجاد واحدهای صنعتی در حریم راه‌ها، تأسیسات و تجهیزات، ممنوع است.

- کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی موجود در دو طرف راه‌های موضوع "ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها" (عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه‌های بین شهری)، به جز ساختمان‌هایی که قبل از ۱۳۶۹/۶/۱، پروانه آن‌ها صادر شده باشد، می‌بایست به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند (بر اساس اصلاح و تکمیل ضوابط مربوط به حفظ اراضی مجاور حریم راه‌ها در خارج محدوده قانونی و حریم شهرها، مصوب سال ۱۳۷۰)،
- واحدهای صنعتی بزرگ و واحدهای صنعتی کوچک متمرکز که فعالیت‌های آن‌ها تولید فاضلاب می‌کند، ملزم به استفاده از سیستم‌های تصفیه فاضلاب هستند،
- رعایت تمام ضوابط و مقررات مربوط به سازمان حفاظت محیط‌زیست و وزارت صنایع و اداره کار در رابطه با آلودگی هوا، آب، دفع پسماند و پساب صنعتی و معیارهای ساخت‌وساز و غیره برای نواحی صنعتی الزامی است،

### ۵-۲-۱۶-۳- پهنه حمل‌ونقل

پهنه حمل‌ونقل شامل اراضی مربوط به حمل‌ونقل عمومی از قبیل پایانه‌های اتوبوس بین شهری، مینی‌بوس بین شهری و همچنین ایستگاه‌های سواری برون‌شهری و نظایر آن‌ها می‌باشد.

### - استفاده‌های مجاز

استفاده‌های مجاز در این پهنه شامل تأسیسات و بناهای مورد نیاز شامل پایانه‌های باربری و مسافربری برون‌شهری و پارکینگ اتوبوس و کامیون و فضاهای سبز هستند.

### - استفاده‌های مشروط

استفاده‌های مشروط در این پهنه شامل تعمیرگاه و سرویس ماشین‌آلات، محل سوخت‌گیری وسائط نقلیه، کارواش اتوبوس‌های بین شهری، واحدهای پذیرایی و تجاری محدود، مشروط به عدم تفکیک فضاهای ذکر شده و اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط‌زیست و دیگر ارگان‌های ذی‌ربط می‌باشند.

### - استفاده‌های ممنوع

این اراضی صرفاً برای کاربری حمل‌ونقل و استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از آن‌ها که مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست و یا سایر ضوابط و مقررات شهری باشد، ممنوع است.

### - تفکیک، تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- حداقل تفکیک برای زمین‌های مربوط به پایانه مسافربری برون‌شهری ۳۰۰۰ مترمربع،
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری برون‌شهری برابر ۲۰ درصد سطح زمین،
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های باربری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین،

- سطح زیرزمین‌ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزء تراکم محاسبه نمی‌شوند،

- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های مسافربری برون‌شهری برابر ۱۰ درصد سطح زمین،

- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های باربری برابر ۴۰ درصد سطح کل زمین است،

### - حرایم استقرار پایانه‌ها

در استقرار پایانه‌ها، رعایت فواصل ذیل از عوارض طبیعی و مصنوع ضروری است :

- دریاچه و تالاب: ۱۵۰۰ متر،

- رودخانه دائمی یا فصلی: ۵۰۰ متر،

- قنات یا چاه آب با مصرف آشامیدن: ۱۰۰۰ متر،

- قنات یا چاه سایر مصارف: ۲۰۰ متر،

- راه‌آهن: ۱۰۰ متر،

- آزادراه و بزرگراه: ۲۰۰ متر،

- جاده بین شهری: ۱۵۰ متر،

- جاده روستایی: ۷۰ متر،

- مراکز درمانی: ۳۰۰ متر،

- مراکز آموزشی: ۲۰۰ متر،

- مراکز نظامی و انتظامی: ۲۰۰ متر،

- مراکز تفریحی و زیارتی: ۱۰۰ متر،

- اماکن مسکونی روستایی: ۵۰ متر،

### - ضوابط و مقررات عمومی

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت‌های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است،

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از سازمان آتش‌نشانی الزامی است،

- در پایانه‌های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است،

- در احداث پایانه‌های مسافربری رعایت حریم به میزان حداقل ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است،

- به منظور سهولت تردد وسایل نقلیه در اراضی این منطقه، پیش‌بینی فضای مورد نیاز در شبکه ارتباطی داخل این اراضی، الزامی است،

- در پایانه‌های مسافری و باربری، مسیرهای ورودی و خروجی متقاضیان با مسیرهای ورودی و خروجی اتوبوس‌ها و کامیون‌ها باید به صورت جداگانه طراحی و جایگاه انتظار مراجعان، واحدهای بهداشتی، انبارهای کالا، خوابگاه و حمام رانندگان، پارکینگ‌ها و سایر تاسیسات مورد نیاز باید بر اساس استانداردهای مورد قبول در طرح منظور گردد،
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع فضای حمل‌ونقل و انبار به جز پارکینگ عمومی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است،
- طرح عارضه‌سنجی ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه در کاربری‌های پایانه و پارکینگ باید به تأیید مراجع ذیصلاح برسد.

#### ۲-۱۶-۴-۵- پهنه زراعی و کشاورزی

پهنه زراعی و کشاورزی به زمین‌های اختصاص یافته به باغداری و انواع کشاورزی و فعالیت‌های مربوطه اطلاق می‌گردد.

#### - استفاده‌های مجاز

- انواع کشت آبی و دیم،
- فضاهای درخت کاری شده و باغ‌های میوه،
- محل پرورش ماهی و زنبورداری،
- کانال‌های آبیاری و زهکشی،
- تأسیسات و تجهیزات توسعه کشاورزی و باغداری،
- خطوط انتقال آب و نیرو، سوخت، انرژی و ارتباطات با حریم‌های مربوطه،

#### - استفاده‌های مشروط

- دامداری و مرغداری صنعتی به شرط رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوط و مقررات زیست‌محیطی،
- گلخانه،
- تعمیرگاه ماشین‌آلات کشاورزی،
- راه‌های فرعی،
- تأسیسات و تجهیزات وابسته به کاربری‌های مشروط،

#### - استفاده‌های ممنوع

- توسعه شهری و روستایی،
- کارگاه‌ها و کارخانه‌های صنعتی و تولیدی،
- تأسیسات و تجهیزات شهری جدید چون آرامستان، کشتارگاه، محل دفع پسماند و انباشت ضایعات،
- مراکز خدماتی بدون وابستگی مستقیم به فضاهای سبز،

- مراکز نظامی،
- بزرگراه جدید و خط راه آهن،
- کاربری های مشابه مغایر با قانون و آیین نامه حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها،

### - شرایط تغییر کاربری

منظور از تغییر کاربری زمین های کشاورزی، هر گونه اقدامی است که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی و باغداری در زمین های زراعی و باغ ها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه باشد و نیز سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

- بر اساس "قانون اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحیه سال ۱۳۸۵"، به منظور حفظ کاربری زمین های کشاورزی و باغ ها و تداوم بهره وری از آن ها، از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری زمین های کشاورزی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری زمین های کشاورزی و باغ ها در هر استان به عهده کمیسیونی موقت متشکل از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

- مواردی که به زمین های کشاورزی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود، هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز زمین ها و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. تغییر کاربری زمین های کشاورزی و باغ های برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا ۵۰۰ مترمربع فقط برای یک بار و احداث دامداری ها، مرغداری ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهند بود.

- در این طرح، در مورد خروج یا تغییر کاربری فعلی فضاهای صنعتی و خدماتی که پیش از زمان تصویب این طرح در پهنه کشاورزی استقرار یافته اند، به جز در موارد مغایرت با دیگر قوانین و ضوابط موجود، بازنگری در طرح یا تغییر کاربری، الزامی ایجاد نمی گردد.

### - تفکیک، تراکم ساختمانی و سطح اشغال

بر اساس "قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی"، مصوب سال ۱۳۸۵ و آیین نامه و دستورالعمل های مربوطه، تفکیک و افراز جدید زمین های کشاورزی و باغات در حریم شهر به قطعات کمتر از حد نصاب زیر ممنوع است :

- کشت آبی : ۱۰ هکتار،
  - کشت دیم : ۳۰ هکتار،
  - باغات آبی : ۵ هکتار،
  - باغات دیم : ۱۵ هکتار،
  - کشت آبی زیر پوشش شبکه‌های آبیاری موجود یا آتی : ۵۰ هکتار،
- بر اساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، مصوب سال ۱۳۷۴، در درون حریم شهر (معادل حریم استحفاظی) در هر قطعه باغ احداث یک واحد مسکونی با حداکثر سطح اشغال ۱۵۰ مترمربع در دو طبقه و یک زیرزمین مجاز است.
- بر اساس دستورالعمل فوق، در باغات بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ مترمربع در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.
  - در باغات کوچک‌تر از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۵۰ مترمربع قابل ساخت است.
  - در مزارع پرورش گل و گیاه، حداکثر سطح اشغال مجاز ۳۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه است.
  - همچنین ساخت واحد مسکونی در حد نیاز بهره‌بردار با حداکثر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی، ۲۰ مترمربع سرایداری و ۲۰ مترمربع انبار مجاز است.

#### ۵-۲-۱۶-۵- پهنه تجهیزات

ضوابط و مقررات شهرسازی در خصوص مکان‌یابی و احداث تجهیزات در پهنه مربوطه عبارتست از :

#### - گورستان

- در استقرار و ساخت گورستان و غسلخانه، بر اساس ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست، رعایت ضوابط زیر الزامی است :
- استقرار در خارج از محدوده مصوب شهری،
  - استقرار در خارج از مناطقی که در معرض توسعه آتی شهر هستند،
  - استقرار در خارج از نواحی مسکونی، تجاری و مراکز آموزشی (کودکستان، دبستان، دبیرستان و جز آن)،
  - دارا بودن راه‌های قابل دسترسی،
  - عدم مجاورت با مراکز تفریحی و گردشگری،
  - قرارگیری در زمین هموار،
  - عدم استقرار در خاک‌های کاملاً ماسه‌ای،
  - پایین بودن سطح سفره‌های آب زیرزمینی،
  - محصور نمودن محوطه گورستان از راه درخت‌کاری و جز آن،
  - جلوگیری از ورود آب آلوده غسلخانه به سفره‌های آب زیرزمینی،

- ساخت محل تخلیه فاضلاب به گونه‌ای که در مواقع بارش و بالا آمدن سطح آب‌های زیرزمینی، آب آلوده وارد سفره آب زیرزمینی نشود.

جدول ۵-۷- حریم آرامستان نسبت به عناصر مختلف

اندازه (متر)	نوع حریم
۱۵۰۰	فاصله از دریاچه، تالاب یا چشمه
۵۰۰	فاصله از رودخانه‌های فصلی یا دائمی
۱۰۰۰	فاصله از قنات‌ها یا چاه‌های آب آشامیدنی
۱۵۰	فاصله از حریم راه‌آهن
۲۰۰	فاصله از حریم بزرگراه
۱۵۰	فاصله از حریم جاده‌های بین شهری
۱۰۰	فاصله از حریم جاده‌های روستایی
۴۰۰	فاصله از مراکز درمانی
۳۰۰	فاصله از مراکز آموزشی
۳۰۰	فاصله از فرودگاه
۵۰۰	فاصله از اماکن روستایی

### - پمپ‌بنزین

- در زمین‌های بیش از ۲۵۰ متر (پس از رعایت حریم حفاظتی) می‌توان پمپ بنزین احداث کرد.
- احداث اولین سکوی جایگاه بعد از تعریض و حریم پیشنهادی معبر که برای افق طرح تعیین شده به عمق حداقل ۳ و حداکثر ۱۰ متر از لبه معبر می‌باشد و بر زمین نباید از ۲۵ متر کمتر باشد.
- پمپ بنزین باید از هر دو طرف حداقل ۱۵ متر و حداکثر ۳۰ متر از مشاغل آتش‌زا فاصله داشته باشد.
- احداث پمپ بنزین در بافت مسکونی و در جوار معابر با عملکرد محله‌ای ممنوع است.
- تعیین ورودی و خروجی و نیز احداث اولین جایگاه پمپ‌بنزین بر عهده شهرداری می‌باشد.
- برای احداث پمپ‌بنزین باید از سازمان حفاظت محیط‌زیست و شرکت ملی‌پخش و پالایش فرآورده‌های نفتی استعلام شود.
- در خصوص مسائل ترافیکی پمپ بنزین باید از شورای ترافیک استان استعلام شود.
- احداث ۵ متر چمن به عنوان حریم حفاظتی آتش در اطراف زمین ضروری است.
- احداث پمپ بنزین در کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری مجاز است.

## – کشتارگاه

- لازم است که در مورد مکان یابی و تعیین نقاط مناسب برای کشتارگاه و همچنین ایجاد آن موارد زیر رعایت شود :
- کشتارگاه می بایست در خارج از محدوده قانونی شهرها و محدوده پیرامون روستاها و نقاط مسکونی در سطح شهرستان و همچنین حتی الامکان در خارج از محدوده استحفاظی و حریم زیست محیطی شهرها مکان یابی و احداث شوند،
  - کشتارگاه نباید در اراضی کشاورزی، مرتعی درجه ۱ و ۲ و در مجاورت مراکز خدماتی و صنعتی راه های اصلی، مراکز تفریحی و گردشگری و امثال آن ایجاد شود،
  - فاضلاب کشتارگاه ها نباید به آب های سطحی و یا در نزدیکی سفره های آب زیرزمینی تخلیه شود به طوری که به آن نفوذ کرده و موجب آلودگی شود،
  - در هنگام احداث کشتارگاه رعایت کلیه موازین و همچنین احداث سیستم تصفیه فاضلاب و به تأیید رساندن طرح های مربوطه در سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است،
  - در هنگام تعیین نقطه استقرار کشتارگاه می بایست کلیه ضوابط مربوط به حریم عوامل طبیعی و مصنوع رعایت شوند.

## – مراکز انباشت و دفن زباله

- رعایت ضوابط زیر در مورد مکان یابی مراکز انباشت و دفن زباله ضروری است :
- استقرار در خارج از محدوده استحفاظی حریم زیست محیطی شهرها و به دور از مناطق کشاورزی، صنعتی، مسکونی، روستایی، شهرک ها، مراکز خدماتی مانند فرودگاه، گورستان و کشتارگاه و... مراتع،
  - قرار نگرفتن در مسیر وزش باد غالب به سمت مراکز سکونت، فعالیت و تفریح،
  - مکان یابی این مراکز باید در خارج از محدوده قانونی حریم استحفاظی شهرها و نقاط جمعیتی صورت بگیرد،
  - وجود خاک مناسب و کافی جهت پوشش زباله های مدفون شده، در نظر گرفتن اراضی با خاک قابل استفاده به کود یا تبدیل به فضای سبز یا جنگل کاری با توجه به نوع زباله و نحوه دفن آن،
  - توجه به نوع زمین و جنس خاک به گونه ای که عملیات کانال کشی را تا عمق حدود ۲ متر بتوان به راحتی انجام داد و در صورت لزوم امکان زهکشی وجود داشته باشد،
  - توجه به آب های سطحی و زیرزمینی و اثرات آلوده کننده دفن زباله در آن ها،
  - سطح آب های زیرزمینی نیابستی بالا باشد و جریان آن نیز از محل مورد نظر به طرف شهر و منابع آب مورد استفاده شهرنشینان و سایر مصارف از جمله کشاورزی و ... نباشد، ضمناً سیل گیر نبودن منطقه نیز باید مورد توجه باشد،

- امکان دستیابی و تهیه آب جهت شستشوی ماشین‌های زباله و همچنین جهت جلوگیری از حریق‌های احتمالی در محل وجود داشته باشد،
- همزمان با دفن بهداشتی زباله اقدامات لازم جهت بهبود جمع‌آوری و حمل زباله و تجهیز سیستم جمع‌آوری و حمل زباله، حذف مراکز موقت انباشت و امثال آن در داخل شهر می‌بایست مدنظر قرار گیرد،
- دسترسی مناسب به مراکز دفع زباله باید وجود داشته باشد این مراکز همچنین باید از جاده‌های اصلی فاصله داشته باشند،
- در مورد مکان‌یابی مراکز انباشت و دفن زباله می‌باید کلیه موارد مندرج در بخش حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع رعایت گردند.

### - مراکز انباشت نخاله‌های ساختمانی

- در مورد مکان‌یابی و تعیین مراکز انباشت نخاله‌های ساختمانی موارد زیر باید رعایت شود :
- تعیین نقاط انباشت نخاله‌های ساختمانی هم‌جوار با مراکز دفع زباله به سایر نقاط داده می‌شود،
- مراکز انباشت نخاله‌های ساختمانی بایستی در خارج از محدوده استحفاظی و حریم زیست‌محیطی شهرها و با فاصله مناسب از نقاط مسکونی روستایی و شهرک‌ها باشد،
- این مراکز باید در اراضی بایر غیرقابل استفاده مکان‌یابی شوند،
- انباشت نخاله‌های ساختمانی در اطراف محل‌های رفت‌وآمد یا محل‌های تجمع و به‌طور کلی مناطقی که ایجاد مناظر زشت بکند ممنوع است مراکز انباشت نخاله‌های ساختمانی باید از محورهای ارتباطی اصلی فاصله داشته باشند،
- تعیین نقاط انباشت نخاله‌های ساختمانی در مناطق گود به صورتی که ایجاد اثرات زیست‌محیطی نامناسب نکند ترجیح داده می‌شود،
- از انباشت پراکنده نخاله‌های ساختمانی جلوگیری شود،
- در مورد تعیین نقاط انباشت نخاله‌های ساختمانی رعایت کلیه عوامل طبیعی و مصنوع الزامی است.

### - تصفیه‌خانه فاضلاب

- در مورد مکان‌یابی و احداث تصفیه‌خانه‌های فاضلاب موارد زیر باید رعایت گردد :
- مکان‌یابی و احداث در اراضی کشاورزی مرتعداری اراضی واقع در محدوده قانونی شهرها ممنوع است،
- احداث تصفیه‌خانه‌های فاضلاب در نزدیکی مناطق مسکونی مجاز نیست،
- تصفیه‌خانه‌ها نباید در جهت وزش باد غالب به سمت مناطق سکونت، فعالیت و تفریح ایجاد شوند،
- در هنگام احداث تصفیه‌خانه‌ها رعایت کلیه موازین فنی و زیست‌محیطی الزامی است.

### – مراکز اسکان نیمه موقت

پهنه اسکان نیمه موقت برای افرادی در نظر گرفته می‌شود که در زمان بحران با آسیب‌های شدیدی همچون خراب شدن منزل مسکونی و یا فوت تمامی افراد خانواده روبرو شوند. مکان‌یابی و طراحی این اردوگاه‌ها می‌بایست بر اساس استانداردهای سازمان مدیریت بحران انجام پذیرد :

- زمین محل اردوگاه باید از مراکز جمع‌آوری زباله و نواحی تولید امراض فاصله داشته باشد و دسترسی به جاده‌ها آسان باشد،
- وضع و شیب زمین باید برای زهکشی آب مناسب باشد و شرایط آب‌های سطحی و زیرزمینی، مورد مطالعه و توجه قرار گیرند (حداقل شیب ۳ درصد و حداکثر شیب ۱۲ درصد برای سایت اردوگاه)،
- در صورت امکان محل باید به طور طبیعی از شرایط نامناسب اقلیمی محفوظ باشد. از دره‌های باریک و رودخانه‌های خشک که امکان بروز سیل در آن وجود دارد باید اجتناب نمود،
- از زمین‌های مجاور مراکز صنعتی و تجاری که در معرض سر و صدا، بو، آلودگی هوا، تراکم، ترافیک باید پرهیز کرد،
- باید فضای کافی برای پناه دادن اشخاص و ایجاد کلیه تسهیلات عمومی در نظر گرفته شود. سطح این فضا تقریباً حدود ۳۰ مترمربع برای هر نفر است،
- محل زمین اردوگاه باید در فاصله معقولی از منبع آب مناسب و کافی قرار داشته باشد،
- این مراکز می‌بایست نزدیک به محدوده شهر و برخوردار از دسترسی مناسب به شهر برای تامین خدمات باشد.

### ۵-۳- ضوابط و مقررات عام و مشترک در تمامی کاربری‌ها

- کلیه آرای کمیسیون ماده ۵ و مصوبات قانونی در خصوص تفکیک زمین بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها ، پس از احراز کمیته فنی ملاک عمل می باشد .

### ۵-۳-۱- قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده

- ضوابط قطعات همجوار محدوده که احتمالاً خط محدوده از میان آن‌ها عبور می‌کند به صورت زیر می‌باشد:
- چنانچه مساحت یک قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری بهشهر قرار خواهد گرفت)، ۵۰۰ مترمربع و کمتر باشد، ضمن تصویب در کمیسیون ماده ۵ در محل قطعه مورد نظر تدقیق خواهد شد .
  - چنانچه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری بهشهر قرار خواهد گرفت) بیشتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، به شرط دارا بودن کاربری مسکونی و واقع شدن داخل محدوده شهر ،

ضمن تصویب در کمیسیون ماده ۵ عرصه‌ای به اندازه ۵۰۰ مترمربع در محل قطعه موردنظر تدقیق خواهد شد. ( این موضوع مشمول مغایرت اساسی نمی باشد ).

### ۵-۳-۲- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

#### ۵-۳-۲-۱- قطعات تفکیک‌شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح کمتر از حد نصاب‌های تراکمی باشد و امکان تجمیع با پلاک‌های مجاور و افزایش مساحت آن‌ها وجود نداشته باشد، مطابق ضوابط تراکمی بیان شده در بخش مسکونی عمل خواهد شد.
- در مورد قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۷۰ مترمربع، قطعه مزبور باید توسط شهرداری یا مالکین پلاک‌های هم‌جوار خریداری شده و یا معوض آن به مالک داده شود و قطعه مزبور تبدیل به فضاهای سبز یا خدماتی گردد و یا با پلاک‌های مجاور تجمیع شود. در صورت عدم تحقق این دو، قابلیت نوسازی و ساخت‌وساز حداکثر به اندازه بنای موجود وجود خواهد داشت.

#### ۵-۳-۲-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

- چنانچه این ساختمان‌ها دارای تراکم بیش از میزان مجاز طبق ضوابط جدید باشند می‌توانند بر مبنای پروانه ساختمانی اخذ شده احداث بنا نمایند ولی در هنگام نوسازی و تجدید بنا باید از ضوابط حوزه مخصوص به خود تبعیت نمایند.
- چنانچه بنایی با رعایت ضوابط و مقررات طرح جامع در دست احداث باشد، اتمام بنای مذکور بر اساس پروانه ساختمان اخذشده قبلی مجاز خواهد بود. اما به هنگام تجدید بنا تابع ضوابط مربوط به حوزه خود می‌باشد.

#### ۵-۳-۲-۳- ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ

- مالکان بناهایی که فعالیت آنان با کاربری‌های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محل‌های مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.
- در صورتی که تغییر کاربری این مکان‌ها به کاربری‌های هماهنگ مستلزم تخریب کامل بنای موجود نباشد، مالکان پس از درخواست متولی کاربری مجاز باید نسبت به ارائه تقاضای تغییر کاربری یا واگذاری آن به سازمان‌ها و افراد ذی‌ربط اقدام نمایند.
- در صورتی که تغییر کاربری اماکن ناهماهنگ تنها از راه تخریب بنا و تأسیسات موجود میسر باشد بستگی به نوع آلودگی و ایجاد مزاحمت، شهرداری یا سایر متولیان کاربری مجاز پس از اعلام برنامه

زمان بندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید ملک یا ارائه زمین معوض یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود.

- توسعه، تعمیر، تعمیر اساسی و تجدید بنا در این نوع کاربری ها ممنوع است.
- چنانچه این ساختمان ها و یا تأسیسات آن ها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند، به کار انداختن یا به استفاده در آوردن مجدد آن ها ممنوع است.
- تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است.

#### ۵-۳-۲-۴- ادامه کار سایر کاربری ها

املاک واقع در کاربری مسکونی که در اجاره یکی از ادارات یا سازمان های دولتی یا آموزشی قرار داشته باشند، پس از اتمام دوره اجاره یا فسخ قرارداد و تخلیه ملک با ارائه مستندات به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج، و تأیید کمیته فنی به کاربری اصلی (قبلی) اعاده خواهد شد.

#### ۵-۳-۳- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

مقدار حریم تقاطع شبکه های ارتباطی (به خصوص شبکه های با عرض بیشتر از ۲۴ متر و میدان ها) مطابق آئین نامه طراحی راه های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد، اقدام به احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم های مذکور مستلزم بررسی و تایید شهرداری در جهت تطبیق با طرح های جزئیات شهری و طراحی شهری است.

تا زمان تهیه طرح های جزئیات شهری یا طراحی شهری لازم است در قطعه زمین های مجاور تقاطع ها موارد زیر مدنظر قرار گیرد:

- این ساختمان ها در ارتباط با فضای باز میدان ها طراحی شده و ارتفاع ساختمان ها در اطراف میدان می توانند مطابق عرض گذر بیشتر احداث بنا نمایند،
- استقرار ساختمان و احداث هر نوع پوشش (مانع بصری) با ارتفاع بیشتر از ۰/۵ متر در محدوده مثلث دید تقاطع های ارتباطی ممنوع است،
- طرح قطعه زمین های مجاور میدان و تقاطع ها باید به تأیید کمیته سیما و منظر شهری اداره کل راه و شهرسازی برسد.

#### ۵-۳-۴- شرایط صدور مجوز تفکیک، تجمیع و احداث بنا

- تفکیک قطعات مالکیت با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع توسط مهندس شهرساز و تایید شهرداری می باشد.

- تفکیک قطعات مالکیت با مساحت بیش از ۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع باید به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.
  - تفکیک قطعات مالکیت با مساحت بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
  - تائید نقشه های معماری تا سقف ۳۰۰۰ متر مربع با رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان و طرح مصوب از طرف شهرداری بلامانع می باشد.
  - چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مورد نظر باید قبل از صدور پروانه ساختمان جمع گردند.
  - با استناد به ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها در تفکیک اراضی بیش از ۵۰۰ مترمربع، مالک موظف است که علاوه بر سطوح معابر مربوطه که در اختیار سازمان مجری طرح (شهرداری) می گذارد، سطوح خدماتی مورد نیاز را نیز از طریق شهرداری به سازمان های مسئول واگذار کند.
- تبصره: میزان قدرالسهم خدمات جهت واگذاری رایگان از سوی مالک به شهرداری بر اساس تبصره های ۳ و ۴ ذیل ماده واحده اصلاح قانون ماده ۱۰۱ شهرداری ها ( مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ ) به شرح جدول زیر می باشد:
- جدول ۵-۸- میزان قدر السهم مالک

مساحت زمین	میزان قدرالسهم خدمات
تا ۱۰۰۰ متر مربع	۱۰ درصد
تا ۲۰۰۰ متر مربع	۱۵ درصد
تا ۵۰۰۰ متر مربع	۲۰ درصد
بیش از ۵۰۰۰ متر مربع	۲۵ درصد

- زمین های خدماتی به دست آمده موضوع این بند صرفاً برای اختصاص یافتن به کاربری های خدمات عمومی با نظر کمیسیون ماده پنج به سازمان های مسئول واگذار خواهد شد.
- سهم خدماتی به دست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع تماماً در اختیار سازمان مجری طرح قرار می گیرد، که به صورت فضای سبز یا قطعه (صرفاً برای معوض های خدماتی شهر) استفاده می شود.
- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح از نظر حد تفکیک، عرض معابر، پخ و غیره صورت پذیرد.
- تفکیک مجدد واحدهای تجاری ممنوع است.
- به دلیل ریزدانه گی قطعات در محدوده های بافت فرسوده و بافت های حاشیه ای، جمعیت قطعات با کاربری مسکونی و باغ مسکونی (با سند رسمی یا قولنامه ای و هر عنوان دیگر) در هر حالت و با هر مساحت

مجاز بوده و شهرداری سازوکارهای تشویقی لازم برای این منظور، از جمله معافیت‌های مالی و تسهیلات دیگر را پس از تصویب در مراجع ذی‌ربط اعلام خواهد کرد.

- نقشه تفکیک قطعات بایستی با رعایت ضوابط طرح تفصیلی و تامین خدمات مورد نیاز توسط مهندس شهرساز واجد شرایط تهیه و به تایید کمیته فنی برسد.

### ۵-۳-۵- مقررات مربوط به هم‌جواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف

با توجه به دشواری‌های موجود در تأمین ضوابط استقرار کاربری‌های مناسب و محدودکننده و تأمین دسترسی، هر یک از ضوابط ارائه شده در این بخش در توسعه‌های جدید (شامل تفکیک، آماده سازی و ...) لازم به اجرا خواهند بود، اما در بخش‌های موجود شهر موجب حذف یا تغییر مکان هیچ کاربری نشده و کاربری‌های موجود بدون تغییر به فعالیت خود ادامه خواهند داد، مگر آنکه دسترسی مستقل برای آن‌ها تأمین نشده باشد. به صورت عام، ضوابط زیر در خصوص هم‌جواری کاربری‌ها و شبکه‌ها توصیه می‌گردد و در ادامه جدول شعاع عملکرد و هم‌جواری مناسب و دسترسی در کاربری‌های مختلف ارائه خواهد شد.

- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری‌ها، دسترسی هر کاربری می‌بایست به صورت مستقل تأمین گردد. در مورد کاربری‌های مختلط نیز نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم هر یک از واحدها به معابر عمومی گردد.

- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه، رعایت هم‌جواری کاربری‌های متناسب ضروری است.

- احداث و استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌هایی که موجب رفت‌وآمد و ایجاد سر و صدا می‌گردند، هم‌جوار با بیمارستان‌ها، خوابگاه‌ها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن (که بیشتر در گروه کاربری‌های درمانی و بهزیستی طبقه‌بندی می‌گردند) ممنوع است.

- استقرار فضاهای آموزشی هم‌جوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می‌گردد.

- استقرار فضاهای آموزشی در سطوح ابتدایی در کنار شبکه‌های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری ممنوع است.

- استقرار فضاهای پذیرایی و جهانگردی هم‌جوار با فضای سبز و پارک‌ها و فضای فرهنگی توصیه می‌گردد.

- استقرار کاربری‌های درمانی هم‌جوار با فضاهای بهزیستی و پارک توصیه می‌گردد.

- استقرار کاربری‌هایی نظیر پمپ‌بنزین و پارکینگ در مجاورت تقاطع‌ها و چهارراه‌ها ممنوع است.

- احداث شبکه مناسب سواره در اطراف کاربری‌های عمومی (چون بیمارستان) ضروری است.

- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های محلی و جمع‌کننده محله‌ای) تأمین می‌گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی درجه ۲ و سطوح بالاتر دسترسی داشته باشند. مجتمع‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند و دسترسی‌های

محدود و کنترل شده دارند، لازم است ضوابط مربوط به مسیر سرویس را در تأمین دسترسی از شبکه‌های شریانی درجه ۲ رعایت نمایند.

- در کلیه ساختمان‌های عمومی به منظور رعایت حال معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت گردد.

جدول ۵-۹- شعاع عملکرد مفید و همجواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری

نوع کاربری	شعاع عملکرد مفید	هم جواری مناسب	محدودیت‌های هم جواری	نوع شبکه دسترسی
کودکستان	۳۰۰ متر	واحد‌های مسکونی، مراکز تجاری، واحد همسایگی، فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع‌آوری زباله	یک دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده محله‌ای و بقیه از طریق شبکه پیاده، واحد همسایگی یا محله
دبستان	۵۰۰ متر	واحد‌های مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله فضاهای سبز عمومی، محل بازی کودکان	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش‌کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده محله
مدرسه راهنمایی	۸۰۰ متر	مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش‌کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده محله
دبیرستان	مرکز ناحیه ۱۵۰۰ متر	مراکز فرهنگی، پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی توصیه می‌شود چند واحد در کنار هم پیش‌بینی شود.	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر. داشتن فاصله مناسب از مراکز تجاری	دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای و نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل‌ونقل عمومی
مراکز درمانی	درمانگاه	در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی فاصله کافی از مراکز ورزشی.	دسترسی اصلی از معابر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای
	مرکز بهداشت و بیمارستان	فضاهای سبز شهری	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی. فاصله از حریم خیابان توسط ایجاد فضای سبز. دور بودن از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهر	دسترسی اصلی از معابر شریانی درجه ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی.
فضای سبز عمومی	زمین بازی کودکان	در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی	از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد	دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده
	پارک محله‌ای	در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله	دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده
	پارک ناحیه‌ای	هم جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی. به تناسب موقعیت پارک و وضعیت ناحیه می‌توان تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود.	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله. پیش‌بینی شبکه سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت.	دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش‌کننده‌های ناحیه‌ای و محلی
	پارک شهری	هم جواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری.	پیش‌بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت	دسترسی اصلی از معبر شریانی درجه ۱ و ۲
مراکز ورزشی (ناحیه)	۱۰۰۰ متر	هم جواری با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و فرهنگی	فاصله مناسب از تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله، تجهیزات شهری	شبکه‌های جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای
مراکز تجاری و خدماتی	در مقیاس ناحیه و شهر	مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی و ورزشی ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ‌های عمومی، دارا بودن فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری	مراکز درمانی، مراکز تولیدی	دسترسی از معابر جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای در مقیاس ناحیه و معابر شریانی درجه دوم با کنترل دسترسی در مقیاس شهر

## پارکینگ

ضوابط و مقررات احداث پارکینگ در کاربری‌های مختلف با توجه به نیاز هر کاربری پیش‌بینی می‌گردد. در این بخش، این ضوابط به منظور رعایت آن‌ها در هنگام اجرای طرح تفصیلی و به تفکیک کاربری‌های اصلی، ارائه می‌گردد:

### ۵-۳-۶- مسکونی

- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد، از ۱۵۰ مترمربع تا ۳۰۰ مترمربع ۲ واحد و از ۳۰۰ مترمربع به بالا ۳ واحد (۵۰ مترمربع فضای پارکینگ و با امکان پارک مزاحم) و بیش از آن به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا، یک واحد پارکینگ اضافه باید تأمین گردد.
  - برای پارک هر اتومبیل فضایی به ابعاد ۳\*۵ متر مورد نیاز است، بعلاوه لازم است فضای حرکت و مانور در پشت آن به اندازه حداقل ۵ متر پیش‌بینی شود (مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود) مجموع کل فضا مورد نیاز برای هر واحد ۲۵ مترمربع می‌باشد.
  - در صورت قرارگیری دو پارکینگ در کنار هم فضایی به ابعاد ۵\*۵ متر برای پارک دو خودرو الزامی است، به علاوه لازم است فضای حرکت و مانور در پشت آن به اندازه حداقل ۵ متر پیش‌بینی شود (مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود).
- تبصره: در زمین‌های دارای عرض ۱۰ متر (و بالاتر)، آرایش پارکینگ عمودی امکان‌پذیر می‌باشد. در قطعات با عرض کم تر از ۱۰ متر نمی‌توان از این الگو استفاده نمود (استفاده از الگوهای دیگر با توجه به ابعاد و تناسبات قطعه زمین امکان‌پذیر می‌باشد).
- برای قطعات زمین ۷۰ تا ۱۲۰ مترمربع که در تمام حوزه‌های تراکمی مجاز به احداث یک واحد مسکونی هستند تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
  - برای قطعات زمین‌های با مساحت ۱۲۰ تا ۲۰۰ مترمربع که در تمام حوزه‌های تراکمی مجاز به احداث دو واحد مسکونی هستند تأمین دو واحد پارکینگ الزامی است.
  - در صورتی که بخشی از پارکینگ مورد نیاز در فضای باز ساختمان پیش‌بینی گردد، فضای مربوط به پارکینگ جزء فضای باز ساختمان محسوب نخواهد شد.
  - ارائه پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه‌های مربوطه با جانمایی دقیق محل پارک اتومبیل‌ها و گردش آن‌ها در هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

جدول ۵-۱۰- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی

سطح خالص واحد مسکونی	تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز
کمتر از ۱۵۰ مترمربع	۱ واحد یا ۲۵ مترمربع
۱۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع	۲ واحد یا ۳۷/۵ مترمربع
۳۰۰ مترمربع به بالا	۳ واحد یا ۵۰ مترمربع (به صورت پارک مزاحم قابل قبول است)
بیش از ۳۰۰ مترمربع به ازای هر ۱۰۰ مترمربع، یک واحد پارکینگ اضافی	

### ۵-۳-۷- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری‌ها

- احداث کنندگان انواع ساختمان‌ها موظف هستند که طبق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری، تعداد پارکینگ‌های لازم را در ساختمان یا محوطه خود پیش‌بینی کنند.
- تبصره: در هنگام نوسازی یا تجدید بنا، محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط ملاک عمل همان هنگام، محاسبه می‌گردد.
- تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمام ساختمان‌ها طبق جداول ارائه شده الزامی است. صدور هر گونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان منوط به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز در همان ساختمان است.
- در مجاورت محورهای دارای عملکرد در مقیاس شهری و منطقه‌ای، و قطعاتی که امکان احداث تمام پارکینگ‌های مورد نیاز در واحد ساختمانی به هیچ صورت فراهم نباشد، تأمین کسری پارکینگ می‌تواند در پارکینگ‌های اختصاصی در فاصله حداکثر ۱۵۰ متر دسترسی پیاده از ساختمان تأمین گردد. در این صورت ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد واحد ثبتی مذکور الزامی است. بدیهی است این بند شامل کاربری مسکونی نمی‌گردد.
- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها بر اساس ضوابط تعداد پارکینگ است.
- آرایش پارکینگ در فضای مربوط باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان به سهولت انجام پذیرد.
- هر جای پارک باید به صورت مستقل امکان ورود و خروج اتومبیل را داشته و وابسته به جابجایی وسیله نقلیه دیگری نباشد.
- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.
- حداکثر عرض باز شو ورودی پارکینگ ۳/۵ متر است.
- حداکثر ارتفاع پارکینگ در فضای سرپوشیده ۲۴۰ سانتیمتر مفید یعنی تا زیر تیر اصلی و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱۹۵ سانتیمتر است.
- چنانچه سطح اختصاص یافته به محوطه پارکینگ در فضای سرپوشیده بیش از ۳۰۰ مترمربع باشد، حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۲۶۰ سانتیمتر خواهد بود.
- در ساختمان‌هایی که طبقات زیرزمین و همکف (پیلوت) به صورت توأم به پارکینگ اختصاص یافته است، احداث شیب‌راه (رامپ) با عرض ۵ متر با شیب معکوس (برای ورود به زیرزمین و همکف) بلامانع است.

- در قطعات مسکونی با مساحت کم تر از ۲۴۰ مترمربع استفاده از فضای حیاط برای احداث شیب راه دسترسی به پارکینگ ها توصیه نمی شود. در این موارد، تامین پارکینگ های مورد نیاز در محوطه پیلوت ارجح می باشد.
- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از شیب راه (رمپ) استفاده شود، میزان شیب رمپ حداکثر ۱۵ درصد است و عرض رمپ نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد. حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رامپ ۱۹۵ سانتیمتر تعیین می گردد و می بایست مطابق ضوابط مقررات ملی عمل گردد.
- احداث شیب راه از ابتدای قطعه مالکیت مجاز بوده و شروع آن از سطح پیاده رو مطلقاً ممنوع است.
- مجتمع های مسکونی، تجاری، اداری و سایر کاربری های همجوار می توانند دارای پارکینگ مشترک باشند. مقررات آن ها به شرح زیر است:

الف - کلیه واحدهای استفاده کننده از پارکینگ مشترک باید در فاصله مناسبی از محل پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه مکان های مربوط، دارای دسترسی پیاده یا سواره مناسب باشد.

ب - فاصله مجاز تا پارکینگ مشترک حداکثر ۱۵۰ متر است.

- در مواردی که تامین تمام یا بخشی از پارکینگ های مورد نیاز به دلایل فنی اشاره شده در تبصره های ذیل به هیچ صورتی امکان پذیر نباشد، نظر کمیسیون ماده پنج تعیین کننده خواهد بود.

تبصره ۲: عوارض اخذ شده از موارد حذف پارکینگ باید در حساب ویژه ای جمع آوری گردیده و صرفاً به مصرف تملک و احداث پارکینگ های عمومی رسیده و گزارش آن به صورت سالیانه در اولین جلسه کمیسیون ماده پنج در ابتدای هر سال ارائه گردد.

تبصره ۳: در مورد املاکی که تنها دسترسی سواره آن ها در پخ یا قوس تقاطع ها واقع شده است و نیز در املاک واقع در فاصله ۱۰۰ متری از تقاطع های اصلی ( در محورهای با عرض ۲۴ متر و بالاتر ) تامین پارکینگ برای کاربری های مسکونی الزامی است و صرفاً املاک دارای کاربری تجاری در صورت عدم امکان تامین تمام پارکینگ های مورد نیاز ( حداقل ۷۵ درصد تعداد پارکینگ مورد نیاز باید تامین گردد ) می بایست ضمن هماهنگی با شهرداری نسبت به احداث پارکینگ در فاصله ۱۵۰ متری اقدام نمایند.

جدول ۵-۱۱- تعداد پارکینگ های مورد نیاز واحدهای تجاری و خدماتی

عملکرد	زیربنای مفید به ازای هر واحد ***(مترمربع)	تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	تأمین یک واحد پارکینگ برای زیربنای مازاد
تجاری	کمتر از ۱۷/۵ مترمربع در قالب یک واحد تجاری	۱	به ازای هر ۱۷/۵ مترمربع مازاد در قالب همان واحد*
خدمات (انتفاعی-غیرانتفاعی)	تا ۵۰ مترمربع	۱	به ازای هر ۵۰ مترمربع مازاد*

\* کسر پارکینگ، یک پارکینگ محاسبه می شود.

\*\* در صورتی که تعداد واحدها نامشخص باشد، ملاک برآورد تعداد پارکینگ های مورد نیاز، مساحت مفید کاربری می باشد.

- در پایان کار کلیه بناهای مجتمع‌های تجاری و خدماتی بایستی قید شود که پارکینگ مورد استفاده مالکان واحدهای تجاری در هیچ صورتی قابلیت تبدیل به تجاری یا خدماتی یا انبار و مشابه آن‌ها را ندارد. محل هر پارکینگ ( پارکینگ مربوط به تجاری یا خدماتی ) باید از ابتدا در نقشه‌های ساختمان مشخص گردد.

جدول ۵-۱۲- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز سایر کاربری‌ها

ردیف	شرح*	تعداد حداقل پارکینگ مورد نیاز	حداقل تعداد پارکینگ که باید تامین شود
۱	پذیرایی	سالن پذیرایی و تالار و باغ تالار به ازای هر ۱۵ مترمربع زیربنا	۴۰
		رستوران به ازای هر ۱۵ مترمربع زیربنا	۱۵
		هتل، مسافرخانه و مهمانخانه به ازای هر ۴ تخت**	۱۵
		هتل آپارتمانی به ازای هر آپارتمانی	۱۰
		اردوگاه جهانگردی به ازای هر چادر	-
۲	اداری- انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید	۲۵
۳	آموزشی	پیش دبستانی، ابتدایی به ازای هر کلاس	۱۰/۵
		هنرستان، دبیرستان، آموزشگاه فنی و حرفه‌ای به ازای هر کلاس	۲۰
		آموزش عالی به ازای هر مدرس	۳۵
۴	درمانی	درمانگاه، خانه بهداشت، بهزیستی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۲۰
		بیمارستان به ازای هر ۴ تخت	۷۵
۵	خوابگاه دانشجویان و پانسیون	به ازای هر ۱۰ تخت	۱۲
۶	فرهنگی مذهبی هنری	کتابخانه، مسجد و مرکز اجتماعات هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۲۵
		سینما و تئاتر به ازای هر ۱۰ صندلی	۲۰
۷	ورزشی تفریحی	باشگاه ورزشی، سالن‌های ورزشی به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا	۳۵
		زمین‌های ورزشی بزرگ و استادیوم‌ها و شهربازی به ازای هر ۵۰۰ مترمربع و هر ۱۰ نفر تماشاچی	۲۵۰
۸	پایانه مسافر و بار به ازای هر ۷۵ مترمربع	۵۰	
۹	صنایع و انبارها به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا	۲۵	
۱۰	تأسیسات و تجهیزات شهری به ازای هر ۷۵ مترمربع	۱۰	

\* در تمام موارد کسر پارکینگ (کمتر از استاندارد)، یک پارکینگ محسوب می‌شود.

\*\* تعیین تعداد تخت (مبنای محاسبه تعداد پارکینگ) بر عهده سازمان میراث فرهنگی است.

- حداقل ظرفیت پارکینگ ( ستون آخر جدول فوق ) حداقل تعداد پارکینگ است که در هر صورت باید تامین شود و مبنای تعیین تعداد کل پارکینگ مورد نیاز نمی‌باشد.
- در کاربری‌های فوق، حداقل ۷۰ درصد پارکینگ‌ها به منظور استفاده مراجعه‌کنندگان است که باید دارای دسترسی مستقل باشد، مابقی می‌تواند برای استفاده کارکنان مجموعه مورد استفاده قرار گیرد.
- تبصره : آژانس‌های اتومبیل باید به میزان حداقل ۳۰ درصد ظرفیت ( تعداد متوسط اتومبیل‌های مشغول به کار در یک محدوده زمانی ۶ ماهه ) خود پارکینگ تامین نمایند.
- فروشگاه‌های بزرگ، با مقیاس عملکرد منطقه‌ای و شهری (یا دارای حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع)، ملزم به تأمین دو واحد پارکینگ انتظار، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز می‌باشند.

### ۵-۳-۸- پارکینگ‌های عمومی روباز

- دسترسی پارکینگ‌های عمومی و مشترک باید حداقل از معبر سواره ۱۲ متری تأمین گردد.
- حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگ‌های عمومی تا تقاطع‌ها باید ۱۰۰ متر در نظر گرفته شود.
- با توجه به نحوه استقرار و زاویه پارکینگ، ابعاد و اندازه هر یک از محل‌های پارک اتومبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای فنی طراحی پارکینگ در نظر گرفته شده و به تأیید کمیته فنی برسد.
- به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی صوتی، بصری و هوا در محوطه و پیرامون پارکینگ باید درخت کاری و احداث فضای سبز انجام گردد. احداث واحد نگهدارنده با حداکثر مساحت ۳۰ مترمربع در ورودی پارکینگ مجاز است.
- حدود پارکینگ عمومی باید بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه‌های عمومی به طوری جدا شود که توقف وسائط نقلیه به هیچ‌وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود.
- در صورتی که زمین دارای شیب باشد، حداکثر میزان شیب نباید از ۸ درصد تجاوز نماید.
- محوطه پارکینگ باید با استفاده از مصالح مقاوم کف سازی و محوطه‌سازی شود. محوطه پارکینگ باید به منظور جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی شیب بندی گردد.
- پیش‌بینی سایبان در پارکینگ‌های روباز بلامانع است. توصیه می‌گردد در حد فاصل ردیف‌های پارک اتومبیل، درخت کاری به صورت ردیفی انجام گردد.

### ۵-۳-۹- پارکینگ‌های طبقاتی

- پارکینگ‌های طبقاتی، به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامپ‌های ورود و خروج باید حداکثر ۶ طبقه روی زمین و ۳ طبقه زیرزمین باشند.

- احداث پارکینگ‌های طبقاتی در زمین‌های با وسعت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع با عرض حداقل ۲۰ متر مجاز است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز برای پارکینگ‌های طبقاتی ۸۰ درصد است.
- پارکینگ‌های طبقاتی باید دارای عقب‌نشینی حداقل ۲ متر از دو پلاک مجاور در تمام طبقات باشند.
- حداقل عرض مفید ورودی و خروجی به پارکینگ باید برابر ۵/۵ متر باشد و فاصله آن تا شروع رمپ به طبقه همکف یا اول یا زیرزمین باید حداقل برابر ۸ متر باشد.
- استقرار ورودی و خروجی پارکینگ‌ها در فاصله حداقل ۱۰۰ متری تقاطع مجاز بوده و احداث آن‌ها در پخ ممنوع است. در ورودی‌ها لازم است با اقدامات معمارانه ورودی و خروجی پارکینگ از یکدیگر مجزا گردند.
- سطح لازم برای هر واحد پارکینگ حداقل باید برابر ۵×۲/۵ متر در نظر گرفته شود و فواصل کافی برای خروج اتومبیل و حرکت آن و دسترسی مستقیم هر پارکینگ به خروجی در نظر گرفته شود. حداقل عرض مسیر دسترسی برای پارک اتومبیل‌ها برای زاویه آرایش کمتر از ۶۰ درجه (زاویه پارکینگ با امتداد مسیر) باید ۵ متر و برای بیشتر از آن ۶ متر باشد.
- در پارکینگ‌های طبقاتی تنها پارک و توقف اتومبیل مجاز بوده و احداث بنا حداکثر به اندازه ۱۰ درصد مساحت هر طبقه برای بخش اداری، نگهداری، سرویس بهداشتی، آسانسور، راه‌پله و تأسیسات (مکانیکی و الکتریکی) مجاز است.
- پیش‌بینی راه‌پله برای خروج افراد و پله فرار مطابق استانداردهای ایمنی الزامی است و چنانچه تعداد طبقات ۴ طبقه و بیشتر از آن باشد، نصب آسانسور نیز الزامی است.
- احداث پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً در مجاورت معابر اصلی با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است.
- هرگونه دسترسی سواره مستقیم از بزرگراه‌ها و خیابان‌های شریانی درجه یک ممنوع بوده و دسترسی پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً از طریق گذر جانبی، احداث راه اتصالی و یا کنارگذر کندرو امکان‌پذیر است و در هر صورت نوع دسترسی این‌گونه بناها و مشخصات راه اتصالی و کنارگذر کندرو باید به تایید واحد ترافیک شهرداری به‌شهر برسد.
- در مسیر خروجی پارکینگ و ورود به شبکه‌ها باید ظرفیت کافی برای اتومبیل‌ها وجود داشته باشد، به طوری که در آن محل تراکم ایجاد نشود.
- در پارکینگ‌های طبقاتی، اختصاص حداکثر دو طبقه به کاربری‌های تجاری و خدماتی، بلامانع است و لازم است مسیر دسترسی پیاده برای آن‌ها در نظر گرفته شود.
- تایید محل احداث پارکینگ طبقاتی به عهده معاونت ترافیک شهرداری به‌شهر و تصویب در کمیسیون ماده ۵ است.

- طرح پارکینگ های طبقاتی باید پس از بررسی در کمیته فنی به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

#### ۴-۵- ضوابط و مقررات حفاظت زیست محیطی

- استقرار هرگونه عملکرد مولد صداهای ناهنجار، ارتعاشات و لرزش های وسیع، دود و سایر آلاینده های هوا، بو، رادیواکتیو و ضایعات مایع و جامد که به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان اجرایی طرح، که با بکارگیری تمهیدات فنی، رفع مزاحمت های مذکور در خصوص این عملکرد امکان ناپذیر است، غیرمجاز بوده و موارد موجود طبق برنامه تعیین شده یا اعلامی توسط سازمان اجرایی طرح باید از محدوده شهر خارج شوند.
- به منظور جلوگیری از آلودگی آب های زیرزمینی شهر، کلیه عملکردهایی که تراکم خالص جمعیتی آنها بیش از ۱۵۰۰ نفر در هکتار باشند یا تعداد جمع ساکن، شاغل و یا مراجعه کننده به هر واحد عملکردی بیش از ۱۰۰ نفر باشد (مانند مراکز خدمات عمومی، بیمارستان و خوابگاه)، ملزم به دفع فاضلاب به صورت سپتیک تانک یا روش های فنی مناسب دیگر به تناوب عملکرد بوده و مجاز به استفاده از چاه جذبی نیستند.
- دفع پس آب فاضلاب های خانگی، تجاری، اداری و صنعتی از طریق کانال ها، جوی ها، مسیل ها، معابر و ... واقع در تمامی سطح شهر غیرمجاز بوده و باید از طریق شبکه اختصاصی و یا روش فنی مناسب دیگری انجام یابد.
- تأمین فضای اختصاصی به منظور جمع آوری مواد زائد و پسماندها، در کلیه عملکردهای شهری در محلی مناسب، با امکان شستشو و حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران موذی و با امکان دسترسی مستقیم مأموران جمع آوری زباله الزامی است.
- کلیه مصرف کنندگان سوخت های حرارتی، ملزم به استفاده از گاز شهری هستند. در صورت عدم امکان دسترسی به گاز شهری، این واحدها ملزم به استفاده از سیستم های فنی مناسب برای برقراری سوخت کامل با حداقل دود و مواد زائد هستند.

#### ۵-۵- ضوابط معابر

استخوان بندی شبکه اصلی شهر بنابر شرایط شهر و طبق آئین نامه طراحی راه های شهری در طرح جامع مشخص شده که شامل شبکه های شریانی درجه یک و دو اصلی، درجه دو فرعی و برخی محورهای محلی اصلی می گردد. عرض شبکه های مزبور در قالب دامنه نوسان خاصی مشخص گردیده است که بایستی در طرح تفصیلی به صورت دقیق تعیین و طراحی گردند. برای تدقیق استخوان بندی شبکه اصلی شهر و طراحی سایر شبکه های دسترسی مورد نیاز در طرح تفصیلی، رعایت آئین نامه طراحی راه های شهری الزامی است.

### ۵-۵-۱- طراحی معابر شهری

بطور کلی، طراحی و احداث شبکه گذرها می‌بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. براساس عملکرد شبکه ارتباطی، معابر شهر به‌شهربر حسب سلسله‌مراتب ذیل طبقه‌بندی شده‌اند:

#### ۵-۵-۱-۱- معابر شریانی درجه یک

نوعی از معابر است که در طراحی آن‌ها، عمده‌ترین نقش، تأمین جابجایی وسایل نقلیه می‌باشد. با این وجود نقش دسترسی نیز به صورت محدود و در مقاطع خاص مدنظر قرار می‌گیرد. در این نوع از معابر، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کاملاً کنترل می‌گردد. این معابر، وظیفه برقراری ارتباط بین نواحی و محلات شهر و ارتباط بین تندراه‌ها و معابر شریانی درجه ۲ را در شبکه‌های شهری برقرار می‌نمایند.

#### ۵-۵-۱-۲- معابر شریانی درجه دو

در طراحی و بهره‌برداری از این‌گونه از معابر، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده از عرض خیابان کنترل می‌گردد. راه‌های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون‌شهری هستند و شبکه اصلی راه‌های درون‌شهری را تشکیل می‌دهند. اصلی‌ترین وظایف این معابر برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر جمع و پخش‌کننده و همچنین ارتباط بین نواحی و محلات بزرگ می‌باشد. معابر شریانی درجه ۲، امکان انجام سفرهایی با طول سفر و سرعت نسبتاً بالا را فراهم نموده و معابر شریانی اصلی را به خیابان‌های جمع و پخش‌کننده متصل می‌سازند.

#### ۵-۵-۱-۳- معابر جمع و پخش‌کننده

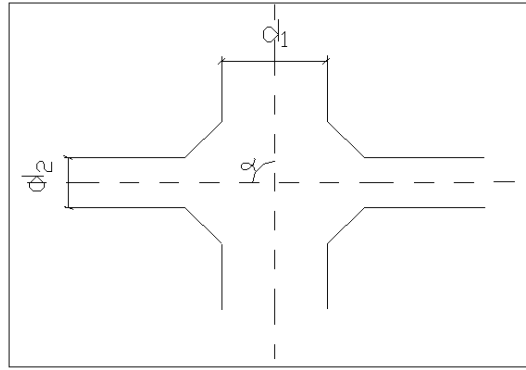
معابر جمع‌کننده به عنوان یکی از عناصر اصلی طراحی هسته شهری می‌باشد که در طراحی و بهره‌برداری از آن به دو موضوع دسترسی به کاربری‌ها و قابلیت جابجایی ترافیک اهمیت تقریباً یکسانی داده می‌شود. این معابر ترافیک را از خیابان‌های محلی در مناطق مسکونی جمع کرده و آن‌ها را وارد سامانه شریانی می‌کند. معابر جمع‌کننده در مناطق تجاری، هسته شهرها و مراکز توسعه‌یافته دارای شبکه کامل ترافیک و شامل مسیرهای حمل‌ونقل عمومی نیز هستند. در این معابر به عابران پیاده به اندازه وسایل نقلیه اهمیت داده می‌شود و به همین دلیل سرعت وسایل نقلیه در این معابر باید کم و اصول ایمنی رعایت گردد.

#### ۵-۵-۱-۴- معابر محلی

معابر محلی دسترسی شامل کلیه تسهیلاتی است که در سامانه‌های رده بالاتر قرار ندارند. این معابر دارای نقش اجتماعی می‌باشند و وظیفه فراهم نمودن دسترسی به کاربری‌های مسکونی را برعهده دارند. این معابر به طور کلی بدون محدودیت‌های دسترسی می‌باشد. برای این معابر نقش جابه‌جایی ترافیکی در نظر گرفته نمی‌شود، اگر چه ممکن است از بیش یک محل قابل دسترسی باشند. عبور عابر پیاده از عرض این معابر امکان‌پذیر است. این خیابان‌ها معمولاً دارای عرض کمتر از ۱۰ متر هستند و در شبکه پیشنهادی طرح جامع مشخص نمی‌شوند. معابر مزبور در طرح تفصیلی تعیین و تدقیق خواهد شد.

### ۵-۵-۲- ضوابط تعیین پخ در معابر

- احداث پخ در تقاطع‌ها به منظور تأمین فضای دید مورد نیاز صورت می‌گیرد و مقدار پخ و عقب‌نشینی مورد نیاز به دو عامل بستگی دارد ۱- مسافت دید ۲- شعاع گردش،
  - برای تعیین میزان پخ در هر تقاطع، مقدار پخ را در هر دو حالت فوق محاسبه و سپس با توجه به امکانات، مناسب‌ترین میزان را به عنوان پخ در تقاطع منظور می‌نمایند. البته در تقاطع‌های پر ترافیک علاوه بر مورد فوق، انجام بررسی‌های خاص نیز مورد نیاز می‌باشد،
- ضوابط تعیین پخ با توجه به جداول پخ مورد بررسی و تصویب قرار گرفته و به شرح ذیل جایگزین کلیه ضوابط و بخشنامه‌های قبلی مربوط به پخها گردیده است، پخهای مصوب قبلی که روی طرح‌های شهری و اجرایی، با عدد مشخص شده‌اند کماکان ملاک عمل هستند.
- یک - پخ دو کوچه که هیچ‌یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو نیستند (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر تعیین می‌گردد.
- دو - پخ دو کوچه که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو می‌باشد (۶ متر تا ۱۰ متر) و دیگری که ماشین‌رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر و یا ۱/۱۰ مجموع عرض دوگذر ( هر کدام بیشتر باشد ) تعیین می‌گردد.
- سه - پخ یک کوچه با طرح حریم خطوط انتقال نیرو مشروط برآنکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد (نسبت به طرح‌های شهری) براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر عمل شود.
- چهار - پخ یک کوچه با طرح حریم مسیلهها (مشروط به اینکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد) براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که داخل حریم مسیل در نظر گرفته می‌شود، باگذر مزبور و با توجه به زاویه تقاطع از جدول پخ تعیین گردد.
- پنج - در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه به شرح زیر عمل شود:
- چنانچه عرض تمام شاخه‌های تقاطع کمتر از ۴۵ متر باشد، گذرهای تقاطع مجاور هم دوبه‌دو در نظر گرفته شود و با توجه به زاویه گذر، پخ مربوطه از جدول پخ تعیین گردد.
- اندازه پخ در تقاطع‌ها بستگی به عرض معابر و زاویه بین آنها دارد و از رابطه زیر تعیین می‌گردد.



$$M = \frac{d_1 + d_2}{10} \cdot k$$

$M =$  طول پخ

$d_1 =$  عرض معبر شماره ۱

$d_2 =$  عرض معبر شماره ۲

$\alpha =$  زاویه بین دو معبر

$k =$  ضریب تعدیل زاویه تقاطع می‌باشد و اندازه آن برای زوایای مختلف برابر است با:

جدول ۵-۱۳ - جدول ضریب تعدیل

زاویه بین دو معبر	ضریب تعدیل	طول پخ
$\alpha < 30^\circ$	$K = 1/5$	۹
$30^\circ < \alpha < 70^\circ$	$K = 1/25$	۷/۵
$70^\circ < \alpha < 110^\circ$	$K = 1$	۶

$d_1 = ۲۵$  متر  $d_2 = ۳۵$  متر

$$M = \frac{35 + 25}{10} \times 1/5 = 9$$

$$M = \frac{35 + 25}{10} \times 1/25 = 7/5$$

$$M = \frac{35 + 25}{10} = 6$$

- چنانچه حداقل عرض یک شاخه تقاطع ۴۵ متر یا بیشتر باشد، در صورتی که با ضوابط فوق قابل تعیین پخ نباشد، طرح تقاطع با توجه به کلیه حقوق مکنتسبه و دیگر ضوابط جهت تصویب و ابلاغ به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ ارسال گردد.

شش- در مورد پخ دوربرگردانها به علت آنکه وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه است، گذرهای مربوطه آن گذر عابر پیاده تلقی و پخهای آن به طول ۱/۵ متر تعیین شود. (شکل الف)

هفت- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخها یا اختلاف ارتفاع دوگذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود، جهت تعیین پخ به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

هشت- در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارند، طول پخ ۱:۵ عرض معبر کوچکتر محاسبه و ملاک عمل خواهد بود.

نه - پخهای واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی به طرحها مورد تأیید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.

#### ده- پخ معابر غیرمتصل

در صورتی که اتصال معبر با گذرهای با عرض بیش از ۲۰ متر قطع شده باشد، عرض پیاده‌رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می‌گیرد. (عرض معبر کم‌عرض‌تر به علاوه عرض پیاده‌روی معبر عریض‌تر تقسیم بر عدد ده).

یازده- جهت تعیین پخ معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر با گذرهای بیش از ۲۰ متر، گذر اصلی ۲۰ متر در نظر گرفته می‌شود.

### ۵-۵-۳- دوربرگردان

در انتهای خیابان‌های بن بست در تفکیکی‌های جدید برای دور زدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث می‌گردد. دوربرگردانها می‌توانند به شکل‌های متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و ... طراحی شوند و می‌توانند علاوه بر تأمین عملکرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دور زدن، واجد المان‌های دیگری نیز باشند، این موضوع باعث می‌شود که در انتهای معبر یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز، محل بازی کودکان، محل نشستن بزرگسالان و ... می‌باشد. کاشت درخت و احداث فضای سبز در این محل‌ها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک مؤثری می‌نماید. دوربرگردانها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دور زدن وسیله نقلیه حفظ گردد. اندازه فضای لازم برای دور زدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است :

جدول ۵-۱۴- حداقل شعاع دوربرگردان

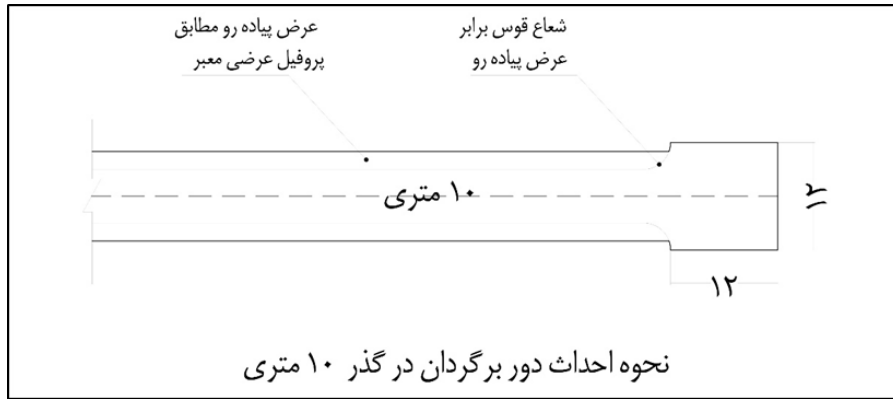
نوع شبکه دسترسی	کاربری هم‌جوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع مورد نیاز (متر)
دسترسی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶
خیابان محلی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری، مینی‌بوس	۸
خیابان جمع‌کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری، مینی‌بوس، اتوبوس	۱۰ الی ۱۲

بنابراین در محدوده‌های مسکونی حداقل شعاع مورد نیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر می‌باشد.

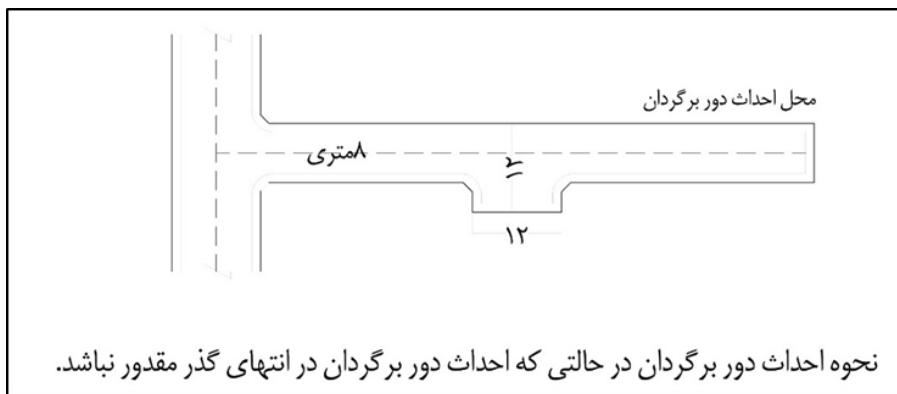
حداقل ابعاد استاندارد دوربرگردانها ۱۴\*۱۴ و در موارد خاص ۱۲\*۱۲ می‌باشد.

تبصره ۱: در گذرهایی که طول آنها بیشتر از ۳۰ متر باشد و یا تعداد قطعات واقع در گذر کم تر از ۳ پلاک باشد، و اجرای دوربرگردان به سادگی میسر نباشد، در صورت موافقت شهرداری و تایید کمیته فنی، اجرای دوربرگردان می تواند منتفی گردد.

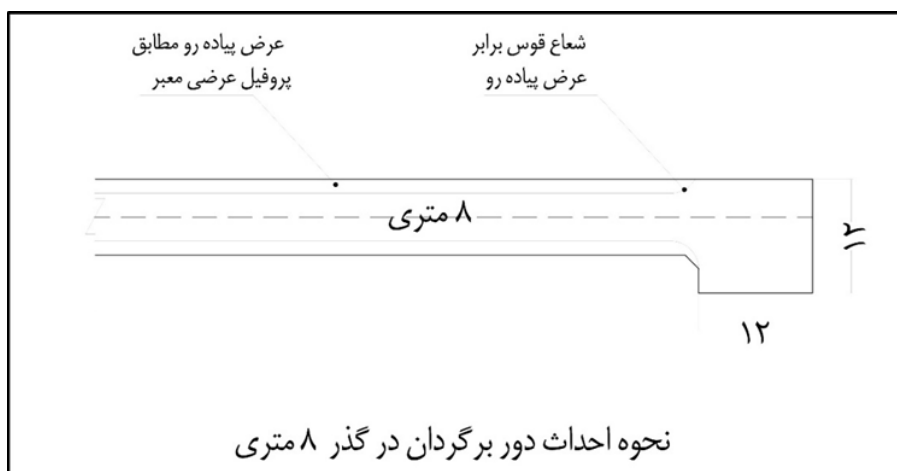
تبصره ۲: در اجرای دور برگردان، تعریض باید از محور گذر موجود انجام گردد.



شکل ۵-۱- نحوه احداث دوربرگردان در گذر ۱۰ متری



شکل ۵-۲- نحوه احداث دوربرگردان در حالتی که احداث دوربرگردان در انتهای گذر مقدور نباشد



شکل ۵-۳- نحوه احداث دوربرگردان در گذر ۸ متری

### ۵-۴-۵- مسی‌رهای ویژه دوچرخه

با توجه به مزیت‌های استفاده از دوچرخه در مسی‌رهای کوتاه تا متوسط شهری، یکی از اقدامات اساسی پیش‌بینی مسی‌رهای ویژه دوچرخه و اصلاحات مهندسی در شبکه معابر شهری است که در کنار سایر اقدامات مورد نیاز مانند آموزش عمومی و اطلاع‌رسانی در مورد مزیت‌های استفاده از دوچرخه و اعمال مدیریت ترافیک باید صورت گیرد. استفاده از دوچرخه در سفرهای شهری با کاهش زمان و هزینه سفر و کاهش آلودگی هوا و کمک به سلامت افراد همراه است و هزینه‌های عمومی ایجاد و نگهداری شبکه راه‌ها را کاهش می‌دهد، به همین دلیل مسئولان مدیریت شهری باید برنامه‌های مشخصی را در زمان‌های تعیین شده در جهت گسترش فرهنگ دوچرخه‌سواری و تشویق شهروندان به استفاده از این وسیله تهیه و اجرا کنند. در همین راستا لازم است معابر شهری با رعایت نیازهای دوچرخه‌سواران آماده سازی شود و در صورتی که بنا به دلایلی این امکان به هیچ صورتی ممکن نباشد، باید مسی‌رهای جداگانه دوچرخه طراحی و اجرا گردد به نحوی که حرکت ایمن و پیوسته را برای رسیدن به کلیه مقصدهای شهری برای دوچرخه‌سوار تضمین نماید. در اجرای مسی‌رهای ویژه دوچرخه، رعایت ضوابط مندرج در آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری (بخش ۱۱ مسی‌رهای دوچرخه) الزامی است.

- مسی‌رهای دوچرخه باید مجزا از پارکینگ‌های حاشیه‌ای قرار گیرند،
- مناسب‌سازی راه‌ها برای دوچرخه‌سواری از طریق اصلاح رویه یا روسازی آن‌ها ضروری است ،
- عرض سواره‌رو خیابان‌های محلی را نباید به دلیل مسیر دوچرخه بودن بیشتر بگیرند، چون باید بین وسیله نقلیه پارک شده و دوچرخه‌سوار حداقل ۰/۷۵ متر فاصله باشد، عرض خط پارکینگ، در خیابان‌های محلی واقع در مسیر دوچرخه نباید از ۲/۷۵ متر کمتر باشد (۰/۲۵ متر فاصله وسیله نقلیه پارک شده تا جدول، ۱/۷۵ متر عرض سواری، ۰/۷۵ متر فاصله سواری تا دوچرخه‌سوار)،
- دوچرخه‌ها نباید از سواره‌رو راه‌های شریانی درجه یک استفاده کنند،
- اگر در امتداد راه‌ها مسی‌رهای درجه یک و درجه دو دوچرخه وجود داشته باشد، دوچرخه‌ها مجاز به استفاده مشترک از سواره‌رو نیستند.

### ۵-۶-۵- حرایم قانونی ساخت‌وساز

حرایم قانونی به منظور رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه شهر بر اساس ضوابط سازمان‌ها و ادارات مربوطه در طرح جامع پیش‌بینی شده‌اند. این حرایم به دو گونه حرایم عوامل طبیعی و مصنوع قابل طبقه‌بندی می‌باشند که ایجاد هرگونه مستحذات در این محدوده‌ها ممنوع است مگر کاربری‌ها و یا تاسیساتی که در طرح جامع و یا کمیسیون ماده ۵ محل آن‌ها تثبیت شده و یا احداث آن‌ها ضروری تشخیص داده شود. لازم به ذکر است که تمام حرایم ارائه شده از محور محاسبه می‌شود، مگر آنکه به هنگام استعلام از سازمان مربوطه پاسخ دیگری ارائه شود.

تبصره ۱: تعیین حد نهایی حریم‌هایی که در ذیل بدان‌ها اشاره خواهد شد توسط سازمان‌ها و ارگان‌های مربوطه تعیین و قطعیت خواهد یافت.

تبصره ۲: تاسیسات لازم برای بهره‌برداری از زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها و همچنین خطوط انتقال نیروی برق و شبکه مخابراتی، پل‌ها، تونل‌ها، راه‌ها، لوله‌های آب‌رسانی، سیل بندها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

### ۵-۶-۱- حریم تالاب و رودخانه‌ها و مسیل‌های فصلی

- بستر به آن قسمت از رودخانه، نهر و یا مسیل اطلاق می‌شود که حداکثر طغیان معمولی زیرآب قرار گیرد.
- حداکثر طغیان معمولی میزانی است که با تناوب ۲۵ ساله از طریق محاسبات آماری و احتمالات هیدرولوژیکی توسط وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین می‌گردد.
- حریم آن قسمت از اراضی اطراف تالاب‌ها، رودخانه، مسیل و یا نهر طبیعی است که حفاظت آن لازم است و بافاصله پس از بستر قرار دارد.
- حریم نهرهای طبیعی یا رودخانه و یا مسیل‌ها اعم از اینکه آب دائم و فصلی داشته باشند برحسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین عوامل طبیعی مذکور تعیین خواهد شد.
- صدور مجوز بهره‌برداری یا واگذاری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم تالاب‌ها، رودخانه‌ها، نهرها و مسیل‌ها منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است.
- دیوار سازی در کنار تالاب‌ها، رودخانه‌ها و مسیل‌ها باید به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد.
- در صورت دیوارسازی، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه می‌شود و باید در سرتاسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیل‌ها در داخل محدوده خدماتی شهر باید سرپوشیده و یا حداقل دارای جان‌پناه ایمن و مناسب باشند.
- احداث هرگونه بنا و تاسیسات در حریم تالاب‌ها، مسیل‌ها و نهرها و رودخانه‌ها به کلی ممنوع است و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد شد.
- وجود کاربری‌هایی نظیر باغ، زمین‌های کشاورزی و جز آن در حریم تالاب‌ها و رودخانه‌ها با نظر مثبت وزارت نیرو و یا ادارات تابعه آن بلامانع است.
- کاشت چمن، گل و درختچه در حریم تالاب‌ها، رودخانه‌ها، مسیل‌ها و نهرهای طبیعی به شرطی که دسترسی به آن‌ها را با دشواری مواجه نسازد بلامانع است.

### ۵-۶-۲- حریم قنات و چاه

- حریم قنات و چاه‌های تامین آب مشروب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.
- پر کردن قنات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.
- پهناي حریم استحفاظی مسیر قنات دایره‌ای به شعاع ۳۰ متر است.

### ۵-۶-۳- حریم تأسیسات برق

حریم قانونی خطوط انتقال و توزیع برق، بر اساس مصوبه هیات وزیران در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ به تفکیک هر گروه عبارتند از :

- الف- حریم خطوط برق فشار ضعیف به صورت زمینی و حداکثر ۱,۳ متر است.
  - ب- حریم خطوط برق فشار متوسط در مورد ولتاژ بین هزار تا بیست هزار ولت (۱ تا ۲۰ کیلو ولت) به صورت زمینی و حداکثر ۲,۱ متر است. خطوط ۳۳۰۰۰ ولت (۳۳ کیلو ولت) حریم زمینی حداکثر ۳,۵ متر حریم دارند.
  - پ- حریم خطوط برق فشار قوی در مورد خطوط ۶۳۰۰۰ ولت (۶۳ کیلو ولت) به صورت زمینی و برابر ۸ متر است. در مورد خطوط با ولتاژ ۱۳۲۰۰۰ ولت (۱۳۲ کیلو ولت) به صورت زمینی و برابر ۹ متر است. خطوط با ولتاژ ۲۳۰۰۰۰ ولت (۲۳۰ کیلو ولت)، ۴۰۰۰۰۰ (۴۰۰ کیلو ولت) و ۷۶۵۰۰۰ ولت (۷۶۵ کیلو ولت) به صورت زمینی و به ترتیب برابر ۱۱,۹، ۱۴ و ۲۵ متر است.
- امکان تغییر این مقادیر در درون و بیرون محدوده شهرها در اختیار وزارت نیرو قرار گرفته و این مرجع می‌تواند حریم‌ها را تا میزان ۳۰ درصد کاهش داده و به مقادیر زیر تغییر دهد :

- الف- در خطوط برق ۶۳۰۰۰ (۶۳ کیلو ولت) ولت، حریم افقی ۳ متر و حریم عمودی ۶ متر،
  - ب- در خطوط برق ۲۳۰۰۰۰ ولت (۲۳۰ کیلو ولت)، حریم افقی ۶,۵ متر و حریم عمودی ۸ متر،
  - پ- در خطوط برق ۴۰۰۰۰۰ ولت (۴۰۰ کیلو ولت)، حریم افقی ۹ متر و حریم عمودی ۱۰ متر،
  - ت- در خطوط برق ۷۶۵۰۰۰ ولت (۷۶۵ کیلو ولت)، حریم افقی ۲۰ متر و حریم عمودی ۱۵ متر است.
- حریم درجه یک، دو نوار موازی با خط انتقال و در دو طرف آن و متصل به تصویر فاز کناری روی زمین است. در زیر خط و در حریم درجه یک، هرگونه ساخت تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است و تنها ایجاد کشاورزی فصلی و سطحی و حفر قنات و چاه و شبکه آبیاری و راه‌سازی با رعایت اصول حفاظتی، به شرط عدم خسارت به تأسیسات انتقال نیرو مجاز دانسته شده است. البته برای حفر چاه و قنات و راه‌سازی، اجازه وزارت آب و برق (سابق) ضروری است.
  - حریم درجه دوم، دو نوار در دو طرف حریم درجه یک و متصل به آن است. در حریم درجه دو، ایجاد تأسیسات ساختمانی مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع اعلام شده است.

- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نیز نباید در فاصله کمتر از سه متر از پی پایه‌ها انجام شود.
- حریم کابل‌های زیرزمینی که در راه‌ها گذاشته می‌شوند، در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود.
- اگر در مسیر حریم و خطوط انتقال و توزیع برق و حریم کانال‌ها و نهرهای آبیاری ساخت‌وساز یا درخت‌کاری یا هر نوع تصرف خلاف مقررات انجام شده یا بشود، سازمان‌های آب و برق برحسب مورد با اعطای مهلت مناسب، با حضور نماینده دادستان، مستحذات غیرمجاز را تخریب خواهند نمود.

### ۵-۶-۴- حریم کانال‌ها و شبکه‌های زهکشی

بر اساس آخرین ماده آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها مصوب ۱۳۷۹/۸/۱۱، حریم کانال‌ها، نهرهای احداثی و سنتی و شبکه‌های زهکشی با توجه به ظرفیت آن‌ها و طبق موارد بیان‌شده در جدول ذیل، از طرف وزارت نیرو یا شرکت‌های تابع آن از هر طرف تعیین می‌شود و این حریم از انتهای دیواره آن‌هاست.

جدول ۵-۵-۱- حریم کانال‌ها، نهرهای احداثی و سنتی و شبکه‌های زهکشی

میزان حریم	آبدهی / قطر لوله
از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر	بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه
از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر	از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه
از هر طرف ۶ تا ۸ متر	از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه
از هر طرف ۴ تا ۶ متر	از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه
از هر طرف ۲ متر	از ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه
از هر طرف ۱ متر	کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه
کلاً ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)	لوله آب‌رسانی تا قطر ۵۰۰ میلی‌متر
کلاً ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)	حریم لوله آب‌رسانی از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر
کلاً ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)	لوله آب‌رسانی از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی‌متر
کلاً ۱۲ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)	از ۱۲۰۰ به بالا

- کانال‌ها، شبکه‌های آبیاری و زهکشی و نهرهای طبیعی و احداثی واقع در درون مزارع و باغ‌ها تا مساحت صد هکتار که برای آبیاری همان زمین‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرند دارای حریم نیستند.
- در صورت منظور شدن تأسیسات تبعی در طراحی کانال، حریم مربوطه به فاصله دو متر از انتهای تأسیسات در نظر گرفته می‌شود، اما فاصله این تأسیسات به اضافه این دو متر، نباید از حریم‌های ذکر شده در این قانون کمتر باشد.

### ۵-۶-۵- حریم لوله‌های گاز

بر اساس آیین‌نامه شرکت ملی گاز که در سال ۱۳۷۶ به تصویب رسیده است، حریم خطوط گاز بر اساس قطر لوله انتقال عبارت است از :

- حریم خطوط با قطر کمتر از ۶ اینچ برابر است با ۲۵ متر،
- حریم خطوط با قطر ۶-۱۸ اینچ برابر است با ۵۰ متر،
- حریم خطوط با قطر بیش از ۱۸ اینچ برابر است با ۱۰۰ متر.

### ۵-۶-۶- حریم تاسیسات مخابراتی

مهم‌ترین ضوابط موجود در خصوص استقرار و نگهداری از تاسیسات مخابراتی عبارتند از :

#### الف- قانون تأسیس شرکت مخابرات

ضوابط قابل استخراج از قانون تأسیس شرکت مخابرات، مصوب ۱۳۵۰ مجلس شورا در مورد استقرار و نگهداری از تاسیسات مخابراتی عبارتند از :

- شرکت مخابرات ایران و شرکت‌های تابعه، می‌توانند در صورت لزوم در طول راه‌های شهری اقدام به نصب وسایل مخابراتی نمایند و همچنین می‌توانند از دیوار املاک دولتی و خصوصی مشرف به خیابان‌ها و زمین‌های بلافصل تا جایی که سبب زیان و خرابی و سلب استفاده متعارف از این املاک نشود، به منظور نصب وسایل مخابراتی از قبیل پایه، مقره، جعبه انشعاب و مسیر عبور کابل‌های ارتباطی استفاده نمایند.
- در صورتی که مالک یک زمین قصد داشته باشد در فرایند تغییر، تخریب و یا تعمیر و بازسازی اقدامی انجام دهد که نیازمند تغییر محل تاسیسات مخابراتی باشد، شرکت مخابرات ایران و شرکت‌های تابعه باید حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اطلاع به شرکت، نسبت به تغییر محل وسایل اقدام نمایند و در پایان این مهلت مالک مجاز خواهد بود که نسبت به عملیات مورد نظر خود اقدام نماید و شرکت مخابرات و شرکت‌های تابعه حق درخواست غرامت نخواهند داشت.
- هرگاه شرکت مخابرات ایران و شرکت‌های تابعه برای ایجاد مراکز تلفنی و یا تأسیس شبکه‌های مخابرات و یا انبارها و مانند آن نیازمند تصرف زمین دایر یا بایر و یا ساختمان‌های متعلق به افراد و سازمان‌های دیگر باشند، می‌توانند (بر اساس مقررات ماده ۲۹ قانون برنامه عمرانی چهارم کشور و بندهای آن) بر اساس قیمت عادلانه روز نسبت به خریداری و تصرف زمین اقدام نمایند.
- شرکت مخابرات مکلف باید در مواقع مناسب و ضروری، ارتفاع و امتداد موجی دستگاه‌های خود را در مرکز و شهرستان‌ها با تأیید وزارت مربوطه پس از تصویب هیأت وزیران به شهرداری‌های مربوطه اعلام نماید. شهرداری‌ها نیز مکلفند پروانه‌های ساختمانی را با رعایت ارتفاع و امتداد دید موجی صادر نمایند.

### ب- قانون صیانت از حریم مسیرهای شبکه کابل فیبر نوری شبکه مادر مخابراتی کشور و آیین‌نامه آن

- در قانون صیانت از حریم مسیرهای شبکه کابل فیبر نوری شبکه مادر مخابراتی ۱ کشور، مصوب سال ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی، حریم مسیر عبور این کابل‌ها برابر دو متر (یک متر از هر طرف) در نظر گرفته شده است. وارد اصلی مرتبط با چگونگی تملک و حفاظت از این حریم به شرح زیر تعیین شده است:
- اگر حریم ۲ متری در زمین‌های ملی، دولتی و منابع طبیعی قابل واگذاری خارج از حریم راه‌ها قرار گیرد، توسط وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات مطابق قوانین موجود تملک می‌شود و هر گونه دخل و تصرف در آن با موافقت این وزارتخانه مجاز خواهد بود.
- همچنین در صورتی که حریم دو متری کابل فیبر نوری در محدوده صد متری (حاشیه) حریم راه‌ها (بر پایه قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن، مصوب سال ۱۳۴۹ و اصلاحات آن) قرار گیرد اما جزء زمین‌های معرفی شده در بند پیشین نباشد، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات می‌تواند با انجام مراحل قانونی آن را تملک نماید.
- در حالتی که حریم دو متری در انتهای حریم (حریم قانونی و متفاوت از حاشیه صد متری) راه‌ها و راه‌آهن قرار داشته باشد، فضای اختصاصی نام گرفته و استفاده از آن با هماهنگی وزارتخانه‌های ارتباطات و فناوری اطلاعات و راه و ترابری (سابق) امکان‌پذیر خواهد بود.
- وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات و نیز سازمان‌ها و شرکت‌های تابع آن وظیفه نصب علائم هشداردهنده در مسیر کابل‌های فیبر نوری در شبکه مادر مخابراتی را بر عهده دارند.
- در آیین‌نامه اجرایی این قانون که در سال ۱۳۹۰ به تصویب هیات وزیران رسید، چگونگی هماهنگی برای انجام عملیات اجرایی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین چگونگی جبران خسارت‌های احتمالی وارد بر کابل‌های فیبر نوری مشخص شده است.

### ۵-۶-۷- حریم راه‌ها

به منظور شناسایی حریم راه‌های واقع در محدوده و حریم شهر، این راه‌ها به دو دسته شامل جاده کمربندی شهر و معابر شهری تقسیم می‌شوند که تعیین حریم هر یک تابع ضوابط خاصی است.

### ۵-۶-۷-۱- جاده کمربندی شهر

حریم جاده کمربندی شهر، بر اساس "ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها"، مصوب سال ۱۳۶۸ شورای عالی معماری و شهرسازی و اصلاحیه آن تعیین می‌شود.

<sup>۱</sup> - شبکه ای که ایجاد ارتباطات از طریق مسیرهای اصلی پشتیبانی بین مراکز اصلی و برخی از مراکز مهم و درگاه‌ها را فراهم می‌نماید.

بر اساس این ضوابط، ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۱۰۰ متر، از بر حریم راه (۲۵ متر از منتهی الیه مسیر) در دو طرف جاده‌های کمربندی واقع در حریم‌های استحفاظی و نیز هرگونه راه دسترسی هم‌سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

همچنین ساخت هرگونه ساختمان و تأسیسات در دو طرف تمامی راه‌های بین‌شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۰۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی هم‌سطح به جاده‌های اصلی ممنوع است، مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم‌محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آن‌ها تعیین شده باشد.

تأسیسات لازم برای بهره‌برداری از زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آب‌رسانی، سیل بندها و سیل گیرها، مشمول این ضوابط نمی‌شوند و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

کمیسیون‌های ماده ۵ یا مراجع تصویب طرح‌های هادی می‌توانند برحسب مورد و در صورت لزوم، جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهرها به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می‌شوند، مشمول این مقررات بنمایند که در این صورت حریم حفاظتی آن‌ها تا ۵۰ متر قابل کاهش است. همچنین اگر در قالب طرح‌های بهسازی یا هادی روستایی طراحی شوند، حریم تا ۵۰ متر قابل کاهش خواهد بود.

تمامی کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و مانند آن، که در دو طرف راه‌های موضوع این مصوبه واقع هستند، باید به مجموعه‌های متمرکز جدید انتقال یابند.

آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده‌های قانونی و حریم شهرها واقع می‌شوند و اضافه بر سواره‌رو دارای پیاده‌رو می‌باشند، در راستای ارتقای پاکیزگی و زیبایی ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه و دسترسی برای ساخت‌وسازهای بعد از حریم راه، توسط شهرداری‌ها و با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی مورد درخت‌کاری و ایجاد فضای سبز قرار خواهند گرفت.

مواردی که احداث بنا و تأسیسات در نوار حفاظتی تعیین شده برای راه‌ها، پس از اخذ پروانه و رعایت حریم قانونی راه و تأیید کیفیت دسترسی توسط وزارت راه و شهرسازی مجاز است، عبارتند از :

- تأسیساتی که بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات بدون آن‌ها مقدور نباشد.
- تأسیسات خدماتی و رفاهی جانبی راه از قبیل پمپ‌بنزین، رستوران، تعمیرگاه و امثال آن‌ها با رعایت ضوابط قانونی مربوط به هریک.
- ساختمان‌هایی که به‌موجب همین آیین‌نامه، قبل از ۱۳۶۹/۶/۱، پروانه آن‌ها صادر شده باشد.

#### ۵-۶-۷-۲- شبکه معابر

- حریم شبکه‌های ورودی شهر به میزان ۱۰۰ متر از بر حریم قانونی از هر طرف می‌باشد.
- در حریم‌های معابر احداث هرگونه بنا ممنوع است.

- حریم تقاطع‌ها صدور مجوز احداث بنا تا تهیه طرح جزئیات هندسی تقاطع‌ها ممنوع است.
- حریم معابر صرفاً احداث فضای سبز مجاز است و از نقطه نظر مقررات و ضوابط مربوط به کاربری‌ها جز کاربری فضای سبز تلقی می‌شوند.

#### ۵-۶-۸- کاربری‌هایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگی‌های هوا، بو، رادیواکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده می‌نمایند

کلیه ضوابط مربوطه که توسط وزارت صنایع و سازمان حفاظت محیط‌زیست اعلام می‌گردند برای کلیه متقاضیان لازم‌الاجراست.

#### ۵-۶-۹- سایر مقررات و آیین‌نامه‌های لازم‌الرعایه

الف- رعایت کلیه مفاد مجموعه مقررات ملی ساختمانی ایران الزامی است.

ب- رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله (با استاندارد ۲۸۰۰) الزامی است.

ج- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی باید در طراحی ساماندهی فضاهای شهری، شبکه معابر و احداث مجموعه‌های ساختمانی بکار گرفته شود.

د- رعایت ضوابط و مقرراتی که پس از ابلاغ طرح توسط مراجع قانونی از جمله مجلس شورای اسلامی، هیأت وزیران، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط ابلاغ می‌گردد، ضروری است.

#### ۵-۶-۱۰- حریم آثار تاریخی

حریم مناطق حفاظت‌شده توسط سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت در حریم مذکور فقط می‌تواند توسط سازمان میراث فرهنگی انجام گیرد.

#### ۵-۷- ملاحظات پدافند غیرعامل

پدافند غیرعامل یا دفاع غیرعامل به مفهوم کلی عبارت است از: حفاظت در برابر تهاجم، بدون استفاده از سلاح و درگیر شدن مستقیم. انجام اقدامات دفاع غیرعامل در جنگ‌های نامتقارن امروزی در جهت مقابله با تهاجمات خصمانه و تقلیل خسارات ناشی از حملات هوایی، زمینی و دریایی کشور مهاجم، موضوعی است که وسعت گستره آن تمامی مراکز حیاتی و حساس کشور را دربر می‌گیرد. در این میان، شهرها به لحاظ شرایط خاصی همچون تجمع نیروی انسانی، مکان تمرکز سرمایه‌های مادی و معنوی کشور، محل استقرار مراکز تصمیم‌گیری سیاسی، اداری و نظامی، برخورداری از امکانات و خدمات رفاهی و نقش مؤثر در پشتیبانی و هدایت اداره جنگ‌ها و نظایر این‌ها جایگاه خاصی در زمینه پدافند غیرعامل دارند. بر این اساس، باید توجه داشت که پدافند غیرعامل در طرح‌های جامع معطوف به مقولات دفاع و امنیت می‌باشد و ایجاد پشتوانه دفاعی و امنیتی مهم‌ترین و اصلی‌ترین هدف آن است.

## ۵-۷-۱- الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل

پدافند غیرعامل یا دفاع غیرعامل به مفهوم کلی عبارت است از: حفاظت در برابر تهاجم، بدون استفاده از سلاح و درگیر شدن مستقیم. انجام اقدامات دفاع غیرعامل در جنگ‌های نامتقارن امروزی در جهت مقابله با تهاجمات خصمانه و تقلیل خسارات ناشی از حملات هوایی، زمینی و دریایی کشور مهاجم، موضوعی است که وسعت و گستره آن تمامی مراکز حیاتی و حساس کشور را در بر می‌گیرد. در این میان، شهرها به لحاظ شرایط خاصی همچون تجمع نیروی انسانی، مکان تمرکز سرمایه‌های مادی و معنوی کشور، محل استقرار مراکز تصمیم‌گیری سیاسی، اداری و نظامی، برخورداری از امکانات و خدمات رفاهی و نقش مؤثر در پشتیبانی و هدایت و اداره جنگ‌ها و نظایر این‌ها جایگاه خاصی در زمینه‌ی پدافند غیرعامل دارند. بر این اساس، باید توجه داشت که پدافند غیرعامل در طرح‌های جامع معطوف به مقولات دفاع و امنیت است و ایجاد پشتوانه دفاعی و امنیتی مهم‌ترین و اصلی‌ترین هدف آن خواهد بود.

با توجه به وجود تهدیدات و آسیب‌پذیری‌های مختلف در کشور و به‌ویژه شهرها به‌عنوان کانون‌های اصلی تمرکز جمعیت و فعالیت، رعایت مباحث دفاعی و پدافندی در طرح‌های توسعه و عمران شهری جهت مقابله با تهدیدات و کاهش آسیب‌پذیری ضروری است. بر این اساس و بنا به پیشنهاد وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دستورالعمل الزامات دفاعی و پدافندی غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری در تاریخ ۹۶/۲/۱۱ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید. بر این اساس، ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل برای بخش‌های گوناگون شهر به‌شهر، برگرفته از مصوبه فوق‌الذکر می‌باشد که در آن، مواردی به شرح ادامه مطروح است:

### ۵-۷-۱-۱- واژگان کلیدی مطرح‌شده در مصوبه

**حوزه شمول:** حوزه شمول این دستورالعمل طرح‌های توسعه و عمران شهری شامل طرح‌های جامع، تفصیلی، هادی شهری و تغییرات آن‌ها بوده است.

**پدافند غیرعامل:** مجموعه اقدامات غیرمسلحانه که موج افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب‌پذیری، تداوم فعالیت‌های ضروری، ارتقاء پایداری ملی و تسهیل مدیریت بحران در مقابل تهدیدات و اقدامات نظامی دشمن را شامل می‌شود.

**حریم شهر:** قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری یعنی شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید.

**محدوده شهر:** حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح جامع و یا تهیه طرح مذکور که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا است.

**الزامات:** باید‌ها و نبایدهایی که رعایت آن‌ها برای به ثمر رسیدن نتایج مطلوب، امری ضروری است.

**ملاحظات:** توصیه‌هایی که رعایت آن‌ها باعث اثربخشی بیشتر در و تحقق یک موضوع می‌شود و جنبه پیشنهادی دارد.

در جداول ذیل، الزامات و ملاحظات موردنظر برای گروه‌های مختلف شهرها ارائه شده است. شایان ذکر است که موارد ارائه شده در جداول ذیل علاوه بر کاهش خسارات ناشی از تهدیدات انسان ساخت، اثرات ناشی از مخاطرات طبیعی را نیز کاهش می‌دهد.

جدول ۵-۱۶- الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری

موضوع	بند	دایره شمول شاخص منطبق بر طبقه‌بندی شهرها			
		گروه ۱	گروه ۲	گروه ۳	گروه ۴
		روش تهیه			
اسناد					
حریم و محدوده شهر	در مکان‌یابی مراکز کلیدی، الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل رعایت گردد	●	●	●	■
	مراکز خطرزای شهری که وجود آن‌ها در داخل محدوده شهر موجب آسیب‌پذیری شهر و کاربری‌های مجاور در زمان تهدیدات می‌شود نباید در اماکن پرجمعیت و متراکم شهری، مراکز کلیدی و یا در مجاورت یکدیگر جانمایی شود.	■	■	■	■
	مراکز خطرزای غیرشهری واقع در محدوده شهر که باید به بیرون شهر انتقال یابند، با کاربری‌های خدماتی-رفاهی چندمنظوره جایگزین شوند.	■	■	■	■
	جهت‌گیری توسعه شهر به سمت مراکز خطرزای غیرشهری (به سمت نیروگاه‌ها، پالایشگاه‌ها و پادگان‌ها) نباشد.	■	■	■	■
	تعیین جهت توسعه شهرهای مرزی که حریم آن‌ها با مرز تلاقی دارند، به سمت مرکز کشور باشد.	-	●	-	-
	از عوارض طبیعی موجود در شهرها در مکان‌یابی مراکز کلیدی در جهت کاهش آسیب‌پذیری در برابر تهدیدات استفاده بهینه گردد.	■	●	●	●
موقعیت جغرافیایی	رجوع شود به دستورالعمل مکان‌یابی مراکز حیاتی و حساس و همچنین پیوست یک دستورالعمل	●	●	●	■
ارجاء الزامات تعیین مکان مراکز خطرزای جدید و الزامات جابجایی مراکز خطرزای موجود، ارائه نقشه پراکندگی مراکز خطرزای شهری موجود	شناسایی و دسته‌بندی مراکز خطرزای شهری	■	■	■	■
ارجاء الزامات تعیین مکان مراکز خطرزای جدید و الزامات جابجایی مراکز خطرزای موجود، ارائه نقشه پراکندگی مراکز خطرزای غیرشهری موجود	شناسایی و دسته‌بندی مراکز خطرزای غیرشهری	■	■	■	■
اجرای الزام در کنار قوانین و همکاری با مبادی ذی‌ربط		■	■	■	■
ارجاء الزامات محیطی برای توسعه آبی در تلفیق با سایر اسناد طرح جامع	به‌کارگیری شاخص‌های انسانی و طبیعی	-	●	-	-

موضوع	بند	دایره شمول شاخص منطبق بر طبقه بندی شهرها			
		گروه ۱	گروه ۲	گروه ۳	گروه ۴
موضوع	نواحی با امکان استقرار موقت در حریم و محدوده شهر، منطبق با ظرفیت مورد نیاز و پتانسیل خدماتی شناسایی گردد.	■	■	■	■
	توجه به شاخص‌هایی همچون زمین، دسترسی‌ها، خدمات درمانی و امدادی و غیره بر اساس معیارهای پدافند غیرعامل و مدیریت بحران جهت تعیین ظرفیت لازم جهت استقرار موقت به استانداردهای امداد رسانی در بحران (کنسرسیون بین‌المللی پناهندگان در ایران، ۱۳۸۳) منشور بشردوستانه و حداقل استانداردهای بین‌المللی در بحران) مراجعه شود.				
زمین شناسی	در انتخاب عرصه‌های ایمن جهت استقرار مراکز کلیدی شهر، شاخص‌های زمین شناسی (جنس، نفوذپذیری، تکتونیک، رانش، فرونشست و غیره) در نظر گرفته شود.	■	■	■	■
منابع آب	اصل پراکندگی در توزیع خدمات مربوط به تأمین آب درون شهر در نظر گرفته شود.	■	■	■	■
	منابع تأمین آب متنوع با توجه به پتانسیل‌های موجود درون و پیرامون شهر شناسایی گردد.	●	●	●	●
محیط زیست	به جهت وزش باد در استقرار مراکز خطر ساز به عنوان عامل تشدید کننده ی پیامدهای ناشی از رخداد تهدیدات در تأسیسات توجه شود.	■	■	■	■
	توسعه آتی شهر نباید در حریم آب‌های سطحی و روی آبخوان‌های شهر پیشنهاد شود.	■	■	■	■
اجرای الزام	شناسایی منابع آب پیرامون شهر بر اساس ضوابط وزارت نیرو	■	■	■	■
اجرای الزام	در نظر گرفتن جمعیت، ارتباط هریک از تأسیسات آب رسانی و هم‌افزایی تهدید مورد نظر	■	■	■	■
اجرای الزام	بهره‌گیری از آئین‌نامه مکان‌یابی مراکز حیاتی و حساس و معیارهای زمین شناسی و مکانیک خاک	■	■	■	■
اجرای الزام	نقشه موقعیت و قابلیت‌های منابع آب شرب بر اساس برنامه‌های اخذ شده از وزارت نیرو	■	■	■	■
اجرای الزام	بانک اطلاعات از ویژگی‌های جریان هوا، تهیه گلباد و تعیین موقعیت بهینه ایجاد تأسیسات مشمول بند	■	■	■	■

موضوع	بند	دایره شمول شاخص منطبق بر طبقه‌بندی شهرها			
		گروه ۱	گروه ۲	گروه ۳	گروه ۴
کالبدی	در برنامه‌ریزی کاربری زمین با رویکرد چند عملکردی بودن فضا، سهولت دسترسی و تعدد گزینه‌های آن (مانند دسترسی به پایانه‌های حمل‌ونقل، مترو، شبکه معابر شریانی) برای کاربری‌های چندمنظوره رعایت شود.	■	■	■	■
	دسترسی‌های مناسب به مراکز تأمین ایمنی و امدادسانی موجود مانند درمانگاه‌ها و بیمارستان‌ها، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، پناهگاه‌ها، فضاهای باز بزرگ عمومی، در تمامی پهنه‌های شهری پیش‌بینی شود.	■	■	■	■
	اراضی مناسب جهت احداث و ایجاد کاربری‌های بزرگ‌مقیاس شهری در ورودی‌های اصلی شهرها پیش‌بینی شود.	●	■	■	■
بافت و سازمان شهری	در الگوی توسعه، فرم‌های باز شهری موردتوجه باشد. (به‌استثنای شهرهای مرزی که باید در طراحی ترکیبی از فرم‌های باز و بسته (متراکم) مدنظر قرار گیرد.)	■	●	■	■
	در بافت‌های نفوذناپذیر و غیرمنظم، برنامه‌ریزی جهت اختصاص مسیرهای ویژه‌ای در بیرون از بافت جهت امدادسانی سریع در نظر گرفته شود.	■	■	■	■
دسترسی‌ها و حمل‌ونقل	سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری، میزان نفوذپذیری و طراحی آن باید امکان تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحرانی را تسهیل نماید.	■	■	■	■
	تدابیر لازم جهت استقرار زیرساخت‌های امداد و نجات در مجاورت شبکه راه‌های ارتباطی شهر صورت پذیرد	■	■	■	■
	مکان‌یابی سایت‌های امداد و نجات در مجاورت و نزدیکی معابر بین‌شهری در حریم شهر	■	■	■	■
	رعایت الزام در تهیه نقشه پیشنهادی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری در تلفیق با سایر اسناد طرح جامع	■	■	■	■
اسناد	شناسایی فضاهای با کاربری چندمنظوره و سنجش مطلوبیت دسترسی‌های پیرامونی	■	■	■	■
	بررسی شرایط فعلی دسترسی‌های مراکز ایمنی و امدادسانی و ارائه راهکارهای بهینه‌سازی	■	■	■	■
ارائه الزامات جهت بهینه‌سازی دسترسی‌ها به مراکز امدادی و غیره	اجرای بند	■	■	■	■
ارائه الزامات مربوطه	با استفاده از الگوی موجود شهرسازی	■	●	■	■
شناسایی بافت‌های نفوذناپذیر و سنجش مطلوبیت مسیرهای دسترسی	شناسایی بافت‌های نفوذناپذیر و سنجش مطلوبیت مسیرهای دسترسی	■	■	■	■
رعایت الزام در تهیه نقشه پیشنهادی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری در تلفیق با سایر اسناد طرح جامع	رعایت آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری ایران	■	■	■	■
اجرای الزام در سند ضوابط و مقررات	اجرای الزام در هماهنگی با سازمان‌های ذی‌ربط	■	■	■	■
اجرای الزام در سند پهنه‌بندی حریم طرح‌های جامع	اجرای الزام با هماهنگی دستگاه مرتبط	■	■	■	■

موضوع	بند	دایره شمول شاخص منطبق بر طبقه‌بندی شهرها			
		گروه ۱	گروه ۲	گروه ۳	گروه ۴
	به‌منظور کاهش خطر ریزش آوار در مسیر امداد رسانی، حداکثر ارتفاع ساختمان‌های شهر نباید بیشتر از سه برابر عرض معبر دسترسی باشد	■	■	■	■
	الگوی توسعه شبکه معابر شهرهای مرزی باید موازی با مرز باشد و شبکه‌های عمود بر آن باید کوتاه و غیر ممتد باشد	-	-	■	-
لازم به ذکر است در این دستورالعمل:					
علامت ■ به معنای الزام      علامت ● به معنای ملاحظه      علامت - به معنای شامل نبود الزام یا ملاحظه است					

بر این اساس در ادامه، به بررسی موارد ۲۲ گانه فوق در شهر بهشهر پرداخته می‌شود تا از طریق بهره‌گیری از اصول پدافند غیرعامل در طرح پیشنهادی شهر بتوان میزان ایمنی شهر در برابر مخاطرات طبیعی و انسان ساخت را ارتقا بخشید.

### ۵-۷-۲- بررسی موقعیت کلی شهر به لحاظ پدافند غیرعامل

شهر بهشهر، مرکز شهرستان بهشهر به لحاظ موقعیت نظامی و ژئوپولیتیکی از عمق چندانی برخوردار نیست، این شهر با فاصله کمی که از دریای خزر قرار دارد تقریباً نزدیک مرزهای شمالی کشور قرار دارد. وجود عوارض طبیعی از جمله رشته کوه‌های البرز همراه با دره رودهای واقع در آن در جنوب شهر که یکی از عوامل محدود کننده توسعه شهر می باشد به همراه پهنه آبی دریای خزر و شبه جزیره میانکاله در فاصله ۷ کیلومتری از شهر بهشهر قرار دارند. هر چند وجود ارتفاعات جنوبی شرایط مناسبی برای اختفاء و استتار شدن راهم نموده است ولی به لحاظ فاصله کم از مرزهای دریایی و قرار گرفتن در بستر هموار (دشتی) دارای خطر پذیری بیشتری می باشد. از آنجائی که خط راه آهن ساری به گرگان از شهر بهشهر می گذرد اهمیت موضوع را دو چندان می نماید. بر اساس موارد ذکر شده مطالعات شهر از نظر پدافند غیرعامل بطور تفصیلی بررسی و در بخش پیشنهادی کلیه نکات مورد نظر طبق دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی پدافند غیر عامل برای طرح توسعه و عمران شهر بهشهر مورد ملاحظه قرار خواهد گرفت.

### ۵-۷-۳- ملاحظات پدافند غیرعامل در مکان‌یابی مراکز کلیدی

مراکز کلیدی مراکزی هستند که بنا به دلایل مختلف جز اولویت‌های اهداف دشمنان قرار داشته و عملکرد کشور، منطقه‌ای از کشور، شهر، منطقه شهری و ناحیه شهری به آن‌ها وابسته است. از جمله چینی مراکزی می‌توان به موارد زیر اشاره کرد.

- مراکز کلان سیاسی؛
- مراکز تصمیم‌گیری و مدیریت شهری؛

- مراکز مدیریت بحران منطقه‌ای؛
- صداوسیما؛
- تأسیسات مرتبط؛
- پل‌های بزرگراهی؛
- ساختمان اصلی بانک‌ها؛
- صنایع دفاعی؛
- ایستگاه‌ها و مراکز عمده حمل‌ونقل عمومی؛
- ...و

با توجه به بررسی‌های انجام گرفته اکثر مراکز کلیدی شهر به‌شهر از جمله شهرداری، فرمانداری، مراکز نظامی و درمانی در سطح شهر پراکنده بوده و در طرح پیشنهادی شهر، تعدادی کاربری به‌عنوان مراکز کلیدی شناسایی شده‌اند. این کاربری‌ها شامل تأسیسات شهری، مراکز درمانی، پایانه مسافری، مراکز اسکان موقت شهروندان و ایستگاه‌های آتش‌نشانی هستند. در مکان‌یابی مراکز کلیدی، الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل شامل اصول ۱۳ گانه زیر رعایت شده است:

جدول ۵-۱۷- اصول مکان‌یابی مراکز کلیدی با رویکرد پدافند غیرعامل

ردیف	معیار
۱	وسعت زمین و امکان توسعه آتی (امکان ایجاد پراکندگی)
۲	تعیین فاصله ایمن از مبدأ تهدید (رعایت عمق سرزمینی)
۳	برخوردار بودن از شرایط مناسب برای امداد، نجات و فرود بالگرد
۴	حریم و فاصله امنیتی از مراکز جمعیتی
۵	حریم زمینی (حلقه حفاظت فیزیکی) در مکان‌یابی
۶	عدم استقرار مراکز دفاعی در نزدیکی مراکز ثقل
۷	عدم استقرار مراکز دارای اهمیت در نزدیک نقاط و مراکز خطرزا
۸	وضعیت خطوط نفت و گاز در مکان‌یابی
۹	تأثیر وضعیت اجتماعی، سیاسی و فرهنگی در مکان‌یابی
۱۰	مسائل توپوگرافی (ارتفاعات) در مکان‌یابی
۱۱	حساس بودن مکان از بعد سیاسی
۱۲	حساس بودن مکان از بعد نظامی
۱۳	دارا بودن حداقل آسیب‌پذیری در برابر تهدیدهای طبیعی

❖ **مراکز و پایگاه های مدیریت بحران**

● **شهرداری:** ساختمان شهرداری یکی از مهمترین مراکز کلیدی شهر و بعنوان پایگاه مدیریت بحران محسوب می گردد. این مرکز در مجموعه تاریخی باغ چهلستون اشرف در ابعاد ۱۷۰\*۵۵۰ در مساحتی حدود ۹ هکتار واقع گردیده است. این مرکز در منتهی الیه جنوبی شهر نزدیک به ارتفاعات جنوبی قرار گرفته است. دسترسی آن از شمال به بلوار شهید هاشمی نژاد و از شرق به خیابان پاسداران می باشد. با توجه به قرار گرفتن شهرداری در مجموعه بزرگ تاریخی و نبود مراکز خطرزا از جمله (تاسیسات گاز، برق و...) در نزدیکی ساختمان شهرداری، از آسیب پذیری زیادی برخوردار نبوده و با رعایت حریم تاسیساتی در ساخت و سازهای آتی، مجموعه شهرداری می تواند یکی از مهمترین مراکز مدیریت بحران و حتی با توجه به وسعت محدوده به عنوان مرکز اسکان موقت در نظر گرفته شود.

● **هلال احمر:** ساختمان هلال احمر شهر بهشهر در بخش جنوبی بلوار امام رضا، روبروی پمپ بنزین در فاصله ۷۰ متری قرار گرفته است. به لحاظ استقرار این مرکز در مجاورت معبر اصلی از موقعیت مناسبی به لحاظ دسترسی برخوردار بوده و می تواند امداد رسانی در مواقع اضطراری را تسهیل بخشد، اما قرار گرفتن این مرکز در نزدیکی تاسیسات پمپ بنزین که بعنوان مرکز خطرزای شهری محسوب می گردد میزان آسیب پذیری آن را افزایش داده و موجب آسیب پذیری آن در مواقع خطر می باشد. هر چند فاصله (ساختمان هلال احمر با پمپ بنزین) به لحاظ رعایت حریم مناسب می باشد ولی می بایست نسبت به ایمنی ساختمان هلال احمر و همچنین بازنگری مجدد در موقعیت ساختمان پمپ بنزین و ایمن بودن آن در مواقع خطر از طریق استانداردها و ضوابط مورد تأیید سازمان اقدام گردد.

● **فرمانداری:** موقعیت ساختمان فرمانداری که یکی از کلیدی ترین مراکز مدیریتی می باشد، در جنوب غربی شهر، در ضلع شرقی خیابان باهنر واقع گردیده است. فاصله آن نسبت به خیابان اصلی حدود ۲۵ متر بوده و از دسترسی مناسبی برخوردار می باشد. با توجه به بررسی های انجام گرفته در پیرامون این ساختمان تاسیسات و مرکز خطرزای مهمی مستقر نگردیده و از فاصله مطمئنی نسبت به مراکز فوق الذکر برخوردار است.

❖ **بیمارستان و مراکز درمانی:** شهر بهشهر دارای مراکز درمانی متعددی همچون (بیمارستان، مراکز بهداشت و درمانگاه) می باشد که در سطح شهر پراکنده هستند. این مکان ها که بعنوان مراکز کلیدی محسوب می شوند شامل بیمارستان مهر، بیمارستان امام خمینی، بیمارستان دکتر امید، بیمارستان شهدا و خاتم الانبیا می باشد. همچنین دارای تعدادی درمانگاه، مراکز اورژانس، مراکز بهداشتی درمانی و توانبخشی نیز است.

- **بیمارستان مهر:** این بیمارستان در ضلع غربی خیابان پاسداران واقع گردیده و فاصله آن از بلوار اصلی (هاشمی نژاد) در حدود ۱۰۰ متر می باشد که دارای دسترسی مناسب می باشد. پیرامون این بیمارستان را اراضی مسکونی و مراکز خدماتی - تجاری در بر گرفته و به لحاظ شعاع دسترسی تقریباً نیمه جنوبی شهر را پوشش می دهد.
  - **بیمارستان امام خمینی:** این بیمارستان در زمینی به مساحت ۱۱۷۰۰ متر مربع با زیر بنای ۸۷۰۰ متر مربع یکی از بیمارستان های بزرگ شهر محسوب می شود که با ۱۷۰ تخت در ضلع شرقی خیابان امام خمینی واقع گردیده است. دسترسی این به معبر اصلی مناسب بوده و نسبت به مسیر خط راه آهن حدود ۵۵۰ متر فاصله دارد. پیرامون این بیمارستان هیچگونه فعالیت یا ساختمان تاسیساتی با عملکرد خطرزا وجود ندارد که در مواقع خطر موجب ایجاد خسارت به بیمارستان گردد، بجز تاسیسات پست برق مربوط به خود بیمارستان که دارای خطر چندان نیست. وجود کارخانه چیت سازی در نزدیکی بیمارستان می تواند بعنوان مرکز اسکان موقت در شرایط اضطراری استفاده گردد.
  - **بیمارستان دکتر امیدی:** بیمارستان امیدی با مالکیت خصوصی با ۳۲ تختخواب در منتهی الیه جنوبی شهر بهشهر قرار دارد، ورودی این بیمارستان به معبر فرعی بوده و تقریباً از دسترسی مناسبی برخوردار نمی باشد. هیچ نوع مرکز خطرزا در اطراف ساختمان مشاهده نمی گردد. چندین مرکز با کاربری آموزشی در نزدیکی این بیمارستان مستقر گردیده که می تواند بعنوان کاربریهای چند منظوره و یا به منظور مرکز اسکان غیر موقت در مواقع اضطراری استفاده گردد.
  - **بیمارستان شهیدا:** این بیمارستان با ۴۸ تخت در ورودی شهر بهشهر از سمت غرب واقع گردیده و دسترسی اصلی آن به بلوار شهید هاشمی نژاد می باشد. سازه تاسیساتی خطرزا در نزدیکی این بیمارستان نبوده و آن را تهدید نمی کند. در نزدیکی این بیمارستان مرکز درمانی دیگری پیشنهاد گردیده که می تواند در صورت اجرایی شدن طرح با توجه به دسترسی مناسب در برطرف کردن نیاز درمانی شهر در شرایط اضطرار کمک شایانی کند.
  - **بیمارستان خاتم الانبیا:** این بیمارستان با ۲۱۶ تخت در خارج از محدوده شهر در ضلع شرقی واقع گردیده و دسترسی اصلی آن به بلوار شهید هاشمی نژاد می باشد. سازه تاسیساتی خطرزا در نزدیکی این بیمارستان نبوده و آن را تهدید نمی کند. با توجه به عملکرد شهری و فراشهری و دسترسی مناسب، در برطرف کردن نیاز درمانی شهر در شرایط اضطرار کمک شایانی کند.
- با توجه به پراکنش کاربریهای درمانی (بیمارستان ها) در شرق، مرکز و غرب شهر بهشهر، به لحاظ شعاع دسترسی و پوشش جمعیت ساکن در شهر، تقریباً تمام بخش های شهر از پوشش مناسبی برخوردار می باشد هر چند درمانگاهها و خانه بهداشت های

کوچک در سطح شهر پراکنده اند ولی نیاز شهروندان را در درمان های تخصصی مرتفع نمی نمایند بدین جهت زمینی به مساحت ۵ هکتار در ضلع شرقی شهر بهشهر جهت رفع نیازهای آتی شهر از نظر درمانی پیشنهاد گردیده است.

### ❖ مراکز آتش نشانی:

شهر بهشهر در حال حاضر دارای ۴ ایستگاه آتش نشانی است که ایستگاه شماره ۴ به آدرس خیابان امام خمینی ، خیابان ۱۷ شهریور در حال ساخت می باشد و یک مرکز فروش و تامین تجهیزات آتش نشانی که در سطح شهر پراکنده اند. این مراکز بعنوان مهمترین ابزار شهری در کاهش مخاطرات شهری از جمله آتش سوزی، امداد و نجات و غیره می باشند که می بایست با شعاع عملکردی مناسب در بر معابر اصلی جانمایی شوند.

موقعیت ایستگاههای آتش نشانی شهر بهشهر به قرار زیر می باشد:

۱- ایستگاه آتش نشانی شماره ۱ ( خدمات ایمنی): این ایستگاه در ضلع غربی شهر بهشهر در مجاورت خیابان تندگویان و شهید دستگیر واقع گردیده است.

۲- ایستگاه آتش نشانی شماره ۲ ( حسن امینی): این ایستگاه در ضلع جنوبی شهر بهشهر در مجاورت خیابان پیشوا واقع گردیده است.

۳- ایستگاه آتش نشانی شماره ۳ ( بخت آزما): این ایستگاه در مجاورت خیابان مدرس تقریباً در بخش شرقی شهر واقع گردیده است.

پراکندگی ایستگاه های آتش نشانی شهر بهشهر با توجه به شعاع عملکردی ۲ کیلومتری، از جانمایی مناسبی برخوردار نیستند بطوریکه بخش وسیعی از بخش شرقی و مرکزی شهر از این پوشش بی بهره می باشند و می بایست برای کمک و امداد رسانی به این بخش از شهر مدت زمان بیشتری صرف شود که مطابق با استانداردهای تعریف شده نمی باشد. بنابراین مکانیابی و احداث مراکز آتش نشانی در مناطقی که از پوشش مناسبی برخوردار نیستند با رعایت اصل پراکندگی و عدم استقرار و همجواری با سایر مراکز کلیدی و خطرزا شهری در پهنه هایی که از طرف مشاور بعنوان کاربری تاسیسات و تجهیزات مشخص شده اند با رعایت اصول ایمنی پدافند غیرعامل می بایست مکانیابی شوند.

### ❖ ستاد فرماندهی نیروی انتظامی شهرستان بهشهر: ساختمان فرماندهی نیروی انتظامی بعنوان یکی از مهمترین مراکز

کلیدی شهری است که با امنیت شهر گره خورده است. محل استقرار این مرکز، در بخش مرکزی شهر واقع در مجاورت بلوار شهید هاشمی نژاد می باشد. فاصله نسبتاً مناسب این مرکز از مراکز کلیدی و خطرزای شهری، شدت آسیب پذیری این مرکز را به مراتب کاهش داده است و از نظر دسترسی نیز در موقعیت مناسبی قرار گرفته است. این مرکز از طریق بلوار هاشمی نژاد و همچنین خیابان های اصلی متصل به این بلوار دسترسی مناسبی به تمام نقاط شهر دارد.

❖ **خطوط راه آهن:** خطوط راه آهن سراسری و از جمله ایستگاه راه آهن بعنوان مرکز حمل و نقل و عمومی در زمره مراکز کلیدی شهر محسوب می شود. با توجه به اینکه خطوط راه آهن سراسری، جابجایی و انتقال افراد، مواد، وسایل و تجهیزات و تسلیحات نظامی را در زمان جنگ و بحران بر عهده دارد وجود و موقعیت آن به لحاظ پدافند غیرعامل از اهمیت ویژه ای برخوردار است. خط راه آهن شهر بهشهر از شمال شهر در امتداد غربی - شرقی می گذرد. تقریباً می توان گفت در حریم و محدوده خط راه آهن مرکز خطرزای مهمی مستقر نبوده و هیچ خطری ایستگاه و خطوط راه آهن را تهدید نمی کند.

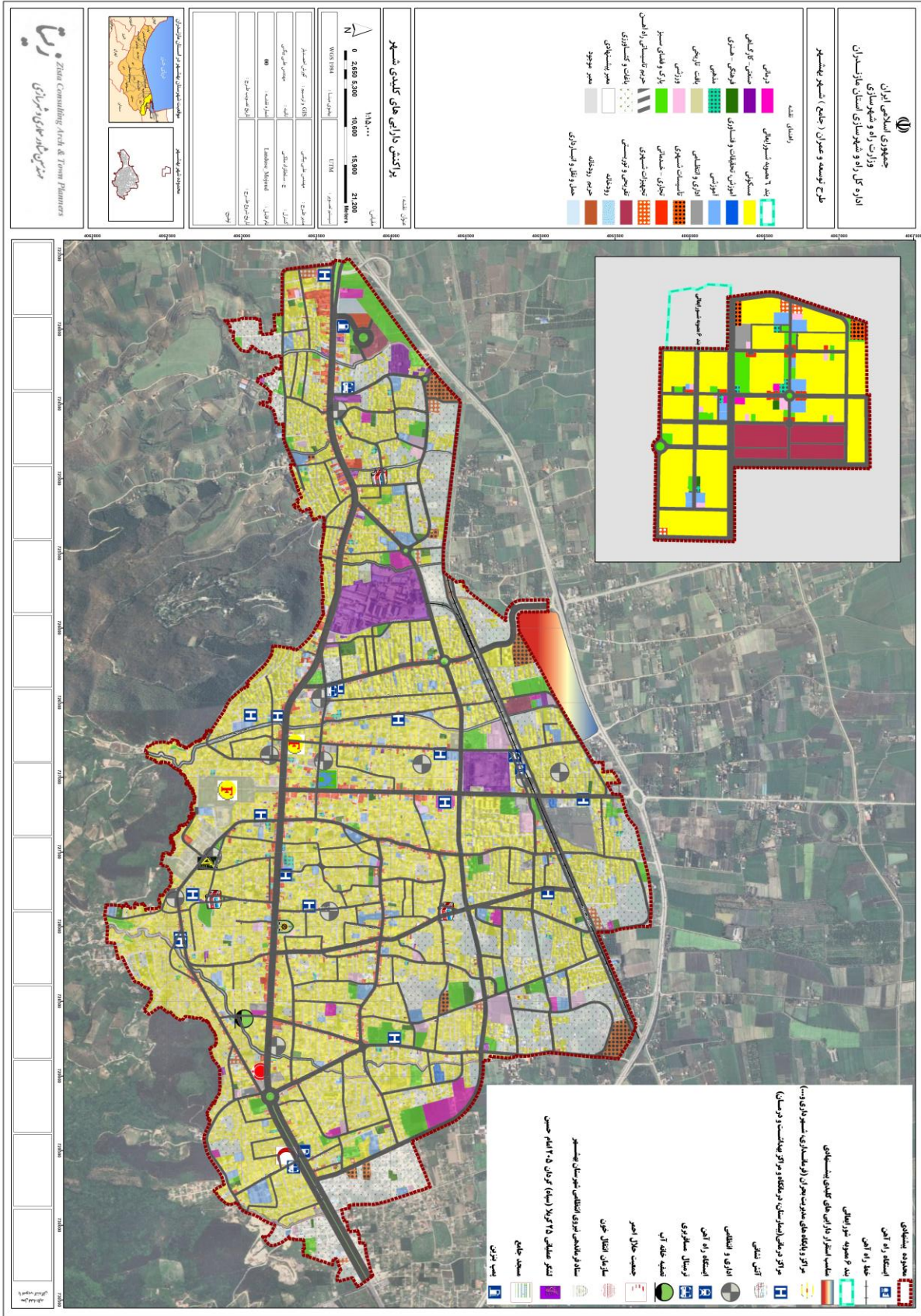
#### ❖ پایانه ها:

با نگاهی ویژه به مفهوم پدافند غیر عامل هم در معماری و مکانیابی پایانه های مسافری و در راستای اثبات فرض اینکه پدافند غیر عامل در کاهش آسیب پذیری های حوزه ی ساختمان و موقعیت آن بسیار اثر گذار است. به کارگیری تمهیدات و ملاحظات پدافند غیرعامل در طراحی پایانه های مسافری درون شهری علاوه بر کاهش شدید هزینه ها، کارایی دفاعی پروژه را در زمان صلح و تهاجم دشمن بسیار افزایش خواهد داد.

با توجه به بررسی های صورت گرفته حدود ۳ پایانه مسافری در شهر بهشهر وجود دارد که ۲ تا از این پایانه ها در بخش های شرقی و غربی تقریباً در ورودی های شهر در مجاورت محور اصلی شهر واقع گردیده اند و پایانه سوم که از اهمیت کمتری از نظر (مقیاس و سرویس دهی) نسبت به بقیه پایانه ها دارد در مرکز شهر واقع گردیده است. از آنجائیکه پایانه های مسافری نقش بسیار زیادی در خدمات رسانی در زمان وقوع بلاای طبیعی و تهاجم دشمن، از منظر جابجایی ساکنین شهر و افراد آسیب و غیره دیده دارند می بایست در جهت سهولت این امر از مکانیابی مناسبی برخوردار باشند که بتوانند ارتباط راحت و ایمنی با خارج از شهر داشته باشند.

همچنین با توجه به تمرکز و ازدحام جمعیت در مواقع بحرانی در این نوع مراکز می بایست مکانهای مورد نظر از منظر معماری و سازه ای از شرایط مناسب و مقاومی برخوردار باشد که در مواقع خطر و تهاجم از استحکام قابل قبولی برخوردار باشد و امنیت افراد را حفظ کند. از دیگر کارکردهای پایانه ها داشتن فضای باز و وسیع جهت اسکان افراد (مجروحین و...) در مواقع بحرانی می باشد. بررسی های صورت گرفته نشان می دهد فضای پایانه های شهر از نظر سازه ای و معماری از شرایط مطلوبی برخوردار نیستند و می بایست به مقاوم سازی و ایجاد پناهگاههای امن در این مکان ها از طرف متولی امر اقدام اساسی صورت گیرد.

بررسی نقشه های وضع موجود نشان می دهد، ترمینال بخش شرقی شهر تقریباً در مجاورت (روبروی) ایستگاه پمپ بنزین با فاصله تقریباً ۵۰ متری مستقر گردیده است که برای اطمینان بیشتر از عدم آسیب پذیری ترمینال بدلیل اهمیت آن بخاطر تجمع جمعیتی، می بایست مسائل ایمنی می بایست حرایم استاندارد رعایت و در صورت لزوم ایجاد دیوار حائل برای حفاظت آن و همچنین رعایت استانداردهای مورد نیاز الزامی می باشد.



نقشه ۵-۵- پراکنش دارایی های کلیدی در شهر بهشهر

### ۵-۷-۴- مراکز خطرزای شهری

وجود برخی از مراکز خطرزا درون شهر اجباری است و انتقال آن به خارج از شهر، به دلیل نیازمندی به عملکرد آن، ممکن نیست. در مواجهه با این مراکز لازم است تا با رعایت ملاحظات خاص، از پیامدهای ناشی از وقوع حادثه در آن‌ها، پیشگیری نموده و تهدید ناشی از وجود آن‌ها بر جان و مال شهروندان را تضعیف نماید. به‌عنوان نمونه، یکی از این مراکز پمپ‌بنزین‌ها و جایگاه سوخت سی ان جی هستند که وجود آن‌ها در داخل شهر، لازم و ضروری است، لیکن باید تمهیدات و ملاحظات خاصی را رعایت نمود تا در برابر تهدیدات موجود، آسیب‌پذیری‌های محتمل بر جوامع انسانی به حداقل ممکن کاهش یابد. از دیگر مسائل مهم در بررسی مراکز خطرزا می‌توان به محدوده‌های پرجمعیت و متراکم موجود در شهرها اشاره نمود، این محدوده‌ها از آسیب‌پذیری بالایی برخوردار است و از این رو استقرار مراکز خطرزا در این نواحی، مجاز نیست. از دیگر مواردی که توجه به آن از اهمیت بالایی برخوردار است عدم استقرار مراکز خطرزا در نزدیکی یکدیگر است چرا که در صورت نزدیکی این مراکز به یکدیگر، اثر تهدید به‌صورت هم‌افزا، افزایش یافته و موجب بروز آسیب‌هایی جدی به جوامع شهری می‌شود؛ از این رو، یکی از موارد منع شده در بررسی مراکز خطرآفرین شامل همین عدم نزدیکی این مراکز به یکدیگر است.

از دیگر مراکز خطرزای موجود در محدوده شهر می‌توان به کاربری‌های صنعتی و انبارهای نگهداری مواد سمی و خطرزا اشاره نمود. منظور از مواد سمی شامل آن دسته از موادی است که در صورت مواجهه موجودات زنده و به‌خصوص انسان با آن‌ها از طرق مختلف (مانند خوراکی، استنشاق یا تماس پوستی) حتی در مقادیر نسبتاً کم، موجب بروز آسیب و حتی مرگ آن موجود شود. دسته‌ای دیگر از مواد سمی شامل موادی است که موجب بروز اثرات مخرب بر محیط‌زیست شوند.

هر چند بر اساس بند ۳ سیاست‌های کلی نظام در خصوص پدافند غیرعامل در طرح پیشنهادی جامع پهنه بندی و رعایت حریم برای هریک از کاربری‌های مورد اشاره انجام گرفته، ولی رعایت ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل به شرح ذیل توصیه می‌گردد.

- ممانعت از ایجاد تأسیسات پرخطر در مراکز جمعیتی و بیرون بردن این‌گونه تأسیسات از شهرها.
- پیش‌بینی تمهیدات ایمنی برای آن دسته از تأسیساتی که وجود آن‌ها در شهرها الزامی است.
- تعیین حریم لازم و ضروری در اطراف تأسیسات پرخطر و ممانعت از ایجاد مراکز جمعیتی در آن‌ها.
- تجهیز کلیه مراکز خطر به وسایل اطفاء حریق و انفجار.
- نصب تابلوهای هشدار برای مراکز خطر هوایی (پست‌های هوایی برق) و اعمال حریم سبز حفاظتی.
- ایجاد دیوارکشی و حصار برای پمپ بنزین‌ها و جایگاه‌های سوخت سی ان جی (CNG)

از مهم‌ترین مراکز خطرزای واقع در شهر به‌شهر می‌توان به فعالیت‌های جایگاه پمپ‌بنزین، سوخت سی ان جی، پست‌های تقلیل فشار گاز، پست‌های برق و غیره اشاره کرد.

### ❖ پمپ بنزین و پمپ گاز

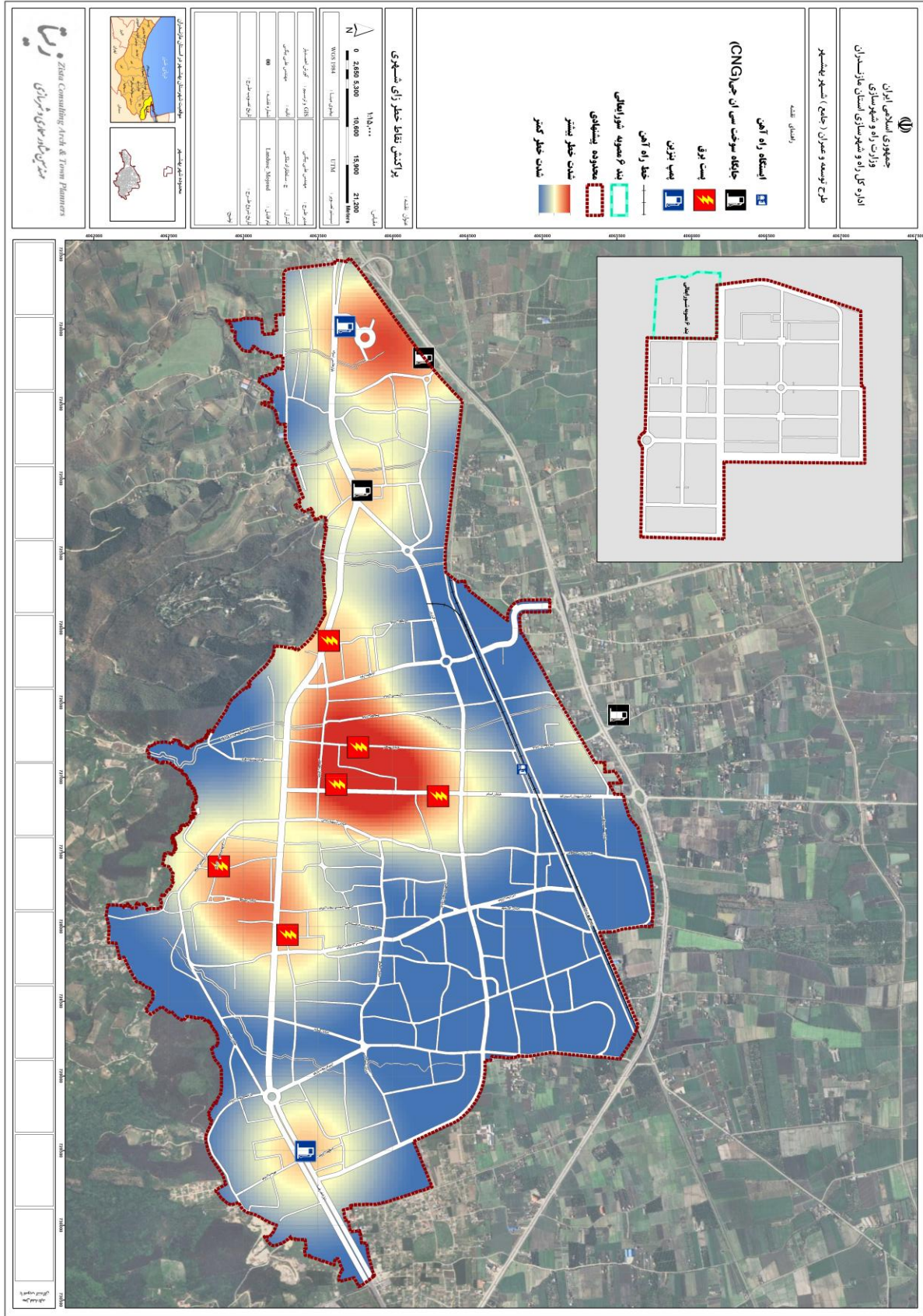
پمپ بنزین و جایگاههای پمپ گاز یکی از مهمترین مراکز خطر زای شهری محسوب می شوند. هر چند وجود این مراکز در داخل شهر ضروری می باشند ولی می بایست در مواجهه با بروز بحران و مخاطرات تمهیدات مناسبی در نظر گرفته شود تا آسیب پذیری به حداقل ممکن برسد. در شهر بهشهر حدود ۵ جایگاه پمپ بنزین و سی ان جی وجود دارد که از پراکنش و دسترسی مناسبی برخوردار می باشند البته قابل ذکر است که یکی از جایگاه های CNG خارج محدوده شهر می باشد. از آنجائیکه بررسی های انجام گرفته نشان می دهد با توجه به عدم مجاورت این جایگاهها با عناصر خطر زای دیگر، دارای خطر زایی زیادی نمی باشند ولی با این حال رعایت حریم ایمنی به شعاع ۲۰۰ متر و اجتناب از بار گذاری مراکز کلیدی و یا مکان های تجمع عمومی مانند بازار ، پاساژ ، مدارس و... برای کلیه جایگاههای بنزین و گاز واقع در شهر ضروری می باشد.

### ❖ پست برق

پست های توزیع برق در دو نوع زمینی و هوایی مورد بهره برداری قرار می گیرند. تعیین حداکثر افت ولتاژ، انتخاب نوع هادی، تعیین سطح اتصال کوتاه خط و ظرفیت جریان دهی، از جمله معیارهای طراحی این نوع پست هاست. با توجه به بررسی های صورت گرفته حدود ۶ پست برق در شهر بهشهر وجود دارد که تقریباً همه آنها در مرکز شهر واقع گردیده اند و از آنجایی که دسترسی در مرکز شهر از شرایط مطلوبی برخوردار نبوده و دارای تراکم مسکونی بالایی است رعایت حریم و ایمن سازی لازم و از مجاورت با مراکز خطرزای دیگر اجتناب گردد.

### ❖ ایستگاه های tbs فشار گاز

ایستگاه های TBS ایستگاه هایی می باشند که در حاشیه و داخل شهرها به منظور تقلیل فشار گاز خطوط تغذیه نصب می گردند. در این ایستگاه ها ابتدا گاز توسط خطوط اصلی شبکه ی تغذیه و یا حلقه ی کمربندی با فشار حداکثر ۲۵۰ psig وارد ایستگاه می گردد. در شهر بهشهر حدود ۵ ایستگاه Tbs می باشد که از این تعداد حدود یک ایستگاه داخل محدوده و ۴ ایستگاه دیگر در داخل حریم شهر بهشهر واقع گردیده است. با توجه به واقع شدن ۱ ایستگاه در داخل بافت مسکونی می بایست حریم مورد نیاز در هنگام ساخت و ساز نسبت به ایستگاه مورد اشاره رعایت و در بخش هایی که ساخت و ساز موجود است از طریق احداث دیوار حایل و یا سایر موانع نسبت به ایمن سازی سازه های واقع در محدوده حریم ایستگاه اقدام نمود.



نقشه ۵-۶ - مراکز خطر زلزله موجود در شهر و شعاع تأثیر هر یک از آن‌ها بر شهر بهشهر

### ۵-۷-۵- مراکز خطرزای غیرشهری

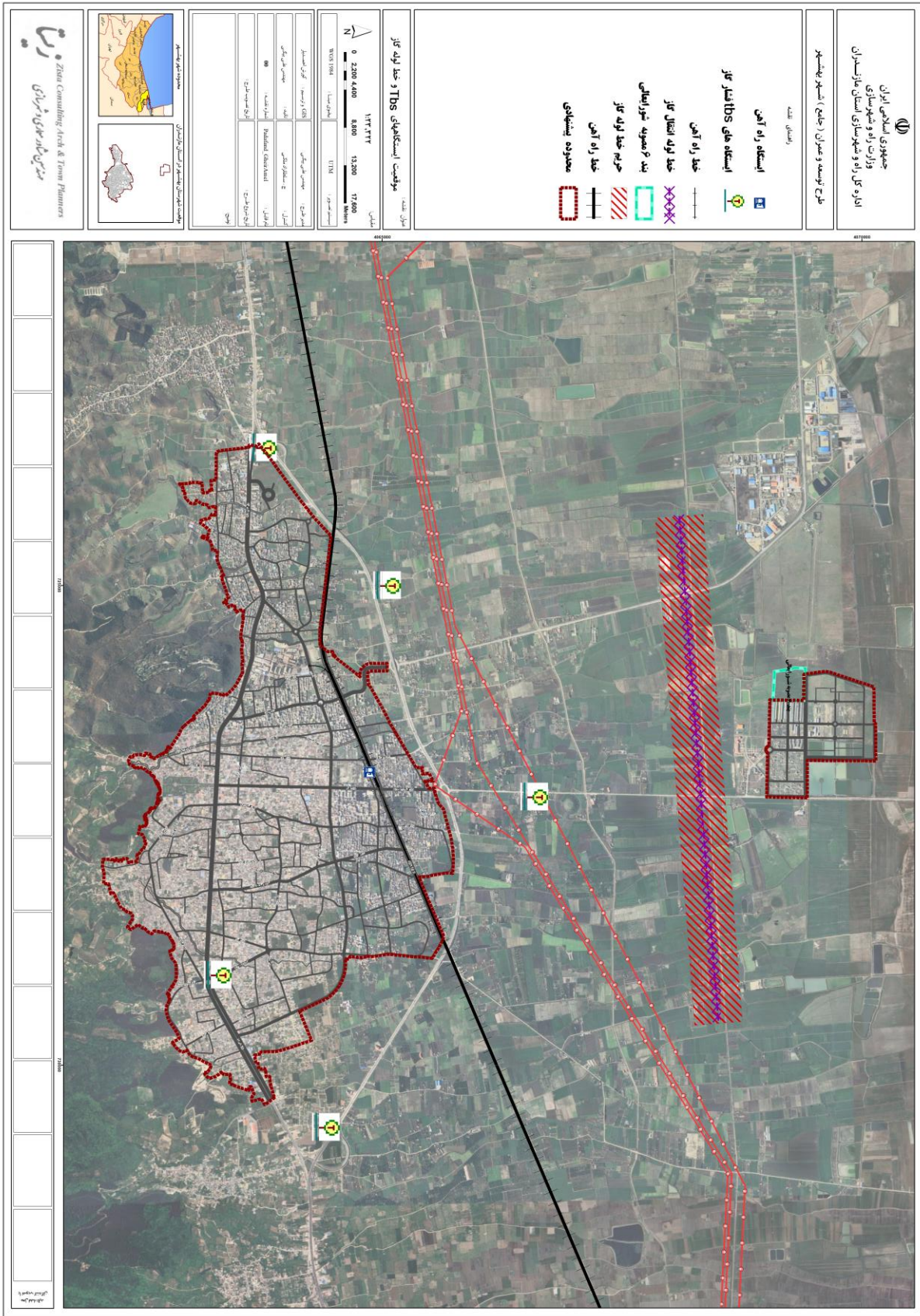
مراکز خطرزای غیرشهری مراکزی هستند که می بایست در خارج از محدوده شهری، یعنی در حریم آن قرار گرفته باشند. بررسی این قبیل مراکز از حیث خدمات رسانی در زمان های بروز حادثه یا بحران اهمیت دارد. از جمله مراکز مذکور می توان به مراکز مهمات سازی، مراکز اسلحه سازی، زاغه مهمات، صنایع شیمیایی و پتروشیمی، تأسیسات هسته ای، نیروگاه ها، پالایشگاه، مخازن سوخت، سدها و ... اشاره نمود.

#### ❖ ایستگاه های tbs فشار گاز

ایستگاه های TBS ایستگاه هایی می باشند که در حاشیه و داخل شهرها به منظور تقلیل فشار گاز خطوط تغذیه نصب می گردند. در این ایستگاه ها ابتدا گاز توسط خطوط اصلی شبکه ی تغذیه و یا حلقه ی کمربندی با فشار حداکثر ۲۵۰ psig وارد ایستگاه می گردد. در شهر بهشهر حدود ۵ ایستگاه Tbs می باشد که از این تعداد حدود یک ایستگاه داخل محدوده و ۴ ایستگاه دیگر در داخل حریم شهر بهشهر واقع گردیده است. که از این تعداد ۲ ایستگاه در شمال شهر بهشهر و ۱ ایستگاه در شرق و بعدی در غرب شهر بهشهر واقع گردیده است با توجه به واقع شدن ایستگاه های مذکور در حریم شهر و فاصله مناسب با سکونتگاههای شهری خطر زیادی متوجه بافت های مسکونی نمی باشد ولی جهت اجتناب از خطرات احتمالی، هر گونه ساخت و ساز در حریم ایستگاههای مورد نظر ممنوع و رعایت حریم ایمن الزامی می باشد.

#### ❖ خط لوله گاز فشار قوی

این خط لوله ۳۰ اینچی با اتصال به تأسیسات تقویت فشار گاز نکا از شمال شهر بهشهر با فاصله ۴۸۰ متری از جنوب شهرک امام خمینی عبور و به سمت شرق استان امتداد پیدا می کند. این خط لوله در حریم شهر بهشهر واقع گردیده و با فاصله زیادی از شهر بهشهر از درون زمین های کشاورزی عبور می کند. حریم مصوب این خط اوله از آکس لوله ۲۵۰ متر می باشد که در مجموع حریم مصوب ۵۰۰ متر می باشد. با توجه به حریم مورد نظر می بایست در جانمایی و ساخت و سازهای آتی حریم مورد نظر رعایت گردد.

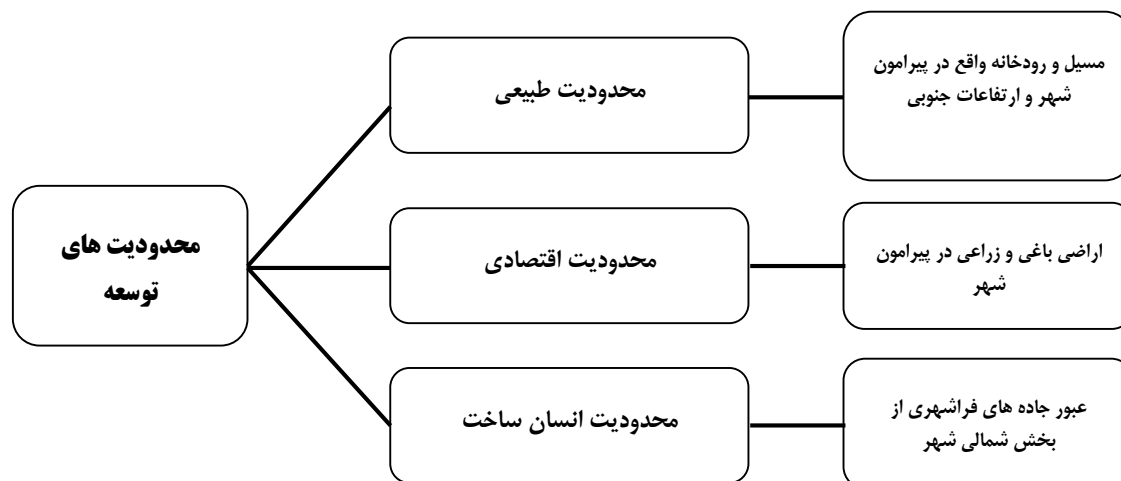


نقشه ۵-۷- موقعیت ایستگاههای TBS و خط لوله گاز

## ۵-۷-۶- جهت گیری توسعه نسبت به مراکز خطرزای غیر شهری

بررسی تاریخچه شهرها نشانگر این موضوع است که تقریباً همه شهرها با گذر زمان، افول یا گسترش یافته‌اند. در حال حاضر به دلیل افزایش جمعیت در شهرها و روند مهاجرت از روستاها به شهرها، با گسترش فیزیکی شهرها روبرو هستیم. طبیعی است که این گسترش از تمامی جهات صورت پذیر نبوده و بر اساس فاکتورها و پارامترهای تأثیرگذار، همچون وجود عرصه‌ها و منابع مستعد از یک سو و پارامترهای بازدارنده همچون کوه‌ها و غیره از سویی دیگر به رشد نموده و توسعه خود را شکل می‌دهد. آنچه در این میان از اهمیت بالایی برخوردار است، ذکر این نکته است که جهت‌گیری توسعه شهر نباید به سمت مراکز خطرزای غیرشهری باشد. چنانچه این جهت‌گیری، به سمت مراکز خطرزای شهری باشد، بیم آن می‌رود که با توسعه شهر در آینده، این مراکز به داخل شهر کشیده شده و از طرفی در راستای کاهش خطر ناشی از آن‌ها، باید به بیرون از شهر منتقل شوند؛ از آنجا که چنین موضوعی مستلزم صرف هزینه و تخصیص منابعی جدید به مراکز خطرزا است، بنابراین بهترین گزینه، پیشگیری از توسعه شهر به سمت این گونه مراکز خواهد بود و در بخش محدودیت‌های توسعه شهر، این مسئله باید مورد توجه قرار گیرد. ذکر این نکته ضروری است که در صورتی که توسعه شهر، از دیگر جهت‌ها به دلایل منطقی قابلیت اجرایی نداشته باشد، توسعه شهر به سمت مرکز خطرزا تنها با این شرط ممکن است که حداکثر توسعه حریم شهر، مماس با حریم مرکز خطرزا باشد. همچنین لازم به توضیح است که روند توسعه شهر بهشهر در بخش مربوطه خود به طور کامل و بر اساس شاخص‌ها و معیارهای مرتبط با موضوع در بخش توسعه برون‌زا مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفته و در این بخش تنها نتایج حاصل از آن نمایش آورده شده است.

با توجه به شرایط طبیعی و مصنوع شهر در مجموع ۳ نوع محدودیت توسعه در پیرامون شهر را احاطه کرده است. مورد اول محدودیت طبیعی، دومین محدودیت اقتصادی و آخرین مورد محدودیت مصنوع و انسان‌ساخت می‌باشد. در نمودار زیر تمامی این موارد به تفکیک نمایش داده شده و در ادامه این موارد به تفصیل شرح داده خواهد شد.



نمودار ۵-۱- عوامل محدود و تسهیل کننده توسعه شهر بهشهر

### ۵-۷-۷- جهات توسعه شهرهای مرزی

با توجه به اینکه شهر بهشهر یک شهر مرزی نیست، به کار بردن این بند در مورد شهر مذکور موضوعیت ندارد.

### ۵-۷-۸- مکانیابی مراکز کلیدی با بهره گیری از عوارض طبیعی

با توجه به اینکه بهشهر در محدوده‌ای نسبتاً هموار قرار گرفته است و ارتفاعات خاصی در پهنه شهری بغیر از جنوب آن که دارای ارتفاعات قابل توجهی است نمی باشد. تقریباً می توان گفت شهر در بستر همواری قرار گرفته است. تقریباً می توان گفت شیب غالب کمتر از ۱۰ درصد (با سهم ۹۴,۷ درصد) می باشد و سهم کمی از شهر در شیب بالای ۱۰ درصد قرار دارد (۵,۳ درصد) که قابل توجه نمی باشد. هر چند این امر قابلیت خیلی مناسب شهر را جهت توسعه عمرانی و ساخت و ساز نشان می دهد ولی با توجه به استقرار شهر در پهنه دشتی آن را در هنگام حمله هوایی و تهاجم در معرض خطر شدید قرار می دهد. هر چند ارتفاعات مناسبی در بخش جنوبی شهر قرار دارد که در داخل محدوده شهر قرار نگرفته و جزء اراضی منابع طبیعی محسوب می شود ولی می توان برخی از مراکز کلیدی را در لبه محدوده پیشنهادی شهر در داخل محدوده جنب ارتفاعات مربوطه جهت کم کردن کاهش دید در هنگام خطر در این نقاط مستقر کرد. البته این در شرایطی است که مکان های امن به لحاظ زمین لغزش و مخاطرات طبیعی شناسایی و در صورت وجود چنین مکانهایی از استقرار مراکز در چنین نقاطی اجتناب ورزید. جدول زیر وضعیت قرارگیری شهر در محدوده اراضی با شیب مناسب را به تفصیل نمایان می سازد. تنها در بخش جنوبی شهر، اراضی مرتفع با کاربری طبیعی (ارتفاعات) وجود دارد که در محدوده پیشنهادی در راستای حفظ ارزش های زیست محیطی شهر از محدوده خارج و در حریم واقع گردیده است. می توان گفت در محدوده شهر عارضه مهمی بجز رودهای موجود وجود نداشته که بدلیل خطر سیل گیری برای استقرار دارائی های کلیدی شهر مناسب نمی باشد.

جدول ۵-۱۸- مساحت و سهم شیب اراضی شهر بهشهر از نظر شیب زمین

طبقات شیب (درصد)	مساحت (هکتار)	سهم (درصد)	مساحت تجمعی (هکتار)	نسبی (درصد)
کمتر از ۱۲ درصد	۱۱۷۸,۶۲	۹۶,۲	۵۷۲۳,۰۴	۴۶۷,۱۵
بالای ۱۲ درصد	۴۶,۴۸	۳,۸	۴۸۱۶,۱۸	۳۹۳,۱۲
مجموع	۱۲۲۵,۱	۱۰۰	-	-

مأخذ: تحلیل مشاور طرح

جدول ۵-۱۹- اراضی مناسب شهر جهت توسعه از نظر میزان شیب

میزان تناسب	سهم از کل شهر (درصد)	درصد شیب
بسیار مناسب	۹۴,۹۷	۰-۱۰
نسبتاً مناسب	۲,۷۱	۱۰-۱۵
نامناسب	۲,۳۳	>۱۵

مأخذ: تحلیل مشاور طرح

## ۵-۷-۹- مکانیابی و اماکن استقرار موقت جمعیت در مواقع بروز بحران

اسکان جمعیت ممکن است به صورت اولیه و بسیار اضطراری انجام شود؛ به این معنا که فقط جمعیت در یک سطح نسبتاً امن مستقر شوند و حداقل امکانات لازم برای اقامت آنان فراهم شود. از جمله این امکانات می‌توان به ارائه چادر به هر خانوار چند نفره، ارائه غذای آماده و مراقبت‌های درمانی سیار و غیرثابت اشاره نمود. در چنین شرایطی، اقدامات آماده‌سازی محیط محدود به پایه‌ای‌ترین نیازها و در رأس آن‌ها، تأمین دسترسی‌های اضطراری بوده و یا اصلاً چنین امکانی برای انجام اقدام مذکور وجود ندارد.

در مرحله بعد و در صورت کاهش نسبی شدت بحران، امکان خدمات‌رسانی بیشتری فراهم خواهد شد. در این شرایط تمرکز خدمات‌رسانی بر بهبود سرپناه‌ها، ارائه خدمات غذایی - درمانی منظم‌تر و انجام اقدامات بهسازی محیط در سطح بالاتر مانند بهبود سرویس‌های بهداشتی، ایجاد درجه‌بندی در مسیرهای دسترسی، انتظام بیشتر به امور پناهندگان و تأمین سطح بالاتری از امنیت در منطقه خواهد بود. در چنین شرایطی اسکان بیشتر جمعیت برای مدت چند ماه و گاه بیشتر پیش‌بینی می‌شود.

در شرایط جنگی، اسکان جمعیت در بسیاری از موارد متفاوت از وضعیت رویداد طبیعی است. اسکان جمعیت در شرایط جنگی ممکن است به صورت کوتاه‌مدت و سیار مورد نیاز باشد. به نحوی که با جابجایی جبهه‌های نبرد به سمت مراکز اسکان موقت، جابجایی مجدد جمعیت به مناطق درون سرزمینی به‌منظور حفظ حداقل فاصله لازم از دامنه برد سلاح‌های متعارف نیروهای مهاجم ضرورت یابد. در این صورت تمهیدات و خدمات مورد نیاز برای اسکان بسیار موقت جمعیت عبارت‌اند از: کانتینرها و کانکس‌های قابل حمل با وسایل نقلیه، چادر و هرگونه سرپناه موقت و قابل حمل.

### ❖ مؤلفه‌های اصلی اسکان جمعیت

اسکان جمعیت از ارکان و مؤلفه‌های گوناگونی تشکیل شده است که اصلی‌ترین آن‌ها به شرح موارد ادامه است.

- مکان‌یابی محل استقرار؛
- آماده‌سازی تأسیسات زیربنایی؛
- استقرار تجهیزات، تأسیسات و امکانات سکونت موقت و مکان دهی صدمه دیدگان و بازماندگان؛
- مشخص کردن نوع ساختمان و تأمین فضای مناسب برای اسکان افراد؛
- تدارک مسیرهای تخلیه؛
- تدارک سیستم هشدار و اطلاع‌رسانی؛
- برنامه‌ریزی برای انتقال و بازگشت و پشتیبانی؛

در هنگام اسکان موقت در نظرگیری نکات و موارد بسیاری حائز اهمیت است که سبب رفع نیازهای ضروری و مراقبت از افراد، ضمن حفظ کرامت انسانی، می‌شود. بنیادی‌ترین این موارد عبارت‌اند از:

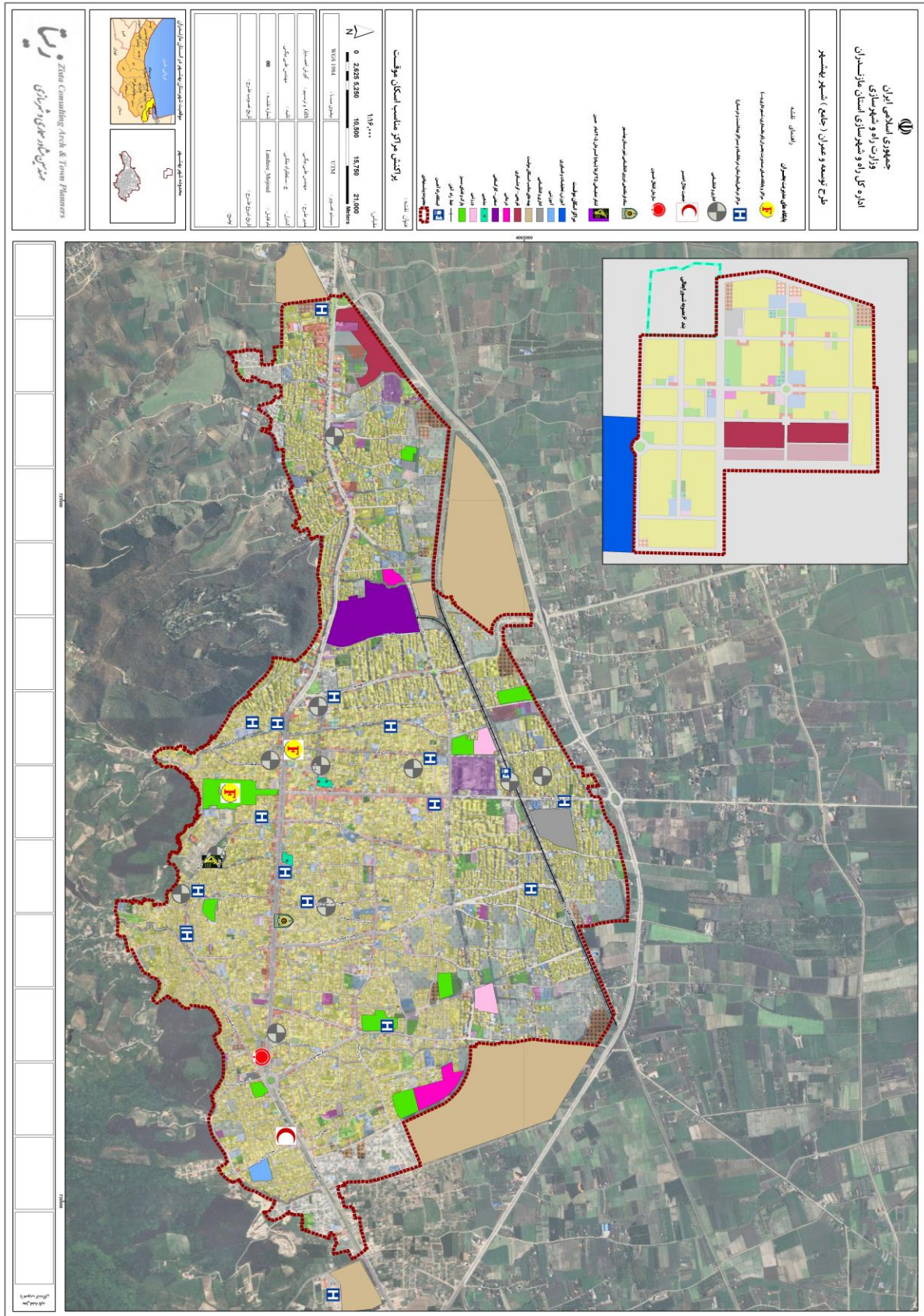
- ویژگی‌های بومی، فرهنگی و مذهبی افراد؛

- تدوین برنامه اسکان موقت قبل از وقوع بحران؛
- تأمین نیازهای حیاتی (آب، غذا و غیره)؛
- جلوگیری از آسیب‌های روانی، تبعیض، حفظ حرمت و شأن خانواده و افراد؛

یکی از مهم‌ترین مسائل در اسکان موقت جمعیت، مکان‌یابی این مراکز پیش از بروز بحران است که شاخص‌ها و عوامل مؤثر در مکان‌یابی و طراحی محدوده اسکان جمعیت (موقت) به شرح ادامه است.

- شرایط جغرافیایی؛
- شرایط اقلیمی؛
- صنعتی/کشاورزی بودن یا نبودن منطقه؛
- مدت استفاده از اسکان موقت؛
- فرهنگ بومی و محلی.

در نقشه ادامه، نواحی مناسب برای استقرار موقت جمعیت در محدوده شهر به‌شهر شناسایی و نمایش داده شده است.



نقشه ۵-۸- مکان‌یابی مراکز مناسب برای اسکان موقت در شهر بهشهر

بر اساس پیش بینی و برآورد، جمعیت شهر بهشهر در افق طرح در حدود ۱۱۵۰۰۰ نفر خواهد بود. لذا برای تامین حدود ۳۹ هزار نفر که حدود یک سوم جمعیت مزبور می باشد، محل اسکان تامین شده است. لازم به ذکر است که سرانه هر نفر در مواقع ضروری در حدود ۷ الی ۱۰ متر مربع لحاظ گردیده است که با این احتساب کل فضای مورد نیاز اسکان موقت ۳۹ هکتار می گردد. بر این اساس تعداد ۵ مرکز اسکان موقت شامل اماکن ورزشی، آموزشی و ... که از وسعت و استجکام مناسب برخوردارند به عنوان پهنه های اسکان موقت در نظر گرفته شده است. مجموع وسعت این اماکن در حدود ۲۳۸,۵ هکتار می باشد که با احتساب ۵۰ درصد فضای مفید برای هر کاربری، ظرفیت جمعیت پذیری کاربری ها به ازای سرانه هر نفر ۷ و ۱۰ متر مربع برآورد گردیده است. همانطور که در جدول زیر آمده است کل فضای منتخب برای اسکان موقت با سرانه ۷ متر مربع به ازای هر نفر برابر ۲۷,۳ هکتار و با سرانه ۱۰ متر مربع در حدود ۳۹ هکتار برآورد گردیده است. بدین ترتیب ظرفیت جمعیت پذیری نقاط اسکان موقت کفایت لازم در مواقع بحران را دارند. این در حالیست که برخی از اماکن ورزشی و مذهبی و یا سایر سازه های عمومی ظرفیت و قابلیت لازم برای سکونت در مواقع بحران را دارند.

جدول ۵-۲- ظرفیت جمعیت پذیری کاربریهای منتخب جهت اسکان موقت شهر بهشهر

ردیف	نوع کاربری	تعداد	مساحت	فضای مفید(برابر با ۵۰ درصد سطح کاربری)	ظرفیت جمعیت پذیری به ازای هر نفر با سرانه	
					۷ متر مربع	۱۰ متر مربع
۱	اداری و انتظامی	۱	۶۹۶۳۱,۶	۳۴۸۱۵,۸	۴۹۷۳,۷	۳۴۸۱,۶
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	۱	۲۱۵۸۰۶,۹	۱۰۷۹۰۳,۴	۱۵۴۱۴,۸	۱۰۷۹۰,۳
۳	آموزشی	۱	۱۹۲۴۲,۵	۹۶۲۱,۳	۱۳۷۴,۵	۹۶۲,۱
۴	پهنه های مناسب اسکان موقت	۵	۱۳۸۹۰۱۱,۴	۶۹۴۵۰۵,۷	۹۹۲۱۵,۱	۶۹۴۵۰,۶
۵	پارک و فضای سبز	۹	۲۲۴۱۱۴,۳	۱۱۲۰۵۷,۱	۱۶۰۰۸,۲	۱۱۲۰۵,۷
۶	تفریحی- گردشگری	۳	۱۴۲۲۸۷,۳	۷۱۱۴۳,۶	۱۰۱۶۳,۴	۷۱۱۴,۴
۷	درمانی	۲	۶۴۰۵۴,۵	۳۲۰۲۷,۲	۴۵۷۵,۳	۳۲۰۲,۷
۸	صنعتی- کارگاهی	۱	۱۹۸۳۳۸,۵	۹۹۱۶۹,۳	۱۴۱۶۷,۰	۹۹۱۶,۹
۹	مذهبی	۲	۱۱۷۹۳,۱	۵۸۹۶,۶	۸۴۲,۴	۵۸۹,۷
۱۰	ورزشی	۲	۵۰۹۱۹,۷	۲۵۴۵۹,۸	۳۶۳۷,۱	۲۵۴۶,۰
	<b>جمع کل</b>	<b>۲۷</b>	<b>۲۳۸۵۱۹۹,۷</b>	<b>۱۱۹۲۵۹۹,۹</b>	<b>۱۷۰۳۷۱,۴</b>	<b>۲۴۳۳۸,۸</b>

ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور

### ۵-۷-۱۰- ویژگی های زمین شناسی عرصه های مناسب (ایمن) استقرار مراکز کلیدی

در انتخاب عرصه های ایمن برای استقرار مراکز کلیدی شهر، شاخص های زمین شناسی در نظر گرفته می شود. در برخی از پدیده ها همچون زلزله علاوه بر علل طبیعی شکل دهنده آن ها، عامل انفجار و امواج آن نیز به میزان زیادی توانایی تشدید این پدیده ها را دارد؛ بنابراین توجه به آن ها می تواند پایداری محیط های شهری و مراکز کلیدی مورد نظر را در شرایط بروز تهدیدها افزایش دهد. از این رو بیان موارد ذیل ضروری است:

## – جنس خاک:

بر اساس مطالعات صورت گرفته انواع خاک‌های زیر در پیرامون شهر بهشهر مورد شناسایی قرار گرفته است:

### الف- خاک‌های رسوبی:

این سری خاک‌ها روی کوهپایه و تپه‌ها قرار داشته و در بیشتر نقاط پوشیده از جنگل و حتی در نقاطی که جنگل از بین رفته است دیده می‌شود و عمدتاً نیز برای کشت گندم و پنبه مورد استفاده قرار می‌گیرد.

### ب- خاک‌های رسوبی جوان:

این خاک‌ها موسوم به سوی تیرتاش می‌باشند که از روستای سارو تا نزدیک گلوگاه (طرفین جاده قدیمی بهشهر- گلوگاه) گسترده شده است. گیاهان زراعتی این نوع خاک‌ها گندم، جو و توتون می‌باشند.

### ج- خاک‌های قهوه‌ای جنگلی دگرگونی:

این نوع خاک در اطراف شهر بهشهر با فاصله زیادی در شرق بهشهر قابل رؤیت است. جنس آن عمدتاً رس سبک بوده و از نظر طبقه‌بندی جزء خاک‌های درجه یک با استعداد کشاورزی بالایی می‌باشند.

### د- خاک‌های مرطوب:

این نوع خاک‌ها از نظر درجه‌بندی جزء خاک کلاس ۲ و ۳ می‌باشند و گستردگی این نوع خاک‌ها از شرق شروع و به طرف مشرق تا خورشید کلا ادامه دارد. بیشتر اراضی شمالی شهر را این نوع خاک تشکیل می‌دهد و اغلب شالیزارهای پیرامون شهر روی این نوع خاک‌ها شکل گرفته است.

### ه- خاک‌های شور مرطوب:

این اراضی داخل جلگه کاملاً مسطح با شیب خیلی کم و در نزدیکی دریا در منطقه شمال بهشهر قرار دارد. این خاک‌ها جزء جلگه ساحلی محسوب گردیده و به مناسبت شوری زیاد (بیش از ۳٪ نمک محلول) و آبیگری زمستانی آن، قابل کشت نبوده و فقط نباتات مقاوم به شوری از قبیل سودا (SWEDA) در آن می‌روید. این اراضی طی قرون اخیر به مرور از زیر آب بیرون آمده و خاک‌های شاه کیله، قره‌تپه، زاغمرز و خزری را می‌توان به عنوان مثال برای این نوع خاک‌ها نام برد.

### – زمین‌شناسی عمومی

بهشهر در حد فاصل دو سازند مهم و اصلی، به نام سازند دلیچای (سنگ آهک دولومیتی) مربوط به دوره میانه زیستی (Mecozoic) و سازند کوترنری (آبرفت‌های جوان، تراس‌ها و مخروط‌افکنه‌های جوان) واقع شده است که در ادامه با مشخصات هر یک از این سازندها آشنا می‌شویم:

#### • ژوراسیک

سازند شمشک (تریاس، پسین و دوگر): نهشته‌های مربوط به سازند شمشک با ضخامت زیاد و عموماً سیاه‌رنگ، گسترده‌ترین برونزدها را در قسمت جنوبی شهر نشان می‌دهد. رشته کوه‌های جنوب‌غربی و جنوب شهر بهشهر نیز به همین علت پشت ناز نامیده شده‌اند. به طور کلی شامل سه قسمت است:

تناوب ماسه سنگ، سیلستون و شیل و به ندرت لایه‌های ذغالی در قسمت زیرین، ماسه سنگ، دانه درشت سیلستون، شیل، شیل کربن‌دار، لایه‌های ذغالی و کنگلومرا در قسمت میانی و بالاخره کنگلومرا و ذغال در قسمت فوقانی که به ترتیب سن تریاس پسین و لیاس را به آنها نسبت داده‌اند.

بر پایه مطالعات و حفاری‌های انجام شده، بیشترین ضخامت برآورد شده برای این سازند حدود ۳۳۶۵ متر می باشد (در مقاطع چینه شناسی مختلف این ضخامت عموماً خیلی کمتر است). سازند شم‌شک در شمال، گسل معکوس و بزرگ مازندران در جنوب به‌شهر دارای چین‌خوردگی و گسل‌شدگی متفاوت و کمتری نسبت به رسوبات جنوب گسل مذکور است. علیرغم دشواریهای طبیعی منطقه، از چند ده سال قبل از استخراج ذغال سنگ، کم و بیش در نقاط مختلف سازند شم‌شک مطالعاتی صورت گرفته است و به تدریج همراه با توسعه معادن، بررسی‌هایی بیشتری درباره سنگ‌های در برگیرنده ذغال سنگ، کیفیت و نحوه تشکیل، گسترش معادن، سن زمین‌شناسی آنها در مقایسه با دیگر نواحی ایران توسط کارشناسان داخلی و خارجی به عمل آمده است.

### • کواترنری

محدوده مورد مطالعه از نظر بررسی سطح‌الارضی نهشته‌های کواترنر چندان مناسب نیست و در روی زمین تنها اطلاعات ناچیزی درباره آنها می‌توان به دست آورد که بیشتر متکی بر مقایسه با نواحی دیگر است. نهشته‌های نئوژن در حد شمالی البرز به صورت تپه‌ماهورهای چین‌خورده به تدریج کم ارتفاع‌تر شده و در نهایت رسوبات جلگه جنوب خزر در سطح نسبتاً وسیعی گسترش یافته و در دامنه تپه‌ماهورها دیده می‌شوند. رسوبات دوران چهارم به طور کلی شامل انواع زیر است:

- ۱- **مجموعه‌ای از مخروط افکنه‌های آبرفتی:** رودخانه‌هایی هستند که به سمت شمال جریان دارند و نهشته‌های دانه‌ریز بصورت مخروط افکنه در پائین دست آنها ته‌نشین شده است.
- ۲- **تراس‌های رودخانه‌ای:** در محدوده ریجان‌آباد و همچنین جاده زاغ‌مرز و رستم‌کلا تراس‌های رودخانه‌ای دیده شده است و فقدان تراس‌های رودخانه‌ای در قسمت اعظم مناطق جنوبی و میانی می‌تواند ناشی از تغییر رژیم رودخانه‌ها باشد که تراس‌های تشکیل شده قبلی خود را فرسوده و به تدریج حمل کرده‌اند.
- ۳- **رسوبات لس:** بر روی رسوبات مرتفع‌تر از دشت‌ها و جلگه‌های شمال و به سمت جنوب غالباً رسوبات رسی و سیلتی قرمز رنگ کمی آهکی به ضخامت‌های چند ده سانتیمتر تا چندین متر تشکیل شده که می‌توان آنها را لس در نظر گرفت. در زمان‌های گذشته شرایط اقلیمی متفاوت با شرایط فعلی سبب تشکیل آنها شده است.
- ۴- **آبرفت‌های رودخانه‌ای جوان:** این رسوبات در قسمت بالادست رودخانه‌های پرآب و در اثر تغییر فصلی و کم و زیاد شدن آب رودخانه‌ها، برجای گذاشته شده‌اند و در دشت‌ها به علت آرام‌تر شدن حرکت منظم رودخانه‌ها اثری از آنها دیده نمی‌شود.
- ۵- **ماسه‌های ساحلی:** در نواحی ساحلی خلیج گرگان، رسوبات ماسه‌ای معاصر قابل مشاهده است که غالباً همراه با پوسته‌های صدفی مختلف می‌باشند. انواع قدیمی‌تر این رسوبات به دفعات به شکل خطوط موازی (در اثر کاهش تدریجی سطح آب دریای خزر) در منطقه قابل مشاهده است. کم و زیاد شدن فصلی آب رودخانه، حرکت امواج، اختلاف وزن

مخصوص بین آب دریا و رودخانه‌ها و جریان‌های برگشتی ناشی از امواج که مماس با کف دریا حرکت می‌کنند سبب ناپایداری بسیار خطرناک ر سوبات ما سهای ساحلی خلیج گرگان که به موازات ساحل و با فاصله در عمق کم در زیر آب تشکیل شده‌اند گردیده است. این مسئله در طراحی کانون‌های توریستی ساحلی باید دقیقاً مطالعه و مد نظر قرار گیرد.

### • شرایط تکتونیک

با توجه به تعریف، تکتونیک علم مطالعه حرکت ورقه‌های پوسته زمین است. از نظر علمی، هر چه به نواحی مرکزی صفحه‌های زمین نزدیک شویم، فعالیت تکتونیکی کاهش می‌یابد. در ایران نیز این مصداق وجود دارد. در بخش‌های حاشیه‌ای فعالیت‌ها وجود دارد و هر چه به سوی مرکز کشور حرکت کنیم، این حرکات کاهش پیدا می‌کند.

در یک نگاه کلی، مکان استقرار مراکز کلیدی باید در جایی انتخاب شود که کمترین فعالیت تکتونیکی وجود دارد. فعالیت‌های تکتونیکی به دو شکل گسل و چین خوردگی قابل تقسیم است. پس در مکان‌یابی مراکز کلیدی توجه به گسل‌ها و چین خوردگی‌های فعال ضرورت دارد. قابل توجه است که هم‌اکنون برای کاهش آسیب‌پذیری سازه‌ها در برابر زلزله از آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله (استاندارد ۲۸۰۰) استفاده می‌شود.

### - گسل‌های محدوده مورد مطالعه

این محدوده از دیدگاه زمین‌ساختی در زون البرز قرار می‌گیرد که در آن راندگی‌های طویل با راستای شمال خاوری- جنوب باختری و شمال باختری- جنوب خاوری وجود دارد. برخی از گسل‌های مذکور جنبان بوده و در نتیجه حرکات رخ داده در امتداد آنها، زمین‌لرزه‌های خطرناکی رویداده است.

- گسل فشاری خزر: گسله‌ای لرزه‌زا به درازای بیش از ۶۰۰ کیلومتر، که در حد فاصله میان رشته‌کوه‌های البرز و دشت کرانه‌ای مازندران قرار دارد. رویداد زمین‌لرزه سال ۸۷۴ میلادی با بزرگای Ms۶ و سال ۱۹۴۴ با بزرگای Mb ۵/۲ به این گسل نسبت داده شده است.
- گسل فشاری رادکان: گسله‌ای به درازای ۸۰ کیلومتر با راستای غربی - شرقی همراه با شیبی ملایم به سوی شمال که رودخانه نکا (رادکان) در آن جریان دارد کشیده شده است.
- راندگی چالکروود: گسله‌ای است با راستای خمدار جنوب‌شرقی - شمال‌غربی به موازات گسل لرزه‌ای خزر که در جنوب آن، واقع گردیده با درازای ۴۹ کیلومتر و شیبی که به سوی جنوب- جنوب غربی متمایل گشته است.
- راندگی سوله‌سرا: گسله‌ای است در راستای جنوب‌شرقی - شمال‌غربی با درازای ۴۰ کیلومتر و با شیب متمایل به سمت شمال شرقی که تا جنوب غربی رامسر امتداد پیدا کرده است.
- راندگی جنوب گلندرود: این راندگی با راستای جنوب‌شرقی - شمال‌غربی با شیب متمایل به شمال و درازای ۴۳ کیلومتر در جنوب و به موازات گسله بنیادی و لرزه‌خیز خزر قرار دارد.

- راندگی شمال گلندرود: این راندگی با راستای جنوبشرقی - شمالغربی تا شمال شرقی به درازای ۴۰ کیلومتر بین گسله‌های خزر و شمال البرز قرار دارد.

### - گسل‌های فعال و برآورد بیشترین توان لرزه‌زایی آن‌ها

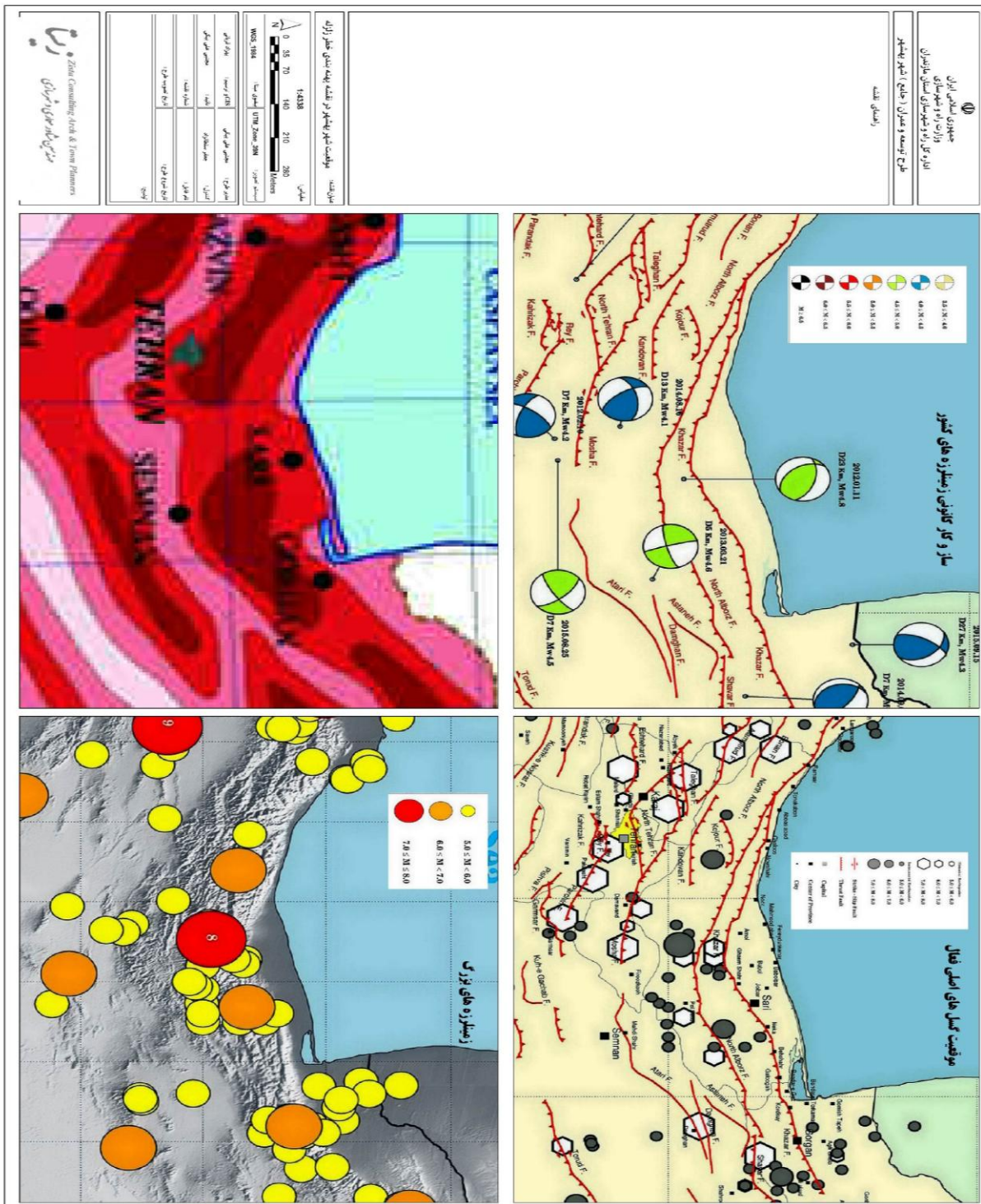
بر اساس بررسی‌ها و مشاهدات تجربی، لغزش‌های همراه با زمین‌لرزه در ایران و سایر کشورها می‌توان رابطه تقریبی میان درازای گسل و میزان بیشترین جابجایی مورد نیاز را بدست آورد. به استناد این رابطه برای گسل‌های با درازای پیرامون ۱۰ کیلومتر، جابجایی ۰/۵ متر در یک جهش و برای گسل‌های با درازای ۱۰۰ کیلومتر، جابجایی پیرامون ۴ متر دور از انتظار نخواهد بود. در منطقه بهشهر - بابل درازای گسل شمال البرز در قسمت مستقیم آن حدود ۱۷۰ کیلومتر است. این گسل توان ایجاد زمین‌لرزه‌ای با بزرگی حدود ۷/۳ درجه ریشتر را دارا بوده و در هر جهش می‌تواند تا ۴ متر جابجا شود. یک گسل معکوس نیز در جنب این گسل وجود دارد که طول مستقیم آن حدود ۱۵ کیلومتر است. گسل‌های کوچک‌تر و فرعی دیگری در ناحیه وجود دارد که به نظر می‌رسد به سبب کوتاهی، توان لرزه‌زایی را نداشته باشند، هر چند که در اثر جنبش‌های ناشی از زمین‌لرزه‌های بزرگ ممکن است دچار لغزش و جابجائی اندکی شوند.

### • موقعیت بهشهر در پهنه‌بندی زلزله

با توجه به ساز و کار گسل‌های مورد مطالعه، زمین‌لرزه‌های اتفاق افتاده و سایر شرایط مؤثر، بهشهر در پهنه با خطر بالای زلزله قرار گرفته است. این پهنه در گستره بسیار نزدیک و یا روی گسله‌های جوان و بنیادی لرزه‌زا دیده می‌شود. در این پهنه باید سعی شود از احداث شهرهای جدید و گسترش شهرهای موجود با احتیاط بیشتر صورت گیرد و در طراحی ساختمان‌ها و سازه‌ها به تمهیدات خاص مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در برابر خطر زمین‌لرزه توجه شود.

توصیه می‌شود به منظور صرفه‌جویی، حتی‌المقدور از احداث تأسیسات مهم در امتداد و در نزدیکی گسل‌های کوتاه‌تر و روندهای لرزه‌خیزی و نواحی که تراکمی از کانون سطحی زمین‌لرزه‌های روی داده، را در بر می‌گیرد و همچنین در بخش‌هایی با خطر لرزه‌خیز بالا اجتناب گردد. در غیر این صورت پیش‌بینی‌های مناسب جهت احداث تأسیسات مقاوم در برابر لرزه احتمالی بایستی مدنظر قرار گیرد.

با توجه به خطرپذیری نسبتاً بالای شهر بهشهر در برابر زلزله تلاش شده است، فضاهای ایمن متنوعی شامل پارک و فضای سبز، ورزشی، مذهبی و فرهنگی در شهر بهشهر با رعایت فواصل هم‌جواری با مناطق خطرزا مکان‌یابی شود.

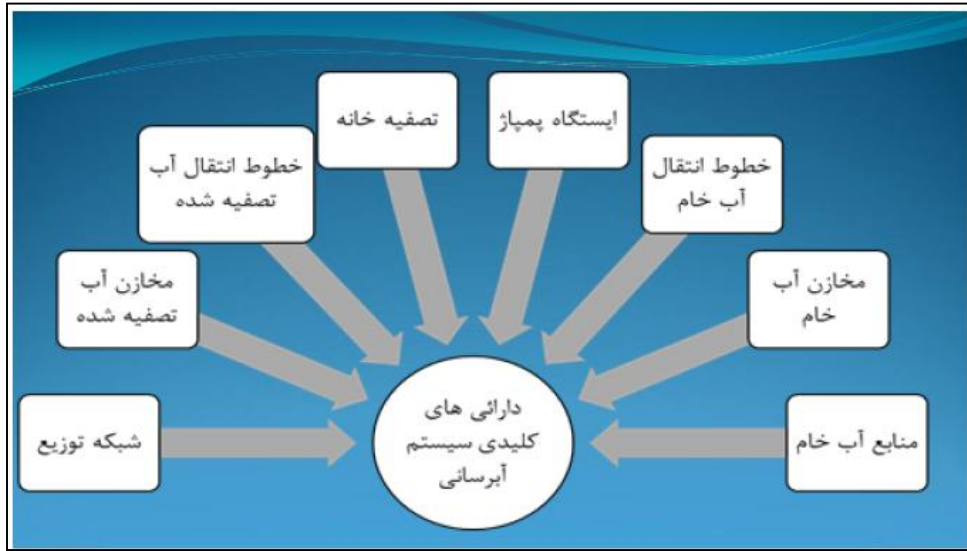


نقشه ۵-۹- پهنه بندی خطر احتمال رخداد زلزله

### ۵-۷-۱۱- پراکندگی تاسیسات منابع آبی شهر

اصل پراکندگی در توزیع خدمات مربوط به تأمین آب درون شهر از مسائل بسیار مهم پدافندی است چراکه با این کار در صورت بروز مشکلی برای هر یک از تاسیسات مذکور، خدمات توزیع آب به طور کامل مختل نمی شود.

در شکل زیر، تاسیسات عمده مرتبط با سامانه های آبرسانی شهری مشاهده می شود. اقلام برشمرده شده، از جمله دارایی های کلیدی سامانه آبرسانی به شمار می روند.



نمودار ۵-۲- دارایی های کلیدی سیستم آبرسانی

**منابع آب خام:** رعایت اصل پراکندگی در خصوص منابع آب خام در ایران امری چالشی است زیرا ایران در زمره کشورهای نیمه خشک است که اکثر مناطق آن دارای منابع آبی محدود و یکتا هستند؛ بنابراین، رعایت اصل پراکندگی در این زمینه در اکثر مواقع ممکن نیست ولی باید در انجام طرح به این موضوع پرداخته شود و چنانچه مقدور باشد، مورد توجه قرار گیرد. چنانچه آب خام از چاه برداشت شود، اگر امکان بهره برداری از آبخوان، با حفر چاه های پراکنده میسر باشد، این کار باید صورت پذیرد تا اصل پراکندگی رعایت شده باشد. در هر صورت، چنانچه در تأمین منابع آب خام، این اصل رعایت نشود، باید دلایل قانع کننده ای همراه با تمهیدات جبرانی در سایر تاسیسات آبرسانی وجود داشته باشد.

**مخازن آب خام و تصفیه شده:** این مخازن یکی دیگر از دارایی های کلیدی سامانه های آبرسانی است که اتفاقاً به دلایل متعدد، از جمله آسیب پذیری زیاد، قابلیت شناسایی و تشخیص این منابع برای دشمن، از جمله اهداف جذاب هستند. آسیب دیدن منابع آب خام می تواند بسیار فاجعه بار باشد و تبعات آن از مسمومیت در نتیجه آلوده سازی آب به عوامل شیمیایی، بیولوژیکی و رادیواکتیو تا اختلال موقت یا دائم در آبرسانی را در برمی گیرد. از این رو، پراکنده سازی مخازن آب خام یکی از راهبردهای اساسی است. لازم به توضیح است که رعایت اصل پراکنده سازی نباید عملکرد را دچار چالش نماید. به طور نمونه در مکان یابی و جانمایی مخازن آب از انتقال آن به صورت ثقلی بهره برداری می شود؛ بنابراین این مخازن نباید طوری پراکنده سازی شود که استفاده از نیروی ثقل مقدور نباشد.

**ایستگاه‌های پمپاژ:** رعایت اصل پراکنده‌سازی در ایستگاه‌های پمپاژ باید طوری انجام شود که از نظر موقعیت مکانی، فاصله مناسبی بین این ایستگاه‌ها وجود داشته باشد تا به‌طور یکجا مورد اصابت و تخریب قرار نگیرد.

**تصفیه‌خانه:** اکثر تصفیه‌خانه‌ها به‌صورت مدولار طراحی و اجرا می‌شوند یعنی به‌طور هم‌زمان و موازی دارای قسمت‌های مشابه هستند. چنانچه این مدولار سازی به مقدار زیادی صورت گیرد، با یک تصفیه‌خانه مواجه می‌شویم که در واقع از ادغام چندین تصفیه‌خانه تشکیل شده و تمامی شهر یا بخش بزرگی از آن را تغذیه می‌کند. در صورت آسیب دیدن این نوع تصفیه‌خانه، تمام یا قسمت وسیعی از شهر دچار قطعی آب می‌شود که بسته به نوع آسیب و شدت آن، می‌تواند قطع سرویس‌دهی موقت و حتی دائم را در برداشته باشد.

### - منابع و نحوه تأمین آب شهر، براساس اطلاعات موجود

بارندگی نسبتاً مناسب در سطح منطقه سبب شده است که منابع آب شهرستان، چه آب‌های سطحی و چه آب‌های زیرزمینی در وضعیت خوبی قرار گیرد. به همین منظور و برای اینکه تصویری روشن از وضع منابع آب منطقه در دست داشته باشیم منابع آب منطقه را در دو گروه آب‌های سطحی و زیرزمینی مورد بررسی قرار می‌دهیم.

#### الف) آب‌های سطحی

به واسطه شرایط توپوگرافی و کوهستانی بودن نیمه جنوبی و جنوب شرقی شهرستان و بارش مناسب، تعداد متعددی از جریان‌های سطحی آب در سطح شهرستان جاری است که عمدتاً تعدادی به خاطر کوتاهی مسیر و وسعت اندک حوضه آبخیزشان فصلی هستند. رودخانه نکا<sup>۱</sup> به عنوان بزرگ‌ترین رودخانه شهرستان بهشهر و یکی از رودخانه‌های دائمی استان مازندران در طی مسیر خود، شعبات متعددی از رودخانه‌های کوچک را در خود ادغام کرده و پس از بهره‌برداری‌های متعددی که در طی مسیر آن صورت می‌گیرد وارد دریای خزر می‌شود.

#### • رودخانه نکا

رودخانه نکا از سلسله جبال شاه‌کوه و سیاه‌کوه با ارتفاع حدود ۳۵۰۰ متر که در جنوب شرقی گرگان قرار دارند سرچشمه گرفته و پس از طی مسافت ۲۰۲ کیلومتری، در محل صیدگاه و گهرباران در حوالی روستای نوروزآباد وارد دریای خزر می‌شود. ۱۶۳ کیلومتر از مسیر رودخانه از پیچ و خم‌های کوهستان البرز عبور می‌کند و جهت شاخه اصلی آن تقریباً شرقی- غربی و به موازات خط ساحلی خزر می‌باشد.

مساحت حوضه آبخیز نکارود در حدود ۳۶۲۸ کیلومتر مربع است.<sup>۲</sup> این حوضه قسمت اعظم شهرستان بهشهر، قسمت‌هایی از شهرستان ساری، کرکوی و گرگان از استان مازندران و سطح کوچکی از شهرستان شاهرود و دامغان از استان سمنان را در بر می‌گیرد.

<sup>۱</sup> - همچنین این رودخانه، میروان یا مهربان رود نیز نامیده می‌شود.

حوضه آبخیز رودخانه نکا در بالادست کم باران و جریان آن ناشی از ذوب برف و چشمه سارهاست. ولی قسمت اعظم وسط حوضه، جنگلی بوده و دارای سیلاب‌های ناشی از بارندگی است.

رودخانه پس از خروج از قسمت‌های کوهستانی حدود ۳۵ کیلومتر در آبرفت‌های دشت نکا- بهشهر جریان دارد، در این قسمت عمق بستر در بعضی نقاط به ۶ متر نیز می‌رسد و در فصول کم‌آبی به عنوان زهکش عمل می‌نماید و با اندازه‌گیری‌هایی که از سطح آب زیرزمینی روستاهائی نظیر "نوروز آباد و بایع کلا" در سال ۱۳۵۰ به عمل آمد، معلوم شد که سطح آب زیرزمینی در فصول مختلف سال بالاتر از سطح آب رودخانه قرار دارد که تغذیه رودخانه به وسیله آب زیرزمینی مسلم به نظر می‌رسد.

با توجه به نقشه توپوگرافی منطقه شیب طولی رودخانه نکا از سرچشمه تا دریای خزر را می‌توان به چهار قسمت تقسیم‌بندی نمود:

- **شیب ۱ درصد:** از شمشیربر تا پچیم.
- **شیب ۱ تا ۲ درصد:** از پچیم تا ورود به دشت و بستر در طبقات آهکی و شیستی.
- **شیب ۱/۵ تا ۲ درصد:** از محل ورود به دشت تا دریا که شیب سریعاً کاهش می‌یابد.
- **شیب ۲/۵ تا ۳ درصد:** از سرچشمه تا محل شمشیربر و بستر در زمین‌های فرسایش یافته قرار دارد.

### – جریان سالیانه رودخانه نکا

در مسیر رودخانه نکا، بیش از ۱۰ ایستگاه برای اندازه‌گیری مقدار جریان سالیانه آب رودخانه نکا نصب شده است و مهمترین آنها که دارای آماری نسبتاً طولانی هستند عبارتند از: سفید چاه، پچیم، گلورد، آبلوونوروزآباد، این ایستگاه‌ها از بالادست حوضه آبخیز تا مدخل ورودی آن به دریای مازندران، جریان سالیانه، ماهانه و لحظه‌ای را اندازه‌گیری می‌نمایند.

بر اساس اندازه‌گیری‌های چندین ساله، متوسط دبی سالیانه رودخانه نکا ۱۹۰ میلیون مترمکعب است. این اندازه‌گیری‌ها همچنین نشان می‌دهد که دبی لحظه‌ای آن هر چه به دریای خزر نزدیکتر می‌شود افزایش می‌یابد و دبی متوسط رودخانه نکا برابر ۳/۴۲ مترمکعب در ثانیه است.

بررسی اندازه‌گیری‌های ایستگاه نوروزآباد (انتتهائی‌ترین ایستگاه اندازه‌گیری نکارود) ارقام متفاوتی از مقدار آبدی سالیانه این رودخانه را نشان می‌دهد که ناشی از نوسانات نزولات جوی و وقوع خشکسالی و پرابی در منطقه است. به طور مثال دبی سالیانه اندازه‌گیری شده در نوروزآباد در سال آبی ۵۷-۱۳۵۶ حدود ۱۰۰ میلیون مترمکعب<sup>۱</sup> را ثبت کرده است. در همین سال (۶۷-۶۶) دبی سالیانه در ایستگاه سفیدچاه، ۴۱/۲ میلیون مترمکعب اندازه‌گیری شده است که تفاوت بارز آبدی بالادست و پائین‌دست را نشان می‌دهد.

علاوه بر رودخانه نکا که بخش وسیعی از منطقه مورد مطالعه در حوضه‌آبگیر آن قرار دارد، رودخانه‌ها و آبراهه‌های دیگری نیز در سطح شهرستان جاری هستند و بدون اینکه به رودخانه نکا بیبوندند وارد خلیج گرگان یا آب‌بندان‌های طبیعی و مصنوعی می‌شوند. تعدادی از این رودها عبارتند از: رود گلوگاه، خورشید کلا، کلاک، پاسند، سارو، عباس‌آباد، برزو، کوسان.

<sup>۱</sup> - وزارت نیرو - ۱۳۵۷ - ص ۱۷۰.

در حوضه آبریز خلیج گرگان که به صورت نواری به طول ۷۰ کیلومتر، بین نکارود و قره‌سو گسترده است، تعدادی آبراهه و رود کوچک وجود دارد که آب ارتفاعات جنگلی تا ارتفاع حدود ۱۷۰۰ را جمع‌آوری و هدایت می‌نمایند. مسیر آنها کوتاه و عمدتاً در مواقع سیلابی و اوایل بهار، آب در آنها جاری است. از این آبراهه‌ها می‌توان به رود لاک‌تراشان، رستم کلا و گلوگاه اشاره کرد. آب این رودها (آبراهه‌ها) در مواقع غیرسیلابی به مصرف کشاورزی می‌رسد و در دشت تنها زه‌آبی در آنها جریان دارد.

### ب) آب‌های زیرزمینی

سفره‌های آب زیرزمینی علاوه بر اینکه مقدار زیادی به بارش سالیانه بستگی دارند، اساساً به شرایط زمین‌شناسی و لایه‌های زیرین زمین وابسته هستند. شهرستان بهشهر به ویژه دشت بهشهر و نکا به خاطر ساختار خاص زمین‌شناسی منطقه، از سفره‌های زیرزمینی آب مناسبی برخوردار است و این امر می‌تواند تحت تأثیر ویژگی‌های ذیل باشد:

- وجود تشکیلات ژوراسیک که به صورت دگرشیب بر روی هم قرار گرفته و جنس آن آهکی است و به صورت طاقدیس بزرگ از بهشهر تا گلوگاه (به طول ۴۰ کیلومتر) امتداد دارد محور آن شرقی- غربی و شیب عمومی شمالی در حدود ۱۵ تا ۲۵ درصد است. وجود آهک به علت گسترش زیاد و ضخامت مناسب و درز شکاف فراوان در تغذیه آب‌های زیرزمینی این شهرستان تأثیر زیادی دارد.
- تپه‌های لسی مربوط به دوران چهارم زمین‌شناسی که نسبتاً کم ارتفاع هستند و آبرفت‌های دانه‌درشت و پرشیب و مخروطه افکنه رودخانه‌ای متشکل از قلوه‌های آهکی و ماسه سنگی در تغذیه دشت نقش اساسی دارند.
- بارندگی مناسب و شیب ملایم، همچنین آبرفت‌های دانه‌ریز کم شیب که جنس آن ماسه نرم (ماسه بادی) سیلت و رس می‌باشد. ضخامت لایه‌ای رسی، متناوب ماسه نرم و سیلیت سفره‌ای زیرزمینی و تحت فشار در نواحی ساحلی را تشکیل می‌دهد.

علیرغم اینکه بطور عمومی سفره‌های آب زیرزمینی در سطح مطلوبی است، ولی در همه قسمت‌های شهرستان سطح سفره‌ها یکسان نیست و ضخامت سفره آب شیرین از جنوب به شمال کم می‌شود و در قسمت‌های جنوبی دشت در حدود ۱۲۰ متر و در نزدیک ساحل دریای خزر گاهی کمتر از یک متر هم می‌گردد. در همین راستا، تغییرات کیفی آب از جنوب به شمال با بالا رفتن درجه شوری همراه است.

به طور کلی منطقه دارای دو حد سفره آزاد و تحت فشار می‌باشد. در نواحی کوهپایه‌ای و مخروط‌افکنه و قسمت ورودی به دشت، سفره آزاد، ولی در قسمت‌های پائین دست دشت به علت وجود تشکیلات متناوب رسی، ماسه‌ای و شنی سفره‌های تحت فشار با ضخامت‌های متناوب وجود دارد.

### ج) میزان آب مصرفی

میزان آب مصرفی در بخش‌های مختلف کشاورزی، صنعت و شرب عمومی در مجموع ۱۳۲,۲ میلیون مترمکعب می‌باشد که ۹ درصد از کل آب مصرفی در سطح استان را پوشش می‌دهد. از رقم فوق ۱۲۷ میلیون مترمکعب از طریق آب‌های سطحی و ۵,۲ میلیون متر مکعب از طریق آب‌های زیرزمینی تأمین می‌گردد.

میزان مصرف آب‌های سطحی و زیرزمینی در استان به این صورت است که ۱۰ درصد از بابت آب شرب، ۲,۴۲ درصد در بخش صنعت و ۸۷,۵۸ درصد در بخش کشاورزی می‌باشد. این آمار در کشور عبارت‌اند از ۱۴,۱ درصد آب شرب و صنعت و حدود ۸۵,۹ درصد در بخش کشاورزی.

لازم به ذکر است که حجم آب کشاورزی بدون راندمان بوده و حجم آب مصرفی در بخش صنعت بدون احتساب پرورش ماهی می‌باشد. همچنین ۲۰ میلیون متر مکعب از مصارف شرب مربوط به آب روستایی و ۶۸ میلیون متر مکعب مربوط به سایر مصارف (ویلاهای انفرادی، شهرک و مجتمع، خدمات و بهداشت و پلاژ ساحلی) می‌باشد.

### الف- شبکه آبرسانی

تاریخ و سابقه احداث شبکه آب آشامیدنی شهر بهشهر و مخزن ذخیره آب شهر به سال ۱۳۴۵ بر می‌گردد و در این سال اولین اشتراک آب لوله کشی شهر به بهره برداری رسید. تا قبل از این تاریخ آب شرب شهر از طریق چاهها و آب انبارها و قسمتی نیز از طریق آب چشمه ها تامین می گردیده است.

در حال حاضر منبع اصلی تامین آب شرب شهر از طریق نه چاه فعال ، یک دهنه چشمه و دو مخزن تامین می گردد. چندین حلقه چاه با عمق های مختلف در بخش های جنوبی به شهر حفر و بخش اعظمی از نیاز آب شرب را بر طرف می سازند. در سال های اخیر با توجه به خشک شدن چشمه ها و چاهها ، تعدادی از آنها جهت بهبود آبرسانی در شهر بهسازی گردیده اند میزان آب دهی چاههای واقع در شهر بهشهر در ابتدای بهره برداری ۲۱۰ لیتر در ثانیه بوده است که در حال حاضر به ۸۲ لیتر در ثانیه تقلیل یافته است.

بر اساس بررسی های انجام گرفته در چاهها ، چشمه ، مخازن و شبکه توزیع، موید وضعیت ناعادل و ایجاد قشر ضعیفی از کربنات کلسیم می باشد. همچنین میانگین اندیس رایزنر نیز به ترتیب ۸۱/۶، ۵۱/۷، ۰۴/۷ و ۱۲/۷ بوده که بیانگر خورندگی نسبی نموده های مورد بررسی است. مقایسه اندیس های لانتزلیه و رایزنر محاسبه شده در چاهها، چشمه ، مخازن و شبکه توزیع نشان می دهد که میزان خورندگی در شبکه توزیع بیش از منابع و مخازن نمونه برداری شده می باشد. بنابراین به منظور حفظ و ارتقاء سلامت و بهداشت شهروندان بایستی عملیات تثبیت آب صورت پذیرد تا خاصیت خورندگی آن از بین رفته و به حالت مطلوب برسد.

### ۵-۷-۱۲- منابع تأمین آب

منابع تأمین آب با توجه به پتانسیل های موجود درون و پیرامون شهر شناسایی شده است. در بند قبلی وضعیت تأسیسات آب شهر بهشهر به شرح مفصلی بیان شد. تنوع تأمین منابع آب، یکی از اقدامات پدافند غیرعاملی است که برای جایگزینی منابع در مواقع لزوم کاربرد دارد. از آنجا که انسان و به خصوص جوامع شهری، وابستگی شدیدی به آب دارند، اختلال در تأمین آب می تواند یکی از راهبردهای اساسی دشمن باشد. به دلیل آنکه یکی از مهم ترین بخش های سامانه آبرسانی، منابع آب هستند، بنابراین بهترین شیوه در تأمین نیازمندی های آبی، تأمین متنوع منابع آبی است که در مواقع لزوم مدیریت مؤثر در استفاده از آن میسر باشد. در کشور کم آبی مانند ایران، این منابع آن قدر بالارزش و بااهمیت هستند که باید در داخل شهر و نیز پیرامون آن، شناسایی شوند. بعلاوه، در مواقع وقوع بحران، بسته به نیاز و مقدرات، استحصال آب در داخل شهر یا محدوده پیرامونی آن، صورت خواهد گرفت.

بر اساس آخرین اطلاعات شرکت آب و فاضلاب استان مازندران تعداد مشترکین آب تا پایان سال ۱۴۰۰ در شهر بهشهر شامل ۳۰۷۶۱ بوده است که ۲۵۶۵۸ اشتراک خانگی، ۳۰۹۴ اشتراک تجاری، ۲۰ اشتراک صنعتی و ۱۹۸۹ اشتراک نیز در مقوله سایر طبقه بندی می شوند.

سرانه مصرف آب ۲۰۰ لیتر در شبانه روز گزارش شده است. بر این اساس با توجه به جمعیت آتی شهر که ۱۱۵۰۰۰ نفر در افق طرح (۱۴۱۲) برآورد شده و بر اساس ضرایب مندرج در نشریات تخصصی، سالانه حدود ۱ تا ۲ لیتر به سرانه مصرف افزوده می شود. با در نظر گرفتن افزایش سرانه ۱ لیتر در شبانه روز برای هر سال، سرانه مصرف در سال ۱۴۱۲ به ۲۱۵ لیتر در شبانه روز خواهد رسید.

نیاز شهر بهشهر برای تأمین آب در سال افق بر اساس سرانه فوق و اعمال ضریب ۱۵ درصدی هدر رفت آب به دلیل فرسودگی شبکه، نزدیک به ۳۳ میلیون لیتر (۳۳ هزار مترمکعب) در شبانه روز (برای جمعیت ۱۱۵۰۰۰ نفر) است. در صورت اعمال ضریب ۱,۵ برابری اوج مصرف، این میزان به ۵۰ میلیون لیتر (۵۰ هزار مترمکعب) در شبانه روز خواهد رسید.

### ۵-۷-۱۳- جهت وزش باد در استقرار مراکز خطرناک

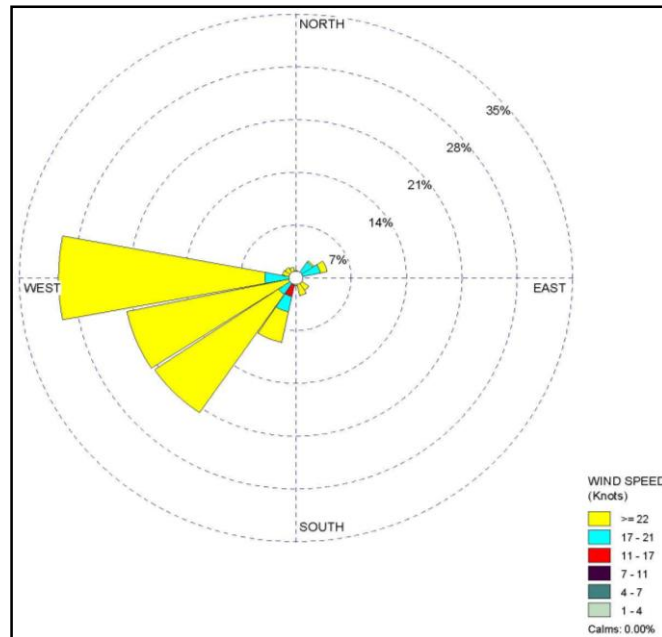
جهت وزش باد در استقرار مراکز خطرناک به عنوان عامل تشدیدکننده ی پیامدهای ناشی از رخداد تهدیدات در تأسیسات اهمیت ویژه ای دارد. جهت باد غالب و نائب غالب از سمت غرب و جنوب غرب بوده است.

بررسی و تحلیل نمودار زیر جهت و سرعت باد در ایستگاه بهشهر نشان می دهد، که جهت باد غالب منطقه در این محدوده غربی و جنوب غربی می باشد. میانگین سالیانه وزش باد برابر با ۷/۳۳ متر بر ثانیه می باشد و بیشترین سرعت نیز مربوط به ابان ماه (۸ متر بر ثانیه) است.

جدول ۵-۲۱- میانگین و بیشینه سرعت و جهت وزش باد در ایستگاه هواشناسی بهشهر

سالانه	اسفند	بهمن	دی	آذر	آبان	مهر	شهریور	مرداد	تیر	خرداد	اردیبهشت	فروردین	شرح
۲۷۰	۲۷۰	۲۷۰	۲۲۵	۲۷۰	۲۷۰	۲۲۵	۲۲۵	۳۱۵	۳۱۵	۳۱۵	۲۷۰	۲۷۰	درجه
	غربی	غربی	جنوب غرب	غربی	غربی	جنوب غرب	جنوب غرب	شمال غرب	شمال غرب	شمال غرب	غربی	غربی	جهت باد غالب
	۷,۳	۷,۵	۷,۴	۶,۸	۷,۳	۸	۶,۳	۶,۲	۶,۵	۶,۱	۶,۳	۷,۳	میانگین سرعت (m/s)
	۱۲,۴	۱۵,۵	۱۲,۱	۱۱,۱	۱۰,۱	۱۰,۸	۱۰,۲	۱۴,۲	۱۲,۱	۱۴,۸	۱۴,۹	۱۶,۷	درصد بادغالب

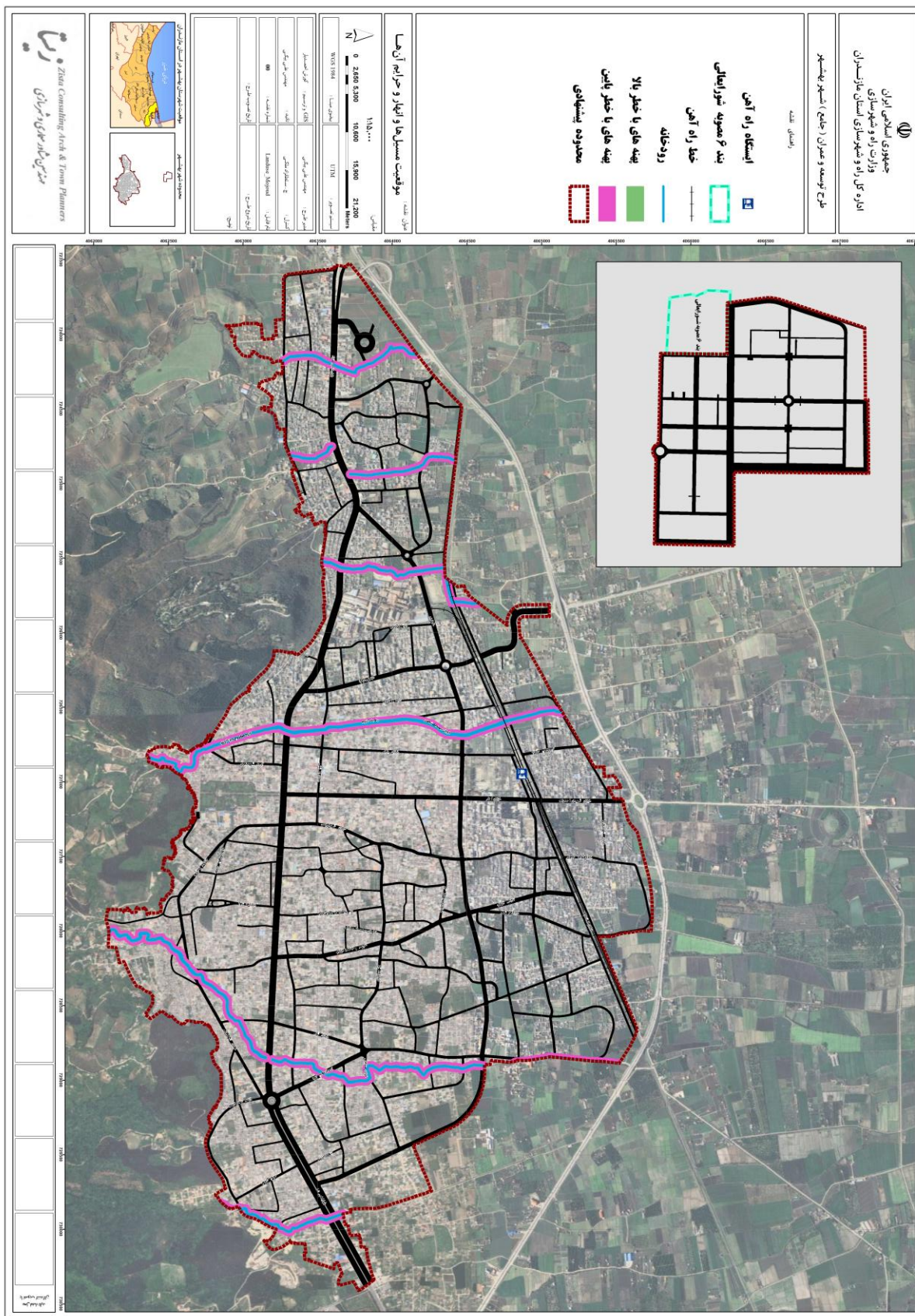
منبع: سازمان هواشناسی کشور، ایستگاه سینوپتیک اصلی ساری، دوره ی آماری ۱۶ ساله (۱۹۹۹-۲۰۱۴)



نمودار ۳-۵- گلباد در ایستگاه سینوپتیکی بهشهر

### ۵-۷-۱۴- جهت توسعه شهر نسبت به جریان های سطحی و آبخوان ابرفتی

با توجه به الزامات این بند توسعه آتی شهر نباید در حریم آب های سطحی و روی قنات ها شهر پیشنهاد شود. مهم ترین عامل طبیعی محدوده کننده توسعه شهر عبور مسیل و رودخانه از پیرامون شرقی، مرکز و غرب شهر می باشد که در داخل محدوده شهر واقع شده اند. بر طبق استعلام صورت گرفته از اداره آب منطقه ای استان موقعیت و حریم مسیل و انهار موجود در شهر بهشهر، مطابق با نقشه ذیل مشخص شده است. همان طور که ملاحظه می شود، توسعه شهر با رعایت ملاحظات زیست محیطی و حریم منابع آب سطحی صورت گرفته است به گونه ای که در بخش مختلف شهر، محدوده شهر مطابق با حریم شهر پیشنهاد گردیده است. در نقشه زیر میزان حریم متناسب با رودخانه و مسیل و موقعیت آن ها مشخص شده است.

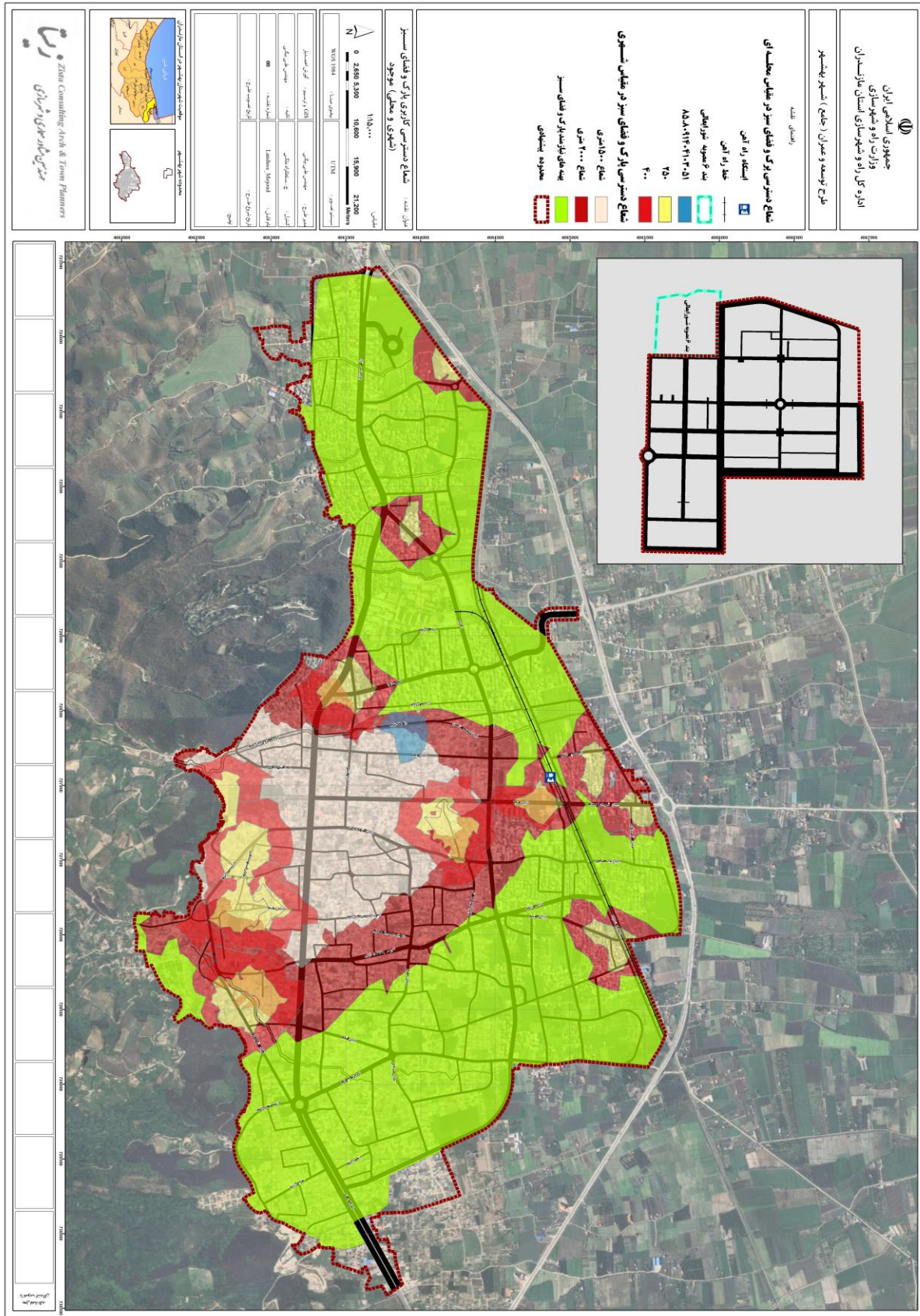


نقشه ۵-۱۰- موقعیت مسیله ها و انهار و حرایم آن ها

### ۵-۷-۱۵ - سهولت دسترسی به کاربریهای چند منظوره

در برنامه‌ریزی کاربری زمین با رویکرد چند عملکردی بودن فضا، سهولت دسترسی و تعدد گزینه‌های برای کاربری‌های چند منظوره رعایت شود. فضاهای چند منظوره قابلیت بهره برداری عملکردهای متفاوت از یک فضای معین در شرایط عادی و بحرانی را دارند. فضاهای ورزشی، مذهبی، پارک و فضاهای سبز بزرگ مقیاس را با هدف ایجاد سوله‌های مدیریت بحران، آموزش شهروندان در جهت آمادگی در مواقع بروز بحران و همچنین برگزاری فعالیت‌های متنوع فرهنگی و ورزشی در نظر گرفته‌اند.

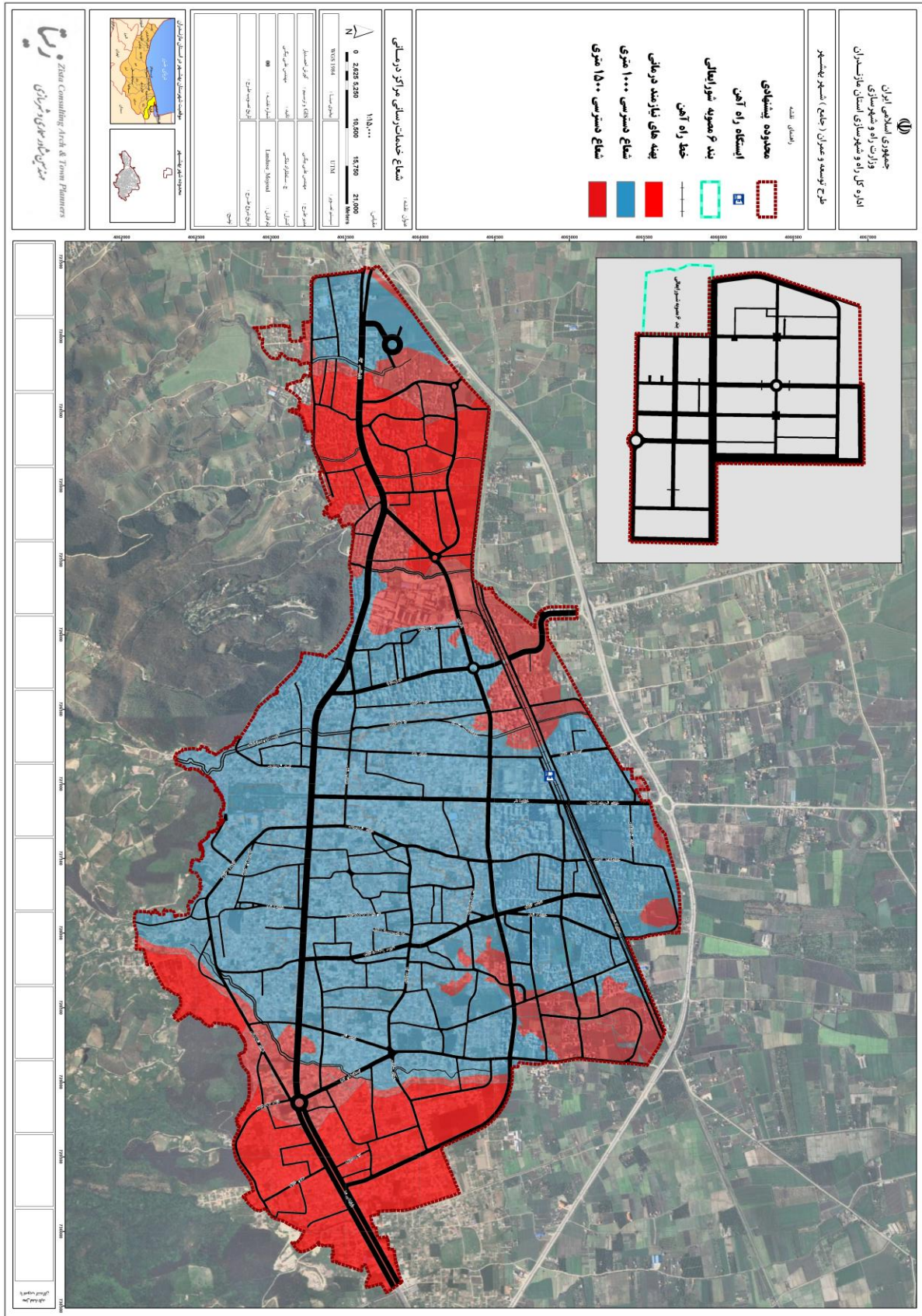
طبق دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری، مطلوبیت جانمایی کاربری‌های چندمنظوره، حائز دو شرط مهم است که نخست، قرارگیری در فاصله ۱۵۰ تا ۳۷۰ متری کاربری‌های خطرزای شهری و دوم، دسترسی مطلوب به معابر اصلی شهر است. بر این اساس با توجه به وجود مراکز خطرزای شهری در شهر بهشهر، کاربری‌های منتخب جهت تجهیز و در نظر گرفتن به عنوان کاربری‌های چندمنظوره برگزیده شده‌اند. در سایر نواحی شهر نیز کاربری‌هایی که پتانسیل استفاده به عنوان کاربری‌های چند منظوره را دارا هستند.



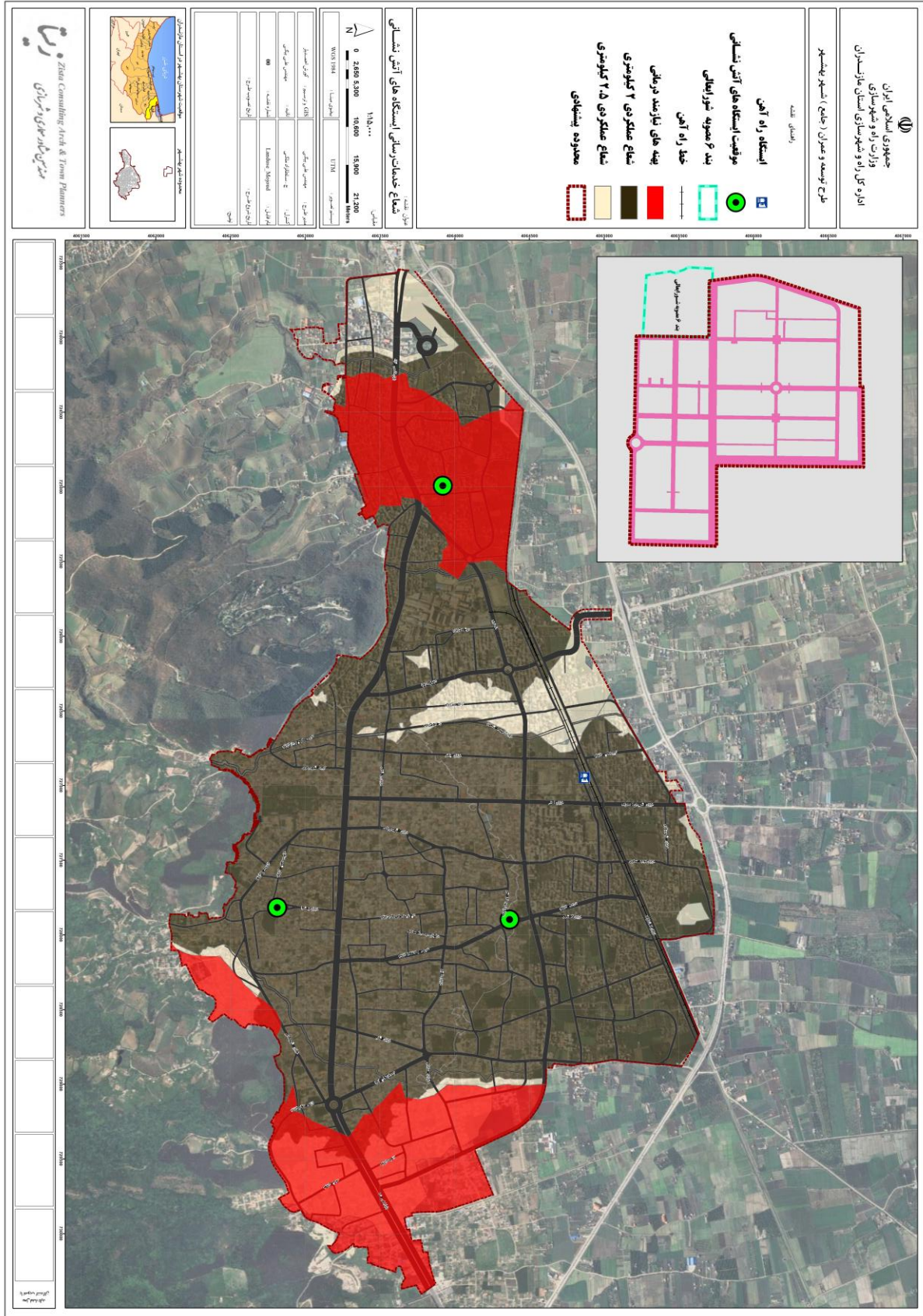
نقشه ۵-۱۱ - شعاع دسترسی کاربری پارک و فضای سبز (شهری و محلی) موجود در شهر بهشهر

### ۵-۷-۱۶- دسترسی‌های مناسب به مراکز تأمین ایمنی و امداد رسان

دسترسی‌های مناسب به مراکز تأمین ایمنی و امداد رسانی موجود مانند درمانگاه‌ها و بیمارستان‌ها، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، پناهگاه‌ها، فضاهای باز بزرگ عمومی، در تمامی پهنه‌های شهری پیش‌بینی شده است. در شهر بهشهر، مراکز درمانی در سه سطح عملکردی شامل محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری وجود دارد که به‌عنوان خدمات رسانی‌های درمانی اصلی شهر شناسایی شده‌اند. با توجه به عملکرد محلی و فرامحلی این کاربری‌ها، حد مطلوب دسترسی ۱۰۰۰ و ۱۵۰۰ متری برای آن در نظر گرفته شده است. بررسی شعاع دسترسی به این کاربری نشان می‌دهد که بخش‌هایی از محدوده‌های شرقی و غربی شهر در محدوده شعاع خدمات رسانی این کاربری قرار نداشته و از این رو برای تجهیز محدوده‌های مورد نظر باید مراکز جدید مکان‌یابی شود. در نقشه‌های ادامه، موقعیت کاربری‌های درمانی و همچنین فاصله هر یک از آن‌ها از مناطق مختلف شهر نمایش داده شده است.



نقشه ۵-۱۲- شماره دسترسی مراکز درمانی موجود در شهر بهشهر



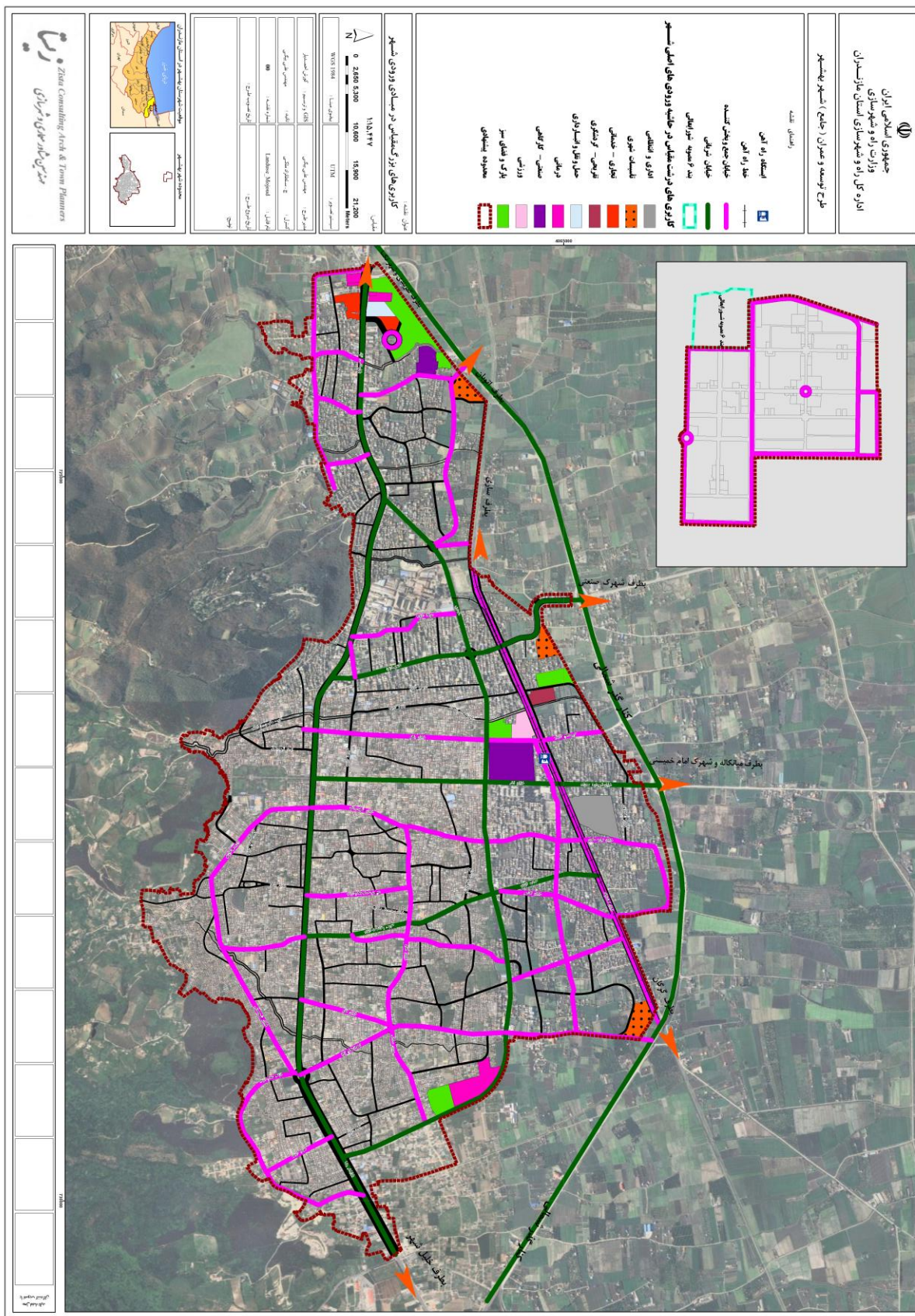
نقشه ۵-۱۳- شعاع دسترسی مراکز آتش نشانی موجود در شهر بهشهر

## ۵-۷-۱۷- پیشنهاد اراضی مناسب جهت احداث و ایجاد کاربری‌های بزرگ‌مقیاس شهری در ورودی‌های اصلی شهر

شهر بهشهر دارای ورودی و خروجی های متعددی است که شامل ۵ مبادی می باشد، یکی از آنها مسیر راه آهن شهر بهشهر که به صورت شرقی - غربی ، شهر را به مرکز استان(ساری) و از سمت شرق به استان گلستان اتصال و یکی از مهمترین مبادی (ورودی و خروجی) شهر می باشد. دو مبادی دیگر در شمال شهر بهشهر واقع می باشند که دسترسی شهر را به شمال (گذر شمالی) خارج از شهر تسهیل می نماید، شهر بهشهر از طریق این گذرها به شهرک امام خمینی و از طریق دیگری به شهرک صنعتی متصل می گردد.

دو ورودی دیگر شهر که یکی از مهمترین و اصلی ترین گذرهای شهر محسوب می شوند و به صورت شرقی و غربی از میانه شهر عبور می کند و از اهمیت خاصی به لحاظ پدافند غیرعامل دارا می باشد.. این ورودی ها از سمت شرق به (شهرهای خلیل شهر، گرگان و بندر ترکمن) و از سمت غرب به (نکا و ساری) متصل می گردد. با توجه به موقعیت مناسب اراضی پیرامونی مبادی ورودی مذکور از نظر دسترسی به نواحی شهری و روستایی اطراف و همچنین با هدف توسعه زیرساخت‌های گردشگری و همچنین تأمین فعالیت‌های بزرگ‌مقیاس نظیر پایانه‌های مسافری، مراکز اداری و پارک‌های شهری، در این نواحی سعی بر ایجاد کاربری‌های بزرگ‌مقیاس با معیارهای پدافند غیرعامل جانمایی شده است. جزئیات پیش‌بینی مکان توسعه این کاربری‌ها در نقشه ذیل آورده شده است.

یکی از مشکلات شهر بهشهر عدم دسترسی شهر به شبکه اصلی(عدم وجود خروجی) در جنوب شهر می باشد که بدلیل مجاورت با ارتفاعات جنوبی تقریباً می توان گفت شهر در حالت بن بست قرار دارد، این موضوع می تواند در مواقع اضطراری و بحرانی مشکلات زیادی برای شهر ایجاد نموده و باعث اختلال در تخلیه شهر گردد.



نقشه ۵-۱۴- کاربری‌های بزرگ‌مقیاس در مبادی ورودی شهر بهشهر

### ۵-۷-۱۸- فرم‌های باز در الگوی توسعه شهری

فرم و شکل شهری نتیجه‌ی گرد هم آمدن مفاهیم و عناصر متعددی از ساختار شهر است، عناصر تشکیل‌دهنده این مفاهیم ممکن است مواردی مانند الگوی خیابان، اندازه و شکل بلوک‌ها، نوع طراحی خیابان، گونه‌بندی، پارک‌ها و فضاهای عمومی و مانند این مسائل باشد. شکل شهر به دلیل آثار مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و دفاعی، می‌تواند یک شهر را به‌سوی پایداری یا ناپایداری پیش ببرد.

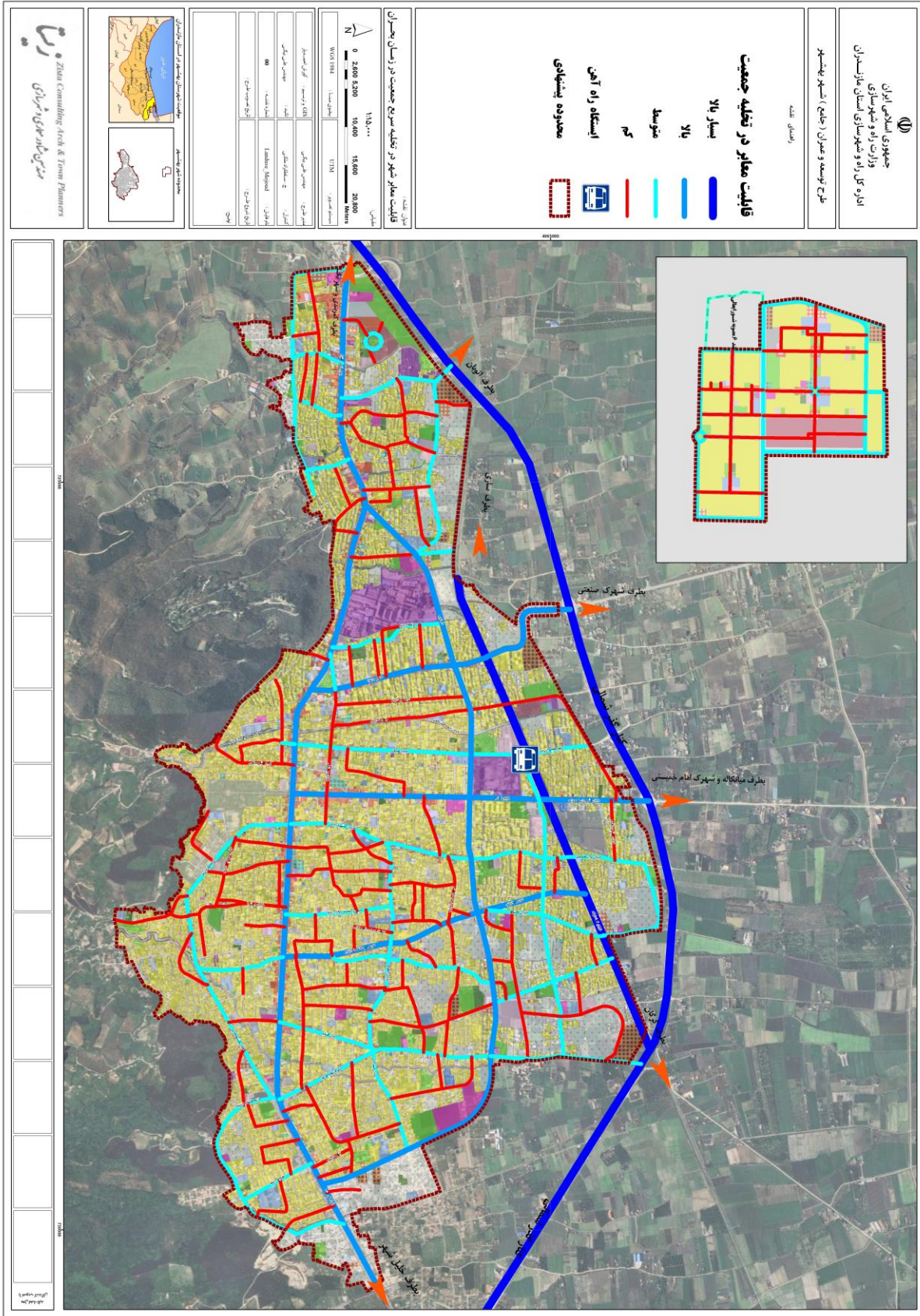
فرم‌های باز شهری در تخلیه و اسکان اضطراری نقش اساسی دارند، بنابراین در توسعه شهر، الگوی مبتنی بر شکل‌های باز، باید در نظر گرفته شود. در نقشه ادامه وضعیت اراضی ساخته‌شده و فضاهای باز شهری در شهر به‌شهر به نمایش گذاشته شده و مورد بررسی قرار گرفته است.

با توجه به نقشه زیر مشخص است که در بخش‌های مرکزی محدوده شهر به‌شهر رشد و توسعه شهری اتفاق افتاده و بیشتر اراضی ساخته‌شده در محدوده مرکزی شهر حضور دارند. پس از رشد مرکزی شهر بخش‌های حاشیه‌ای جنوبی آن بیشترین ساخت‌وسازهای شهر را در خود داشته است و سایر محدوده‌های شهر (حاشیه‌های شرقی و غربی و همچنین بخش شمالی) از اراضی ساخته نشده و باز و بایر تشکیل شده است.

### ۵-۷-۱۹- مسیرهای ویژه امداد رسانی برای بافت‌های نفوذناپذیر و غیرمنظم

یکی از موضوعات مهم و اساسی در بافت‌های نفوذناپذیر و غیرمنظم که باید مورد بررسی و برنامه‌ریزی قرار گیرد، شامل برنامه‌ریزی برای اختصاص مسیرهای تردد ویژه‌ی تخلیه به بیرون از بافت و امداد رسانی سریع به درون آن است که همواره دغدغه اصلی مدیران برنامه‌ریزی ایمنی و پدافند غیرعامل در این گونه بافت‌ها محسوب می‌شود.

مساحت بافت فرسوده شهر به‌شهر برابر ۱۷۴٫۸ هکتار که از دیرباز، نیازمند توجهی ویژه بوده است. همچنین در حدود ۸۷٫۶ هکتار نیز محدوده حاشیه نشینی با پیشینه روستایی می‌باشد که با توجه به سابقه روستای آن جهت خدمات‌رسانی بهینه به محدوده‌های فرسوده و جنوبی شهر که در بن بست قرار دارند، اتصال مناسب آن‌ها به مناطق امن و بیرونی شهر در زمان حادثه و بحران، الزامی است تا مسیری برای تخلیه و خدمات‌رسانی برای آن‌ها در نظر گرفته شود. تمهیدات مورد نیاز مذکور، در سند شبکه معابر پیشنهادی شهر به‌طوری اندیشیده شده است که علی‌رغم توانایی مناسب در خدمات‌رسانی امدادی به این بافت‌ها، اتصال آن‌ها با اماکن امن درونی و بیرونی محلات فرسوده را نیز، به‌خوبی میسر ساخته و به‌عنوان مسیرهای ویژه در زمان بحران عمل نمایند. در ادامه محدوده دچار افت شهری مصوب در شهر به‌شهر به نمایش درآمده است.



نقشه ۵-۱۵- قابلیت معابر شهر در تخلیه سریع جمعیت در زمان بحران

## ۵-۷-۲۰- سلسله مراتب شبکه معابر شهری و امکان تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحرانی

راههای ارتباطی از مهمترین عناصر افزایش یا کاهش آسیب پذیری یک شهر می باشند. تعداد مسیرهای دسترسی، انتخاب مکانهای مناسب، تجهیزات جانبی مطلوب و مقاوم بر کاهش میزان آسیب پذیری شهر تأثیر به سزایی خواهد داشت. در صورت حفظ کارایی شبکه ارتباطی در مواقع بحرانی و غیرطبیعی می توان به میزان قابل توجهی خسارات وارده را کاهش داد. از این جهت با بررسی و تحلیل مناسب شبکه دسترسی و ارتباطی شهر در راستای برنامه ریزیهای آتی، می توان دامنه خسارات جانی و مالی به شهر و شهروندان را کاهش داد.

از نظر پدافند غیرعامل، طراحی شبکه راه های درون شهری باید به گونه ای باشد که در زمان بروز بحران، حداقل نقاط ترافیکی پدید آید تا فرآیند تخلیه با حداکثر سرعت صورت پذیرد.

به طور کلی تخلیه اضطراری ممکن است در دو سطح عمده مورد نیاز باشد:

الف - تخلیه جمعیت در درون شهر از مناطق مورد تهدید به مناطق امن تر. مهمترین فضاهای مورد نیاز برای تخلیه اضطراری مناطق مورد تهدید عبارتند از شبکه راه ها و دسترسی های درون شهری.

ب - تخلیه اضطراری جمعیت از مناطق شهری به مناطق امن تر بیرون از شهر. مهمترین فضاهای مورد نیاز تخلیه شهرهای مورد تهدید عبارتند از: شبکه های دسترسی درون شهری، شبکه راه های برون شهری، پایانه های مسافربری زمینی، فرودگاهها و بندرها.

معیارهایی برای طراحی مسیرهای تخلیه باید در نظر گرفته شود عبارتند از:

- حداقل زمان،
- حداکثر ظرفیت،
- حداقل امکان ایجاد برخورد و گره های ترافیکی،
- قابلیت ترمیم پذیری و تداوم عملکرد،
- داشتن توجیه اقتصادی،
- پویایی برای شرایط توسعه یافتگی در آینده ،
- امکان برقراری پشتیبانی و امدادسانی،
- به حداقل رساندن تقاطع ها در مسیرهای منتهی به خروجی،

- ارزیابی از وضعیت کشش خروجی های اصلی شهر برای تخلیه اضطراری،
- کنترل بارگذاری جمعیتی و فعالیتی در محدوده خروجی ها از مواردی است که در طراحی شبکه معابر باید به آن توجه کرد.

خروجی مورد انتظار در طرحهای توسعه و عمران شهری در گام نخست انطباق وضع موجود شبکه ارتباطی با بند و ارائه راهکار با هدف بهبود وضعیت و در گام بعد رعایت بند در شبکه معابر پیشنهادی مدنظر است.

نقشه سلسله مراتب راه پیشنهادی شهر منطبق بر آئین نامه راه های شهری است . در شهر بهشهر با توجه به این موضوع که الگوی شبکه راهها به صورت شطرنجی و در مناطق بافت مرکزی و فرسوده از الگوی خاصی پیروی نکرده و ارگانیک می باشد، موارد مطرح شده فوق باعث می گردد در زمان تخلیه اضطراری شبکه معابر ضعیف عمل کرده بنابراین مواردی همچون به حداقل رساندن تقاطع ها در مسیرهای منتهی به خروجی ها و ارزیابی و توانسنجی کشش مناسب خروجی های اصلی شهر برای تخلیه اضطراری و کنترل بارگذاری های جمعیتی و فعالیتی در محدوده های خروجی مدنظر قرار گیرد.

کمر بند شمالی شهر، بلوار شهید هاشمی نژاد، خیابان امام، خیابان مدرس کمترین تقاطع را دارند. همچنین در سه خروجی شهر (به طرف خلیل شهر، به طرف میانکاله، به طرف کمر بندی رستمکلا و کمر بندی شمالی) کمترین بار ترافیکی را داریم.

با توجه به مسائل فوق در طراحی شبکه معابر شهری بهشهر، میزان نفوذپذیری و سلسله مراتب شبکه معابر آن جهت تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحرانی را مورد نظر بوده است. به همین دلیل تمهیدات ویژه ای در جهت امنیت و خدمات رسانی بهینه در مواقع بروز بحران اندیشیده شده است.

**الف) ارتقای سطح امنیت تردد برای گزینه های مختلف حمل و نقلی از حمل و نقل سنگین تا عابرین پیاده :** ارتقای امنیت در دو بخش امنیت پیاده در برابر سواره و سواره در برابر پیاده، از طریق کنترل دسترسی، سرعت حرکت مسیر، حمل و نقل عمومی بهتر و مطلوب تر، تشویق به کاهش استفاده از خودروی شخصی با افزایش گزینه های مختلف حمل و نقلی و غیره در این خصوص در رأس امور قرار داشته است.

**ب) رعایت عدالت در بحث تعریض و تغییر سطح سرویس معابر :** در خصوص نحوه تعریض و اصلاح هندسی معابر همواره بحث و درگیری گروه های ذی نفع و متضرر مطرح بوده است. در طرح جامع شهر بهشهر تلاش بر آن بوده تا از یک جانبه گرایی و نا عدالتی تا حد ممکن اجتناب و خط مشی عملکرد، منافع عامه باشد.

**ج) تفکیک ترافیک عبوری از ترافیک درون شهری :** رفت و آمد خودروهای سنگین و عبوری از داخل شهر همواره با مسائلی از جمله افزایش ترافیک، آلودگی های صوتی و آب و هوایی، خسارت به زیرساخت های شهری، کاهش کارآمدی و امنیت تردد و ... همراه

بوده، هست و خواهد بود. در این خصوص کمربندی و محورهای اصلی برای خودروهای عبوری طراحی شده تا حد ممکن از ورود آنها به شهر جلوگیری به عمل آید.

**د) اصلاح هندسی معابر تا حد امکان :** نظم‌بخشی، اصولی سازی، روان سازی و افزایش کارآمدی معابر، از جمله مهم‌ترین مواردی است که در بحث اصلاح هندسی معابر و تقاطع‌ها مدنظر قرار گرفته است.

**ه) ساماندهی ورودی‌های شهر :** عموماً ورودی‌های شهر به‌شهر فاقد هرگونه تعریف فضایی و عملکردی خاصی در وضع موجود است. در طراحی شبکه معابر سعی بر آن بوده تا در ورودی‌ها، اولاً تعریف درستی از ورود به محدوده شهری و دوماً افزایش خوانایی در مسیرهای اصلی شهر تحقق یابد.

**و) پدافند غیرعامل :** سلسله‌مراتب شبکه معابر شهر به‌شهر به نحوی طراحی شده تا امکان تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحران به‌وسیله عدم تداخل، گزینه‌های تنوع دسترسی به مقصد و سایر موارد گفته‌شده بالا (موارد الف تا ه) را فراهم آورد. بر این اساس نظام شبکه معابر پیشنهادی شهر به‌شهر به شرح نقشه زیر اصلاح و ساماندهی شده است.

#### ۵-۷-۲۱- استقرار پایگاه‌های امداد و نجات در مجاورت راه‌های ارتباطی شهر

همان‌گونه که در دستورالعمل آورده شده است، این بند به نوعی مکمل بند ۱۴ است با این تفاوت که متوجه کاربری‌های پیشنهادی خواهد بود. با توجه به اینکه کاربری‌های اساسی امدادی و مراکز امداد و نجات از قبیل بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، ایستگاه‌های آتش‌نشانی و غیره در نقشه پیشنهادی با توجه به سرانه مصوب شورای عالی برای هر یک از خدمات کلیدی و مطابق با استاندارد پراکنش بهینه و رعایت عدالت اجتماعی در مجاورت شبکه راه‌های ارتباطی شهر پیش‌بینی می‌شود؛ بنابراین تدابیر لازم جهت استقرار زیرساخت‌های امداد و نجات در مجاورت شبکه راه‌های ارتباطی شهر صورت گرفته است. وسعت کاربری درمانی از ۴,۰۵ هکتار در وضعیت موجود به ۱۵,۵۰ هکتار افزایش یافته است.

#### ۵-۷-۲۲- مکان‌یابی سایت‌های امداد و نجات در نزدیکی معابر شهری و حریم شهر

سایت‌های امداد و نجات شهر، در مجاورت و نزدیکی معابر بین‌شهری در حریم یا در شهر پیش‌بینی شده‌اند. چنین مکان‌یابی سبب می‌شود که علاوه بر خدمات‌رسانی به ساکنان شهر، قابلیت خدمات‌رسانی به حوزه نفوذ مستقیم شهر نیز برقرار باشد. در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی، زمین‌های مناسب با کاربری درمانی و تجهیزات شهری برای ساخت و ساز مکان‌های مناسب برای ایجاد سایت‌های امداد و نجات پیش‌بینی شده و در نقشه نهایی پدافند غیرعامل نشان داده شده است.

در پهنه حریم نیز پایگاه‌های امداد و نجات در مجاورت محورهای ارتباطی مانند کنار گذر شمالی و همچنین ورودی‌های اصلی با رعایت فاصله از حریم و خطوط انتقال نیرو و حفظ فاصله از کاربری‌های خطرناک مکانیابی گردیده است. موقعیت این سایت‌ها عبارتند از:

۱- در شمال شهر حد فاصل محدوده شهر و کنار گذر شمالی، در مجاورت جاده شهر به سمت شهرک امام خمینی

۲- در سمت شرق شهر در ابتدای ورودی شهر

۳- در بخش غربی شهر به سمت ساری ، در نزدیکی کنار گذر شمالی

### ۵-۷-۲۳- تعیین عرض مناسب معابر برای مسیرهای امداد و نجات

به منظور کاهش خطر ریزش آوار در مسیر امداد رسانی، حداکثر ارتفاع ساختمان های شهر نباید بیشتر از سه برابر عرض معبر دسترسی باشد. در این خصوص نقشه تراکم پیشنهادی شهر به شهر قابل استناد می باشد. ضوابط و مقررات مربوطه در مجلد مربوطه به ضوابط و مقررات طرح آورده شده است. در ادامه نقشه تراکم ساختمانی پیشنهادی شهر آورده شده است. همان طور که در جدول زیر مشخص است، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات مجاز برای ساخت و ساز در شهر به شهر، حد نصاب پایینی در نظر گرفته شده است و همچنین حداقل عرض معبر در تفکیک های جدید ۶ متر پیشنهاد شده تا از این طریق میزان خسارت به نواحی مسکونی در زمان بروز بحران به حداقل رسیده و همچنین فرایند امداد رسانی تسهیل گردید.

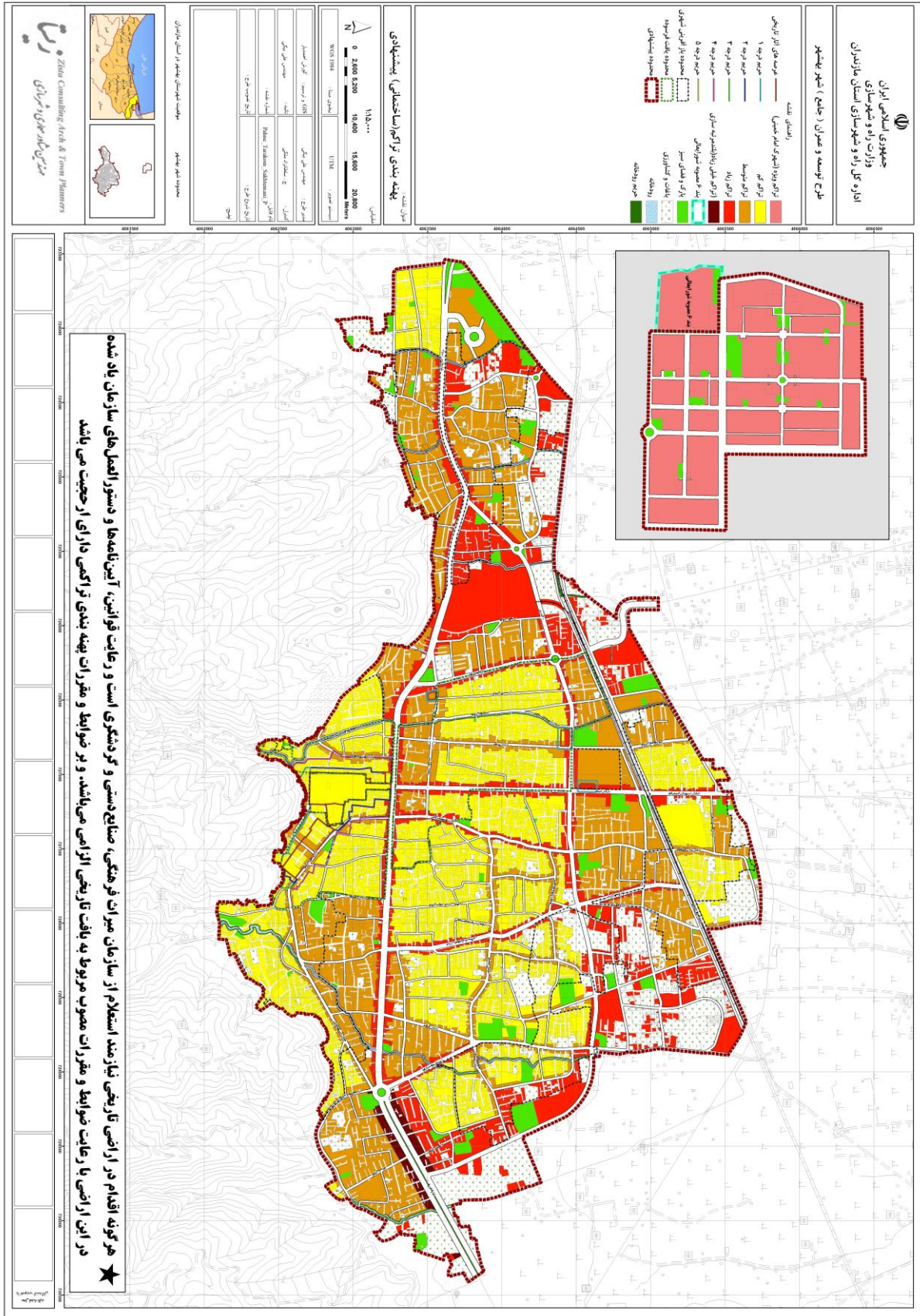
جدول ۵-۲۲- ضوابط ساخت و ساز در پهنه های تراکم ساختمانی پیشنهادی برای کاربری مسکونی

مشخصات کلی پهنه	حد نصاب تفکیک	حداقل عرض معبر	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال ( درصد )	حداکثر تراکم ساختمانی	
مسکونی	۲۰۰	۶	۲	۶۰	۱۲۰	
		۱۰	۳	۵۵	۱۶۵	
		۱۲	۴	۵۰	۲۰۰	
	۳۰۰	۶	۲	۶۰	۱۲۰	مسکونی با تراکم کم
		۱۰	۳	۵۵	۱۶۵	
		۱۲	۴	۵۰	۲۰۰	
		۱۶	۵	۴۵	۲۲۵	
		۱۸	۶	۴۰	۲۴۰	
	۴۰۰	۶	۲	۶۰	۱۲۰	مسکونی با تراکم متوسط
		۱۰	۳	۵۵	۱۶۵	
		۱۲	۴	۵۰	۲۰۰	
		۱۶	۵	۴۵	۲۲۵	
۱۸		۶	۴۰	۲۴۰		
۲۲		۷	۳۸	۲۶۶		
تراکم خیلی زیاد	۱۵۰۰	۴۰	۱۲	۳۰	۳۶۰	

\* در هر یک از پهنه های تراکمی در صورتیکه مساحت یک قطعه کمتر از حد نصاب تفکیکی منطقه ( بر اساس ضوابط و مقررات طرح جامع ) باشد ، احداث بنا بر اساس تراکم یک درجه کمتر از پهنه مورد نظر خواهد بود .

جدول ۵-۲۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه های تراکم ساختمانی پیشنهادی ویژه (شهرک امام خمینی)

عنوان	حداقل تفکیک قطعات	مساحت تفکیک (متر مربع)	ابعاد (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر تعداد طبقات*	تعداد واحد مسکونی	توضیحات
۲ خانواری	۲۰۰	۲۰۰	۱۰×۲۰	۶۰	۱۲۰	۲	۲	به دلیل کمبود فضای خدماتی در محله ۳ از بارگذاری جمعیت پرهیز شود
		۲۴۲	۱۱×۲۲	۶۰	۱۲۰	۲	۲	
		۲۶۰	۱۰×۲۶	۶۰	۱۲۰	۲	۲	
چند خانواری	۳۰۰	۳۰۰	۱۵×۲۰	۶۰	۱۲۰	۲	۶	الگوی مسکن مهر
		۲۹۰٫۶۰	۱۲٫۵۰×۲۳٫۲۵	۶۰	۱۸۰	۳	۶	
		۳۰۲٫۴۰	۱۲٫۶۰×۲۴	۶۰	۱۸۰	۳	۶	
		۳۰۴٫۶	۱۳٫۱۰×۲۳٫۲۵	۶۰	۱۸۰	۳	۶	
بلند مرتبه سازی	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰×۵۰	۳۰	۱۸۰	۶	-	



نقشه ۵-۱۶- تراکم ساختمانی پیشنهادی

**مسکونی تراکم کم :**

در این حوزه حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۲۰۰ درصد (مشروط به تأمین حداقل عرض معبر و حداقل اندازه زمین) تعیین گردیده است. حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان معادل ۶۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.

**مسکونی تراکم متوسط :**

در این حوزه حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۲۴۰ درصد (مشروط به تأمین حداقل عرض معبر و حداقل اندازه زمین) تعیین گردیده است. حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان معادل ۶۰ درصد مساحت زمین است.

**مسکونی تراکم زیاد :**

در این حوزه تراکم ساختمانی ۲۶۶ درصد (مشروط به تأمین حداقل عرض معبر و حداقل اندازه زمین) تعیین گردیده است. حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان معادل ۶۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.

**مسکونی تراکم خیلی زیاد (بلندمرتبه سازی):**

در این حوزه تراکم ساختمانی ۳۶۰ درصد (مشروط به تأمین حداقل عرض معبر و حداقل اندازه زمین) تعیین گردیده است. حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان معادل ۳۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.

**مسکونی تراکم ویژه:**

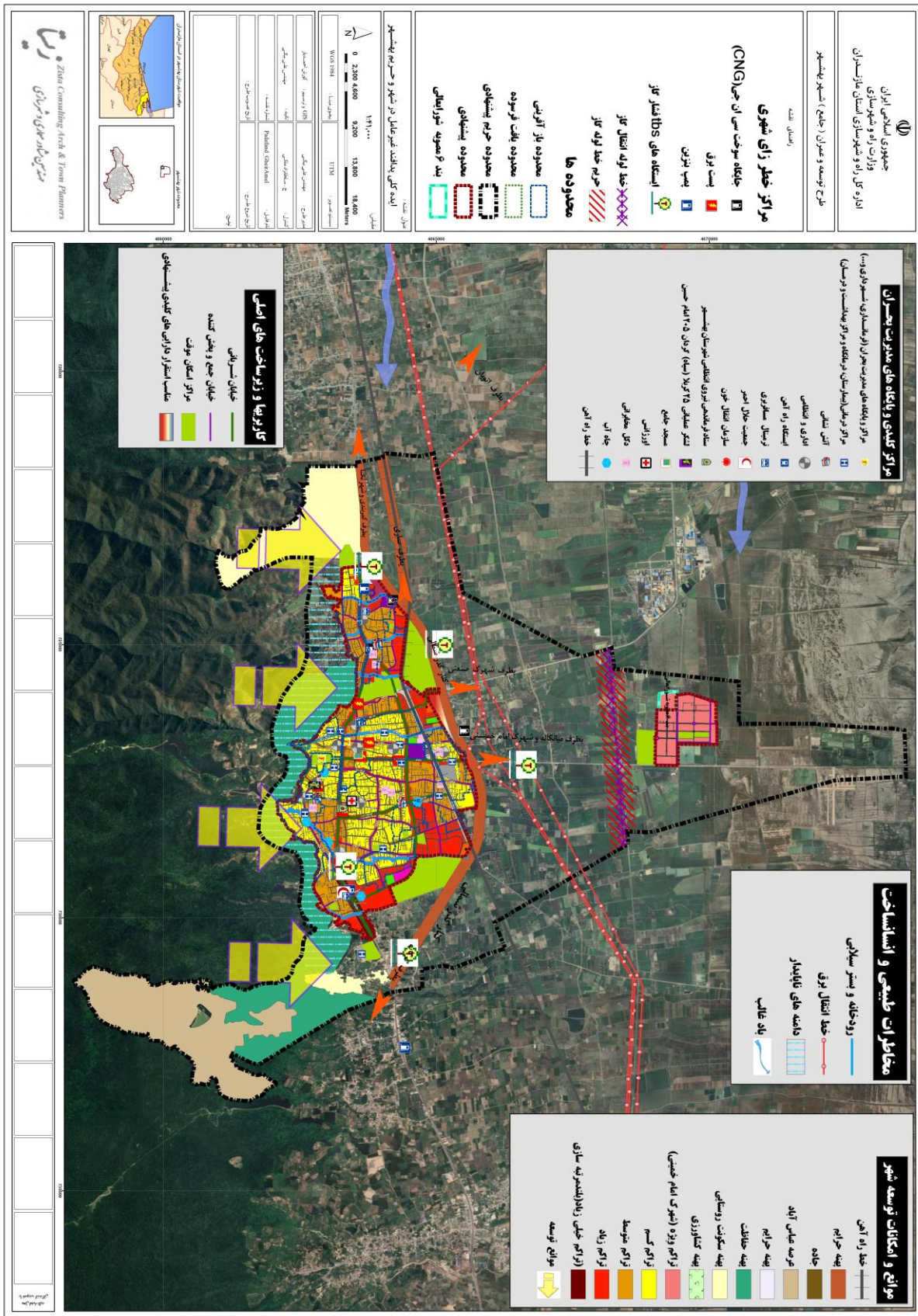
در این حوزه حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد (مشروط به تأمین حداقل عرض معبر و حداقل اندازه زمین) تعیین گردیده است. حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان معادل ۶۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.

**۵-۷-۲۴- الگوی توسعه شبکه معابر در شهرهای مرزی**

شهر بهشهر جزو شهرهای مرزی محسوب نگردیده و مشمول الگوی توسعه بر اساس شهرهای مرزی نمی‌باشد.

**۵-۷-۲۵- جمع‌بندی و تحلیل پدافند غیرعامل در محدوده شهر و حریم و ارائه نقشه یکپارچه الزامات****و ملاحظات پدافند غیرعامل در پیشنهادات طرح جامع شهر بهشهر**

با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته در خصوص ساختار فضایی وضعیت موجود شهر بهشهر و همچنین بهره‌گیری از الزامات (بایدها و نبایدهایی که رعایت آن‌ها برای به ثمر رسیدن نتایج مطلوب، امری ضروری است) و همچنین ملاحظات (توصیه‌هایی که رعایت آن‌ها باعث اثربخشی بیشتر در تحقق موضوع می‌شود و جنبه پیشنهادی دارد) پدافند غیرعامل در الگوی توسعه پیشنهادی، در نقشه زیر الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل به صورت یکپارچه بر مبنای موارد ۲۲گانه مندرج در گزارش، به منظور ارتقای ایمنی شهر و شهروندان در برابر مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت ارائه می‌گردد.



نقشه ۵-۱۷- الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل در پیشنهادات طرح جامع شهر بهشهر

### ❖ اقداماتی که می بایست از لحاظ پدافند غیر عامل در شهر بهشهر انجام شود:

- ۱) با توجه به اینکه ساختمان شهرداری یکی از مهمترین مراکز کلیدی شهر و بعنوان پایگاه مدیریت بحران محسوب می گردد و در مساحتی حدود ۹ هکتار واقع گردیده ، می توان با مجموعه اقداماتی از جمله تجهیز و آماده سازی شهرداری به لحاظ زیربنایی و یک سری امکانات بهداشتی و درمانی می تواند به عنوان مرکز اسکان موقت و تسهیل مدیریت بحران در نظر گرفته شود.
- ۲) مقاوم سازی ساختمان ها و ابنیه هایی که به لحاظ سازه ای از استحکام کمتری برخوردار می باشند از جمله مراکز کلیدی و پایگاه های مدیریت بحران (بیمارستان ها و مراکز درمانی، خط راه آهن و مراکز با کارکرد تجهیزات شهری بهشهر) جهت مقابله و مقاومت در برابر هرگونه سوانح طبیعی و انسانی (جنگ و حمله هوایی).
- ۳) ساخت و ایجاد پناهگاه و سازه های امن سرپوشیده در مراکز حساس و مراکز جمعیتی برای مواقع اضطراری.
- ۴) مقاوم سازی و ایمن سازی ساختمانهایی با کارکرد تجهیزات و تاسیسات شهری (مخازن آبرسانی و شبکه های توزیع گاز و برق)
- ۵) تعبیه دستگاههای اعلام خبر (Early warning) ، آگاهی و هشدار در نقاطی از شهر مبنی بر نزدیک بودن عملیات تعرضی دشمن و ... .
- ۶) آموزش، تربیت و آگاهی سازی مردم نسبت به مفاهیم و مسائل پدافند غیرعامل از طریق مراجع ذیربط جهت مدیریت هر چه بهتر شهر و ساکنین در مواقع بحران در جهت پایین آوردن خسارت و هزینه ها و تولید آمادگی پدافندی.
- ۷) ارزیابی مداوم مراکز و سازمان هایی که در امر پدافند غیرعامل دخیل هستند جهت ارتقاء کارایی پدافندی.
- ۸) مکانیابی صحیح و درست مراکز حیاتی و حساس و همچنین اهتمام به اصل پراکندگی و تمرکززدایی آنها.
- ۹) رعایت حریم و استانداردها در طراحی و احداث زیرساخت ها.
- ۱۰) حداکثر استفاده از عوارض طبیعی در استتار، اختفاء و پوشش.
- ۱۱) احداث سازه های دومنظوره و ایجاد فضاهای چند عملکردی جهت استفاده بهینه.
- ۱۲) حفاظت فیزیکی تاسیسات و تجهیزات و زیرساخت های حیاتی.
- ۱۳) تقویت زیرساخت های حمل و نقل شهری (ریلی و جاده ای).
- ۱۴) طراحی پناهگاه تک عملکردی با رعایت اصل پراکندگی.
- ۱۵) نوسازی و مقاوم سازی بافت های فرسوده فاقد ارزش تاریخی در جهت تسهیل امر خدمات رسانی در مواقع بحران.
- ۱۶) طراحی مناسب و اصولی ورودی و خروجی های اصلی شهر برای عملکرد مناسب در زمان های بحران.
- ۱۷) تهیه نقشه مناطق آسیب پذیر شهر.
- ۱۸) رعایت تراکم ساختمانی پیشنهادی در جهت کاهش آسیب های ناشی از حوادث طبیعی و انسانی.
- ۱۹) جمعیت بافت های ریزدانه جهت پایین آژردن تلفات انسانی و سهولت در امر خدمات رسانی

### ۵-۷-۲۶- الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بهشهر

منطبق با دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری مصوبه مورخ ۹۶/۲/۱۱ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران کاربری‌های استراتژیک به لحاظ اولویت در میزان خطرپذیری و مراکز کلیدی دسته‌بندی می‌شوند و در نقشه پدافند غیرعامل منعکس شده است.

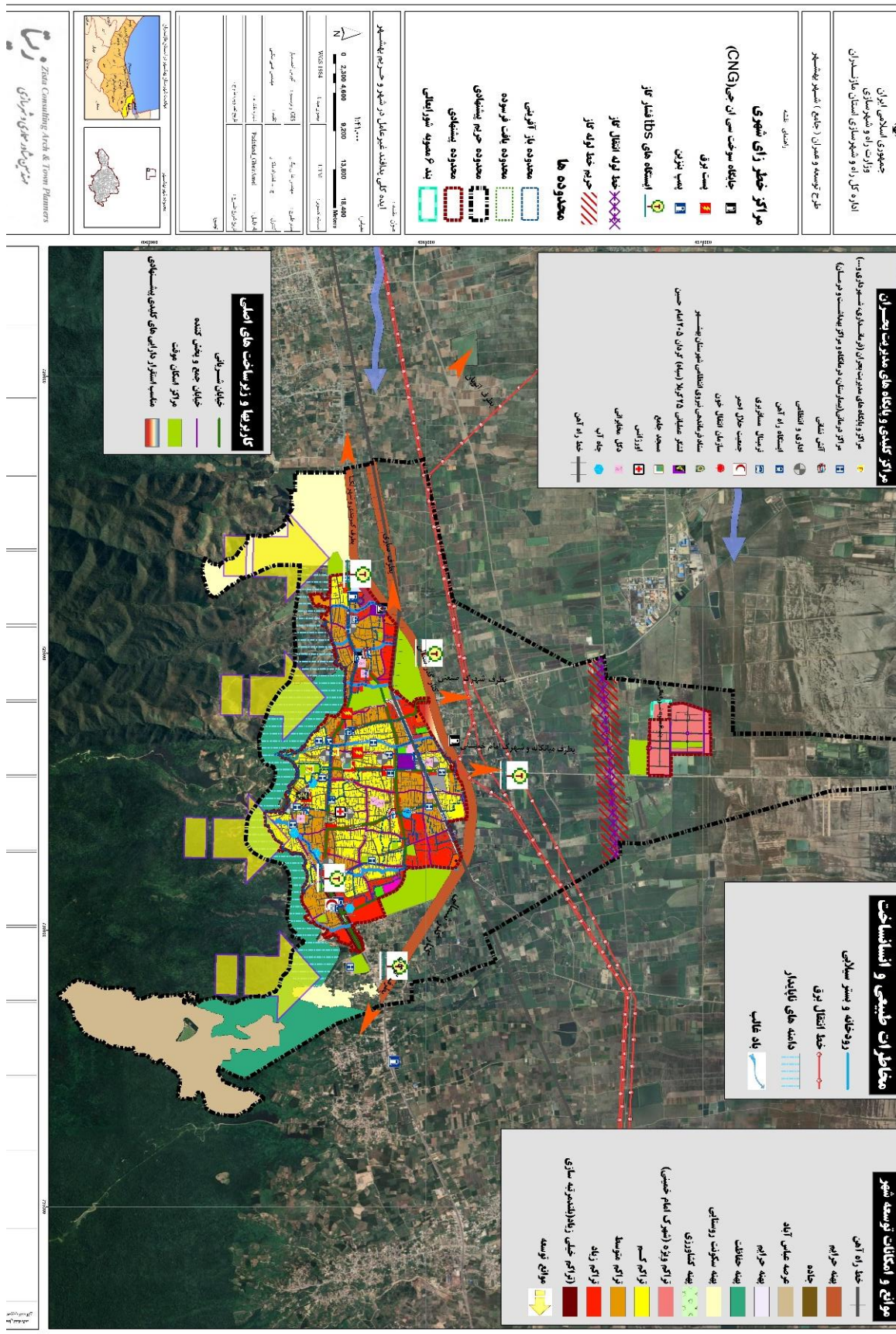
با توجه به اینکه انجام توأم مطالعات پدافندی و مدیریت بحران، اقدامی ممکن بوده و موجب صرفه جویی در هزینه‌های ملی می‌گردد، ضوابط کلی مربوط به هریک از کاربری اراضی با در نظر گرفتن ملاحظات پدافند غیرعامل و مدیریت بحران به شرح ذیل تبیین گردیده است.

جدول ۵-۲۴- الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری

موضوع	بند	ملاحظات
حرم و محدوده شهر	۱- در مکانیابی مراکز کلیدی، الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل رعایت گردد.	در مطالعات طرح جامع شهر بهشهر مراکز کلیدی (براساس دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل مصوب ۹۶/۲/۱۱) شناسایی شد (نقشه‌های شماره ۲ و ۳). همچنین موقعیت آن‌ها با در نظر گرفتن آسیب‌پذیری شهر در مواجهه با بحران مورد تحلیل قرار گرفت. ضمن ارائه راهکار مناسب برای بهبود وضعیت این مراکز، مکان‌یابی کاربری‌های کلیدی در طرح جامع پیشنهادی نیز رعایت گردید. (لازم به ذکر است مکان‌یابی برخی از مراکز حساس و حیاتی نیازمند اطلاعات ویژه که اغلب محرمانه است دارد و از حیطة وظایف طرح جامع شهر خارج است).
	۲- مراکز خطرزای شهری که وجود آنها در داخل محدوده شهر موجب آسیب‌پذیری شهر و کاربری‌های مجاور در زمان تهدیدات می‌شود، نباید در اماکن پرجمعیت و متراکم شهری، مراکز کلیدی و یا در نزدیک یکدیگر جانمایی شود.	پراکنش مراکز خطرزای شهری در وضع موجود شهر بهشهر همچون جایگاه سوخت و ایستگاه‌های تاسیساتی گاز رسانی و غیره، نسبتاً مناسب ارزیابی شد و از لحاظ همجواری و سازگاری با کاربری‌ها نیز به گونه‌ای است که کمترین آسیب را به مراکز کلیدی و پرتراکم جمعیتی می‌رساند. (نقشه‌های موجود در متن گزارش).
	۳- مراکز خطرزای غیر شهری واقع در محدوده شهر که باید به بیرون شهر انتقال یابند، با کاربری‌های خدماتی پشتیبانی سکونت مطابق مصوبه شورای عالی (تعریف مفاهیم و کاربری‌های شهر و تدقیق سرانه‌ها) جایگزین شوند.	با توجه به بررسی‌های انجام گرفته، کاربری‌های خطرزای غیرشهری در شهر بهشهر مستقر نگردیده است. از آنجاییکه سایر مراکز خطرزای غیرشهری در خارج از محدوده شهر جانمایی شده‌اند و احتمال بروز خطر این کاربری‌ها برای محدوده‌های جمعیتی و مراکز کلیدی حداقل ممکن ارزیابی شده است لذا از این بابت جانمایی مراکز فوق‌الذکر مورد تأیید طرح توسعه و عمران (جامع) می‌باشد.
	۴- جهت گیری توسعه شهر به سمت مراکز خطرزای غیر شهری نباشد.	با توجه به بررسی امکانات و موانع توسعه، در طرح جامع شهر بهشهر ضمن اینکه الگوی توسعه شهر به دو صورت درون‌گرا و برون‌گرا پیشنهاد شده است و مابقی سرریز جمعیت در شهرک امام خمینی استقرار خواهند یافت و شهر امام خمینی نسبت به مراکز خطرزا دارای فاصله زیادی بوده و ایمن می‌باشد.
	۵- تعیین جهات توسعه شهرهای مرزی که حرم آن‌ها با مرز تالاقی دارند، به سمت مرکز کشور باشد.	از آنجاییکه شهر بهشهر مرزی محسوب نمی‌شود؛ در خصوص جهات توسعه منعی ندارد.
۶- از عوارض طبیعی موجود در شهرها در مکان‌یابی مراکز کلیدی برای کاهش آسیب‌پذیری در برابر تهدیدات استفاده بهینه گردد.	رودخانه و مسیلهای درون و پیرامون شهر بهشهر و بستر و حرایم آنها به لحاظ طبیعی بایستی مورد توجه قرار بگیرد به نوعی که در استقرار عملکردهای کلیدی، رعایت فاصله با این پهنه‌ها مورد توجه طرح جامع قرار گرفته شده است.	

موضوع	بند	ملاحظات
	۷- نواحی با امکان استقرار موقت جمعیت در حریم و محدوده شهر، منطبق با ظرفیت موردنیاز و پتانسیل خدماتی شناسایی گردد.	پیشنهاد محل اسکان موقت با اولویت استفاده از فضاهای باز وسیع، شبکه معابر اصلی بهشهر، سالنهای ورزشی و کاربریهای چند منظوره در شهر به صورت پراکنده پیشنهاد گردیده است (نقشه موجود در متن گزارش).
زمین شناسی	۸- در انتخاب عرصه‌های ایمن برای استقرار مراکز کلیدی شهر، شاخص‌های زمین شناسی (جنس، نفوذپذیری، تکتونیک، رانش، فرونشست و ...) در نظر گرفته شود.	در نقشه توان اکولوژیک توسعه شهری تمامی شاخص‌های مهم جغرافیای نظیر طبقات شیب، جهت شیب، عمق خاک، پوشش زمین، جنس خاک و فاصله از گسل مدنظر قرار گرفته است. و از نقشه توان اکولوژیک می‌توان برای مکانیابی مراکز کلیدی استفاده کرد.
منابع آب	۹- اصل پراکندگی در توزیع خدمات مربوط به تأمین آب درون شهر در نظر گرفته شود.	الزام اجرای شبکه مختلط شطرنجی و حلقوی در سطح شهر و نیز شناسایی و بهسازی خطوط فرسوده شبکه آبرسانی باید در اولویت اداره آب و فاضلاب قرار گیرد. ضمناً توزیع مخازن آب و تصفیه‌خانه آب و سایر تاسیسات موجود با اصل پراکندگی در پدافند غیرعامل مغایرتی ندارند.
	۱۰- منابع تأمین آب متنوع با توجه به پتانسیل‌های موجود درون و پیرامون شهر شناسایی گردد.	منابع تأمین کننده آب شرب شهر شهر بهشهر علاوه بر چاه‌های درون و بیرون از شهر، رودخانه و انشعابات منتهی به آن می‌باشد که در شرق و غرب شهر در جریان است. حفاظت از این منابع بر عهده اداره آب منطقه‌ای شهرستان می‌باشد.
محیط زیست	۱۱- به جهت وزش باد در استقرار مراکز خطرناک به‌عنوان عامل تشدید کننده پیامدهای ناشی از رخداد تهدیدها در تاسیسات توجه شود.	باد غالب شهر بهشهر به لحاظ تواتر عمدتاً از سمت غرب و جنوب غربی است. براین اساس بهترین مکان برای استقرار مراکز خطرناک برون شهری شمال شرق است. در پهنه‌بندی اراضی واقع در حریم نیز توجه کافی به این موضوع گردیده، استقرار کاربری‌های خطرناک غیرشهری با رعایت فاصله ایمن و مناسب از بافت‌های مسکونی و سایر کاربری‌های خطرناک شهر توصیه شده است.
	۱۲- توسعه آبی شهر نباید در حریم آب‌های سطحی و روی آبخوان‌های شهری پیشنهاد شود.	لزوم رعایت حریم سبز حفاظتی رودخانه‌های و مسیل‌های داخل شهر و کلیه ضوابط و مقررات سازمان آب منطقه‌ای در این خصوص و سایر سازمان‌های متبوع در جهات توسعه شهر مورد توجه قرار گرفته است.
کابلی	۱۳- در برنامه‌ریزی کاربری زمین با رویکرد چند عملکردی بودن فضا، سهولت دسترسی و تعدد گزینه‌های آن (مانند دسترسی به پایانه‌های حمل و نقل، مترو، شبکه معابر شریانی) برای کاربری‌های چندمنظوره رعایت شود.	نقشه موجود در متن گزارش توزیع و پراکندگی کاربری‌های چند منظوره را نشان می‌دهد که در تهیه این نقشه کلیه پارامترهای مورد نیاز در نظر گرفته شده است. (نقشه موجود در متن گزارش)
	۱۴- دسترسی‌های مناسب به مراکز تأمین ایمنی و امداد رسانی موجود مانند درمانگاه‌ها و بیمارستان‌ها، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، پناهگاه‌ها، فضاهای باز بزرگ	مکان استقرار کاربری‌های امداد رسانی و فضاهای پشتیبان شامل بیمارستان‌ها، مراکز درمانی، اورژانس، آتش‌نشانی و... در نقشه کاربری اراضی مصوب منعکس شده است و در تهیه الگوی سلسله مراتب عملکردی شبکه معابر سعی گردیده تا محور مجاور این مراکز نقش شریانی داشته باشد. (نقشه موجود در متن گزارش)
	۱۵- اراضی مناسب برای احداث و ایجاد کاربری‌های بزرگ مقیاس شهری در ورودی‌های اصلی شهری پیش‌بینی شود.	در نقشه طرح جامع پیشنهادی کاربری‌های بزرگ مقیاس در ورودی‌های شهر بهشهر جانمایی شده است. ضمن آنکه ضوابط جانمایی و استقرار کاربری‌های پیشنهادی نیز از استقرار کاربری‌های خرد مقیاس در پهنه‌های ورودی شهر ممانعت به عمل می‌آورد.

موضوع	بند	ملاحظات
بافت و سازمان شهری	۱۶- در الگوی توسعه، فرم‌های باز شهری مورد توجه باشد. (به استثنای شهرهای مرزی که باید در طراحی ترکیبی از فرم‌های باز و بسته (متراکم) مدنظر قرار گیرد.)	در طرح جامع پیشنهادی شهر بهشهر توصیه شده است در محدوده‌های نیازمند طرح آماده‌سازی و تفکیکی علاوه بر رعایت کلیه اصول و ضوابط شهرسازی مصوب، فرم‌های باز شهری نیز مورد توجه قرار گرفته گیرد. در ساماندهی بافت‌های نفوذناپذیر و ناکارآمد شهری نیز توصیه می‌گردد. فضاهای سبز و باز شهری بیشتری ایجاد شود که در هنگام تهیه طرح‌های مذکور بایستی لحاظ گردد.
	۱۷- در بافت‌های نفوذناپذیر و غیر منظم، برنامه ریزی جهت اختصاص مسیرهای ویژه‌ای در بیرون از بافت جهت امداد رسانی سریع در نظر گرفته شود.	محدوده‌های بافت‌های فرسوده شهری برای شهر بهشهر به تصویب رسیده است. در طرح جامع پیشنهادی حلقه‌های ترافیکی پیرامون بافت مرکزی شهر به‌منظور سهولت دسترسی برای امداد رسانی به این محدوده پیش‌بینی شده است. رسیدگی به جزئیات طرح‌های مذکور بر عهده مشاوران تهیه طرح‌های بافت‌های فرسوده می‌باشد. (نقشه موجود در متن گزارش)
دسترسی ها و حمل و نقل	۱۸- سلسله مراتب شبکه معابر شهری، میزان نفوذپذیری و طراحی آن باید امکان تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحرانی را تسهیل نماید.	نقشه سلسله مراتب شبکه معابر پیشنهادی شهر بهشهر منطبق بر آیین‌نامه راه‌های شهری است و نقشه شریان‌های حیاتی شهر به‌منظور تخلیه اضطراری جمعیت تهیه شده است. (نقشه موجود در متن گزارش)
	۱۹- تدابیر لازم برای استقرار زیرساخت‌های امداد و نجات در مجاورت شبکه راه‌های ارتباطی شهر صورت پذیرد.	با توجه به تقدم نقش عبور سواره و روان‌سازی ترافیک در شبکه معابر شریانی اصلی شهر، در طرح جامع پیشنهادی شهر بهشهر کاربری‌های مجاز در مجاور این معابر عمدتاً بزرگ مقیاس و شهری بوده و امکان استقرار مراکز امداد و نجات میسر می‌باشد.
	۲۰- مکانیابی سایت‌های امداد و نجات در مجاورت و نزدیکی معابر بین شهری در حریم شهر	به دلیل مقیاس طرح جامع که عمدتاً معطوف به محدوده شهر است، مکانیابی سایت‌های امداد و نجات بین شهری در طرح‌های کلان‌تر (از جمله طرح مجموعه شهری و طرح جامع ناحیه) صورت می‌پذیرد و از سوی دیگر سازمان مدیریت بحران کشور نیز برنامه‌های ویژه‌ای برای مکان‌یابی این مراکز دارد. ضمن آنکه لزوم جانمایی دقیق اینگونه سایتها بر عهده مشاوران تهیه طرح پدافند غیر عامل شهر بهشهر می‌باشد.
	۲۱- به منظور کاهش خطر ریزش آوار در مسیر امداد رسانی، حداکثر ارتفاع ساختمان‌های شهر نباید بیشتر از سه برابر عرض معبر دسترسی باشد.	در الگوی تراکمی شهر و همچنین ضوابط و مقررات ساختمانی طرح جامع پیشنهادی شهر بهشهر توجه ویژه‌ای به رعایت تناسب ارتفاع مجاز ساختمان با عرض گذر مجاور آن شده است (جدول موجود در متن گزارش ضوابط)
	۲۲- الگوی توسعه شبکه معابر اصلی شهرهای مرزی باید موازی با مرز باشد و شبکه‌های عمود بر آن باید کوتاه و غیر ممتد باشد.	با توجه به اینکه شهر بهشهر مرزی محسوب نمی‌شود بنابراین رعایت این بند الزامی نخواهد بود.



نقشه ۵-۱۸- پدافند غیر عامل

## ۵-۸- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر بهشهر

مطابق ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تشخیص اساس طرح‌های جامع، اصلی ضروری بوده و طبق بخشنامه وزارت راه و شهرسازی بایستی در تهیه و تصویب طرح‌های توسعه و عمران مدنظر قرار گرفته و به عنوان بخشی از اسناد این قبیل طرح‌ها در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب برسد. بنابراین، موارد زیر، مجموعه اساس طرح جامع شهر بهشهر بوده و نادیده گرفتن هر یک از آن‌ها به عنوان مغایرت اساسی محسوب و لازم است این قبیل مغایرت‌ها بعد از طی مراحل قانونی در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در صورت تصویب به مرحله اجرا در آید.

### ۵-۸-۱- اساس طرح جامع

اساس طرح جامع مجموعه‌ای از پیشنهادات می‌باشد که ایجاد یک ساختار یا سیستم منسجم و هماهنگ را در اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهر تشکیل می‌دهد. این مجموعه امکان ارائه بهترین عملکرد ساختار شهری را فراهم می‌نماید. بنابراین به طور کلی می‌توان گفت، اساس طرح جامع به مواردی اطلاق می‌شود که اجرای آن‌ها تأثیر ساختاری در طرح داشته و تغییر آن‌ها باعث انحراف و عدم توفیق اساسی در تحقق اهداف طرح خواهد داشت. آستانه مغایرت‌های اساسی در طرح جامع شهر بهشهر عبارتند از:

آستانه های مغایرت اساسی در قالب موارد چهار گانه ذیل تقسیم بندی می گردند.

### الف: سازمان فضایی شهر

۱. تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر مغایرت اساسی است. مشاورین موظف اند ضمن معرفی نقش اصلی شهرها، آستانه هایی را که منجر به تغییر نقش شهر می گردد معرفی نمایند.
۲. تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته های عملکرد اصلی شهری مغایرت اساسی است. مشاورین موظف اند مراکز و هسته های عملکرد اصلی شهر را معرفی نمایند.
۳. معابر
۴. تغییر در نقش و عملکرد معابری که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی دارند مغایرت اساسی است. معابر شهید هاشمی نژاد، امام خمینی، فرودگاه، مدرسه و جمهوری از این جمله می باشند.
۵. هرگونه تغییرات در نقش و عملکرد و عرض شبکه معابر و بازگشایی معبر جدید و یا حذف معابر موجود در بافت تاریخی شهر بهشهر شامل مجموعه کوشک باغهای صفوی بهشهر مغایرت اساسی است.
۶. ایجاد، تغییر اساسی و جابجایی یا حذف خط راه آهن بهشهر به گرگان عبوری از شمال شهر مغایرت اساسی می باشد.
۷. تغییر و حذف و جابجایی کاربری هایی که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی مغایرت اساسی است. تعیین آستانه در این بخش شامل معرفی کاربری های مذکور و مقیاس عملکرد آن ها و تعیین میزان تغییرات آن ها خواهد بود.
۸. تغییر در محدوده بافت های نیازمند مداخله خاص مغایرت اساسی است.

۹. تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی شهر مغایرت اساسی است.

۱۰. تهیه طرح های موضوعی- موضوعی خارج از سیاست های طرح جامع و تغییر اولویت آن ها (در صورتیکه اولویت بندی خاصی برای آن در طرح ذکر شده و رعایت اولویت دارای اهمیت باشد جزء اساس طرح تلقی گردد)

### ب: احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

۱. افق طرح سال ۱۴۱۲ در نظر گرفته شده است. هرگونه تغییر در سال افق طرح جامع مغایرت اساسی است.

۲. تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت پذیری شهر مغایرت اساسی است.

آستانه ایجاد مغایرت اساسی موارد ذیل است:

- تغییر در تراکم ساختمانی شهر یا واحدهای تقسیمات شهری
- تغییرات حد نصاب تفکیک شهر یا واحدهای تقسیمات شهری
- تغییرات حداقل سرانه فضای باز
- واحد پذیری (تعداد واحد در هکتار)
- تغییرات در سطح اشغال استقرار بنا

### ج: جهات و حدود کلی توسعه

۱. تغییر در محدوده شهر مغایرت اساسی محسوب می گردد. (با رعایت مفاد بند الحاقی به ماده ۶ قانون اصلاح موادی از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری و قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها). تدقیق در حد نصاب تفکیک بوده و تدقیق خط محدوده در راستای اجرای ماده ۵ قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها و با اولویت طرح تفصیلی می باشد.

۲. تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آن ها مغایرت اساسی است.

۳. در حریم شهر بهشهر دو روستای التپه و شهید آباد واقع شده است. تغییر محدوده روستاهای واقع در حریم شهر با توجه به تاثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت اساسی است.

### د: سطوح و سرانه های کاربری های شهری

۱. تغییر سرانه کاربری های خدماتی طرح جامع شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه کننده طرح های جامع موظف اند عناوین این خدمات (شامل تمام یا بعضی از سرانه های خدماتی بسته به شرایط شهر) و آستانه ایجاد مغایرت های اساسی در آن ها را مشخص نمایند.

۲. تغییر کاربری عرصه های باغی و زراعی و نهالستان های منابع طبیعی واقع در محدوده شهرها مغایرت اساسی است. حد دقیق عرصه های مشمول این بند در نقشه کاربری اراضی طرح جامع مشخص گردیده است.
۳. هرگونه تغییر کاربری و حریم عرصه ها مجموعه کوشک باغ صفوی بهشهر شامل باغ دیوانخانه، آب انبار شاه عباسی، باغ تپه و باغ چشمه یا چشمه عمارت مغایرت اساسی است.

### ۵-۸-۲- ساخت و توسعه شهر

مبانی تنظیم و طراحی الگوی توسعه فضایی - کالبدی شهر بهشهر عبارتند از:

۱. تثبیت محدوده کانون های سکونتی موجود و جلوگیری از گسترش بی رویه آن ها،
۲. شکل گیری پهنه های عملکردی شهر با در نظر گرفتن کلیه مسائل زیست محیطی و همجواری کاربری ها،
۳. هم افزایی ویژگی ها و عملکردهای خدماتی، اقتصادی، پذیرایی شهر بهشهر،
۴. استفاده از فرصت اراضی خالی بزرگ اراضی سبز طبیعی، باغات و ... برای شکل دادن یک شبکه سبز پیوسته در کل سطح شهر،
۵. استفاده از فرصت اراضی خالی حاشیه مبادی ورودی - خروجی شهر برای شکل گیری مراکز پهنه های خدمات دروازه ای،
۶. تسهیل حرکت پیرامون مرکز اقتصادی و تاریخی شهر،
۷. ارتباط و تعامل فعال و در عین حال کنترل پالایش شده شهر با محدوده های شهری پیرامون.

### ۵-۸-۳- مشخصات ساختی و کالبدی

سازمان فضایی اصلی شهر بهشهر به شکل زیر پیش بینی شده است :

- شهر بهشهر با محدودیت توسعه (در قسمت جنوب و شمال و شرق) با عملکردهای مسکونی، فعالیتی و گردشگری به عنوان اندام اصلی شهر پالایش یافته است.

### ۵-۸-۴- حوزه عملکردهای اصلی شهر

در الگوی ساختاری شهر بهشهر ، عملکردهای پیشنهادی برای هر یک از پهنه ها به شرح ذیل است:

- عدم توسعه بی رویه کالبدی افقی شهر بهشهر مگر به هنگام ضرورت و تأکید بر توسعه ارتفاعی و تکمیل ظرفیت های خالی سکونت و فعالیت،
- پیش بینی نوار سبز و فضای سبز مناسب در پیرامون نقاط عملکردی و سکونتگاه ها و تثبیت باغات و اراضی کشاورزی داخلی و پیرامونی،
- تقویت و کنترل راسته های تجاری در هسته مرکزی به عنوان قلب تپنده شهر،

- پیش‌بینی بافت‌های قدیمی و فرسوده به عنوان پتانسیل‌های ویژه جهت نوسازی و تأکید بر افزایش تراکم ارتفاعی در این بافت‌ها،
- ظرفیت‌سازی کالبدی برای توسعه گردشگری در شهر بهشهر ،
- تأکید و پیش‌بینی ورودی‌های مناسب به لحاظ بصری در ورودی‌های شهری.
- ✓ تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر مغایرت اساسی است.
- ✓ تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته‌های عملکردهای اصلی شهری مغایرت اساسی محسوب می‌شود.
- ✓ تغییر در محدوده بافت‌های نیازمند مداخله شامل بافت تاریخی و بافت فرسوده که در طرح جامع تعیین گردیده است، در طرح تفصیلی مغایرت محسوب می‌شود.

### ۵-۸-۵- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

سیاست‌های توسعه شهر در زمینه نظام حرکت به قرار زیر است :

- تفکیک ترافیک عبوری از ترافیک درون شهری،
- پیوستگی شبکه تحرکات شهری،
- سلسله مراتبی نمودن نحوه حرکت،
- توزیع مناسب خدمات در سطوح زیر محله، محله و ناحیه به منظور جلوگیری از تولید سفرهای غیر لازم،
- کاهش تعداد تقاطع‌ها ( مهندسی ترافیک)،
- افزایش سطوح حرکت پیاده،
- ساماندهی ورودی‌های شهر (خدمات دروازه‌ای)،
- تناوب مسیرها و سطوح عملکردی شبکه.

ساختار شبکه معابر شهر بهشهر به شرح ذیل ارائه شده است:

- محورهای شریانی درجه یک و درجه دو، استخوان بندی شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع شهر را تشکیل می‌دهند. هر نوع تغییر اعم از حذف یا تغییر عملکرد آنها جزء مغایرت‌های اساسی طرح جامع است.
- احداث هرگونه بزرگراه، معابر شریانی درجه ۱، ۲ که باعث برهم زدن نظم این شبکه و تغییر و حذف خط اجرایی این شبکه گردد، جزء مغایرت‌های اساسی طرح محسوب می‌گردد.
  - تغییر در نقش و عملکرد معابری که در ساختار شبکه ارتباطی پیشنهادی نقش اصلی دارند، مغایرت اساسی است.

### ۵-۸-۶- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

وجود اراضی خالی و متروکه پتانسیل مناسبی را برای شهر فراهم ساخته تا از گسترش کالبدی افقی (سطحی) شهر جلوگیری به عمل آمده و بر توسعه درونی و گسترش عمودی تأکید گردد. با توجه به لزوم توسعه فضایی با عملکردهای شهری و فراشهری و همچنین افزایش جمعیت شهر، همچنان قابلیت توسعه درونی با اتکا بر اراضی بایر و متروکه را داراست. با توجه به محدوده توسعه منفصل شهرک امام خمینی (ره) (پیلیم کتی) به وسعت ۱۰۳,۶۵ هکتار و الحاق آن به شهر، سرریز جمعیت محدوده اصلی می تواند در این شهرک استقرار یابد.

از سوی دیگر با توجه به ظرفیت‌های برنامه‌ریزی شده هرگونه گسترش شهر به خارج از محدوده‌های پیشنهادی، مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

وسعت محدوده شهر ۱۳۲۸,۵ هکتار تعیین شده است افزایش و یا کاهش محدوده شهر در حد تدقیق فقط یک بار و به میزان حد نصاب تفکیک مغایرت اساسی تلقی نمی‌گردد.

### ۵-۸-۷- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

برای سال ۱۴۱۲ به عنوان سال افق طرح پیش‌بینی شده است که جمعیت نهایی شهر را به ۱۱۵۰۰۰ نفر می‌رساند. در طرح جامع نیازهای مسکونی و خدماتی این جمعیت از اراضی بایر و مخروبه درون‌شهری و توسعه منفصل شهرک امام خمینی (ره) (پیلیم کتی) تأمین شده است. تغییر در میزان جمعیت پیش‌بینی شده مغایر با اساس طرح جامع می‌باشد.

### ۵-۸-۷-۱- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

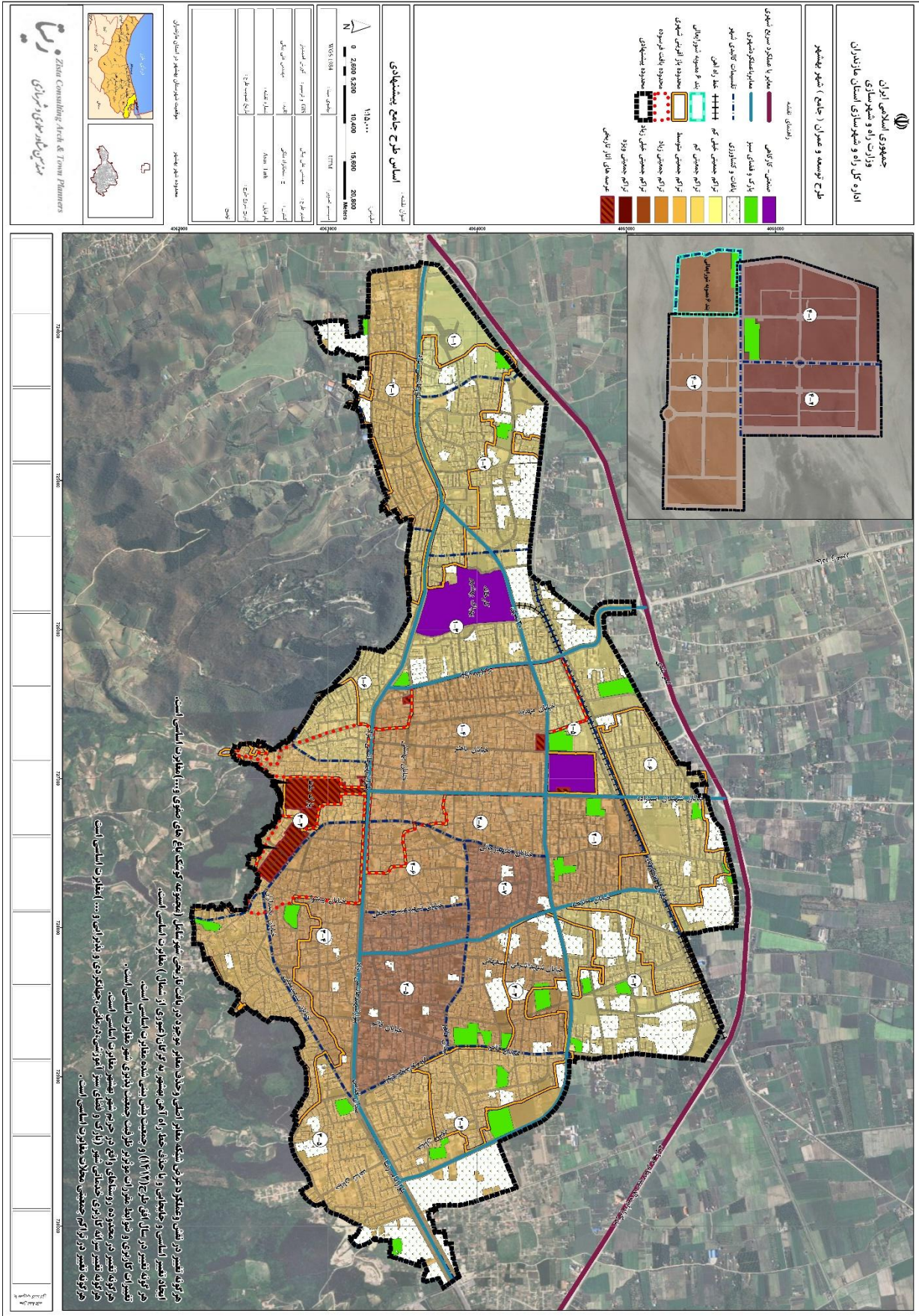
تراکم خالص جمعیتی در شهر بهشهر (محدوده شهر) ۲۰۱,۵ نفر در هکتار پیش‌بینی شده است که افزایش یا کاهش تراکم جمعیتی فوق مغایر با اساس طرح است.

لازم به ذکر است تراکم ناخالص جمعیتی محدوده شهر با جمعیت ۱۱۵۰۰۰ نفر برای افق طرح (۱۴۱۲) با مساحت ۱۳۲۸,۵ هکتار ۸۶,۵ نفر در هکتار می‌باشد.

### ۵-۸-۸- حریم شهر

حریم شهر بهشهر ۵۹۷۳,۶۷ هکتار وسعت دارد. هرگونه احداث بنا در حریم شهر فقط بر اساس نقشه پهنه‌بندی کاربری اراضی حریم مجاز است.

- تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه‌های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی است.
- تغییر محدوده روستاهای واقع در حریم شهر با توجه به تاثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت اساسی می‌باشد.



نقشه ۵-۱۹- اساس طرح جامع

## ۵-۸-۹- معیارها و ضوابط و مقررات سرانه های کاربری زمین

## ۵-۸-۹-۱- سرانه های مصارف مختلف کاربری زمین

سرانه های بهینه مصارف زمین با استفاده از سرانه های پیشنهادی دستگاهها و ارگانها، شرایط اقلیمی، وضعیت موجود و ... (منابع شهرسازی) مطابق جدول کاربری زمین طرح جامع است. افزایش یا کاهش سرانهها به میزان بیش از ۵ درصد در طرح تفصیلی مغایرت اساسی محسوب می شود.

- تغییر در پهنه های پیشنهادی نحوه استفاده از زمین طرح جامع در طرح تفصیلی مغایرت اساسی است.

جدول ۵-۲۵- سطوح و سرانه های کاربری اراضی در شهر بهشهر

گروه کاربری	نوع کاربری	شهر بهشهر جمعیت موجود (۹۴۷۰۲ نفر)			جمعیت پیشنهادی شهر بهشهر برای افق سال ۱۴۱۲ تا ۱۱۵۰۰۰ نفر			کمبود		
		سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	سهم (درصد)	سرانه شورای عالی شهرسازی و معماری	سرانه پیشنهادی	سطح مورد نیاز		سطح تامین شده	سهم (درصد)
خدمات	آموزشی	۱۶۵۲۱۴	۱,۷۴	۱,۳۵	۳-۵	۲,۷	۳۰۷۹۹۶	۳۰۷۹۹۶	۲,۴۰	-۱۴۲۷۸۲
	آموزش، تحقیقات و فناوری	۱۳۰۹۷	۰,۱۴	۰,۱۱	به لژی هر دانشجو ۷۰ متر	۰,۱	۱۲۸۱۸	۱۲۸۱۸	۰,۱۰	۳۷۹
	تجاری و خدماتی	۲۸۴۳۹۵	۳,۰۰	۲,۳۳	۲-۵	۲,۸	۳۲۴۹۸۶	۳۲۴۹۸۶	۲,۴۵	-۴۰۵۹۱
	اداری - انتظامی	۱۹۲۸۲۰	۲,۰۴	۱,۵۸	۱-۲	۱,۶	۱۸۱۰۴۵	۱۸۱۰۴۵	۱,۳۶	۱۱۷۷۵
	مذهبی	۵۸۲۲۴	۰,۶۱	۰,۴۸	۰,۳-۰,۵	۰,۵	۶۳۰۸۳	۶۳۰۸۳	۰,۴۷	-۴۸۵۹
	فرهنگی - هنری	۱۰۰۷۶	۰,۱۱	۰,۰۸	۰,۴-۰,۷۵	۰,۸	۸۷۴۳۹	۸۷۴۳۹	۰,۶۶	-۷۷۲۶۳
	میراث تاریخی	۲۳۳۷۰	۰,۲۵	۰,۱۹	تثبیت	۱,۵	۱۷۰۳۸۳	۱۷۰۳۸۳	۱,۲۸	-۱۴۷۰۱۳
	ورزشی	۴۷۲۷۴	۰,۵۰	۰,۳۹	۱-۱,۵	۱,۴	۱۶۲۸۷۶	۱۶۲۸۷۶	۱,۲۳	-۱۱۵۶۰۱
	پارک و فضای سبز	۱۶۷۵۶۶	۱,۷۷	۱,۳۷	≥۸	۴,۳	۴۹۰۷۹۱	۴۹۰۷۹۱	۳,۶۹	-۲۳۳۲۲۵
	تفریحی - گردشگری	۱۹۳۸	۰,۰۲	۰,۰۲	۰,۳-۰,۵	۱,۱	۱۳۲۰۲۳	۱۳۲۰۲۳	۰,۹۹	-۱۳۰۰۸۴
	درمانی	۴۰۵۱۷	۰,۴۳	۰,۳۳	۱-۱,۵	۱,۳	۱۵۳۶۱۹	۱۵۳۶۱۹	۱,۱۶	-۱۱۳۱۰۱
	تاسیسات شهری	۴۵۹۶	۰,۰۵	۰,۰۴	۱-۲	۱,۰	۱۱۳۷۰۹	۱۱۳۷۰۹	۰,۸۵	-۱۰۸۱۱۴
	تجهیزات شهری	۲۳۹۴۴	۰,۲۵	۰,۲۰	۰,۲-۰,۵	۰,۵	۵۵۹۷۹	۵۵۹۷۹	۰,۴۲	-۳۲۰۳۵
	صنعتی	۳۱۷۷۶۷	۳,۳۶	۲,۶۰	۶-۸	۳,۰	۳۴۲۰۸۰	۳۴۲۰۸۰	۲,۵۷	-۲۴۳۱۳
	جمع خدمات	۱۳۵۰۷۹۸	۱۴,۲۶	۱۱,۰۶	-	۲۲,۶	۲۵۹۷۸۲۶	۲۵۹۷۸۲۶	۱۹,۵۵	-۱۲۴۷۰۲۷
معابر و حمل و نقل	شبکه معابر	۲۵۷۷۱۴۵	۲۷,۲۱	۲۱,۱۰	≤۳۰	۲۷,۶	۳۱۷۷۲۲۱	۳۱۷۷۲۲۱	۲۳,۹۱	-۶۰۰۰۷۶
	حمل و نقل و انبار	۶۹۸۴۵	۰,۷۴	۰,۵۷	۰,۷	۰,۷	۸۰۴۰۴	۸۰۴۰۴	۰,۶۱	-۱۰۵۵۹
سایر	جمع شبکه معابر	۲۶۴۶۹۰	۲۷,۹۵	۲۱,۶۷	≤۳۰	۲۸,۳	۳۲۵۷۶۲۵	۳۲۵۷۶۲۵	۲۴,۵۲	-۶۱۰۶۳۵
	ریل راه آهن	۹۸۵۷۷۲	۱۰,۴۱	۸,۰۷	-	۰,۸	۹۰۵۷۳	۹۰۵۷۳	۰,۶۸	-
	حریم	۰	۰,۰۰	۰,۰۰	-	۰,۴	۴۵۰۱۸	۴۵۰۱۸	۰,۳۴	-
جمع سایر	۹۸۵۷۷۲	۱۰,۴۱	۸,۰۷	-	۱,۲	۱۳۵۵۹۰	۱۳۵۵۹۰	۱,۰۲	-	
باغات - کشاورزی و فضای باز	باغات و کشاورزی	۲۶۱۹۱۳۴	۲۷,۶۶	۲۱,۴۴	-	۱۳,۳	۱۵۳۱۰۹۶	۱۵۳۱۰۹۶	۱۱,۵۲	-
	مسیل و رودخانه	۳۶۲۵۳	۰,۳۸	۰,۳۰	-	۰,۵	۵۹۲۳۳	۵۹۲۳۳	۰,۴۵	-
جمع باغ - کشاورزی و فضای باز	۲۶۵۵۳۸۷	۲۸,۰۴	۲۱,۷۴	-	۱۳,۸	۱۵۹۰۳۲۹	۱۵۹۰۳۲۹	۱۱,۹۷	-	
جمع بدون مسکونی	۷۶۳۸۹۴۸	۸۰,۶۶	۶۲,۵۴	-	۶۵,۹	۷۵۸۱۳۷۰	۷۵۸۱۳۷۰	۵۷,۰۶	-	
مسکونی	۴۵۷۴۶۹۸	۴۸,۳۱	۳۷,۴۶	≤۴۰	۴۹,۶	۵۷۰۶۱۱۲	۵۷۰۶۱۱۲	۴۲,۹۴	-۱۱۳۱۴۱۴	
جمع کل	۱۲۲۱۳۶۴۵	۱۲۸,۹۷	۱۰۰	-	۱۱۵,۵	-	-	۱۰۰	-	

### ۵-۸-۹-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مناطق، محلات و غیره)

شهر بهشهر به ۴ ناحیه و ۲۲ محله تقسیم شده است.

- هرگونه تغییر کاربری در محدوده‌های خدماتی پیش‌بینی شده به ویژه با مقیاس عملکردی منطقه‌ای - شهری در طرح، که جایگزین آن در مکان مناسب لحاظ نگردد، مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.
- تغییر کاربری عناصر عمده و موثر با مقیاس شهری همانند بیمارستان، دانشگاه، ورزشگاه، پارک و فضای سبز، پردیس‌های اداری، تأسیسات و تجهیزات مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.
- تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی شهر مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

### ۵-۸-۱۰- چگونگی توزیع تراکم جمعیت

در توزیع بار جمعیتی قابل افزایش در طول دوره طرح و بر اساس شاخص‌های کمی و کیفی، هرگونه تغییر در تراکم ساختمانی (به ویژه افزایش آن) نسبت به اعداد مندرج در جداول تراکم جمعیتی نواحی شهری، مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

### ۵-۸-۱۱- حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

مرمت، بهسازی، نوسازی و باززنده‌سازی بناهای واقع در محدوده‌های آثار تاریخی با رعایت شروط و الزامات اعلام شده سازمان میراث فرهنگی کشور بلامانع است.

هرگونه مداخله شامل تهیه طرح‌های موضعی و یا برنامه‌های توسعه‌ای که منجر به تغییرات کالبدی شامل بازسازی و نوسازی در پلاک‌ها و بلوک‌های شهری و تغییر و تعریض شبکه معابر در محدوده‌ها و محورهای تاریخی، قبل از تهیه و تصویب طرح تفصیلی و طرح ویژه برای این محدوده‌ها مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

### ۵-۸-۱۲- کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های

#### اقليمی

رعایت ضوابط و مقررات تدوین شده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برای بافت تاریخی به هدف حفظ ارزشهای کهن و تاریخی شهر الزامی است و علاوه بر آن لازم است ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در جهت حفظ هویت و روحیه تاریخی شهر بهشهر رعایت گردد.

### ۵-۸-۱۳- حفاظت محیط‌زیست

حفظ و احیاء ارزش‌های طبیعی شهر بهشهر و بهره‌برداری بهینه سبز از آبراهه‌های طبیعی موجود در شهر، حفظ اراضی کشاورزی و باغی و ... به دلیل نقش تأثیرگذار آنها الزامی است؛ لذا هرگونه تغییر کاربری در باغات و اراضی کشاورزی موجود و مصوب خصوصاً اراضی مجموعه کوشک باغهای صفوی، پارک ملت، سبز آبراهه‌ها و پارک‌ها و فضاهای سبز شهر مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

**۹-۵- پیوست شماره ۱ : ضوابط و مقررات پاک‌سازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری**

تأیید کلیات طرح‌های پیشنهادی "ضوابط و مقررات پاک‌سازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری"،  
 "مناسب‌سازی پیاده راه‌ها در معابر شهری" و " ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری "

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ خود، ضمن تأیید کلیات طرح‌های پیشنهادی "ضوابط و مقررات پاک‌سازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری"، " مناسب‌سازی پیاده راه‌ها در معابر شهری" و " ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری" (پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی) مقرر نمود که موضوع با رویکردهای مورد نظر شورا در کمیته‌ای متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با دعوت از صاحب‌نظران این موضوع، مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه مصوبه شورای عالی تلقی می‌گردد.

لذا با توجه به تشکیل جلسات کمیته مورد نظر و اتخاذ تصمیم نهایی نمایندگان مورد نظر شورا، متن مصوبه نهایی به شرح زیر جهت استحضار و صدور دستور انعکاس به مراجع ذی‌ربط جهت اقدام ابلاغ می‌شود :

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاک‌سازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)

**۹-۵-۱- کلیات**

در راستای وظایف محوله بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

**۹-۵-۱-۱- دامنه کاربرد**

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذی‌ربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

**۹-۵-۲- حوزه شمول**

توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب الویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

**۵-۹-۳- هدف**

هدف از اجرای این مصوبه :

- الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین،
- ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آن‌ها،
- ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،
- د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری،
- ه- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

**۵-۹-۴- تعاریف****۵-۹-۴-۱- منظر شهری**

در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میدان‌ها، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

**۵-۹-۴-۲- نما**

منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

**۵-۹-۴-۳- جداره**

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

**۵-۹-۴-۴- پیاده راه**

منظور از پیاده راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصرآ برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

### ۵-۹-۴-۵- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و موسسات ذی‌ربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار "کمیته" نامیده می‌شود.

### ۵-۹-۵- ضوابط کلی

#### ۵-۹-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت‌شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.
- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط‌زیست نشود و قابل بازیافت و پاک‌سازی باشد. به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌های ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان‌های موجود در شهرها اقدام نمایند.
- در پاک‌سازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.
- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ۰۰۰ در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقرراتی باشند.
- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاسش شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میدان‌ها و ۰۰۰) اقدام نماید و به تصویب "کمیته" برساند. رعایت تصمیمات "کمیته" در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمان‌ها، نهادها و موسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

- پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- طراحان موظف‌اند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.
- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.
- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه‌باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آن‌ها به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو ممنوع می‌باشد.
- طراحان و مجریان موظف‌اند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.
- با توجه به اهمیت - معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تایید "کمیته" برسد.
- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آن‌ها از انواع پوشش‌های شیب‌دار می‌باشد "کمیته" رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.
- استفاده از پوشش‌های شیب‌دار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.
- استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.
- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید یا تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی "کمیته" مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.
- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. "کمیته" سنجه‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).
- استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که "کمیته" تصویب نماید مجاز خواهد بود.

#### ۵-۹-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلت‌ها) کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تاسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.
- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
- مکان‌یابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و ...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.
- به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثیه شهری موجود اقدام نمایند.
- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.
- کف‌سازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاک‌سازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.
- کف‌سازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

- اثاثیه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثیه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.
- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. " کمیته " گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

#### ۳-۵-۹-۵- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

- تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.
- کلیه مسیرها و کانال‌های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده راه‌ها) باید بوسیله کف‌سازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آن‌ها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.
- کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان‌ها و دستگاه‌های ذی‌ربط پیگیری نماید.

#### ۴-۵-۹-۵- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آن‌ها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آن‌ها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه‌فروشی و عرضه‌کنندگان آب میوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

#### ۵-۵-۹-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.
- صدور پایان کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (به ویژه نما و حجم) خواهند بود.

#### ۶-۵-۹-۵- سازمان اجرای مقررات

- دبیرخانه "کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری" در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط " کمیته " تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

- وظایف کمیته عبارت است از:

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری،

ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری،

پ- بررسی و تایید طرح‌های موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری،

ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کف‌سازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کف‌سازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت به کارگیری مصالح بومی،

ث- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میدان‌ها، پهنه‌ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و درعین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)،

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری،

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی،

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کف‌سازی معابر،

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی،

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های مورد نیاز در خصوص نحوه مکان‌یابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی،

ذ- اولویت‌بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری.

- هر گاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

#### ۵-۹-۷- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یک‌بار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

## ۵-۱۰- پیوست شماره دو: ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۱۴ قانون زمین شهری: تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (راضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است. تبصره: نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

### ۵-۱۰-۱- دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

### الف- باغات داخل محدوده شهر

#### ۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشد) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

#### ۲- باغ- مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ- مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد،
- در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش قطعات تفکیک اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:
- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول می شود. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ- مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳: در آن دسته از کاربری های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربری های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

### ب- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت، لازم است که نقشه درخت کاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آن ها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد، مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند، می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار،

- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار،

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار.

علاوه بر مصوبات پیش گفته- که ناظر بر اراضی مشجر و مزروعی داخل محدوده شهرهاست- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و آیین نامه های آن شرایط لازم را برای جلوگیری از تغییر کاربری این گونه اراضی جز در موارد ضروری تأمین کرده است. مواد ۱، ۲ و ۳ این قانون و تبصره های منضم به آن به شرح زیر است:

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره وری آن ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱- در موارد ضروری، تغییر کاربری اراضی زراعتی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل

می‌شود، محول می‌گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد، معتبر خواهد بود. این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها، وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد، مجاز می‌باشد.

ماده ۲- در مواردی به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود که هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعتی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می‌نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی، مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

ماده ۳- مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع که این قانون که به طور غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری می‌دهند، علاوه بر الزام به پرداخت عوارض ماده ۲، به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد. در صورت تکرار جرم، متخلفین علاوه بر مجازات مذکور، به حبس از یک تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده‌های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه، حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۱- سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشد

## ۵-۱۱- پیوست شماره ۳: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی

### ۵-۱۱-۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی‌متر باشد،
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار بر هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد، اجباری است،
- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۲ درصد باشد،
- حداکثر شیب اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ ۳ درصد باشد،
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو الزامی است،

- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتی متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

دلیل انتخاب صندلی چرخ دار: به منظور عمومیت بخشیدن به ضوابط، بطوریکه بتواند جوابگوی گروه وسیعی از معلولان جسمی- حرکتی باشد، صندلی چرخ دار به عنوان حجیم‌ترین و جایگزین‌ترین وسیله کمکی و شخص معلول استفاده‌کننده از آن با بیش‌ترین محدودیت حرکتی مینا قرار داده می‌شود.

هدف آیین‌نامه: هدف از تدوین این آیین‌نامه ساماندهی وضع موجود و شکل بخشیدن به توسعه آتی فضاهای شهری و معماری برای معلولان جسمی - حرکتی در جهت دستیابی به استقلال فردی و اجتماعی آنان است.

تعریف معلولیت: معلولیت عبارت است از عارضه‌ای که بر اثر ضعف یا اختلال در سیستم حسی و حرکتی ایجاد و سبب اختلال در جابه‌جایی و برقراری ارتباط فرد با محیط می‌گردد.

تعریف معلول جسمی - حرکتی: معلول جسمی - حرکتی به فردی اطلاق می‌شود که به هر علت دچار ضعف، اختلال و یا عدم توانایی در اندام‌های حرکتی شده و برای تحرک نیاز به استفاده از پاره‌ای وسایل کمکی داشته باشد.

- پوشش کف پیاده‌روها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد،
- هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود،
- هم‌سطح بودن هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است،
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

#### ۵-۱۱-۲- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- پیش‌بینی پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است،
- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده‌رو بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است،
- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند برابر عرض پیاده‌رو و حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو باید ۱۵۰ سانتی‌متر باشد،
- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد،
- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است.

#### ۵-۱۱-۳- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر،
- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آن‌ها،
- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده،

- در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان،
- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های تردد الزامی است.
- کف‌سازی محل خط‌کشی عابر پیاده از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

#### ۵-۱۱-۴- توقفگاه

- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- اختصاص ۲ پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- در توقفگاه‌های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخ دار ۳/۵۰ متر است.
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی باید در نزدیک‌ترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.
- توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

#### ۵-۱۱-۵- تجهیزات شهری

##### الف- ایستگاه‌ها

- در پایانه‌های اتوبوس‌رانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و هم‌سطح با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاه‌های اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد.
- در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه‌های مسافربری شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

## ۵-۱۱-۶- مناسب سازی معابر

### الف- پیاده‌روهای موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.
- موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق و ...) باید جابه‌جا گردند.
- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر ۲ سانتیمتر و یا سطوح شیب‌دار برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیش‌آمدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و ...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.
- برای هشدار نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از موانع الزامی است.
- شبکه‌ها و درپوش‌های واقع در مسیر پیاده باید هم‌سطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

### ب- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- لازم است که عرض پل‌های موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.
- سطح پل‌ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل‌های فلزی شیاردار پر شوند.

### پ- محل خط‌کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط‌کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود.
- وجود پل‌های ارتباطی در امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده الزامی است.
- جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخ دار شود.

**ت- توقفگاه**

- در توقفگاه‌های عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیک‌ترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکان‌پذیر است.

**۵-۱۲- پیوست شماره ۴: محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر بهشهر**

مطابق ماده ۵ قانون تأسیس شورایی شهری و معماری ایران تشخیص اساس طرح‌های جامع، اصلی ضروری بوده و طبق بخشنامه وزارت راه و شهرسازی بایستی در تهیه و تصویب طرح‌های توسعه و عمران مدنظر قرار گرفته و به عنوان بخشی از اسناد این قبیل طرح‌ها در شورایی شهری و معماری ایران به تصویب برسد. بنابراین، موارد زیر، مجموعه اساس طرح جامع شهر بهشهر بوده و نادیده گرفتن هر یک از آن‌ها به عنوان مغایرت اساسی محسوب و لازم است این قبیل مغایرت‌ها بعد از طی مراحل قانونی در شورایی شهری و معماری ایران، در صورت تصویب به مرحله اجرا درآید.

**۵-۱۲-۱- تعریف اساس طرح جامع**

اساس طرح جامع مجموعه‌ای از پیشنهادات می‌باشد که ایجاد یک ساختار یا سیستم منسجم و هماهنگ را در اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهر تشکیل می‌دهد. این مجموعه امکان ارائه بهترین عملکرد ساختار شهری را فراهم می‌نماید. این ساختار یا سیستم مشخصات زیر را دارا می‌باشد:

- مجموعه‌ای است که اجزای آن یکدیگر را کامل می‌کنند.
- روابط عناصر و اجزای آن، ارزش راهبردی آن‌ها، تأثیر آن‌ها، غنای فضای برنامه‌ریزی ساختار شهری را می‌افزاید.
- ترکیب این عناصر عملکرد بهینه کل ساختار شهری را در دراز مدت فراهم می‌سازد.
- این مجموعه به صورت یک کل و مجموعه به عنوان سیاست‌های طرح توسعه و عمران در جهت نیل به اهداف طرح فوق مدنظر می‌باشد. هر یک از اجزای آن دارای عملکرد خاص خود می‌باشد که رعایت آن‌ها ضروری می‌باشد. ولی به هر حال ترکیب آن‌ها با یکدیگر امکان عرضه عملکردهای بهینه‌ای را فراهم می‌سازد که نبودن یکی از آن‌ها، مبنی بر غیر محتوا کردن این عملکردها خواهد بود.

بنابراین به طور کلی می‌توان گفت، اساس طرح جامع به مواردی اطلاق می‌شود که اجرای آن‌ها تأثیر ساختاری در طرح داشته و تغییر آن‌ها باعث انحراف و عدم توفیق اساسی در تحقق اهداف طرح خواهد داشت. آستانه مغایرت‌های اساسی در طرح جامع شهر بهشهر عبارتند از:

**۵-۱۲-۲- ساخت و توسعه شهر**

مبانی تنظیم و طراحی الگوی توسعه فضایی - کالبدی شهر بهشهر عبارتند از:

- تثبیت محدوده کانون‌های سکونتی موجود و جلوگیری از گسترش بی‌رویه آن‌ها،
- شکل‌گیری پهنه‌های عملکردی شهر با در نظر گرفتن کلیه مسائل زیست‌محیطی و همجواری کاربری‌ها،
- هم‌افزایی ویژگی‌ها و عملکردهای خدماتی، اقتصادی، پذیرایی و صنعتی شهر به‌شهر،
- استفاده از فرصت اراضی خالی بزرگ اراضی سبز طبیعی، باغات و ... برای شکل دادن یک شبکه سبز پیوسته در کل سطح شهر،
- استفاده از فرصت اراضی خالی حاشیه مبادی ورودی - خروجی شهر برای شکل‌گیری مراکز پهنه‌های خدمات دروازه‌ای،
- تسهیل حرکت پیرامون مرکز اقتصادی و تاریخی شهر،
- ارتباط و تعامل فعال و در عین حال کنترل پالایش شده شهر با محدوده‌های شهری پیرامون.

### ۵-۱۲-۳- مشخصات ساختی و کالبدی

استخوان‌بندی اصلی شهر به‌شهر به شکل زیر پیش‌بینی شده است :

- شهر به‌شهر با محدودیت توسعه به عنوان اندام اصلی شهر با عملکردهای مسکونی، فعالیت و گردشگری پالایش یافته.

### ۵-۱۲-۴- حوزه عملکردهای اصلی شهر

در الگوی ساختاری شهر به‌شهر، عملکردهای پیشنهادی برای هر یک از پهنه‌ها به شرح ذیل است:

- عدم توسعه کالبدی افقی شهر به‌شهر و تأکید بر توسعه ارتفاعی و تکمیل ظرفیت‌های خالی سکونت و فعالیت،
  - پیش‌بینی نوار سبز در پیرامون نقاط عملکردی و سکونتگاه‌ها و تثبیت باغات و اراضی کشاورزی پیرامونی،
  - تقویت راسته‌های تجاری در هسته مرکزی به عنوان قلب تپنده شهر،
  - پیش‌بینی بافت‌های قدیمی به عنوان پتانسیل‌های ویژه جهت نوسازی و تأکید بر افزایش تراکم ارتفاعی در این بافت‌ها،
  - ظرفیت‌سازی کالبدی برای توسعه گردشگری در شهر به‌شهر،
  - تأکید بر ورودی‌های مناسب به لحاظ بصری در ورودی‌های شهری.
- ✓ تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر مغایرت اساسی است.
- ✓ تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته‌های عملکردهای اصلی شهری مغایرت اساسی محسوب می‌شود.
- ✓ تغییر در محدوده بافت‌های نیازمند مداخله شامل بافت تاریخی و بافت فرسوده که در طرح جامع تعیین گردیده است، در طرح تفصیلی مغایرت محسوب می‌شود.

### ۵-۱۲-۵- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

سیاست‌های توسعه شهر در زمینه نظام حرکت به قرار زیر است:

- تفکیک ترافیک عبوری از ترافیک درون شهری،
- پیوستگی شبکه تحرکات شهری،

- سلسله مراتبی نمودن نحوه حرکت،
- توزیع مناسب خدمات در سطوح زیر محله - محله و ناحیه به منظور احتراز از تولید سفرهای غیر لازم،
- کاهش تعداد تقاطع‌ها (مهندسی ترافیک)،
- افزایش سطوح حرکت پیاده،
- ساماندهی ورودی‌های شهر (خدمات دروازه‌ای)،
- تناوب مسیرها و سطوح عملکردی شبکه.

ساختار شبکه معابر شهر به‌شهر به شرح ذیل ارائه شده است:

- جمع و پخش‌کننده : شامل خیابان‌های حد فاصل شریانی درجه ۲،
- دسترسی محلی با عرض بیش از ۱۲ متر.

✓ احداث هرگونه بزرگراه، معابر شریانی درجه ۱، ۲ و جمع و پخش‌کننده که باعث برهم زدن نظم این شبکه و تغییر و حذف خط اجرایی این شبکه گردد، جزء مغایرت‌های اساسی طرح محسوب می‌گردد.

✓ تغییر در نقش و عملکرد معابری که در ساختار شبکه ارتباطی پیشنهادی نقش اصلی دارند، مغایرت اساسی است.

#### ۵-۱۲-۶- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

وجود اراضی خالی و متروکه پتانسیل مناسبی را برای شهر فراهم ساخته تا از گسترش کالبدی افقی (سطحی) شهر جلوگیری به عمل آمده و بر توسعه درونی و گسترش عمودی تأکید گردد. با توجه به لزوم توسعه فضایی با عملکردهای شهری و فراشهری و همچنین افزایش جمعیت شهر، همچنان قابلیت توسعه درونی با اتکا بر اراضی بایر و متروکه را داراست.

از سوی دیگر با توجه به ظرفیت‌های برنامه‌ریزی‌شده هرگونه گسترش شهر به خارج از محدوده‌های پیشنهادی، مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

وسعت محدوده شهر ۱۳۲۸٫۵ هکتار تعیین شده است افزایش و یا کاهش محدوده شهر مغایرت اساسی محسوب می‌شود ولی تدقیق محدوده (به ویژه در خصوص پلاک‌هایی که بخش‌هایی از آن در داخل و بخش‌هایی در خارج محدوده قرار می‌گیرند) تا سطح حداکثر ۵ هکتار در مجموع بلامانع است.

#### ۵-۱۲-۷- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری

برای سال ۱۴۱۲ به عنوان سال افق طرح پیش‌بینی شده است که جمعیت نهایی شهر را به ۱۱۵۰۰۰ نفر می‌رساند. در طرح جامع نیازهای مسکونی و خدماتی این جمعیت از اراضی بایر و مخروبه درون‌شهری تأمین شده است.

#### ۵-۱۲-۷-۱- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

تراکم ناخالص جمعیتی در شهر به‌شهر ۸۶٫۵ نفر در هکتار پیش‌بینی شده است.

**۵-۱۲-۸- حریم شهر**

حریم شهر بهشهر ۵۹۷۳۶۷ هکتار وسعت دارد. هرگونه احداث بنا در حریم شهر فقط بر اساس نقشه پهنه‌بندی کاربری اراضی حریم مجاز است. هرگونه ساخت‌وساز خارج از نقشه مذکور و ضوابط مربوطه مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

- ✓ تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی است.
- ✓ تغییر محدوده روستاهای واقع در حریم شهر با توجه به تاثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت اساسی می باشد.

**۵-۱۲-۹- معیارها و ضوابط و مقررات سرانه های کاربری زمین****۵-۱۲-۹-۱- سرانه‌های مصارف مختلف کاربری زمین**

سرانه‌های بهینه مصارف زمین با استفاده از سرانه‌های پیشنهادی دستگاه‌ها و ارگان‌ها، شرایط اقلیمی، وضعیت موجود و ... (منابع شهرسازی) مطابق جدول کاربری زمین طرح جامع است. افزایش یا کاهش سرانه‌ها به میزان بیش از ۲۰ درصد در طرح تفصیلی مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

- ✓ تغییر در پهنه‌های پیشنهادی نحوه استفاده از زمین طرح جامع در طرح تفصیلی مغایرت اساسی است.

**۵-۱۲-۹-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مناطق، محلات و غیره)**

هرگونه تغییر کاربری در محدوده‌های خدماتی پیش‌بینی شده به ویژه با مقیاس عملکردی منطقه‌ای - شهری در طرح، که جایگزین آن در مکان مناسب لحاظ نگردد، مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

تغییر کاربری عناصر عمده و موثر با مقیاس شهری همانند بیمارستان، دانشگاه، ورزشگاه، پارک و فضای سبز، پردیس‌های اداری، تأسیسات و تجهیزات مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی شهر مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

**۵-۱۲-۱۰- چگونگی توزیع تراکم جمعیت**

در توزیع بار جمعیتی قابل افزایش در طول دوره طرح و بر اساس شاخص‌های کمی و کیفی، هرگونه تغییر در تراکم ساختمانی (به ویژه افزایش آن) به میزان بیش از ۱۰ درصد نسبت به اعداد مندرج در جداول تراکم جمعیتی نواحی شهری، مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

### ۵-۱۲-۱۱ - حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

مرمت، بهسازی، نوسازی و باززنده‌سازی بناهای واقع در محدوده‌های آثار تاریخی با رعایت شروط و الزامات اعلام شده سازمان میراث فرهنگی کشور بلامانع است.

هرگونه مداخله شامل تهیه طرح‌های موضعی و یا برنامه‌های توسعه‌ای که منجر به تغییرات کالبدی شامل بازسازی و نوسازی در پلاک‌ها و بلوک‌های شهری و تغییر و تعریض شبکه معابر در محدوده‌ها و محورهای تاریخی، قبل از تهیه و تصویب طرح تفصیلی و طرح ویژه برای این محدوده‌ها مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

### ۵-۱۲-۱۲ - کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های

#### اقليمی

علاوه بر بافت تاریخی لازم است ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در جهت حفظ هویت و روحیه تاریخی شهر به‌شهر رعایت گردد.

### ۵-۱۲-۱۳ - حفاظت محیط زیست

حفظ و احیاء ارزش‌های طبیعی شهر به‌شهر و بهره‌برداری بهینه سبز از آبراهه‌های طبیعی موجود در شهر، حفظ اراضی کشاورزی و ... به دلیل نقش تأثیرگذار آن‌ها الزامی است؛ لذا هرگونه تغییر کاربری در باغات و اراضی کشاورزی موجود و مصوب دارای مساحت بیش از ۳۰۰ مترمربع، حرایم سبز آبراهه‌ها و پارک‌ها و فضاهای سبز مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

