

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمال شهر

ضوابط و مقررات



ایران آمایش
مهندسين مشاور

فهرست مطالب

۱- تعاریف	۱
۱-۱- منطقه بندی کاربری اراضی شهر	۱
۱-۲- محدوده شهر	۱
۱-۳- حریم شهر	۱
۱-۴- قطعه	۱
۱-۵- ساختمان	۲
۱-۶- واحد مسکونی	۲
۱-۷- تراکم ساختمانی	۲
۱-۸- تراکم پایه حقوقی	۲
۱-۹- تراکم ساختمانی مجاز (حداکثر زیربنای طبقات)	۲
۱-۱۰- بر زمین	۲
۱-۱۱- بر اصلاحی	۲
۱-۱۲- بر ساختمان	۲
۱-۱۳- طبقه همکف	۳
۱-۱۴- طبقه زیرزمین	۳
۱-۱۵- ارتفاع بنا	۳
۱-۱۶- سطح اشغال	۳
۱-۱۷- تفکیک	۳
۱-۱۸- تجمیع	۳
۲- منطقه بندی	۴
۲-۱- تعیین مناطق اصلی	۴
۲-۲- تعیین اجزاء مناطق اصلی	۴
۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در هر منطقه شهر به تفکیک اجزاء هر منطقه	۱۱
۳-۱- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه مسکونی	۱۱
۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین	۱۱
۳-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۱۴
۳-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۱۵
۳-۲- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه محورهای تجاری - خدماتی شهری و ناحیه ای	۲۶
۳-۲-۱- موارد استفاده از زمین	۲۶

۲۷	۳-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین در کاربری تجاری- خدماتی
۲۹	۳-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۳۴	۳-۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه صنعتی شهر
۳۴	۳-۳-۱- موارد استفاده از زمین
۴۵	۳-۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۴۵	۳-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۴۸	۳-۴- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه باغات و کشاورزی
۴۹	۳-۵- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه حفاظتی (سبز و باز) ...
۴۹	۳-۵-۱- پارک و فضای سبز
۴۹	۳-۵-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۵۰	۳-۵-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۵۰	۳-۵-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۵۱	۳-۵-۲- حریم
۵۲	۳-۵-۳- سبز حفاظتی
۵۳	۳-۶- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در حریم شهر
۵۳	۳-۶-۱- تعاریف
۵۴	۳-۶-۲- ضوابط صیانت و حفاظت از حریم شهر
۵۵	۳-۶-۳- منطقه بندی حریم شهر و ضوابط و مقررات حاکم بر آن
۷۰	۳-۷- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان سایر کاربری ها
۷۰	۳-۷-۱- کاربری اداری- انتظامی
۷۰	۳-۷-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۷۰	۳-۷-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۷۱	۳-۷-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۷۵	۳-۷-۲- کاربری آموزشی
۷۵	۳-۷-۲-۱- موارد استفاده از زمین
۷۵	۳-۷-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۷۶	۳-۷-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۷۹	۳-۷-۳- کاربری ورزشی
۷۹	۳-۷-۳-۱- موارد استفاده از زمین
۷۹	۳-۷-۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۸۰	۳-۷-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۸۱	۳-۷-۴- کاربری درمانی
۸۱	۳-۷-۴-۱- موارد استفاده از زمین
۸۱	۳-۷-۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۸۲	۳-۷-۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۸۴	۳-۷-۵- کاربری مذهبی

۱-۵-۷-۳- موارد استفاده از زمین	۸۴
۲-۵-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۸۴
۳-۵-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۸۵
۶-۷-۳- کاربری فرهنگی - هنری	۸۶
۱-۶-۷-۳- موارد استفاده از زمین	۸۶
۲-۶-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۸۶
۳-۶-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۸۷
۷-۷-۳- کاربری تفریحی و توریستی	۸۸
۱-۷-۷-۳- موارد استفاده از زمین	۸۸
۲-۷-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۸۸
۳-۷-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۸۹
۸-۷-۳- کاربری حمل و نقل و انبارداری و پارکینگ	۹۱
۱-۸-۷-۳- موارد استفاده از زمین	۹۱
۲-۸-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۹۱
۳-۸-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۹۲
۹-۷-۳- کاربری های تأسیسات شهری و تجهیزات شهری	۹۳
۱-۹-۷-۳- موارد استفاده از زمین	۹۳
۲-۹-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۹۴
۳-۹-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۹۴
۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام و یا بعضی از مناطق)	۹۵
۱-۴- تفسیر مرزهای مناطق	۹۵
۲-۴- قطعات و کاربریهای ناهماهنگ (کاربریهائی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد)	۹۶
۱-۲-۴- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها	۹۶
۲-۲-۴- ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند	۹۶
۳-۲-۴- شرایط ادامه کار کاربریهای ناهماهنگ و محدودیتهای مربوط به آن	۹۶
۳-۴- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی	۹۸
۴-۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوار و	۱۰۳
۵-۴- موارد استثنائی درمورد محدودیتهای حیاط، میزان عقب نشینی ومحدودیت های ارتفاع	۱۰۳
۶-۴- مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز کاربریهای مختلف	۱۰۴
۷-۴- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پرتردد	۱۰۵
۸-۴- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ های مشترک و عمومی	۱۰۵
۹-۴- ضوابط مربوط به پارکینگ های عمومی چندطبقه	۱۰۶
۱۰-۴- مساحت پارکینگ	۱۰۷
۱۱-۴- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی	۱۱۰
۱-۱۱-۴- استفاده های مجاز	۱۱۰

۱۱۰	۴-۱۱-۲- محدودیت احداث ساختمان
۱۱۰	۴-۱۱-۳- تأسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آنها
۱۱۰	۴-۱۱-۴- ضوابط مربوط به سازه های موقت
۱۱۰	۴-۱۱-۵- مقررات مربوط به ساختمانهای مجاورنسبت به فضاهای باز همگانی
۱۱۱	۴-۱۲- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارکها و میادین عمومی و املاک مجاور
۱۱۱	۴-۱۳- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)
۱۱۲	۴-۱۴- طبقه بندی راهها و دسترسی ها و تعریف و ارائه ضوابط برای هر یک از معابر طبقه بندی شده
۱۱۲	۱-۴-۴-۱- تعاریف شبکه های ارتباطی و ضوابط مخصوص هر کدام
۱۱۲	۱-۴-۴-۱-۱- آزاد راه های شهری
۱۱۴	۱-۴-۴-۱-۲- بزرگراه های شهری
۱۱۶	۱-۴-۴-۱-۳- شریانی های شهری
۱۱۸	۱-۴-۴-۱-۴- خیابان های جمع و پخش کننده
۱۲۰	۱-۴-۴-۱-۵- خیابان های محلی
۱۲۲	۱-۴-۴-۲- سایر ضوابط تکمیلی
۱۲۲	۱-۴-۴-۲-۱- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه
۱۲۴	۱-۴-۴-۲-۲- تناسب طول و عرض معابر
۱۲۴	۱-۴-۴-۲-۳- دور برگردان
	۱-۴-۴-۲-۴- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق پل سرپوشیده و ساختمانهای عمومی و نظایر آن
۱۲۵	۱-۴-۴-۲-۵- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده
۱۲۶	۱-۴-۴-۲-۶- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی
۱۲۶	۱-۴-۴-۲-۷- پیشامدگی های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آنها
۱۲۷	۱۵-۴- حریم های قانونی و ضوابط آنها
۱۲۷	۱-۱۵-۴-۱- حریم هایی که رعایت آن به عهده ایجاد کنندگان ساختمان و تأسیسات داخل آن حریم است
۱۲۷	۱-۱-۱۵-۴-۱- حریم تأسیسات و منابع مولد رادیواکتیو
۱۲۷	۱-۲-۱۵-۴-۱- ضوابط مربوط به ساختمانها و تأسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند
۱۲۹	۱-۳-۱۵-۴-۱- حریم صنایع مزاحم و آلوده کننده
۱۲۹	۱-۲-۱۵-۴-۱- حریم هائی که رعایت آن به عهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است
۱۲۹	۱-۱-۱۵-۴-۲- حریم فضای سبز اتوبانها و بزرگراه ها
۱۲۹	۱-۲-۱۵-۴-۲- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲
	۱-۳-۱۵-۴-۲- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جادههای بین شهری و کمربندی های داخل محدوده استحفاظی و راه آهن
۱۲۹	۱-۴-۱۵-۴-۲- حریم رودخانه ها و انهار و قنوات و چاه های تأمین آب مشروب
۱۳۱	۱-۵-۴-۲-۵- حریم خطوط فشار قوی
۱۳۸	۱-۶-۱۵-۴-۲- حریم خطوط انتقال گاز
۱۳۹	۱-۷-۱۵-۴-۲- حریم خطوط و تصفیه خانه های فاضلاب

۸-۲-۴-۱۵- کلیه حریم هائی که قانوناً تعیین گردیده اند و جهت تصمیم گیری مراجع مربوطه در نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی لازم است.	۱۳۹
۴-۱۶- ضوابط اجرائی در مورد کاربریهایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگیهای هوا، بو، رادیواکتیو و ضایعات مایع و جامد و یا روشنائی زننده می نمایند.	۱۳۹
۴-۱۷- ضوابط ومقررات خاص فنی که باید درمناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین شناسی ساختمانی و سطح آبهای زیرسطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمانسازی رعایت گردد.	۱۴۰
۴-۱۸- ضوابط و مقررات برای بخش هایی از شهر که در آن گسل یا عوارض زمین شناسی وجود دارد.	۱۴۱
۵- سایر مقررات و ضوابط لازم	۱۴۲
۶- راهکارهای اعطای امتیازات و جبران خسارتهای ناشی از طرح	۱۴۵
۷- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری	۱۴۸
۸- تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح جامع کمالشهر	۱۵۰
پیوست شماره ۱	
ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها، ساماندهی به منظر شهری) مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵	۱۶۰
پیوست شماره ۲- ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه و عمران شهری مصوب ۸۷/۵/۷	۱۶۶
پیوست شماره ۳- بخشنامه شماره ۴۵۰۱۱/۱۰۱۵ مورخ ۸۹/۵/۹ معاون محترم رئیس جمهور در ارتباط با لزوم تأیید نهائی مدیریت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استانها و معرفی به ستاد مرکزی جهت اخذ مجوز دائم	۱۷۰
پیوست شماره ۴- دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی	۱۷۱
پیوست شماره ۵- مطالعات پدافند غیر عامل	۲۱۹
پیوست شماره ۶- الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک	۲۸۱

ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری

مقدمه:

این ضوابط و مقررات براساس الگوی پیوست مصوبه مورخ ۷۰/۲/۹ شورایعالی شهرسازی و معماری کشور تنظیم شده است و تا زمان تهیه طرح تفصیلی شهر و همچنین سایر طرح‌های موضعی (که می‌بایست براساس ضوابط طرح جامع تهیه شوند) و در متن این مجلد به آن‌ها اشاره شده است، اعتبار خواهد داشت و بدیهی است پس از تصویب طرح تفصیلی و سایر طرح‌های موضعی فوق‌الذکر، ضوابط آنها جایگزین ضوابط و مقررات این مجلد خواهد شد.

۱- تعاریف

مهمترین تعاریف مرتبط با طرح که درمبحث ضوابط و مقررات طرح جامع شهر لازم است بدان‌ها پرداخته شود به شرح زیر می‌باشد:

۱-۱- منطقه‌بندی کاربری اراضی شهر

براساس پیشنهادات طرح جامع کمالشهر، شهر به ۶ منطقه اصلی و ۳۸ جزء تقسیم شده است که در بند ۲ این مجلد مورد اشاره قرار گرفته است.

۱-۲- محدوده شهر

مطابق قانون تعاریف "محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها" 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 می‌باشد. محدوده شهر به صورت پیوسته مطابق با نقشه کاربری اراضی پیشنهادی شهر مشخص شده است و شهرداری و سایر دستگاه‌های ذیربط در داخل آن در چارچوب مصوبات طرح جامع به صورتی هماهنگ انجام وظیفه می‌نمایند.

۱-۳- حریم شهر

مطابق قانون تعاریف "محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها" 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 و بخش مربوط تجاوز ننماید. حریم شهر در اسناد طرح جامع و در نقشه پهنه بندی حریم شهر مشخص شده است.

۱-۴- قطعه

قطعه شامل زمینی است که دارای یک سند مالکیت مستقل می‌باشد و حداقل از یک سمت دارای دسترسی پیاده یا سواره به معابر عمومی باشد و خیابان یا معبر آن را از هم جدا نسازد.

۵-۱- ساختمان

بنائی است که دارای فضای پوشیده و مشخص باشد (به طوری که آن را از محیط اطراف خود مشخص سازد) و برای مسکن و یا فعالیت انسان و یا نگهداری حیوان، کالا، ماشین آلات و غیره احداث شده است.

۶-۱- واحد مسکونی

یک یا چند اتاق که به یکدیگر متصل بوده و یا از طریق راهرو و یا پله و یا محوطه اختصاصی با یکدیگر ارتباط پیدا کرده و تشکیل یک واحد مستقل و کافی را از نظر سکونت دایمی یک خانوار می دهد.

۷-۱- تراکم ساختمانی

عبارتست از متراژ کل بنا به مساحت زمین و منظور از کل بنا، بنای مجاز طبقات بالای سطح زمین به جز سطوح پارکینگ و مشاعات است.

۸-۱- تراکم پایه حقوقی

در کلیه املاک و اراضی واقع در مناطق مسکونی، تراکم پایه حقوقی معادل ۸۰٪ تعیین می گردد. از این رو کلیه متقاضیان احداث بنا و یا تخریب و نوسازی در مناطقی که دارای تراکم بالاتر از تراکم پایه حقوقی می باشند، در هنگام اخذ پروانه، ملزم به پرداخت عوارض و تعرفه های ناشی از مابه التفاوت سقف تراکم پایه به مجاز خواهند بود.

۹-۱- تراکم ساختمانی مجاز (حداکثر زیربنای طبقات)

عبارتست از نسبت بنای مجاز به مساحت زمین که براساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی تعیین می گردد. این تراکم در مجلد حاضر تحت عنوان حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) آورده شده است.

۱۰-۱- بر زمین

آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که مشرف به گذر باشد.

۱۱-۱- بر اصلاحی

آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که مشرف به گذر بوده و دارای عرض اصلاحی (عقب نشینی) باشد.

۱۲-۱- بر ساختمان

عبارتست از سطح شاقولی که اجزاء ساختمان حداکثر می تواند تا آن حد ساخته شود.

۱-۱۳- طبقه همکف

عبارتست از طبقه‌ای که سطح آن هم تراز سطح گذر و یا حداکثر ۱۲۰ سانتی متر بلندتر از سطح گذر مجاور باشد.

۱-۱۴- طبقه زیرزمین

عبارتست از طبقه‌ای که بیش از ۵۰٪ ارتفاع آن، پایین‌تر از سطح خیابان یا معبر مجاز باشد.

۱-۱۵- ارتفاع بنا

عبارتست از فاصله عمودی مرتفع‌ترین قسمت بنا تا شیب متوسط خیابان یا معبر مجاور. ارتفاع خرپشته، پله، اطاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و غیره جزء ارتفاع ساختمان محسوب نمی‌شود.

۱-۱۶- سطح اشغال

عبارتست از میزان سطح زیربنای تخصیص یافته و یا مجموع زیربنای پراکنده (احداث بنا در قالب چند بلوک مجزا) در یک قطعه زمین

۱-۱۷- تفکیک

عبارتست از تقسیم یک پلاک با هر کاربری به دو یا چند قطعه مجزا در طول یا عرض زمین

۱-۱۸- تجميع

عبارتست از عکس عمل تفکیک و به مفهوم ادغام نمودن چند قطعه زمین در یکدیگر به منظور استفاده واحد از آن‌ها می‌باشد.

۲- منطقه بندی

۱-۲- تعیین مناطق اصلی

طرح جامع شهر کمالشهر دارای ۶ منطقه اصلی به شرح زیر می باشد:

۱- منطقه مسکونی: شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار عملکرد مسکونی و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۱-۳ گزارش حاضر.

۲- منطقه محورهای تجاری-خدماتی شهری و ناحیه ای: شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار عملکردهای تجاری و اداری و خدمات در سطح شهری و ناحیه ای و دیگر عملکردهای مجاز، مطابق آن چه در بند ۲-۳ مجلد حاضر ذکر شده است.

۳- منطقه صنعتی: شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار عملکردهای مرتبط با صنایع و کارگاههای مجاز به استقرار درون محدوده شهر و دیگر عملکردهای مجاز در آنها، مطابق آن چه در بند ۳-۳ مجلد حاضر ذکر شده است.

۴- منطقه باغات و کشاورزی: شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار عملکردهای مرتبط با کاربری باغات و کشاورزی و عملکردهای مجاز به استقرار در آن مطابق آن چه در بند ۳-۴ مجلد حاضر ذکر شده است.

۵- منطقه حفاظتی (سبز و باز): شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار فضاهای باز و سبز شهری و عملکردهای مرتبط با آنها، مطابق آن چه در بند ۳-۵ مجلد حاضر ذکر شده است.

۶- منطقه استحفاظی (حریم) شهر: شامل کلیه عملکردهای مجاز به استقرار در حریم شهر براساس ضوابط و مقررات مربوطه. در این خصوص رعایت مصوبه مورخ ۹۵/۱۱/۱۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون سند پهنه بندی حریم شهرها الزامی است. موارد مرتبط با حریم در بند ۳-۶ مجلد حاضر درج شده است.

همچنین شایان ذکر است کاربری های خدماتی در مقیاس محله ای، ناحیه ای و شهری نیز به تناسب سطح و مقیاس عملکردی درون مناطق فوق قرار گرفته اند که در نقشه نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی مشخص می باشند.

۲-۲- تعیین اجزاء مناطق اصلی

هرکدام از مناطق اصلی عنوان شده در بند ۱-۲، دارای یک سری اجزاء (کاربری) به شرح زیر می باشند:

۱- منطقه مسکونی شامل کاربری های مسکونی با تراکم کم، تراکم متوسط و تراکم زیاد می باشد.

۲- منطقه محورهای تجاری-خدماتی شهری و ناحیه ای شامل کاربری های تجاری و اداری و خدماتی واقع در مجاورت محورهای خدماتی (پلاک اول همجوار) می باشد.

- ۳- منطقه صنعتی شامل کاربری های صنعتی مجاز به استقرار درون محدوده شهری (رده یک) می باشد.
- ۴- منطقه باغات و کشاورزی شامل کاربری باغات و کشاورزی می باشد.
- ۵- منطقه حفاظتی (سبز و باز) شامل کاربری های پارک و فضای سبز و حریم می باشد.
- ۶- منطقه استحقاقی (حریم) شهر شامل پهنه های حفاظت، کشاورزی، مراعات، طبیعی، سطوح آبی و سایر کاربری های بزرگ مقیاس تثبیت شده (نظیر شهرک صنعتی و...) می باشد که در بند ۳-۶ مجلد حاضر مورد اشاره قرار گرفته اند.
- علاوه بر این سایر کاربری های خدماتی شامل آموزشی، اداری- انتظامی، ورزشی، درمانی، فرهنگی-هنری، مذهبی، تاسیسات شهری، تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبار داری و تفریحی و توریستی می باشد که در مناطق مختلف در سطح شهر به تناسب سطح عملکرد قرار گرفته اند.
- لازم به ذکر است تعاریف کاربری های فوق و عملکردهای مجاز آنها به تفکیک سطوح تقسیمات شهری (جدول شماره ۱) بر اساس مصوبه مورخ ۸۹/۳/۱۰ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آنها بوده و به شرح زیر می باشد:

۱- مسکونی

به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.

۲- آموزش، تحقیقات و فن آوری

به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود، گفته می شود.

۳- آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.

۴- اداری و انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی و ادارات دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.

۵- تجاری- خدماتی

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می شود.

۶- ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود.

۷- درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته می‌شود.

۸- فرهنگی- هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.

۹- پارک و فضای سبز

به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده قرار می‌گیرد گفته می‌شود.

۱۰- مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.

۱۱- تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.

۱۲- تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.

۱۳- حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود.

۱۴- نظامی

به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.

۱۵- باغات و کشاورزی

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.

۱۶- میراث تاریخی

به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می شود.

۱۷- طبیعی

به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.

۱۸- حریم

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حافظت و منظور می شوند، گفته می شود.

۱۹- تفریحی و توریستی

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.

۲۰- صنعتی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ

۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود.

"جدول شماره ۱- عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری *"

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی و مجتمع‌های چندخانوار و آپارتمانی چندواحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزشی	محله	آموزش‌های پیش دبستانی (مهدکودک- آمادگی- دبستان)
		ناحیه	کلاسهای سوادآموزی- مدارس راهنمایی- دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه- ای وزارت کار و امور اجتماعی
		شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنائی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
۴	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
		شهر	وزارتخانه‌ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمانهای بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجاری تجاری، خدماتی، (انتفاعی، غیرانتفاعی)	محله	واحد‌های خرید روزانه (خواربار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحد‌های خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانکها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف و بورسها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحد‌های خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره‌ای، مبل فروشی- ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فروش، تالارهای پذیرائی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی

"ادامه جدول شماره ۱- عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری"

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۵	خدمات انتفاعی	محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همرا، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال غیرانتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
	خدمات غیرانتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
۶	ورزشی	محله	زمین‌های بازی کوچک
		ناحیه	زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاهها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
۷	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پلی کلینیک‌ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
۸	فرهنگی- هنری	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مرکز صدا و سیما
۹	پارک	محله	بوستان (پارک) محله‌ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده‌ها

"ادامه جدول شماره ۱- عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری"

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۱	تجهیزات شهری	محله	ایستگاههای جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاههای جمع‌آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میدین میوه و تره‌بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		شهر	گورستانهای موجود- نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار
۱۲	تأسیسات شهری	محله	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی و حمام
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب و پست های برق، ایستگاههای تنظیم فشار گاز
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	محله	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معابر، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری
		شهر	معابر ، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه های راه آهن، فرودگاههای موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و انبارهای کوچک و سردخانه‌ها
۱۴	نظامی	شهر	پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده ها و بقاء متبرکه و حریم های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت و هر نوع عناصر طبیعی و غیر مصنوع
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیله‌ها و راه، حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و مخابرات
۱۹	تفریحی- گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل ،شهرسازی های تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش

*- مأخذ: مصوبه ۸۹/۳/۱۰ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری

*- جدول کاربری صنعتی با توجه به آخرین مصوبات در بخش مربوطه به طور مجزا ارائه می‌گردد

۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در هر منطقه شهر به تفکیک اجزاء هر منطقه

با توجه به آن که هر کدام از مناطق فوق الذکر شامل یک یا چند جزء بوده که در قالب کاربری های مختلف تعریف می شوند و از سوی دیگر سایر کاربری های خدماتی نیز درون مناطق فوق به تناسب جانمایی شده اند، لذا در این بخش به ضوابط و مقررات هر کدام از کاربری ها مشخص شده در نقشه می پردازیم.

۳-۱- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه مسکونی

منطقه مسکونی شامل کاربری مسکونی با ۳ نوع تراکم (کم، متوسط و زیاد) می باشد.

۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱-۱-۱- مجاز

یک- در منطقه مسکونی و اجزاء تشکیل دهنده آن (مسکونی تراکم کم، مسکونی تراکم متوسط، مسکونی تراکم زیاد)- استقرار یک یا چند واحد مسکونی با رعایت تراکم ساختمانی مجاز و سایر موارد از قبیل حداقل اندازه قطعات، تناسب قطعات، نحوه دسترسی و ... مجاز است.

دو- استقرار کلیه عملکردها و کاربری های مقیاس محله- ناحیه در منطقه مسکونی (مشروط به رعایت ضوابط ذکر شده ذیل) می باشد. این عملکردها و کاربری ها براساس تواتر استفاده روزانه و هفتگی و یا مقیاس کوچک سطح عرضه خدمات تجاری- اداری تعیین می گردند و شامل عملکردهای زیر هستند:

- کاربری های آموزشی: مهد کودک، آمادگی، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، پیش دانشگاهی، هنرستان ها و مراکز فنی و حرفه ای و کار و دانش.
- کاربری تجاری: عملکردهای خرده فروشی و فروش خدمات در سطوح محدود به صورت عمومی و عمدتاً شامل موارد زیر:
 - فروش مواد خوراکی نظیر خواربارفروشی، سوپرمارکت، نانوائی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی، شیرینی، خشکبار و ادویه فروشی
 - فروش کالاهای مصرفی از قبیل گل فروشی، فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادوئی
 - فروش کالاهای مرتبط با درمان و خدمات تجاری- بهداشتی از قبیل داروخانه و دراک استور، لوازم آرایش و زیبایی، لوازم مربوط به چشم و عینک، آرایشگاه، خشکشویی و لباسشویی
 - فروش خدمات فنی: خدمات و تعمیرات لوازم خانگی، قفل و کلیدسازی

- فروش خدمات حرفه‌ای مرتبط با دانائی از قبیل فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)، فروش کتاب،

مجله، لوازم تحریر و مهندسی، تکثیر، عکاسی

- خدمات مالی شامل شعب بانک‌های خصوصی و دولتی در مقیاس محله- ناحیه

- خدمات ملکی شامل بنگاه‌های اجاره و فروش

- خدمات گردشگری و جابه جایی شامل آژانس‌های مسافرتی، تاکسی سرویس‌ها، اتومبیل کرایه، پیک‌ها

- خدمات غذایی شامل انواع غذاخوری‌ها، آبمیوه فروشی، بستنی فروشی، چایخانه، کافه تریا در مقیاس محله- ناحیه

• کاربری‌های ورزشی- تفریحی: باشگاه‌ها و سالن‌های ورزشی بدن‌سازی و غیره، استخرها، سالن‌های بلیارد و

بولینگ در مقیاس محله- ناحیه

• کاربری‌های فرهنگی: خانه‌های فرهنگ محله‌ای، کتابخانه‌ها، سالن‌های چند منظوره نمایش فیلم در مقیاس

محله- ناحیه

• کاربری‌های فضای سبز: پارک‌های محله‌ای و ناحیه‌ای، پارک‌های کودک

• کاربری‌های بهداشتی- درمانی: درمانگاه‌ها، مراکز بهداشت و درمان، مراکز خانواده در مقیاس محله- ناحیه

• کاربری‌های مذهبی: مساجد محلی، تکیه، حسینیه، عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی

• تأسیسات و تجهیزات : خدمات ایمنی

تبصره ۱- جهت استقرار عملکردهای فوق، کمیسیون ماده ۵ (و نیز شهرداری در موارد مجاز به استقرار بدون تصویب

کمیسیون ماده ۵) ضمن توجه به همجواری‌های کاربری‌های فوق‌الذکر، این موارد را مدنظر قرار دهد:

- استقرار در جوار معابر جمع و پخش کننده

- در جوار معابر دسترسی به واحدهای مسکونی بن باز، به شرط آن که عرض آن‌ها ۱۰ متر یا بیشتر باشد.

- در جوار معابر بن بست تا عمق (فاصله از ابتدای معبر) ۵۰ متر برای معابر ۱۰ متری، تا عمق ۷۵ متر برای معابر ۱۲

متری و تا عمق ۱۰۰ متر در جوار معابر ۱۵ متری به بالا

تبصره ۲- استقرار عملکردها و کاربری خدماتی مقیاس محله- ناحیه فوق‌الذکر (به جز کاربری تجاری-خدماتی خرد،

فضای سبز و زمین ورزشی) مشروط به تصویب موضوع در کمیسیون ماده ۵ می باشد. واحدهای تجاری قابل استقرار

موضوع این بند (در رده محله) می بایست در بر گذر حداقل ۱۴ متری و در ۱۰ درصد پلاک ثبتی یا قطعه و با رعایت

حداقل تفکیک (یک واحد تجاری ۲۰ مترمربع) احداث شوند. در ضمن مساحت آن در محدوده سطح اشغال مجاز زمین

محاسبه گردد.

تبصره ۳- رعایت ضوابط استقرار کاربری ها و عملکردهای مجاز به استقرار در کاربری مسکونی، برای کلیه کاربری های فوق الذکر (به جز کاربری تجاری-خدماتی خرد که می بایست در بر گذر با حداقل عرض ۱۴ متر به بالا قرار گیرد) الزامی می باشد.

تبصره ۴- استقرار فعالیت های مندرج در بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها نظیر دفاتر وکلا، مطب پزشکان(در حد یک واحد و نه به صورت ساختمان پزشکان)، دفاتر فنی-مهندسی، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق با رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه در کاربری مسکونی مجاز می باشد. بدیهی است این تبصره صرفاً جهت استقرار فعالیت های مذکور بوده و به منزله تغییر کاربری نمی باشد.

۲-۱-۱-۳- مشروط

یک- استقرار خدمات و کاربری های اعلام شده در بند ۳-۱-۱-۱ (به جز کاربری های تجاری خرد، فضای سبز و زمین ورزشی) در صورت واقع شدن در جوار معابر ذکر شده در بند فوق الذکر مشروط به کسب مجوز از کمیسیون ماده ۵ می- باشد.

۳-۱-۱-۳- ممنوع

یک- استقرار عملکردهای مزاحم یا با تواتر مراجعه کم و غیرضروری در اراضی کاربری مسکونی مجاز نمی باشد این عملکردها به شرح زیر است:

- کلیه عملکردهای مرتبط با فروش و خدمات اتومبیل به دلیل مزاحمت های ترافیکی (این عملکردها بایستی در مجموعه های خدماتی اتومبیل مستقر شوند)
- عمده فروشی ها (به دلیل تعداد مراجعات کم)
- کلیه عملکردهای مرتبط با فروش مصالح ساختمانی، ساخت و ساز درب و پنجره و کابینت سازی و مانند آن که بایستی در مجموعه های فروش و خدمات ساختمانی ساماندهی شوند.
- خدمات بهداشتی- درمانی مقیاس منطقه و شهر و یا تخصصی مانند بیمارستان های عمومی و تخصصی، رادیولوژی، مطب پزشکان تجمع شده در قالب ساختمان پزشکان.
- خدمات فنی، حرفه ای، علمی و تخصصی در مقیاس های وسیع یا غیرمرتبط با سکونت
- تأسیسات و تجهیزات شهری مقیاس شهر مانند منابع آب شهر، مراکز تبدیل فشار قوی، مراکز مخابرات و
- کلیه عملکردهای فرهنگی، ورزشی، مذهبی و جهانگردی مقیاس شهری
- عملکردهای اداری غیر از ادارات دولتی در مقیاس محله (دفتر پست و مخابرات و ...)

- آموزش عالی

۳-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۱-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

یک- منطقه مسکونی شامل کاربری مسکونی با ۳ نوع تراکم کم، متوسط و زیاد تشکیل شده است که حداقل اندازه تفکیک در آن‌ها متفاوت می‌باشد.

دو - حداقل اندازه تفکیک در مسکونی تراکم کم ۱۶۰ مترمربع، مسکونی تراکم متوسط ۲۰۰ مترمربع و مسکونی تراکم زیاد ۲۵۰ مترمربع می‌باشد.

سه - تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (حداقل ۲ هکتار و بیشتر) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله اراضی تحت مالکیت و اختیار دستگاه‌های دولتی و عمومی صرفاً با تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ و براساس ضوابط طرح جامع امکان‌پذیر می‌باشد.

چهار- در اراضی آماده‌سازی شده و یا دارای طرح تفکیکی و آماده‌سازی مصوب (تصویب شده توسط کمیسیون ماده ۵)، ملاک حداقل سطح تفکیکی در طرح فوق‌الذکر می‌باشد.

۳-۱-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

یک- ابعاد و تناسب قطعات خود به خود دارای محدودیت نمی‌باشد. لیکن نسبت طول به عرض قطعات پس از تفکیک نباید از حداکثر ۳ به ۱ بیشتر باشد.

۳-۱-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

یک- رعایت سلسله مراتب کاربری‌ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول طرح جامع شهر می‌باشد.

دو- دسترسی واحدهای مسکونی بایستی از خیابان‌های محلی و یا حداکثر جمع و پخش کننده (محلی اصلی) تأمین شود.

سه- هر قطعه مسکونی فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل‌رو با عرض حداکثر ۳/۵ متر می‌باشد و در پلاک‌های با عرض بیشتر از ۲۰ متر، در فواصل هر ۲۰ متر یک دسترسی دیگر مجاز است.

چهار- درب ساختمان‌ها نباید مستقیماً به گذر یا خیابان محلی باز شود.

پنج- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو و گذر ممنوع است.

شش- نصب در ماشین‌رو در پخ‌ها ممنوع است، در موارد موجود باید در زمان نوسازی و بهسازی جابه‌جا شود.

هفت- حداقل عرض معبر دسترسی دهنده به کاربری مسکونی با تراکم کم ۶ متر، با تراکم متوسط ۱۰ متر و با تراکم زیاد ۱۲ متر می باشد.

۳-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۱-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- تراکم ساختمانی مجاز مسکونی مطابق با آنچه در نقشه تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح مشخص شده است و متناسب با حداقل مساحت قطعه و نیز سطح اشغال تعیین شده، در کاربری مسکونی با تراکم کم ۱۲۰ درصد، در کاربری مسکونی با تراکم متوسط ۱۸۰ درصد و در کاربری مسکونی با تراکم زیاد ۲۴۰ درصد تعیین شده است که احداث بنا در ۲ و ۳ یا ۴ طبقه بر روی زیرزمین و یا پیلوتی را در برمی گیرد.

دو- حداکثر طبقات ساختمانی که متناسب با پیش‌بینی پارکینگ در زیرزمین یا همکف از روی سقف پارکینگ شمرده می‌شود، بخش جدایی ناپذیر تراکم ساختمانی مجاز بوده و بیشتر از آن (به جز در موارد مشخص شده در ضوابط) به هیچ عنوان مجاز نیست.

سه- حداقل مساحت واحدهای مسکونی در تراکم مسکونی کم، ۸۰ مترمربع و در تراکم ساختمانی متوسط، ۷۵ مترمربع و در مسکونی تراکم زیاد، ۶۰ متر مربع می‌باشد.

چهار- در قطعات موجود که پیش از تصویب طرح جامع تفکیک شده اند، به شرط آن که کسری مساحت قطعه از ۵ درصد حدنصاب تعیین شده بیشتر نباشد، استفاده از تراکم ساختمانی تعیین شده بلامانع است.

تبصره ۱- ضابطه فوق در خصوص تفکیکی‌های جدید قابل استناد نمی‌باشد.

تبصره ۲- در خصوص طرح‌های تفکیکی جدید رعایت حد نصاب تفکیک مطابق ضوابط و مقررات طرح جامع الزامی است. در خصوص قطعات واقع در تقاطع معابر (مشروط بر آن که کلیه قطعات با نظم و ساختار مشخص و با رعایت حداقل سطح تفکیک، طراحی شده باشند) کسری مساحت ناشی از پخ بلامانع می‌باشد. این ضابطه فقط در مواردی قابل استناد است که مساحت قطعات واقع در تقاطع معابر قبل از رعایت پخ از حداقل نصاب سطح تفکیک تعیین شده کمتر نباشد.

پنج- در قطعات مسکونی موجود که دارای حداقل سطح تفکیک (متناسب با منطقه تراکمی تعیین شده در طرح) نمی‌باشند، ضوابط ذیل حاکم خواهد بود.

- پلاک ها و قطعات واقع در اراضی مسکونی با تراکم کم که دارای مساحت کمتر از ۱۶۰ مترمربع تا حداقل ۸۰ مترمربع می باشند، با سطح اشغال ۸۰ درصد در ۱ طبقه می توانند ساخته شوند. در این حالت تامین پارکینگ در ۲۰ درصد فضای باز قطعه مجاز است.
- پلاک ها و قطعات واقع در اراضی مسکونی با تراکم متوسط که دارای مساحت ۱۰۱ تا کمتر از ۲۰۰ مترمربع می باشند با سطح اشغال ۶۰ درصد در ۲ طبقه (پیلوت جزء طبقات محاسبه نمی شود) و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۱۲۰ درصد ساخته شوند. در این حالت چنانچه به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت حداقل ۷۵ مترمربع، ۱ واحد پارکینگ تامین شود، واحدها به صورت مستقل می توانند تفکیک شوند. بدیهی است در صورت عدم تامین پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی، کل پلاک می بایست به صورت یک مجموعه غیر قابل تفکیک و یکپارچه (دوبلکس) ساخته شود.
- همچنین پلاک ها و قطعات دارای مساحت ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع با سطح اشغال ۸۰ درصد در ۱ طبقه می توانند ساخته شوند. در این حالت تامین پارکینگ در ۲۰ درصد فضای باز قطعه مجاز است.
- پلاک ها و قطعات واقع در اراضی مسکونی با تراکم زیاد که دارای مساحت ۲۰۰ تا کمتر از ۲۵۰ مترمربع می باشند با سطح اشغال ۶۰ درصد در ۳ طبقه (پیلوت جزء طبقات محاسبه نمی شود) و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۱۸۰ درصد ساخته شوند.
- همچنین پلاک ها و قطعات واقع در اراضی مسکونی با تراکم زیاد که دارای مساحت ۱۰۱ تا کمتر از ۲۰۰ مترمربع می باشند با سطح اشغال ۶۰ درصد در ۲ طبقه (پیلوت جزء طبقات محاسبه نمی شود) و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۱۲۰ درصد ساخته شوند. در این حالت چنانچه به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت حداقل ۶۰ مترمربع، ۱ واحد پارکینگ تامین شود، واحدها به صورت مستقل می توانند تفکیک شوند. بدیهی است در صورت عدم تامین پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی، کل پلاک می بایست به صورت یک مجموعه غیر قابل تفکیک و یکپارچه (دوبلکس) ساخته شود.
- همچنین پلاک ها و قطعات دارای مساحت ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع با سطح اشغال ۸۰ درصد در ۱ طبقه می توانند ساخته شوند. در این حالت تامین پارکینگ در ۲۰ درصد فضای باز قطعه مجاز است.

تبصره ۱- استفاده از شرایط عنوان شده در بند شماره پنج صرفاً به تشخیص شهرداری در بافت های شکل گرفته و پر و نیمه پر که با توجه به ساخت و سازهای موجود پیرامون املاک مذکور امکان تجمیع وجود ندارد و یا در خصوص تفکیکی های انجام شده پیش از تصویب طرح تفصیلی مصوب بوده و شامل اراضی تفکیک نشده و یا اراضی آزاد شده ناشی از خروج کاربری های مزاحم از درون محدوده شهری و نظایر آن نمی باشد.

شش- در قطعات مسکونی ریزدانه (اعم از تراکم مسکونی کم یا متوسط) که اقدام به تجمیع نماید، شرایط ذیل حاکم خواهد بود:

الف- حداقل سطح تجمیع شده برای بهره برداری از سیاست های تشویقی ۳۰۰ مترمربع می باشد.

ب - به ازاء تجمیع دو قطعه زمین ۱۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی به مالکین تعلق خواهد گرفت.

ج - به ازاء تجمیع چهارقطعه غیرخطی ۲۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی به مالکین تعلق خواهد گرفت.

د - به تجمیع قطعات یک بلوک شهری با حداقل ۵۰۰۰ مترمربع سطح یکپارچه شده، ۳۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی تعلق خواهد گرفت.

هـ- به تجمیع همراه با تأمین امکان دسترسی از دو معبر مختلف ۱۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی تعلق خواهد گرفت.

و - به تقلیل سطح اشغال در قطعات مسکونی، ۵ تا ۱۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی تعلق خواهد گرفت.

ز - تأمین خدمات مقیاس محله- ناحیه در مجموعه سازی ها اجباری و به آن ۱۰ درصد تراکم مازاد رایگان تعلق خواهد گرفت.

ح - تراکم های مازاد رایگان تشویقی علاوه بر سقف تراکم مجاز قطعه بوده و مازاد آن قابل واگذاری است.

ت - ارائه پایان کار به ساخت و سازهای انجام شده در زمین های تجمیع شده تنها پس از ارائه اسناد مربوط به تجمیع امکان پذیر خواهد بود.

ی - در صورت تهیه طرح های موضعی بافت های فرسوده شهری و یا بازآفرینی شهری، ضوابط آن پس از تصویب جایگزین ضوابط و مقررات حاضر خواهد شد.

هفت- در کلیه اراضی کاربری مسکونی در هر منطقه ای که از نظر تراکمی واقع شده باشند و به منظور تشویق به تجمیع املاک، در قطعات با ۲ برابر حدنصاب تفکیک یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی با ۳ برابر حداقل اندازه تفکیک، ۲ طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. در مواردی که مساحت قطعه زمین بیش از ۳ برابر حدنصاب تفکیک

باشد، حداکثر ۳ طبقه تشویقی با تراکم متناظر با رعایت حداقل اندازه مساحت واحدهای مسکونی به ملک تعلق خواهد گرفت. در تمامی موارد فوق رعایت حداقل اندازه مساحت واحدهای مسکونی الزامی است.

تبصره ۱- ارائه تراکم تشویقی بند فوق مشروط به رعایت حداقل عرض معبر (مطابق جدول ضوابط ساخت و ساز در منطقه مسکونی) می باشد.

هشت- پلاک های واقع در تقاطع حداقل ۲ معبر مشروط به رعایت حداقل سطح تفکیک (به جز موارد اصلاحی ناشی از پخ) از ۱۰ درصد تراکم تشویقی برخوردار می شوند. بدیهی است این تراکم به واحد مسکونی مستقل تبدیل نمی شود.

۳-۱-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

یک- در تمامی کاربری های واقع در منطقه مسکونی، تعداد طبقات مسکونی مجاز، از اولین طبقه مسکونی به بالا، احداث شده بر روی زیرزمین و یا پیلوت (با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر) محاسبه می شود.

دو- حداکثر تعداد طبقات مجاز در اراضی مسکونی تراکم کم ۲ طبقه، مسکونی تراکم متوسط ۳ طبقه و تراکم زیاد ۴ طبقه می باشد.

سه- درخصوص تجمیع اراضی ریزدانه در سطح شهر، در صورتی که تراکم های ساختمانی مازاد ارائه شده منجر به افزایش تعداد طبقات گردد، این موضوع بلامانع می باشد.

چهار- حداکثر ارتفاع ساختمان از عرض معبر مجاور خود نمی تواند فراتر رود. در این خصوص ارتفاع پیلوت جزء ارتفاع ساختمان به شمار نمی رود. حداقل عرض معبر مجاور برای مسکونی تراکم کم ۶ متر، مسکونی تراکم متوسط ۱۰ متر و برای مسکونی تراکم زیاد ۱۲ متر می باشد.

۳-۱-۳-۴- حداقل ابعاد حیاط

یک- حداقل ابعاد حیاط و فضای باز در کاربری های تشکیل دهنده منطقه مسکونی (شامل مسکونی تراکم کم، مسکونی تراکم متوسط و مسکونی تراکم زیاد) نمی تواند از ۴۰٪ مساحت قطعه زمین کمتر باشد.

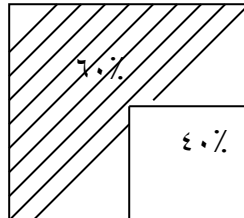
دو- اختصاص فضای پیلوت به عنوان فضای باز ساختمان ها مجاز نیست.

۳-۱-۳-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

یک- نحوه استقرار ساختمان در قطعه به نحوی باید باشد که از حداکثر سطح اشغال تعیین شده (۶۰ درصد) تجاوز ننماید.

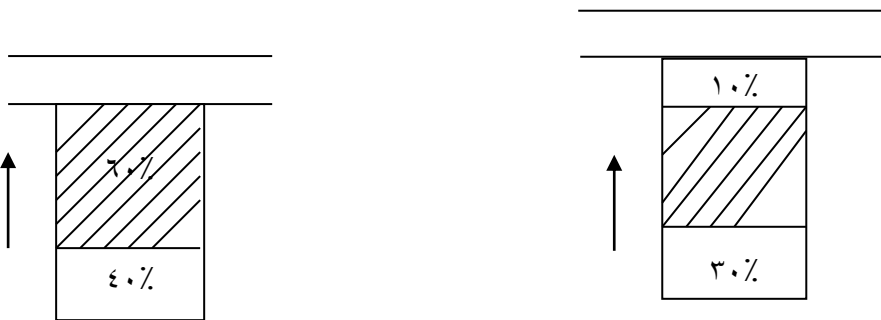
دو- علاوه بر مورد شماره یک، نحوه استقرار ساختمان در قطعه باید با رعایت همه موارد عنوان شده در بندهای سه الی نه به شرح زیر باشد:

سه- در قطعات مربع شکل و یا قطعاتی که عرض آن حداکثر $\frac{3}{4}$ طول باشد، جهت ساختمان نسبت به کوچه و قرار گرفتن حیاط که به صورت مربع می‌باشد، به نحوی است که ۴۰٪ سطح قطعه آزاد باشد.



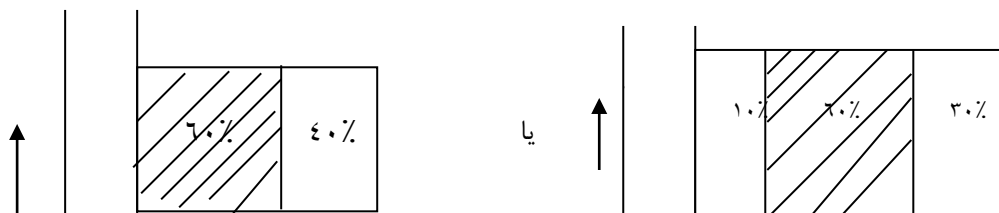
شکل ۱- نحوه استقرار ساختمان در قطعات مربع شکل

چهار- قطعات مستطیلی شکل که طول قطعه در جهت شمالی- جنوبی و یا قطعاتی که عرض آن‌ها، کوچکتر از $\frac{3}{4}$ طول قطعه باشد، فضای خالی یا حیاط ۴۰٪ در قسمت جنوبی شبکه شرقی- غربی یا متمایل به این جهت به نحوی که فضای خالی یا حیاط در قسمت شمالی ۱۰٪ و در قسمت جنوبی ۳۰٪ سطح کل قطعه باشد.



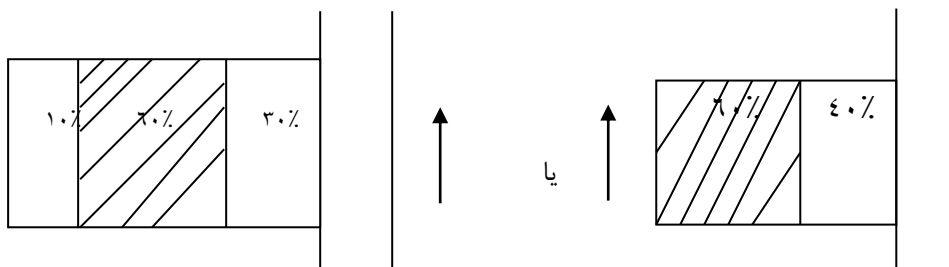
شکل ۲- نحوه استقرار ساختمان در قطعات مستطیل شکل

پنج- در قطعات شرقی- غربی واقع در بر شبکه‌های شمالی- جنوبی و یا قطعاتی که عرض قطعه کمتر از $\frac{3}{4}$ طول قطعه باشد، میزان فضای باز یا حیاط به میزان ۴۰٪ در قسمت شرقی و یا متمایل به قسمت شرقی به نحوی که فضای خالی در قسمت شرق ۳۰٪ و در قسمت غربی ۱۰٪ کل سطح قطعه می‌باشد.



شکل ۳- نحوه استقرار ساختمان در قطعات شرقی- غربی (قسمت شرقی خیابان)

شش - در قطعات شرقی - غربی واقع در بر شبکه‌های شمالی - جنوبی (واقع در بر غربی خیابان) فضای باز یا حیاط می‌تواند در دو قسمت به نحوی که ۱۰٪ مساحت قطعه در قسمت غربی و ۳۰٪ مساحت کل قطعه در قسمت شرقی خیابان قرار گیرد. یا ۴۰٪ سطح قطعه به صورت فضای باز در قسمت شرقی خیابان قرار گیرد.



شکل شماره ۴ - نحوه استقرار ساختمان در قطعات شرقی - غربی (قسمت غربی خیابان)

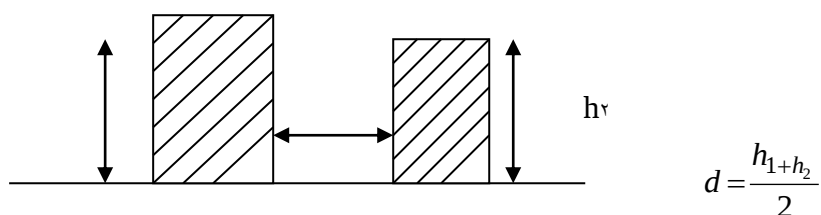
هفت - در کلیه حالت های ذکر شده (بند سه الی شش) رعایت همباد سازی با املاک مجاور (به تشخیص شهرداری و با رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز مطابق ضوابط و مقررات) در خصوص نحوه استقرار ساختمان در قطعه بر حالت های عنوان شده ارجحیت دارد.

هشت - ارتفاع بنا از عرض معبر مجاور خود نمی‌تواند فراتر رود. البته لازم به ذکر است که ارتفاع پیلوت (حداکثر ۲/۴۰ متر) جزء ارتفاع بنا مورد محاسبه قرار نمی‌گیرد.

نه - فاصله ساختمان‌ها از یکدیگر

مطالعات مختلف نشان می‌دهد که فاصله مناسب بین ساختمان‌های روبروی هم از حداقل ۱ برابر تا ۲ برابر ارتفاع

می‌تواند تغییر یابد که در این مجلد بهترین فاصله مناسب میان دو ساختمان روبروی هم برابر نصف مجموع ارتفاع دو بنا در نظر گرفته شده است.



شکل شماره ۵ - فاصله دو ساختمان از یکدیگر

۳-۱-۳-۶ - حداقل تعداد پارکینگ

یک - برای هر واحد مسکونی (تا حداکثر مساحت ۱۵۰ مترمربع) تأمین یک واحد پارکینگ و برای واحدهای با مساحت بیشتر از ۱۵۰ مترمربع، تأمین ۲ واحد پارکینگ الزامی است. مساحت هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع (شامل فضای

ایستادن و مانور) می باشد که می‌بایست در همان قطعه تأمین شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در آن قطعه، تأمین آن در پارکینگ‌های خارج از ملک در شعاع حداکثر ۱۵۰ متر با اسناد تفکیکی مجاز است.

تبصره ۱- در صورت عدم تأمین ۲۵ مترمربع به ازاء هر پارکینگ، مطابق ضوابط و مقررات مندرج در بخش پارکینگ‌های همین مجلد عمل شود.

دو- سطح پارکینگ در زیرزمین جزء مساحت زیربنای تعلق گرفته به ملک محسوب نمی‌شود.

سه- در صورت تأمین فضای باز به میزان ۴۰ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی در قطعات مسکونی، مازاد فضای باز باقیمانده در قطعات قابل تخصیص به پارکینگ می باشد.

چهار- یک ورودی با عرض حداقل ۳/۵ متر برای پارکینگ باید در نظر گرفته شود. چنانچه عرض قطعه مسکونی از ۲۰ متر بیشتر باشد، ایجاد ورودی‌های بیشتر با فاصله حداقل ۲۰ متر از یکدیگر برای پارکینگ مجاز است.

پنج- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن از ۱۸۰ سانتی متر نباید کمتر باشد.

شش- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ به نحوی که امکان مانور هر خودرو به صورت مستقل میسر باشد، بایستی هنگام درخواست صدور پروانه ساختمانی همراه سایر نقشه‌ها ارائه شود.

۷-۳-۱-۳- سایر فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها)

یک- با توجه به خصوصیات اقلیمی منطقه، پلان‌های فشرده و متراکم در بهبود وضعیت آسایش ساختمان‌ها مؤثر است، لذا طراحی پاسیوها و نورگیرها در پلان‌های مسکونی مشروط به پیش‌بینی سایه‌بان جهت جلوگیری از ورود نور مستقیم خورشید از دست رفتن حرارت داخلی ساختمان می‌باشد.

دو- عرض نورگیرهای فضاهای اصلی حداقل ۲/۵ متر تعیین می‌گردد و مساحت آن کمتر از ۹ مترمربع کمتر نباید باشد.

سه - مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری آشپزخانه یا حمام و سرویس‌های بهداشتی حداقل ۶ مترمربع و حداقل عرض مجاز آن برابر ۲ مترمربع می‌باشد.

۸-۳-۱-۳- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

یک- تمام سرویس‌ها باید دارای تهویه طبیعی و یا داکتهای حداقل به ابعاد ۶۰ در ۴۰ سانتی متر باشند.

دو- در طراحی معماری واحدهای مسکونی باید تمهیدات لازم اندیشیده شود تا میزان تهویه طبیعی هوا در روز به حداقل ممکن برسد زیرا که در اثر ورود هوای گرم خارج به داخل، دمای هوای سطوح داخلی نیز افزایش می‌یابد.

۹-۳-۱-۳- ضوابط مربوط به بازشوی ساختمان‌ها به حیاط و حیاط خلوت

یک- در ساختمان‌های منفصل، ایجاد روزنه و پنجره در هر چهارطرف بنا مجاز است لیکن باید حتی‌الامکان از ایجاد پنجره در نماهای شرقی و غربی اجتناب شود. در صورتی که ایجاد پنجره‌های شرقی و غربی اجتناب ناپذیر باشد، تعداد و مساحت چنین پنجره‌هایی باید محدود بوده و سایه‌بان عمودی برای آن‌ها پیش‌بینی شود.

دو- در ساختمان‌های پیوسته (ردیفی) ایجاد روزنه و پنجره در نماهای شمالی و جنوبی و اصلی مجاز و در بدنه‌های شرقی- غربی مجاور با رعایت ضوابط زیر بلامانع است:

- روزنه‌ها، نورگیرها و پنجره‌ها باید غیر اصلی بوده و به گونه‌ای باشند که اگر در احداث بنا در جوار قطعه کور شوند

هیچ اثر منفی در فضای مربوطه از نظر نورگیری و دسترسی به هوا بوجود نیاید.

- پنجره‌های بازشو در ارتفاع بیش از ۱۶۰ سانتی متر قرار گیرند و پیش‌بینی سایه‌بان عمودی برای این پنجره‌ها ضروری است.

سه- استفاده از جلو آمدگی بام، ایوان سرپوشیده یا بالکن برای ایجاد سایه کامل بر سطح خارجی پنجره‌های شیشه‌ای، بازشو و دیوارهای رو به آفتاب مجاز است.

چهار- پنجره‌ها و بازشوی ساختمان باید کوچک بوده و تعداد آن‌ها به حداقل رسانیده شود. همچنین توصیه می‌شود از شیشه‌های دوجداره درخصوص پنجره‌ها استفاده شود.

پنج- توصیه می‌شود از دریچه‌های چوبی یا شبکه‌های متحرک عایق حرارتی در پشت پنجره‌ها استفاده شود.

۱۰-۳-۱-۳- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

یک- تأسیسات روی بام بایستی با دیواره‌های مشبک از دید مخفی شوند و به ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر بلندتر از وسایل و تأسیساتی که درون آن قرار می‌گیرند، احداث شوند. ارتفاع جان پناه ۶۰ سانتیمتر تعیین می‌شود.

دو- نصب هرگونه هواکش و کولرگازی در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر از کف معبر ممنوع است.

۱۱-۳-۱-۳- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

یک- مطابق ضوابط و مقررات نمای شهری- مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ در 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، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

دو- مطابق ضوابط و مقررات نمای شهری- مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

سه- مطابق ضوابط و مقررات نمای شهری- مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، مهندسين مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفند در تهیه و اجراء و نظارت بر طرح‌های ساختمانی نماسازی کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

چهار- رعایت نظام تراکمی پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی در تعیین ارتفاع ساختمان‌ها جهت شکل‌گیری نماهای هماهنگ شهری توسط شهرداری الزامی است.

پنج- کلیه بازشوها و پنجره‌های نماهای ساختمان‌های مسکونی مشرف به گذرها بایستی هماهنگ بوده و از نظام مشخص مدولار پیروی نماید که در طرح‌های موضوعی و موضعی زیرمجموعه طرح جامع و تفصیلی تعیین خواهند شد.

شش- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاک سازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری) مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در پیوست شماره (۱) این مجلد منعکس شده و لازم الرعایه می باشد و در صورت تناقض با ضوابط این مجلد بر آن ها ارجح می باشد.

۴-۱-۳- ضوابط ساخت و ساز در قطعات مسکونی واقع در حریم گسل

یک- رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در کلیه ساخت و سازها در کاربری های مسکونی واقع در حریم گسل الزامی است.

دو- مطابق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع کمالشهر، "حتی الامکان عرصه های واقع در حریم گسل در صورت عدم وجود حقوق مکتسبه قانونی می بایست به فضاهای باز و سبز تخصیص یابد".

سه- با توجه به مصوبه فوق و با در نظر گرفتن قطعات تفکیکی مسکونی واقع در حریم گسل (با توجه به سابقه طرح های تفکیکی در این مناطق شهر) و به جهت رعایت مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، سطح اشغال این قطعات با کاربری مسکونی، حداکثر ۴۰ درصد و با حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۸۰ درصد (حداکثر ۲ طبقه) تعیین می شود.

تبصره ۱- در خصوص پلاک هایی که پیش از مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و با رعایت کلیه ضوابط و مقررات قانونی و فنی، دارای حقوق مکتسبه (مطابق تعاریف قانونی معتبر) می باشند، ضوابط ساختمانی مطابق حقوق مکتسبه قانونی اعمال می گردد.

تبصره ۲- استقرار کاربری تجاری خرد در مقیاس محله ای (مطابق ضوابط مربوط به استقرار فعالیت ها در کاربری مسکونی) و با رعایت ضوابط مربوطه و آیین نامه ۲۸۰۰ و رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) امکان پذیر می باشد.

چهار- کلیه کاربری های مسکونی واقع در درون محدوده حریم گسل (که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص شده است) مشمول ضابطه بند فوق می باشند.

تبصره ۱- قطعات مسکونی که خط حریم گسل از درون بخشی از مساحت آن ها عبور می کند ، مشمول ضوابط مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "نسخه دوم مدارک تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها" می باشند.

خلاصه ضوابط ساخت و ساز در کاربری مسکونی مطابق جدول زیر می باشد.

جدول شماره ۲- ضوابط ساخت و ساز در منطقه مسکونی*

مشخصات کلی	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	حداقل عرض معبّر (متر)
مسکونی تراکم کم	۱۲۰	۲	۶۰	۱۶۰	۶
مسکونی تراکم متوسط	۱۸۰	۳	۶۰	۲۰۰	۱۰
مسکونی تراکم زیاد	۲۴۰	۴	۶۰	۲۵۰	۱۲

*- (توجه: قطعات مسکونی واقع در حریم گسل از ضوابط این جدول مستثنی هستند)



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمال شهر

راهبرتهای نقشه

تراکم ساختمانی

- مسکونی تراکم کم
- مسکونی تراکم متوسط
- مسکونی تراکم زیاد

محور تجاری-خدماتی

محور خدماتی شهری

محور خدماتی ناحیه ای

کسل

حرم کسل

محدوده شهر



نقشه تراکم ساختمانی پیشنهادی

مقیاس:



سیستم تصویر: معیاری

منبع طرح: GIS و ترسیم

کنترل:

نگاره

نام فایل:

شماره نقشه

تاریخ شروع طرح:

تاریخ تصویب طرح

پایان:

فراکش منطقه

فراکش منطقه



ایران آمایش
مهندسين مشاور

۳-۲- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه محورهای تجاری-خدماتی شهری و ناحیه ای

منطقه محور خدمات شهری و ناحیه ای عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری های مختلف در یک قطعه زمین با کاربری تجاری- خدماتی نظیر تجاری-اداری، تجاری-مسکونی، تجاری-مسکونی-اداری و اختلاطی از سایر کاربریها. این منطقه شامل کاربری های تجاری خدماتی مشخص شده در مجاورت محورهای شهری و ناحیه ای (پلاک اول مجاور محور) می باشد.

محور شریانی با نقش محور خدمات شهری شامل بلوار شهید بهشتی می باشد. محورهای شریانی با نقش محور خدمات ناحیه ای عبارتند از: خیابان پیشاهنگی، خیابان اصلی خرمدشت، خیابان امام خمینی(ره)، خیابان ولیعصر(عج) در کمال آباد و.. که در نقشه تراکم ساختمانی پیشنهادی مشخص شده اند. با عنایت به آن چه بیان شد به ارائه ضوابط کاربری تجاری مشخص شده در مجاورت محورهای خدماتی می پردازیم. لازم به ذکر است رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در کاربری های تجاری-خدماتی واقع در حریم گسل الزامی است.

۳-۲-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۲-۱-۱- مجاز

- یک- استقرار کلیه عملکردهای مرتبط با تجاری - خدماتی به تفکیک سلسله مراتب تعیین شده در کاربری تجاری-خدماتی (مطابق جدول ۱) در اراضی این کاربری مجاز می باشد.
- دو- استقرار عملکردهای مرتبط با گذران اوقات فراغت (شامل ورزشی، کمپ، رستوران، سفره خانه سنتی و ...) در محورها و پهنه های تجاری شهری (متناسب با رعایت سلسله مراتب ارائه شده در جدول شماره ۱) مجاز می باشد.
- سه- عملکرد و یا کاربری تجاری در این اراضی، شامل کلیه واحدهای تجاری (مغازه ها و صنوف)، فروشگاه های بزرگ، پاساژها، دفاتر تجاری، بنگاه ها و شرکت هایی است که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می گردند و قبلاً به کاربری اداری مصطلح بوده اند.

چهار- استقرار کاربری مسکونی یا اداری در طبقات بالای اراضی کاربری تجاری- خدماتی بلامانع است. در صورت اختلاط کاربری تجاری- خدماتی با کاربری مسکونی یا اداری در یک قطعه، تخصیص طبقات پائین به کاربری تجاری و با تعداد مراجعات زیاد و تخصیص طبقات بالاتر به کاربری اداری و یا مسکونی الزامی است.

تبصره ۱- استقرار کاربری مسکونی در املاک واقع در مجاورت بلوار شهید بهشتی (محور خدمات شهری)، مشروط به تامین دسترسی از جبهه پشتی و یا مجاور آن می باشد.

پنج- استقرار عملکردهای مرتبط با کاربریهای ورزشی، مذهبی، فرهنگی، مراکز و آموزشگاه های خصوصی، درمانی و بهداشتی در طبقات بالای اراضی تجاری- خدماتی شهری مجاز است. در این زمینه مانند بند شماره چهار، کاربری تجاری در طبقه همکف و سایر کاربریها در طبقات بالاتر مستقر می شوند.

۲-۱-۲-۳- مشروط

یک- استقرار کلیه عملکردهای مرتبط با کاربریهای خدماتی و اداری نظیر کاربریهای ورزشی، مذهبی، فرهنگی، آموزشی مراکز و آموزشگاههای خصوصی، درمانی و بهداشتی و نظایر آن در اراضی تجاری- خدماتی شهری (طبقه همکف) مشروط به رعایت ضوابط مرتبط با هر کدام از آنها (از قبیل سطوح اشغال، حداقل تفکیک و تراکم و ...) و ارائه مطالعات توجیهی ترافیکی و تأیید کمیسیون ماده ۵، بلامانع است.

۳-۱-۲-۳- ممنوع

یک- در اراضی کاربری تجاری، احداث واحدهای صنعتی مزاحم، دامداری، مرغداری، محل جمعآوری زباله و موارد مشابه آن ممنوع می باشد.

۲-۲-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین در کاربری تجاری- خدماتی

۱-۲-۲-۳- حداقل اندازه قطعات

یک- کلیه املاک واقع در جبهه اول (مجاورت مستقیم) محورهای خدمات شهری و ناحیه ای به درخواست مالک می توانند از کاربری تجاری- خدماتی (با حداکثر عمق ۴۰ متر تجاری در مقیاس شهری و ۱۰ متر تجاری در مقیاس ناحیه ای) برخوردار گردند. بدیهی است در خصوص پلاک هایی که طبق نقشه های طرح جامع و یا طرح تفصیلی (و یا حقوق مکتسبه قانونی) از عمق تجاری بیشتری برخوردارند، طبق طرح مصوب (و یا حقوق مکتسبه قانونی مربوطه) عمل می گردد.

تبصره ۱- عمق محور خدمات شهری و ناحیه ای در طرح برای یک پلاک ثبتی مجاور محور خدمات شهری و ناحیه ای و حداکثر تا عمق تجاری تعیین شده فوق می باشد.

تبصره ۲- املاک با کاربری های خدماتی نظیر آموزشی، فضای سبز، درمانی، ورزشی و ... مشمول ضابطه فوق نمی باشند.

دو- حداقل سطح تفکیک برای کاربری تجاری مجاور محور خدمات شهری ۵۰۰ مترمربع و برای کاربری تجاری مجاور محور خدمات ناحیه ای ۳۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

همچنین حداقل سطح تفکیک برای کاربری تجاری در مقیاس محله ای ۲۰۰ مترمربع می باشد.

تبصره ۱- حداقل سطح مجاز هر واحد مغازه درون قطعات تجاری فوق ۲۰ مترمربع تعیین می شود.

سه- واحدهای تجاری موجود در محورهای تجاری- خدماتی می توانند به فعالیت خود ادامه دهند. لیکن در صورت تجمیع، بایستی ضوابط تفکیکی بند شماره دو را به همراه ضوابط سطح اشغال، تراکم ساختمانی و... را که در ادامه درج شده رعایت نمایند.

تبصره ۱- قطعات تجاری تفکیک شده در اراضی دارای طرح های تفکیکی مصوب و آماده سازی که از حدنصاب های تعیین شده در بند شماره دو کوچکتر هستند می توانند مطابق ضوابط و مقررات طرح مصوب مربوطه ساخته شده و یا به فعالیت خود ادامه دهند.

۲-۲-۳- ابعاد و تناسب قطعات

یک- در خصوص واحدهای تجاری ابعاد و تناسب مشخصی وجود ندارد، لیکن رعایت حداقل سطح تفکیک ضروری است. همچنین توصیه می شود نسبت طول به عرض قطعات از ۳ به ۱ تجاوز ننماید.

۳-۲-۲- نحوه دسترسی ها

یک- کاربری تجاری در مقیاس شهری در مجاورت محور شریانی با نقش خدمات شهری مستقر خواهند شد.

دو- کاربری تجاری در مقیاس ناحیه ای در مجاورت محور شریانی با نقش خدمات ناحیه ای مستقر خواهند شد.

سه- کاربری تجاری در مقیاس محلی عمدتاً در مجاورت شبکه های جمع و پخش کننده مستقر خواهند شد.

چهار- دسترسی به محورها و راسته ها و نیز گستره های تجاری در مقیاس شهری از شبکه های شریانی و دسترسی سواره به پارکینگ های آنها از خارج از خیابان های شریانی و از معابر جانبی و یا پشتی و یا از کنارگذرها در مورد شریانی- های (با سرعت طرح بالا) صورت می پذیرد.

پنج- حداقل عرض معبر همجوار برای کاربری تجاری مجاور محور خدمات شهری ۴۵ متر، برای کاربری تجاری مجاور محور خدمات ناحیه ای ۱۶ متر و برای کاربری تجاری محله ای ۱۴ متر می باشد.

۳-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱-۳-۲-۳- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- تراکم ساختمانی کاربری تجاری بسته به سطح عملکرد واحدهای تجاری در مقیاس شهری و ناحیه‌ای و محلی متفاوت بوده و مطابق بندهای زیر می‌باشد:

- تراکم ساختمانی مجاز برای کاربری تجاری مجاور محور خدمات شهری ۳۳۰ درصد، برای کاربری مجاور محور خدمات ناحیه ای ۲۳۰ درصد می باشد.

- تراکم ساختمانی مجاز برای کاربری تجاری در مقیاس محله ای ۱۳۰ درصد می باشد.

تبصره ۱- در خصوص محور خدمات شهری ، چنانچه مساحت قطعه ای به حداقل سطح تفکیک تعیین شده نرسد ، لیکن مساحت آن از دو سوم حداقل سطح تفکیک تعیین شده کمتر نباشد از تعداد طبقات آن، ۱ طبقه کاسته می شود. چنانچه مساحت قطعه ای کمتر از دو سوم حداقل سطح تفکیک تا حداقل ۲۰۰ مترمربع باشد، از تعداد طبقات آن ۲ طبقه کاسته می شود. چنانچه مساحت قطعه ای کمتر از ۲۰۰ مترمربع تا حداقل ۱۰۰ مترمربع باشد از تعداد طبقات آن ۳ طبقه کاسته می شود.

تبصره ۲- در خصوص محور خدمات ناحیه ای، چنانچه مساحت قطعه ای به حداقل سطح تفکیک تعیین شده نرسد ، لیکن مساحت آن از دو سوم حداقل سطح تفکیک تعیین شده کمتر نباشد از تعداد طبقات آن، ۱ طبقه کاسته می شود. چنانچه مساحت قطعه ای کمتر از دو سوم حداقل سطح تفکیک تا حداقل ۱۰۰ مترمربع باشد از تعداد طبقات آن ۲ طبقه کاسته می شود.

تبصره ۳- همچنین در کلیه محورهای خدماتی (اعم از شهری و ناحیه ای و محلی) چنانچه مساحت قطعه ای کمتر از ۱۰۰ مترمربع بوده و امکان تجمع آن با املاک مجاور وجود نداشته باشد، صرفا احداث بنا در آن به صورت ۱ طبقه با رعایت همباز سازی با املاک مجاور با کاربری تجاری امکان پذیر می باشد. بدیهی است با توجه به مساحت پایین این قطعات (کمتر از ۱۰۰ مترمربع)، امکان تامین پارکینگ میسر نبوده و مشمول ضوابط حذف پارکینگ می گردند.

تبصره ۴- کاربری های تجاری- خدماتی دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ و یا واقع در طرح تفکیکی مصوب در مراجع قانونی ذیصلاح(کمیسیون ماده ۵، کارگروه طرح هادی استانداری و ...) می توانند مطابق ضوابط تراکمی مصوب خود ساخته شوند.

دو- املاک تجاری مستقل و منفرد موجود که مساحت آنها کمتر از حداقل سطح تفکیک قطعات بوده در صورت درخواست مالک، صرفاً با رعایت حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و در ۱ طبقه مجاز به انجام عملیات بازسازی و یا نو سازی جهت استقرار واحدهای تجاری(پس از رعایت اصلاحی) می باشند.

۲-۳-۲-۳- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در کاربری تجاری در کلیه سطح عملکردی، در طبقه همکف ۸۰ درصد و در طبقات بالاتر ۵۰ درصد می باشد.

تبصره ۱- سطح اشغال زیرزمین در قطعات تجاری ۱۰۰ درصد می باشد.

دو- سطح اشغال در محورهای تجاری خطی(تجاری نواری و به صورت خرد و مستقل) ۱۰۰ درصد می باشد.

تبصره ۱- حداقل مساحت واحد های تجاری خطی(تجاری نواری و به صورت خرد و مستقل) ۲۰ مترمربع می باشد.

۳-۲-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

یک- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری های تجاری باید با رعایت حداقل عرض گذر مجاور هماهنگ بوده و کاربری های تجاری محلی در برگذر با عرض حداقل ۱۴ متر، کاربری های تجاری در مجاورت محور خدمات ناحیه ای در برگذر با عرض حداقل ۱۶ متر و کاربری تجاری در مجاورت محور خدمات شهری در برگذر با عرض حداقل ۴۵ متر باید قرار گیرند.

دو- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری تجاری مجاور محور خدمات شهری ۶ طبقه، کاربری تجاری مجاور محور خدمات ناحیه ای ۴ طبقه و کاربری تجاری محله ای ۲ طبقه می باشد.

سه- در کاربری تجاری مجاور بلوار شهید بهشتی (محور خدمات شهری) ، ایجاد پیلوت در جوار معبر اصلی ممنوع می- باشد و حداکثر ارتفاع مفید ساختمان در طبقات همکف با واحدهای تجاری با بالکن حداکثر ۶/۵ متر تعیین می گردد.

چهار- حداکثر ارتفاع طبقه اداری- دفتری (کف تا زیر سقف) ۳ متر است.

۴-۳-۲-۳- حداقل ابعاد حیاط (فضای باز)

یک- حداقل فضای باز در کاربری تجاری محلی، ناحیه ای و شهری ۲۰ درصد(به جز موارد مستثنی شده در ضوابط و مقررات) تعیین می گردد.

۵-۳-۳- نحوه استقرار ساختمان در زمین

یک- محل استقرار ساختمان (در مجتمع های تجاری-اداری) بر مشرف به شبکه اصلی تأمین کننده دسترسی (متناسب با سطح عملکردی) با رعایت حداقل ۳ متر عقب نشینی توده جهت ایجاد فضاهای تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده می باشد.

دو- رعایت هماهنگی در نما و پیش آمدگی ساختمان ها درخصوص رعایت حداکثر سطح اشغال و حداقل فضای باز مورد نیاز با نظر شهرداری صورت خواهد پذیرفت. لذا در صورت نیاز، جابه جا شدن میزان سطح باز عرصه در جهت هماهنگی منظر شهری با نظر شهرداری بلامانع است مشروط بر آن که میزان سطح باز از ۲۰ درصد کمتر نشود.

۶-۳-۳- حداقل تعداد پارکینگ

یک- تأمین سه واحد پارکینگ به میزان مساحت هر واحد ۲۵ مترمربع (شامل فضای پارک و مانور اتومبیل) به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای خالص تجاری الزامی است. در صورتی که تعداد واحدهای تجاری موجود در قطعه تفکیکی بیشتر از ۱۰ واحد باشد، یک پارکینگ مازاد به ازای هر ۱۰ واحد الزامی است.

دو- تأمین پارکینگ های عمومی در مجاورت مراکز تجاری شهری ضروری بوده و طبق ضوابط و مقررات طرح جامع احداث آن ها امکان پذیر است.

سه- دسترسی به محورها و راسته ها و نیز گستره های تجاری در مقیاس شهری از شبکه شریانی و دسترسی سواره به پارکینگ آن ها از خارج از خیابان های شریانی و از جمع و پخش کننده های جانبی و پشتی و یا از کنار گذرها در مورد شریانی های (با سرعت طرح بالا) صورت می پذیرد .

۷-۳-۳- سایر فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها)

یک- طراحی فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها) در مراکز و گستره های تجاری بسته به نوع طراحی معماری انجام پذیرفته برای آن متفاوت می باشد لیکن ضروری است با توجه به اقلیم منطقه، نحوه تهویه هوا در محوطه به ویژه با توجه به شدت تابش آفتاب در فصول بهار و تابستان مدنظر قرار گیرد.

دو- مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری حداقل ۶ مترمربع و حداقل عرض مجاز برای نورگیر ۲ متر است.

۸-۳-۳- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

یک- تمام سرویس های بهداشتی باید دارای تهویه طبیعی و یا داکت های حداقل به ابعاد ۶۰ در ۴۰ سانتی متر باشند.

دو- در طراحی معماری واحدها و مراکز تجاری باید تمهیدات لازم اندیشیده شود تا میزان تهویه طبیعی هوا در روز به حداقل ممکن برسد زیرا که در اثر ورود هوای گرم خارج به داخل، دمای هوای سطوح داخلی نیز افزایش یابد. بنابراین استفاده از وسایل تهویه هوا ضروری است.

۹-۳-۲-۳- ضوابط مربوط به بازشوی ساختمان به حیاط و حیاط خلوت‌ها

یک- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

دو- ورودی ساختمان‌ها حتی‌الامکان همسطح پیاده‌روها باید باشد.

سه- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.

چهار- حداقل عمق فضای جلوی ورودی ۱۴۰ سانتیمتر باید باشد.

پنج- با توجه به اقلیم منطقه و تابش شدید آفتاب، وجود سایه‌بان در جلوی ورودی ساختمان‌ها الزامی است.

شش- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان‌ها ۱۶۰ سانتیمتر باید باشد.

هفت- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

هشت- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باید باشد.

نه- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشد.

ده- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به سمت خارج

باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باید باشد.

یازده- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند، در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

دوازده- به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین الزامی است.

۱۰-۳-۲-۳- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

یک- تأسیسات روی بام بایستی با دیواره‌های مشبک از دید مخفی شوند و به ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر بلندتر از وسایل و تأسیساتی که درون آن قرار می‌گیرند، احداث شوند.

دو- نصب هرگونه هواکش و کولر گازی در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر از کف معبر ممنوع است.

۱۱-۳-۲-۳- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

یک- مطابق ضوابط و مقررات نمای شهری- مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ در شورایعالی 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 نماهای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازی شوند.

دو- مطابق ضوابط و مقررات نمای شهری- مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵، در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران صدور گواهی پایان کار ساختمان، مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

سه- نمای اصلی کلیه ساختمان‌های تجاری شهر کمالشهر بسته به نوع طراحی می‌تواند متفاوت باشد، لیکن با توجه به اقلیم منطقه، استفاده از نماهای شیشه‌ای یا شیشه‌های جیوه‌ای ممنوع می‌باشد.

چهار- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاک سازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری) مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در پیوست شماره (۱) این مجلد منعکس شده و لازم الرعایه می‌باشد.

خلاصه ضوابط ساخت و ساز در کاربری تجاری-خدماتی به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره ۳- ضوابط ساخت و ساز در کاربری تجاری-خدماتی

عرض گذر مجاور (متر)	اندازه قطعه (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (%)	مشخصات کلی کاربری ها
		طبقات بالا (%)	طبقات همکف (%)			
۴۵	۵۰۰	۵۰	۸۰ در همکف	۶	۳۳۰	محور خدمات شهری
۱۶	۳۰۰	۵۰	۸۰ در همکف	۴	۲۳۰	محور خدمات ناحیه ای
۱۴	۲۰۰	۵۰	۸۰ در همکف	۲	۱۳۰	تجاری محله ای

۳-۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه صنعتی شهر

۳-۳-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۳-۱-۱- مجاز

یک- کاربری صنعتی شامل اراضی است که جهت استقرار فعالیت های صنعتی در مقیاس شهری در نظر گرفته شده است .
اراضی این کاربری جهت استقرار صنایع مشمول رده یک، موضوع نامه شماره ۹۵۹۷۲/۳۰۰ مورخ ۹۷/۷/۲۱ وزارت راه و شهرسازی، در خصوص ابلاغ دستورالعمل به کارگیری مقررات و ضوابط استقرار واحد های تولیدی، صنعتی و معدنی در نظر گرفته شده است.

صنایع مشمول رده یک، موضوع نامه شماره ۹۵۹۷۲/۳۰۰ مورخ ۹۷/۷/۲۱ وزارت راه و شهرسازی، به شرح جداول ذیل می باشد.

بدیهی است در صورت تغییر در ضوابط و مقررات استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی از سوی سازمان حفاظت محیط زیست، آخرین ویرایش مصوب ابلاغی ملاک عمل می باشد.

دو- رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ و رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در خصوص کاربری های صنعتی واقع در حریم گسل الزامی است. بدیهی است در صورت مغایرت با ضوابط حاضر، ضوابط مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری و آیین نامه ۲۸۰۰ ملاک عمل می باشند.

جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع غذایی (۱۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۱۱۰۰۱	بسته بندی خشکبار، خرما، انواع میوه خشک فراوری شده، خشکبار آجیلی فراوری شده، پودر فشرده انواع میوه بدون شستشو
۱۱۰۰۲	شکستن و بسته بندی قند با دستگاه اتوماتیک تا ظرفیت سیصد تن در سال
۱۱۰۰۳	تولید آب نبات، نبات، پولکی، شکر پنیر و موارد مشابه تا سیصد تن در سال
۱۱۰۰۴	بسته بندی انواع نبات، آبنبات، پولکی، نقل و شکرپنیر، قند و شکر
۱۱۰۰۵	تولید گز و سوهان تا سیصد تن در سال
۱۱۰۰۶	بسته بندی نمک و انواع ادویه
۱۱۰۰۷	بسته بندی انواع جای دمتوش، قهوه، دانه قهوه پوداده، پودر قهوه بو داده و ساییده (پودر قهوه دم کردنی)، انواع قهوه فوری، کاکائو، کافئین، میت تولید پودر پوست پسته
۱۱۰۰۸	تولید قند حبه و کله با تم زدن و بدون پخت تا سیصد تن در سال
۱۱۰۰۹	تولید نان صنعتی تا سیصد تن در سال
۱۱۰۱۰	بسته بندی عمل
۱۱۰۱۱	تولید بستنی تا سیصد تن در سال
۱۱۰۱۲	تولید شیرینی و نان تا سیصد تن در سال
۱۱۰۱۳	بسته بندی لبنیات سنتی
۱۱۰۱۴	تولید بیسکویت، شکلات و شکو بار تا سیصد تن در سال
۱۱۰۱۵	رشته بری تا سیصد تن در سال
۱۱۰۱۶	بسته بندی پودر انواع میوه خشک و پوست میوه بدون شستشو
۱۱۰۱۷	سورتینگ و بسته بندی سبزی و میوه بدون شستشو
۱۱۰۱۸	تولید یخ
۱۱۰۱۹	تولید نان بستنی

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع غذایی (۱۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۱۱۰۲۰	بسته بندی زرده و سفیده تخم مرغ به روش پاستوریزه (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۲۱	بسته بندی انواع نشاسته و مشتقات آن، گلوکز، مالتوز، لاکتوز، سلولز و سوربیتول
۱۱۰۲۲	سورتینگ و بسته بندی غلات، حبوبات و پرنج بدون بو جاری و شستشو
۱۱۰۲۳	بسته بندی انواع آرد
۱۱۰۲۴	تولید و بسته بندی بهبود دهنده کیفیت آرد و بکینگ پودر
۱۱۰۲۵	تولید غذای کودک از آرد غلات آماده بدون عملیات بو جاری و آسیاب (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۲۶	مرکز جمع آوری شیر تا ظرفیت پنج تن در روز در مراکز روستایی
۱۱۰۲۷	مرکز جمع آوری شیر تا ظرفیت پنجاه تن در روز در مراکز شهری (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۲۸	تولید و بسته بندی غذای آماده (کنترینگ) و نیمه آماده تا هزار تن در سال
۱۱۰۲۹	پخت آجیل، شیرین گندمک و برنجک
۱۱۰۳۰	بسته بندی روغن های گیاهی و خوراکی
۱۱۰۳۱	بسته بندی انواع رب (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۳۲	بسته بندی آب میوه از کنسلیتره (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۳۳	بسته بندی انواع عرقیات، گلاب و اسانس گیاهی
۱۱۰۳۴	بسته بندی سمنو
۱۱۰۳۵	بسته بندی تخم مرغ و تخم انواع طیور
۱۱۰۳۶	بسته بندی زعفران و پودر آن بدون هرگونه افزودنی و بهبود دهنده
۱۱۰۳۷	بسته بندی چربی و دنبه بدون شستشو و فرآوری (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۳۸	تولید خمیر فوندانت تا ظرفیت سیصد تن در سال
۱۱۰۳۹	بسته بندی زیتون، زیتون پرورده، انواع ترشی و شوری
۱۱۰۴۰	بسته بندی آب آشامیدنی بدون هرگونه افزودنی و با استفاده از پری فرم آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۴۱	بسته بندی انواع سرکه خوراکی
۱۱۰۴۲	تولید روغن های گیاهی با روش پرس سرد تا ظرفیت صد تن در سال
۱۱۰۴۳	تولید و بسته بندی پودر هسته خرما، سنجید، انار، زیتون، عتاب، پسته، نارگیل و مشابه آن بدون شستشو
۱۱۰۴۴	طعم دار کردن گوشت مرغ (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۴۵	بسته بندی شیر خشک و غذای مخصوص بیماران (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۴۶	بسته بندی انواع دانه های روغنی و زرشک خشک بدون شستشو
۱۱۰۴۷	بسته بندی پودر ماهی، عصاره گوشت قرمز، گوشت طیور حاوی مواد افزودنی (خوراک انسان) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۴۸	بسته بندی انواع پودر غذاهای نیمه آماده از قبیل انواع سوپ، آش و مشابه آن (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱۰۴۹	بسته بندی انواع دسر، پودینگ، ژله و موارد مشابه آن بصورت آماده و پودر
۱۱۰۵۰	بسته بندی پودر انواع میوه خشک و پوست میوه بدون شستشو
۱۱۰۵۱	بسته بندی اسانس های خوراکی از عصاره های آماده، انواع مواد طعم دهنده، افزودنی و رنگهای مجاز خوراکی
۱۱۰۵۲	بسته بندی و اختلاط انواع پایدار کننده، بهبود دهنده، نگهدارنده، قوام دهنده و غلیظ کننده مواد غذایی (مجاز به

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع غذایی (۱۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
	استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۱۱-۵۳	یسته بندی انواع مخمر و خمیر مایه (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع نساجی و پوشاک (۲۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۲۱۰۰۱	قالی باقی، زیلو باقی و نمده مالی دستی و دست بافتها (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۲۱۰۰۲	شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی
۲۱۰۰۳	تولید فیلتر هوای خودرو و غیرخودرو از پارچه آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۲۱۰۰۴	تولید انواع مصنوعات برزنتی (چادر مسلقه، زیر انداز، چتر سایه بان و موارد مشابه) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۲۱۰۰۵	تولید انواع لباس و پوشاک حداکثر سی هزار دست در سال
۲۱۰۰۶	تولید طناب نخ، پا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان
۲۱۰۰۷	دوزندگی لحاف، تشک و بالش بدون حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه
۲۱۰۰۸	چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان، چاپ سیلک و مشایه آن)
۲۱۰۰۹	پارچه بافی دستی (غیر موثوری) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۲۱۰۱۰	تولید فیلتر نفت سوز و نوارهای صنعتی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۲۱۰۱۱	چله پیچی
۲۱۰۱۲	تولید پرده کرکره عمودی از رول آماده پارچه ای
۲۱۰۱۳	تولید عروسک پارچه ای با ظرفیت سیصد هزار عدد در سال
۲۱۰۱۴	تولید روکش صندلی خودرو از پارچه آماده با ظرفیت سی هزار دست در سال
۲۱۰۱۵	تولید کیف، کوله پشتی پارچه ای و موارد مشابه
۲۱۰۱۶	تولید وسایل ارتوپدی پارچه ای (میچ بند، زانو بند و مشایه آن)
۲۱۰۱۷	اتیکت بافی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۲۱۰۱۸	جوراب بافی با ظرفیت صد تن در سال (تا سه دستگاه)

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع چرم (۳۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۳۱۰۰۱	تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، کوله پشتی، دستکش، جلد چرمی و موارد مشابه از چرم آماده
۳۱۰۰۲	تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده
۳۱۰۰۳	تولید پستانی کفش حداکثر تا سی هزار جفت در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۳۱۰۰۴	تولید کفش ماشینی حداکثر تا سی هزار جفت در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۳۱۰۰۵	مونتاژ دست و پای مصنوعی یا استفاده از چرم آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۳۱۰۰۶	مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۳۱۰۰۷	چاپ روی چرم آماده
۳۱۰۰۸	تولید زمین و یراق از چرم آماده
۳۱۰۰۹	تولید توپهای ورزشی از چرم آماده

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع سلولوزی (۴۰۰۰۰)

ردیف	
۴۱۰۰۱	تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده
۴۱۰۰۲	تولید انواع پاکت (خوابار، نامه و مشابه آن) از ورق آماده
۴۱۰۰۳	تولید کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چلپ شده
۴۱۰۰۴	برش لیزری چوب، قاب چوبی و چاپ روی اشیا
۴۱۰۰۵	تولید انواع لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق و کاغذ آماده
۴۱۰۰۶	صحافی و چاپخانه ساده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۴۱۰۰۷	تولید مصنوعات چوب پنبه ای
۴۱۰۰۸	نجاری و خراطی بدون الوار سازی
۴۱۰۰۹	میل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا سیصد متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۴۱-۱۰	تولید انواع فیلترهای کاغذی (فیلتر هوا، فیلتر قهوه، کاغذ صافی و مشابه آن) یا استفاده از ورق آماده
۴۱-۱۱	تولید انواع دوک و لوله طلقه پیچی مقوایی و مشابه آن از ورق آماده
۴۱-۱۲	تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد از الیاف گیاهی
۴۱-۱۳	بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده
۴۱-۱۴	پرسکاری و چسبندن روکش نشیمن با استفاده از روکش آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۴۱-۱۵	تولید قایقهای چوبی و بلم تا سیصد دستگاه در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۴۱-۱۶	تولید استنسیل و کارتن از کاغذ آماده
۴۱-۱۷	تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده
۴۱-۱۸	تولید سازهای سنتی
۴۱-۱۹	تولید کپسول مومی کیک از کاغذ آماده
۴۱-۲۰	تولید مصنوعات چوبی ساخته شده از ام دی اف (MDF) تا نه هزار مترمربع در سال
۴۱-۲۱	تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع فلزی، ماشین سازی و الکترونیک (۵۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۵۱۰۰۱	قلمزنی انواع فلزات
۵۱۰۰۲	تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۰۳	تولید درب و پنجره آهن و آلومینیومی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۰۴	تولید کانال کولر، لوله بخاری (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۰۵	طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۰۶	تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر صد تن در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۰۷	مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۰۸	تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی)
۵۱۰۰۹	طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۱۰	طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۱۱	تولید ترموستات (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۱۲	برش صفحات آهن استیل با سه دستگاه برش (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۱۳	تولید قفس حیوانات (بدون ریخته گری و آبکاری)
۵۱۰۱۴	تولید منبع آبساط دو جداره بدون ریخته گری و آبکاری (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع فلزی، ماشین سازی و الکترونیک (۵۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۵۱-۱۵	طراحی و مونتاژ ماشین آلات آتش نشانی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۱۶	مونتاژ پرده کرکره فلزی از ورق آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۱۷	مونتاژ باسکول و ترازو (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۱۸	مونتاژ کمک فتر (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۱۹	مونتاژ کمر بند ایمنی
۵۱-۲۰	تولید زیور آلات از فلزات قیمتی با عملیات ذوب یا کوره دستی
۵۱-۲۱	تولید کابین فلزی دستگاههای خود پرداز تا ظرفیت صد و بیست دستگاه (معادل سیصدتن در سال) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۲۲	مونتاژ کیسه ایمنی هوای خودرو (Air bag)
۵۱-۲۳	مونتاژ پیانو (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۲۴	جوشکاری انفجاری (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۲۵	گرم‌رور باقی بصورت دستی (توعی ابزار صید تله ای دریایی)
۵۱-۲۶	مونتاژ تابلوهای فرمان ماشین های جوش مقاومتی و سیستم های اتوماسیون از قطعات آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۲۷	مونتاژ انواع سمپاش فلزی
۵۱-۲۸	مونتاژ رورونک و کالسکه بچه
۵۱-۲۹	مونتاژ رک مخابراتی
۵۱-۳۰	تولید تجهیزات جکهای سقفی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۳۱	ماشین آلات رنگ آمیزی میکرو آرگانیسم
۵۱-۳۲	تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر رنگ اخبار و در باز کن)
۵۱-۳۳	تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده
۵۱-۳۴	طراحی و مونتاژ لوازم برقی و الکترونیکی، سیم پیچی و آرمیچر، بدون عملیات حرارتی، آبکاری و رنگ کاری
۵۱-۳۵	تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۳۶	تولید ترانزیستور و مقاومت و موارد مشابه (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۳۷	تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۳۸	تولید انواع ساعت (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۳۹	تولید طراحی و مونتاژ تقویت کننده صوت نظیر بلند گو و آمپلی فا پر
۵۱-۴۰	تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری بصورت مونتاژ (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۴۱	تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری
۵۱-۴۲	تولید سیستمهای مخابراتی مرکز تلفن (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۴۳	تولید لوازم الکترونیکی (دوربین، کامپیوتر، لوازم اناری و لوازم دقیق الکترونیکی) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۴۴	تولید کنتورهای ولتاژ و فرکانس (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۴۵	تولید افتلالات (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱-۴۶	تولید مودم و میکرو کنترل
۵۱-۴۷	طراحی و مونتاژ تایمر

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع فلزی، ماشین سازی و الکترونیک (۵۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۵۱۰۴۸	تولید کارت و بردهای کامپیوتری
۵۱۰۴۹	مونتاژ تابلوهای تبلیغاتی
۵۱۰۵۰	مونتاژ چراغ قوه شارژی خورشیدی
۵۱۰۵۱	تعمیر، بازسازی و مونتاژ دستگاههای زیراکس و کپی
۵۱۰۵۲	مونتاژ کیت CNG میکسری و کیت CNG ایزکتوری
۵۱۰۵۳	تولید سیم کارت و کارت شارژ
۵۱۰۵۴	مونتاژ کلید فشار قوی
۵۱۰۵۵	مونتاژ و بسته بندی انواع لامپ ها (کم مصرف، LED و موارد مشابه) بدون هر گونه تزریق گاز (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۵۶	تولید تلسکوپ چشمی و دوربین شکاری دید در شب بدون هرگونه عملیات حرارتی
۵۱۰۵۷	طراحی و مونتاژ دستگاه های پردازش سیگنال و اجزای وابسته به ظرفیت پنج هزار دستگاه در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۵۸	تولید تابلوی برق (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۵۹	تولید دستگاه رادیوگرافی به ظرفیت پنجاه دستگاه در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۶۰	تولید دپاک خودرو و دستگاه تست ای سی یو (ECU) خودرو (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۶۱	تولید انواع دستگاه سختی سنج و تست کشش (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۶۲	تولید کارت خوان، تیلت، دستگاه موقعیت یاب مکانی و دستگاه کنترل از راه دور با سیستم امواج رادیویی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۶۳	مونتاژ رادیوگرافی صنعتی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۶۴	طراحی و مونتاژ دستگاه الکترو شوک بدون عملیات حرارتی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۵۱۰۶۵	نیروگاه خورشیدی با ظرفیت کمتر از ۱۰ مگاوات
۵۱۰۶۶	واحدهای مولد مقیاس کوچک تا ظرفیت ۲۵ مگاوات از انواع CHP مشروط به استفاده از سوخت گاز
۵۱۰۶۷	نیروگاههای برقیابی تا ظرفیت یک مگاوات (ملزم به تهیه طرح توجیهی زیست محیطی)

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع کانی غیر فلزی (۶۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۶۱۰۰۱	تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب
۶۱۰۰۲	تولید آینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ذوب (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۶۱۰۰۳	تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۶۱۰۰۴	تولید پودر جوشکاری (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۶۱۰۰۵	تولید بتون آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۶۱۰۰۶	تولید لنت تماسی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۶۱۰۰۷	تراش انواع عدسی عینک از شیشه آماده
۶۱۰۰۸	مونتاژ لنت ترمز (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۶۱۰۰۹	تراش انواع سنگهای قیمتی و نیمه قیمتی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع شیمیایی (۷۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۷۱۰۰۱	تولید آب مقطر
۷۱۰۰۲	تولید تایلون، تایلکس، سلوفان (سلوفون) و دستکش تایلونی با استفاده از رول آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۷۱۰۰۳	برش انواع اسکاچ ظرفشویی
۷۱۰۰۴	تولید در و پنجره پلاستیکی از پروفیل آماده (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۷۱۰۰۵	مونتاژ محصولات پلاستیکی (قطعات و لوازم پلاستیکی، سرویس بهداشتی، مکتبزم تخلیه آب توالت فرنگی، سیفون پلاستیکی و موارد مشابه) با ظرفیت پنجاه تن در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۷۱۰۰۶	مونتاژ قطعات پلاستیکی خودرو (نوار دور شیشه، شلنگهای بنزینی، کلاهیک دلیکو، وایر شمع و موارد مشابه) با ظرفیت پنجاه تن در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۷۱۰۰۷	تولید دندان مصنوعی تا ظرفیت پنجاه تن در سال
۷۱۰۰۸	تولید مفاصل مصنوعی بدن، لگن مصنوعی و غیره تا ظرفیت صد هزار عدد در سال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۷۱۰۰۹	مونتاژ انواع سمپاش پلاستیکی
۷۱۰۱۰	بسته بندی سودا کاستیک (سود سوزآور Caustic Soda) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۷۱۰۱۱	بسته بندی مایعات کف شویی (مایع جرم گیر به ظرفیت ۱۲۰ تن در سال) (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۷۱۰۱۲	بسته بندی وازلین و پارافین

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع دارویی و بهداشتی (۸۰۰۰۰)

ردیف	نام واحد
۸۱۰۰۱	تولید انواع محیط کشت ادرار و فرآورده های خونی دفیبریته و فرآورده های خونی سیتراته (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۸۱۰۰۲	تولید پودر اکسیژنه (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۸۱۰۰۳	تولید اسانس، تنطور، الکلونید از مواد طبیعی و شیمیایی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۸۱۰۰۴	تولید سرنگهای تزریقی از پیش پر شده و محصولات دارویی به صورت ویال (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۸۱۰۰۵	تولید عدسی های چشمی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۸۱۰۰۶	بسته بندی عطر بدون هر گونه تولید جاذبی (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۸۱۰۰۷	تولید آمیون ممبران، قرآوری غشروف در اشکال مختلف، اسکافولندهای ممبران، فاشیالیا، الوگرافت پوست آسلولار، پودر استخوان (کاربرد پزشکی)، قرآوری فیلرکلاژن انسانی به اشکال پودر و ژل (مجاز به استقرار در کاربری تجاری نمی باشد)
۸۱۰۰۸	بسته بندی پنبه هیدروفیل و پنبه توپک بهداشتی

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع کشاورزی (۹۰۰۰۰)

ردیف	
۹۱۰۰۱	زنبورداری و پرورش ملکه *
۹۱۰۰۲	پرورش پرندگان زینتی تا یک صد قطعه در سال *
۹۱۰۰۳	پرورش کرم ابریشم *
۹۱۰۰۴	پرورش ماهی تزئینی *
۹۱۰۰۵	طرح احداث گلخانه با سیستم هیدروپونیک تا یک هکتار *
۹۱۰۰۶	کشت گلخانه ای پلاستیکی بمنظور تولید صیفی جات و انواع گل شاخه بریده و موارد مشابه تا یک هکتار
۹۱۰۰۷	تولید گرده خرما
۹۱۰۰۸	تولید جوجه تا ۱۰۰۰ هزار قطعه در هر دوره فقط در نواحی روستایی *
۹۱۰۰۹	واحد پرورش کبک و بلدرچین تا ۱۰۰ قطعه در سال *
۹۱۰۱۰	تولید ورمی کمپوست (کرم پوسال) تا ظرفیت دو تن در روز فقط در نواحی روستایی *
۹۱۰۱۱	پرورش بوقلمون و مرغ گوشتی و انواع ماکیان مجموع ۱۰۰ قطعه در هر دوره فقط در نواحی روستایی *
۹۱۰۱۲	باغ گیاه شناسی و پارک نمونه
۹۱۰۱۳	گاوداری شیری در مراکز روستایی تا ۵ راس (با رعایت حداقل فاصله ۵۰ متر از سکونتگاه) *
۹۱۰۱۴	گاوداری شیری در مراکز روستایی از ۵ تا ۱۰ راس (با حداقل فاصله ۱۰۰ متر از سکونتگاه)

ادامه جدول شماره ۴- طبقه بندی واحدهای گروه رده یک صنایع کشاورزی (۹۰۰۰۰)

ردیف	
۹۱۰۱۵	پرور بندى گوساله در مراکز روستایی تا ۵ راس (با رعایت حداقل فاصله ۵۰ متر از سکونتگاه)*
۹۱۰۱۶	پرور بندى گوساله در مراکز روستایی از ۵ تا ۲۰ راس (با رعایت حداقل فاصله ۱۰۰ متر از سکونتگاه)*
۹۱۰۱۷	پرورش گوسفند و پرور بندى بره در مراکز روستایی تا ۵۰ راس (با رعایت حداقل فاصله ۵۰ متر از سکونتگاه)*
۹۱۰۱۸	پرورش گوسفند و پرور بندى بره در مراکز روستایی از ۵۰ تا ۱۰۰ راس (با رعایت حداقل فاصله ۱۰۰ متر از سکونتگاه)*
۹۱۰۱۹	پرورش مرغ گوشتی به روش پرورش در قفس تا ظرفیت ۲۰۰ قطعه
۹۱۰۲۰	آزمایشگاه دامپزشکی
۹۱۰۲۱	پرورش ماهی دو منظوره تا سقف ده تن در سال در مزارع و باغات *
۹۱۰۲۲	بسته بندی انواع محصولات از توتون و تنباکو (میوه‌ای و سیگاری، سیگار فیلتر دار، سیگار)
۹۱۰۲۳	تکثیر و پرورش ماهیان زینتی تا سقف صد هزار قطعه در سال *

سه- کاربری مسکونی تنها در قالب اتاق سرایداری و نگهداری و حداکثر تا ۵۰ مترمربع زیربنا در این منطقه مجاز است.

چهار- کاربری‌ها و عملکردهای تجاری و اداری تنها در ارتباط با فعالیت‌های واحدهای کارگاهی و در مجموعه ساختمانی واحد تولیدی، مجاز به استقرار در اراضی این منطقه می‌باشند.

پنج- کاربری‌ها و عملکردهای مالی و بانکی و بیمه و تأمین اجتماعی و پست مجاز به استقرار به صورت مستقل در اراضی این منطقه هستند.

شش- کاربری‌ها و عملکردهای آموزش فنی و حرفه‌ای مجاز به استقرار در اراضی کاربری صنعتی به صورت مستقل در یک قطعه و یا مختلط در قالب مجموعه آموزشی- صنعتی هستند.

هفت- احداث بناهای بهداشتی و درمانی در جهت خدمات امداد رسانی به سوانح کار مجاز است.

۲-۳-۱-۳- مشروط

یک- استقرار کاربری و عملکردهای انبارداری در اراضی کاربری صنعتی و کارگاهی شهر مشروط به آن است که در ارتباط با عملکرد واحدهای صنعتی باشد.

۳-۳-۱-۳- ممنوع

یک- استقرار کلیه فعالیت‌ها و کاربری‌ها به جز موارد مجاز و مشروط در اراضی کاربری صنعتی ممنوع می‌باشد.

۳-۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۳-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل اندازه قطعات تفکیکی جهت استقرار صنایع در اراضی این کاربری ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

۳-۳-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

یک- توصیه می‌شود نسبت طول به عرض قطعات نباید از ۳ به ۱ تجاوز نماید.

۳-۳-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

یک- حداقل عرض گذر مجاور قطعات در اراضی این کاربری ۱۲ متر می‌باشد.

۳-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ و مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در خصوص کاربری های صنعتی واقع در حریم گسل الزامی بوده و در صورت مغایرت با ضوابط حاضر، ضوابط مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری و آیین نامه ۲۸۰۰ ملاک عمل می باشند.

۳-۳-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- حداکثر تراکم ساختمانی واحدهای صنعتی و کارگاهی مستقر در این منطقه ۱۰۰٪ تعیین می‌شود.

۳-۳-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین در اراضی این منطقه ۵۰٪ سطح کل زمین تعیین می‌گردد.

۳-۳-۳-۳- حداقل ارتفاع ساختمان

یک- حداقل ارتفاع ساختمان واحدهای صنعتی (در صورتی که در ۲ طبقه ساخته شوند) نباید از ۶ متر کمتر باشد.

۳-۳-۳-۴- حداقل ابعاد حیاط

یک- حداقل ۵۰٪ سطح کل قطعه باید به صورت فضای باز باشد. در ضمن ضروری است عمده فضای باز واحدهای صنعتی

مستقر در این منطقه به صورت فضای سبز در آید.

۳-۳-۳-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

یک- نحوه استقرار ساختمان در زمین به گونه‌ای باید باشد که حداقل ۲۰ درصد سطح کل فضای باز قطعه در مجاورت

معبر تأمین کننده دسترسی قرار گیرد.

دو- کارگاه‌ها و ساختمان‌های مربوط به کارگاه‌ها بایستی ۵ متر از اطراف محدوده زمین فاصله داشته باشد، مشروط بر این که حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها ۶ متر باشد.

سه- درخصوص اراضی با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع در صورتی که ارتفاع ساختمان‌ها از ۶ متر تجاوز نکند، فاصله موصوف در بند دو می‌تواند به ۳/۵ متر کاهش یابد.

۶-۳-۳- حداقل تعداد پارکینگ

یک- در واحدهای کارگاهی و صنعتی تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای دفاتر الزامی است.

دو- در واحدهای کارگاهی و صنعتی تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای واحد صنعتی الزامی است.

سه- استفاده از فضاهای باز محوطه صنعتی جهت احداث پارکینگ بلامانع است.

۷-۳-۳- سایر ضوابط مرتبط با احداث ساختمان واحدهای صنعتی

یک- سایر ضوابط حاکم بر احداث ساختمان درواحدهای کارگاهی صنعتی مشابه ضوابط حاکم بر کاربری اداری می‌باشد.

۸-۳-۳- سایر ضوابط مرتبط با عملکردهای کارگاهی- صنعتی شهری

یک- صنایع مستقر در کاربری صنعتی طیف وسیعی از صنایع با آلاینده‌گی کم و یا طیفی از صنایع پاک را مطابق جدول شماره ۴ در بر می‌گیرد.

دو- انتقال صنایع نامتجانس با محدوده شهرها از اراضی این کاربری الزامی است.

سه- احداث واحدهای صنعتی به صورت پراکنده در محدوده شهر ممنوع می‌باشد.

چهار- صنایع دارای آلودگی‌های صوتی باید دور از ساختمان‌های دیگر و در مناطقی قرار گیرند که سرو صدای آن‌ها مزاحم صنایع دیگر نباشد و واحدهایی که به دلیل ماهیت تولید خود دارای صداها و ارتعاشات بیشتر از حد مجاز قابل قبول سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشند، موظف هستند در طرح‌های خود، پیش‌بینی لازم را جهت عایق‌بندی و جلوگیری از انعکاس صوت و ارتعاش به عمل آورند.

پنج- ساختمان‌های جنبی و مکمل مانند ساختمان‌های اداری، بانک، پست، مهمانسرا، رستوران، بهداری، آتش نشانی، انبار، نگهبانی، سرایداری که علاوه بر استفاده شاغلین مورد استفاده سایر مراجعین نیز قرار می‌گیرند می‌بایست در مکانی واقع باشند که دسترسی به آن‌ها از خارج و داخل با سهولت انجام گیرد.

شش- صنایع با حجم فاضلاب زیاد بایستی به تأسیسات تصفیه خانه فاضلاب متصل گردند.

هفت- اتصال پساب فاضلاب صنعتی به فاضلاب شهری مجاز نمی‌باشد.

هشت- در احداث واحدهای صنعتی دیوارهای بین قطعات باید حداکثر به ارتفاع ۲ متر و اضلاع مجاور معبر به صورت مشبک و ارتفاع ۲ متر اجراء شود.

نه- رعایت ضوابط مربوط به پخ زمین در احداث واحدهای صنعتی ضروری است.

ده- واحدهای صنعتی موظفند محل بارگیری و باراندازی مواد و فضولات خود را بنا به احتیاج در محوطه داخلی پیش‌بینی نمایند و استفاده از خیابان‌ها و سطح پیاده‌روها برای این منظور ممنوع است.

یازده- مواد خام و کالاهای تولیدی واحد صنعتی بایستی در محل‌های واحد انبار گردیده و اشغال معابر عمومی در این خصوص ممنوع است.

دوازده- انتقال صنایع با آلودگی شدید زیست محیطی از محدوده شهر الزامی بوده و استقرار متمرکز آن‌ها در مجتمع صنوف مزاحم شهری و یا در شهرک‌های صنعتی ضروری است.

سیزده- انتقال صنایع آلوده کننده و مزاحم محیط زیست و دامداری‌ها و مرغداری‌های به خارج از محدوده شهر و به شهرک‌های صنعتی‌های پیش‌بینی شده برای استقرار صنایع انتقالی الزامی است.

چهارده- ساماندهی خدمات اتومبیل موجود در شهر که به صورت خودجوش و یا پراکنده و یا در قالب راسته‌های ویژه و یا در محدوده‌های کم و بیش متراکم صورت گرفته الزامی است و استقرار آن‌ها در محدوده‌های بدون مزاحمت ترافیکی، صوتی و بصری توصیه می‌گردد. در این خصوص ضروری است این مراکز به صورت مجموعه‌ها و یا راسته‌های ویژه در سطح شهر ساماندهی شوند.

پانزده- کلیه عملکردهای مرتبط با ساختمان و واحدهای صنفی مربوطه اعم از فروش سنگ، فروش کاشی، فروش آهن آلات ساختمانی، فروش ابزار ساختمانی، رنگ، گچ و آهک و مصالح ساختمانی، لوازم بهداشتی و ساختمانی و ... به دلیل حجیم و وزن بودن و نیازهای دسترسی وسایل نقلیه باری سنگین و نیمه سنگین، ملزم به استقرار در مجموعه‌های خدماتی ساختمانی در مجاورت معابر شریانی هستند.

شانزده- استقرار فروشگاه‌های مقیاس محله- ناحیه رنگ فروش، مصالح و ابزار مرتبط با تعمیرات ساختمانی در اراضی مراکز محلات و در پهنه‌های سکونت مجاز است.

هفده- استقرار کلیه واحدهای صنعتی در سطح شهر (صنایع رده یک) باید با مجوز شهرداری و سازمان حفاظت محیط زیست صورت پذیرد.

۴-۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه باغات و کشاورزی

این منطقه شامل کاربری باغات و کشاورزی می باشد.

این کاربری شامل، گستره‌های باغات و کشاورزی با بافت مسکونی همراه با فضای سبز و به صورت باغ مسکونی است.

ضوابط مرتبط با این کاربری به شرح زیر می باشد:

یک-هرگونه ساخت و ساز در این کاربری، تابع دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

دو- در اراضی این کاربری صرفاً فعالیت های مرتبط با باغات و کشاورزی و واحدهای باغ مسکونی مجاز به استقرار می باشد.

تبصره ۱- استقرار تاسیسات شهری در اراضی این منطقه در حد رفع نیازهای مرتبط مجاز است.

سه-هرگونه تفکیک اراضی در این کاربری نیز تابع دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

چهار- حداکثر تراکم و سطح اشغال در این کاربری وفق ضوابط ساخت و ساز براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، تعیین گردیده است.

۵-۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در منطقه حفاظتی (سبز و باز)

این منطقه شامل اراضی سبز و باز شهری است که خود شامل ۲ کاربری می‌باشد که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی منعکس شده‌اند:

- پارک و فضای سبز
- حریم

این کاربری‌ها به سبب ماهیت ویژه خود از اهمیت بسیاری در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری، ایجاد سرزندگی شهری و تأمین فضاهای لازم برای عرصه‌های عمومی، تفرج و گردشگری برخوردارند.

۱-۵-۳- پارک و فضای سبز

پارک‌ها و فضاهای سبز از جمله مهمترین عناصر شهری در تحقق فضاهای شهری شاداب و سرزنده بوده و از این‌رو فضاهای سبز رفیوژها، لچکی‌ها، درختان حاشیه خیابان‌ها که عمدتاً از نظر دید و منظر و یا سایه‌اندازی حائز اهمیت هستند و کمتر ایجاد میکروکلیمای شهری می‌نمایند، نمی‌توانند در محاسبات سرانه‌های پارک‌های شهری لحاظ شوند.

۱-۱-۵-۳- موارد استفاده از زمین

۱-۱-۱-۵-۳- مجاز

یک- کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار در پارک‌ها عبارتند از:

- کاربری تجاری در ارتباط با مکان‌های مرتبط با خوردن و آشامیدن و پذیرائی مثل چایخانه، ساندویچی و پیتزا فروشی، بستنی و فالوده و تنقلات فروشی و ... با توجه به سطح و وسعت پارک
- کاربری فرهنگی نظیر کتابخانه، کتاب فروشی، نمایشگاه، سالن‌های نمایش، موزه، آتلیه‌های هنر و نظیر آن‌ها در فضای باز و سبز متناسب با وسعت پارک
- زمین‌های ورزشی و بازی با توجه به مقیاس پارک و فضاهای تفریحی کودکان
- تأسیسات و تجهیزات نظیر ایستگاه‌های نیروی انتظامی
- درمانی و بهداشتی نظیر ایستگاه‌های اورژانس، توالی و سرویس‌های بهداشتی

۳-۵-۱-۱-۲-۲- مشروط

یک- هیچ نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز) قابلیت استقرار به صورت مشروط در اراضی پارک‌ها و فضای سبز را ندارد.

۳-۵-۱-۱-۳- ممنوع

یک- استقرار هر نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز و مشروط) در اراضی پارک‌ها و فضاهای سبز ممنوع می‌باشد.

۳-۵-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۵-۱-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

- یک- حداقل سطح تفکیک برای احداث پارک و فضای سبز در مقیاس محله ای ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- دو- حداقل سطح تفکیک برای احداث پارک و فضای سبز در مقیاس ناحیه ای ۲۰۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- سه- حداقل سطح تفکیک برای احداث پارک‌ها و فضاهای سبز در مقیاس شهری ۵۰۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- چهار- احداث فضاهای سبز به صورت پراکنده در فضاهای کوچک خالی مانده شهر، مجاور خیابان‌ها، میدانی، لچکی‌ها و نظایر آن با هر سطح بلامانع می‌باشد.

۳-۵-۱-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

یک- ابعاد و تناسب درخصوص پارک‌های شهری وابسته به نقش و میزان اراضی تعیین شده برای فضاهای سبز شهری متفاوت است لیکن توصیه می‌گردد حتی‌الامکان، فضای قطعه یا زمین مشخص شده با تناسبات فضاهای شهری پیرامونی خود همگن باشد.

۳-۵-۱-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

- یک- دسترسی به پارک‌های شهری در مقیاس محلی و ناحیه‌ای از معبر با عرض حداقل ۱۲ متر صورت می‌پذیرد.
- دو- دسترسی به پارک در مقیاس شهری از معبر با عرض حداقل ۲۰ متر صورت می‌پذیرد.

۳-۵-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۵-۱-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز پارک‌های شهری برابر ۱۰ درصد می‌باشد.

۳-۵-۱-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان

یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در اراضی پارک‌های شهری ۵ درصد می‌باشد.

۳-۱-۳-۵-۳- حدافل تعداد پارکینگ

یک- در پارک‌های محلی، احداث یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰۰ متر زمین ضروری است.

دو- در پارک‌های ناحیه‌ای، احداث یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۰۰ مترزمین ضروری است.

سه- در پارک‌های شهری، احداث یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۵۰ مترزمین ضروری است.

۳-۱-۳-۵-۴- سایر ضوابط مربوط به پارک‌ها و فضاهای سبز

یک- مجموع فضاهای خیابان بندی در پارک‌های محلی و ناحیه‌ای نباید از ۱۵ درصد سطح کل فضای پارک تجاوز نماید و سطح اشغال بناهای احداث شده با عملکردهای مختلف اداری، تفریحی، فرهنگی و خدماتی مرتبط با پارک نبایستی از ۵ درصد سطح کل پارک تجاوز نماید. به طوری که پوشش گیاهی و آبی در پارک‌ها عنصر غالب باشد و حداقل ۷۰ درصد سطح کل پارک را پوشش دهد.

دو- پوشش گیاهی پارک‌ها می‌بایستی از مجموعه گیاهی بومی پایدار در اقلیم شهر با مراعات تنوع گیاهی و سهم حداقل ۳۰ درصد پهن برگ تشکیل گردد و حداقل ۵۰ درصد پوشش گیاهی آن بایستی به مجموعه‌های گیاهی با اشکوب بالا و سایه‌اندازهای مناسب با حداقل شعاع ۶ متر سایه‌انداز تخصیص یابد و ۵۰ درصد باقی نیز می‌بایست با مراعات تنوع گیاهی دارای اشکوب متوسط و یا پائین باشد.

۳-۱-۳-۵-۲- حریم

مهمترین ضوابط مرتبط با حرائم شهری عبارتند از:

یک- حرائم مرتبط با عناصر دارای حریم شهری در نقشه‌های طرح جامع شهر منعکس شده‌اند.

دو- مهمترین عناصر دارای حریم، خط راه آهن و آزادراه تهران-قزوین می‌باشند که به منظور توسعه آتی شبکه و اقدامات مرتبط با توسعه در طرح جامع حفظ شده‌اند.

سه- هرگونه ساخت و ساز در اراضی کاربری حریم مشخص شده ممنوع بوده و نظارت بر حرائم درون محدوده شهرداری می‌باشد.

چهار- حریم بعضی از عناصر که در نقشه‌های طرح جامع شهر به دلیل مقیاس نقشه‌ها، امکان نمایش آن‌ها وجود نداشته در طرح تفصیلی شهری مشخص خواهد گشت و رعایت آن بر تمامی سازمان‌ها و نهادها و اشخاص حقوقی و حقیقی الزامی است.

پنج- مطابق استعلام به عمل آمده از اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای استان البرز، آزادراه تهران-قزوین دارای ۳۰ متر نوار تاسیسات زیر بنایی(پس از رعایت حریم ۶۰ متری از آکس محور) می باشد. این حریم به صورت خط چین در نقشه های طرح مشخص شده است. هر گونه صدور مجوز در اراضی واقع در نوار فوق می بایست با کسب مجوز از اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای صورت پذیرد.

شش- مطابق استعلام به عمل آمده از شرکت راه آهن، خطوط راه آهن دارای ۳۰ متر نوار تاسیسات زیر بنایی(پس از رعایت حریم ۱۷ متری از محور خط راه آهن) می باشد. این حریم(مجموع ۴۷ متر) در قالب کاربری حریم در نقشه های طرح منعکس شده است. علاوه بر این در محدوده ۷۰ متری پس از حریم و محدوده تاسیسات زیربنایی، هرگونه احداث بنا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی می باید با اطلاع قبلی و با صدور مجوز از سوی راه آهن صورت پذیرد.

نوار ۷۰ متری فوق الذکر به صورت خط چین در نقشه های طرح مشخص شده است. هر گونه صدور مجوز در اراضی واقع در نوار فوق می بایست با کسب مجوز از راه آهن صورت پذیرد.

هفت- سایر ضوابط تکمیلی مرتبط با حرائم در بند ۴-۱۵ مورد اشاره قرار خواهد گرفت.

۳-۵-۳- سبز حفاظتی

مطابق اعلام مصوبه طرح جامع شهر کمالشهر ، اراضی واقع در نوار ۳۰ متری تاسیساتی(بعد از رعایت حریم ۶۰ متری آزادراه تهران-قزوین) در بخش های فاقد مستحذات به کاربری فضای سبز حفاظتی تخصیص یافته است.

هر گونه اقدام در خصوص این اراضی تابع ضوابط و مقررات اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای استان در مورد کاربری نوار تاسیسات آزاد راه می باشد که می بایست با استعلام از آن اداره کل صورت پذیرد.

۳-۶- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در حریم شهر

ضوابط مرتبط با حریم شهر بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون سند پهنه بندی حریم شهر و اصطلاحات و جداول پیوست آن می باشد که رعایت آن الزامی است.

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 غیرقانونی و ممانعت از تخریب اراضی زراعی، باغی، جنگلی، منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون شهر و همچنین جلوگیری از هرگونه 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 هرگونه فعالیت در حریم شهر تنها در صورتی مجاز خواهد بود که با اهداف حفاظتی فوق الذکر در تضاد نباشد.

۳-۶-۱- تعاریف

اصطلاحات و تعریف به کار رفته در خصوص سند پهنه بندی حریم شهر به شرح زیر می باشد:

- **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 بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید (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 روستایی که با رعایت مصوبات طرح های بالادست 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 اراضی طبیعی در وضع موجود.

۲-۶-۳- ضوابط صیانت و حفاظت از حریم شهر

یک- روستاها و کانون‌های جمعیتی واقع در حریم شهر، حریم جداگانه‌ای نخواهند داشت.

دو- تبدیل روستاهای موجود در حریم شهر به شهرهای مستقل به استناد قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا مطلقاً ممنوع است.

سه- روستاهای واقع در حریم به محض شهر شدن (مطابق ضوابط و مقررات قانونی مربوطه) به عنوان ناحیه یا منطقه منفصل شهر محسوب شده و شهرداری موظف است برای آن‌ها طرح تفصیلی تهیه نموده و استانداری نیز مکلف است نسبت به طی روال قانونی انحلال دهیاری و شورای روستای موصوف اقدام نماید.

چهار- ایجاد هرگونه مرکز سکونتی جدید اعم از شهر، مجتمع مسکونی و نظایر آن‌ها و هرگونه تفکیک و تخصیص اراضی در حریم شهر به منظور واگذاری آن‌ها برای سکونت افراد، اعضای تعاونی‌ها، ارگان‌های دولتی و غیردولتی، نظامی و انتظامی، مطلقاً ممنوع است.

پنج- ساخت و ساز و کاربری اراضی در روستاهای واقع در حریم شهر، تابع ضوابط و مقررات طرح هادی روستا است. شش- در صورتی که نقاط روستایی واقع در حریم شهر، فاقد طرح هادی باشند و یا تهیه طرح هادی برای آن‌ها در اولویت نباشد، شهرداری مکلف است با هماهنگی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان نسبت به تهیه طرح هادی اقدام نماید. هفت- استقرار هرگونه فعالیت جدید (اعم از کارگاه، کارخانه، ناحیه صنعتی و ...) در حریم شهر تابع ضوابط و مقررات طرح جامع شهر می‌باشد که در ادامه مورد اشاره قرار خواهد گرفت.

هشت- هرگونه اصلاح، تدقیق و رفع ابهام از ضوابط و مقررات و پهنه‌بندی حریم شهر، با پیشنهاد شهرداری و تأیید شورای اسلامی شهر، به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید. نه- شهرداری موظف است پس از تصویب طرح جامع و حریم آن در مراجع ذیربط و ابلاغ آن به شهرداری، حداکثر ظرف مدت ۶ ماه خط محدوده شهر (بین شهر و حریم) و خط حریم (بین قلمرو حریم و خارج آن) را به طور دقیق معین و با نشانه گذاری و یا علامت گذاری معین، مشخص سازد.

ده- نظارت بر حریم و تحقق ضوابط و مقررات طرح جامع برعهده شهرداری می‌باشد.

۳-۶-۳- منطقه‌بندی حریم شهر و ضوابط و مقررات حاکم بر آن

حریم شهر کمالشهر از ۴ پهنه اصلی به همراه برخی کاربری‌های تثبیت شده تشکیل شده است. این پهنه‌ها و تعاریف مرتبط با آن به شرح زیر می‌باشد:

- **پهنه حفاظت:** پهنه‌ای است که در آن تاکید بر حفظ وضعیت طبیعی موجود و جلوگیری از دخل و تصرف در آن است و مشتمل بر: مناطق چهارگانه حفاظت محیط زیست، محدوده‌های آبخوان و سفره‌های آب زیرزمینی، جنگل و اراضی جنگلی، عرصه‌ها و حرایم آثار با ارزش تاریخی، فرهنگی و طبیعی ثبتی و ارزشمند و سایر عرصه‌هایی که به هر دلیل حفاظت از آنها ضروری است.
- **پهنه کشاورزی:** پهنه‌ای است شامل کلیه عرصه‌های باغی، زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی.
- **پهنه مراتع:** پهنه‌ای است شامل مراتع درجه یک و دو و سه.
- **پهنه سطوح آبی:** پهنه‌ای است شامل سطوح آبی مراتع و مصنوعی، نظیر دریاچه‌ها، تالاب‌ها، رودخانه‌ها، مسیله‌ها، مخازن سدها و حرایم کمی و کیفی آنها.

ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های حریم شهر به شرح زیر می‌باشد:

یک- رعایت مصوبه مورخ ۹۵/۱۱/۱۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون سند پهنه‌بندی حریم شهرها در هر گونه استقرار فعالیت‌ها در حریم شهر الزامی است.

دو- ضوابط استقرار فعالیت‌ها در هر کدام از پهنه‌های فوق‌الذکر مطابق جدول شماره ۵ می‌باشد.

سه- کاربری‌های تثبیت شده در حریم شهر عبارتند از شهرک صنعتی و صنایع، بافت موجود روستای هلجرد. در این خصوص رعایت ضوابط زیر الزامی است:

- هر گونه اقدام در خصوص شهرک صنعتی و صنایع تثبیت شده بر مبنای ضوابط و مقررات شرکت شهرک صنعتی و اداره کل صنعت، معدن و تجارت استان با رعایت ضوابط و مقررات زیست محیطی مربوطه می‌باشد.
- هر گونه اقدام در خصوص اراضی روستای هلجرد بر مبنای طرح هادی که توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان البرز تهیه خواهد شد، می‌باشد. تا پیش از آن هرگونه توسعه روستا خارج از حد کالبدی موجود آن ممنوع می‌باشد.

سه- موقعیت گسل ها و پهنه حریم آن بر روی نقشه پهنه بندی حریم شهر منعکس شده است. لذا هر گونه ساخت و ساز در پهنه حریم گسل می بایست با رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) و آیین نامه ۲۸۰۰ صورت پذیرد.

چهار- در جداول استقرار فعالیت ها در حریم شهر، مشروط بودن فعالیت به معنای اخذ مجوز از سازمان/اداره متولی مربوطه آن فعالیت می باشد.

پنج- پهنه سطوح آبی در نقشه پهنه بندی حریم کمالشهر شامل حد بستر رودخانه و مسیل ها و حریم کیفی و کمی آن ها بنا بر استعلام به عمل آمده از شرکت آب منطقه ای البرز(موضوع نامه شماره ۰۵/۱۴۰۳/۱۱۶۹/۱۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲ شرکت آب منطقه ای البرز) می باشد. نحوه استقرار فعالیت ها در این پهنه با توجه به ضوابط و مقررات مربوط به حد بستر و حریم کمی و کیفی رودخانه ها و مسیل ها و نیز دستورالعمل ناحیه بندی استقرار کاربری در حریم کیفی منابع آب سطحی(ضابطه ۷۸۲ سازمان برنامه و بودجه کشور) می باشد که نتایج آن بر مندرجات جدول شماره ۵ در خصوص پهنه سطوح آبی ارجحیت داشته و ملاک عمل می باشد.

لذا پیش از هرگونه صدور مجوز و استقرار کاربری و فعالیت در فاصله ۱۵۰ متری از حد بستر رودخانه و مسیل های مشخص شده در نقشه پهنه بندی حریم، کسب استعلام از شرکت آب منطقه ای البرز الزامی بوده و نتایج آن بر ضوابط مندرج در این بخش ارجحیت داشته و ملاک عمل می باشد.

شش- مطابق مفاد نامه شماره ۰۵/۱۴۰۳/۱۱۶۹/۱۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲ شرکت آب منطقه ای البرز، مسیل های موجود و آسیب رسان شناسایی شده در حریم شهرکمالشهر در نقشه پهنه بندی حریم شهر منعکس شده است. طبق نامه مذکور برای مسیل های فوق حریم تعیین نشده است. لذا وضعیت این مسیل ها و حریم آن ها می بایست تدقیق گردد. لذا تا زمان تعیین تکلیف این مسیل ها، جهت هرگونه اقدام(اعم از ساخت و ساز هرگونه ابنیه، خیابان،...) در خصوص املاک و زمین های واقع در مسیر مسیل های فوق می بایست از شرکت آب منطقه ای البرز استعلام گردد.

هفت- مطابق مفاد نامه شماره ۰۵/۱۴۰۳/۱۱۶۹/۱۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲ شرکت آب منطقه ای البرز، شهر کمالشهر در معرض خطر سیلاب ناشی از بارش در ارتفاعات بالادست و همچنین روان آبهای ورودی به شهرناشی از تغییر کاربری اراضی در شمال و غرب از حالت طبیعی به غیر طبیعی(شامل آسفالت، احداث اعیانی و سوله، مزار و...) علی الخصوص مربوط به

شهرک بهارستان قدیم و بهشت سکینه و چهارباغ می باشد. لذا تهیه طرح جمع آوری و ساماندهی کلیه روان آب های یاد شده توسط یک مشاور ذیصلاح مورد تاکید است. همچنین شهرداری کمالشهر به منظور ایمن سازی شهر موظف به اجرای طرح یاد شده خواهد بود. به عبارت دیگر طرح جمع آوری روان آبها با رویکرد شهری و غیر شهری تهیه و به اجرا رود. علاوه بر این با توجه به افزایش تولید روان آب های سطحی ناشی از تغییر کاربری از زمینهای خالی به سطوح پوششی در شهر کمالشهر ، به منظور ایمن سازی مناطق جمعیتی پایین دست (کرج، محمد شهر و ماهدشت)، با تهیه طرح مناسب نسبت به ساماندهی و پیشگیری از انتقال روان آب ها یا کاهش پیک سیلاب به سمت پایین دست اقدام گردد.

هشت- کلیه فعالیت ها و کاربری هایی که با طی نمودن مراحل قانونی مربوطه (شامل تصویب در کارگروه امور زیربنایی و شورای برنامه ریزی و توسعه استان) در حریم شهر احداث شده اند، کماکان ملاک عمل بوده و تثبیت می گردند.

جدول شماره ۵- کاربری های مجاز و مشروط در حریم شهر کمالشهر

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	
صنایع	صنایع کشاورزی (رده ۱،۲،۳)	ماکیان	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد تولید پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه
			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد تولید مرغ گوشتی تا ظرفیت ۱۰۰۰۰ قطعه در هر دوره
			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد پرورش کبک تا ۱۰۰ قطعه و بیش از قطعه
			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد تولید جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۷۷ هزار)
			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد تولید جوجه از ۲ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۹۰ هزار)

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت		پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
		دامداری (پرورش گاو، بره، بز و شتر)		پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	
				ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد مرغ داری و پرورش بوقلمون و سایر ماکیان تا ۱۰ هزار قطعه
				ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد پرورش پولت (جوجه مرغ تخمگذار) با ظرفیت ۲۰۰۰۰ قطعه در سال)
				ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد پرورش بوقلمون مادر و شتر مرغ با ظرفیت ۳۰۰۰ قطعه در سال
				ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد تولید مرغ مادر و مرغ تخمگذار تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه در سال
				ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد پرورانبندی بره تا ۵۰۰ راس
				ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد پرورش گوسفند شیری (داشتی) تا ۲۵۰ راس

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	
دامداری (پرورش گاو، بره، بز و شتر)		واحد گاوداری شیری تا ۲۰ راس	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد پرورش بز داشتی تا ۲۵۰ تا راس در سال
			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد پرواربندی گوساله تا ظرفیت ۵۰ راس
			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد شترداری تا ۲۰ نفر
			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	واحد پرورش گوسفند شیری (داشتی) از ۲۵۰ تا ۵۰۰ راس

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	
	دامداری (پرورش گاو، بره، بز و شتر)	واحد گاوداری شیری از ۲۰ تا ۵۰ راس	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد پروراندی گوساله تا ۲۰۰ راس	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد پرورش اسب و مادبان تا ۱۰ راس	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
	پرورش اسب و سگ	واحد نگهداری سگ نگهبان	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد پرورش سگ به ظرفیت ۵۰ قلاده	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت		پهنه ها			سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
				پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	
		پرورش اسب و سگ	واحد نگهداری حیوانات پوستی و آزمایشگاهی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
			واحد پرورش اسب و مادبان از ۱۰ تا ۵۰۰ راس	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
	پرورش آبزیان	واحد پرورش ماهی تزئینی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد پرورش ماهی سرد آبی با روش مدار بسته با ظرفیت ۱۰۰ تن در سال	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد پرورش ماهی به روش سنتی در استخرهای کشاورزی و آبیاری	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد تکثیر و پرورش ماهیان زینتی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد تکثیر و پرورش آبزیان (ماهی،میگو و جلبک) صرفا در استان های شمالی	-	-	-	-	
		واحد پرورش ماهی سرابی (مشروط به اینکه در پایین دست محل برداشت آب شوب وجود نداشته باشد)	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد پرورش اردک ماهی تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
	پرورش حشرات مفید	واحد پرورش کرم ابریشم	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		واحد تولید حشرات مفید جهت	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت		پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
				پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	
		پرورش قارچ		کنترل بیولوژیکی آفتاب در گلخانه				
				واحد تولید قارچ صدفی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
				واحد تولید بندر قارچ خوراکی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
				واحد تولید قرچ دکمه ای و صدفی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
				واحد تولید قارچ خوراکی با مواد اولیه کاه و کلش	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
	گلخانه و کشت گیاهان دارویی			واحد کاشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا حد یک	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
				واحد کشت گیاهان دارویی در وسعت ۱۰ هکتار	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
				واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا ۵ هکتار	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
				واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا ۵ هکتار	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
	تولید ورمی کمپوست و بیو کمپوست			واحد تولید ورمی کمپوست تا ظرفیت ۱۰ تن در روز	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
				واحد تولید بیو کمپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی تا ۱۰ تن در روز	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
				واحد تولید بیو کمپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی بیش از ۱۰ تن در روز	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
				واحد تولید ورمی کمپوست (کرم پوسال) بیش از ۱۰ تن در روز	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
	فعالیت های مرتبط با دامداری و کشاورزی			آزمایشگاه دامپزشکی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
				واحد تولید گرده خرما	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
				میادین دام (مجمع نگهداری دام و کاروانسرا) تا ۲۰۰	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	
فعالیت های مرتبط با دامداری و کشاورزی		واحد دامی	واحد دامی				
			واحد پيله خشک کنی و ابریشم رسی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
			واحد تولید اسپرم منجمد تا ظرفیت ۳۰۰۰۰ دز اسپرم	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
			واحد بسته بندی تنباکو میوه ای تا ظرفیت ۲۰۰ تن در سال	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز
			واحد تولید خوراک دام از مواد خام کشاورزی شامل گندم، جو، ذرت، سویا، تخم پنبه	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
			استقرار قرنطینه دامی ۲۰۰ تا ۵۰۰ راس	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
			استقرار قرنطینه دامی تا ۲۰۰ راس	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
واحد بسته بندی (محصولات کشاورزی و دامی)		واحد بسته بندی	تهیه بسته بندی خشکیار و خرما بدون شست و شوی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد بسته بندی نمک و ادویه جات	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد بسته بندی جای و قهوه	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد بسته بندی غسل	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد بسته بندی گلاب، عرقیات و داروهای گیاهی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد بسته بندی جو بدون عملیات و بوجاری و شست و شوی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد سورینگ و بسته بندی حیوانات بدون بوجاری	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
ترمینال های ضبط پسته		ترمینال های ضبط پسته	ترمینال ضبط پسته شامل پوست کندن، شستشو، جدا کردن و خشک کردن	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			واحد تولید و ترمینال ضبط پسته	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	
	صنایع کارگاهی	سایر موارد رده ۱،۲،۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز	
		مجتمع های صنعتی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز	
		مجتمع های صنوف مزاحم	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز	
	صنایع کانی غیر فلزی	واحدهای ماسه شویی و دانه بندی شن و ماسه بدون سنگ شکن	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز	
		واحد تولید بتن آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز	
		سایر موارد رده ۱،۲،۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
	سایر صنایع (سایر صنایع مندرج در مصوبه هیئت وزیران تاریخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ ضوابط و مقررات استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی محیط زیست)	صنایع نساجی	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		صنایع چرم	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		صنایع سلولوزی	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		صنایع فلزی	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		صنایع شیمیایی	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		صنایع دارویی	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		صنایع برقی و الکترونیک	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		صنایع ماشین سازی	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		صنایع بازیافت	رده ۱	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۲	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			رده ۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	

خدمات حمل و نقل و انبارداری	شبکه معابر	راه های شریانی				مشروط	مشروط	مشروط	مشروط										
کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت				پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)									
		پایانه ها	واحد پایانه حمل و نقل (خودروهای حامل مواد نفتی)	خط X-Ray کامیونی	پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	مجاز										
مشروط	مشروط				ممنوع	مجاز													
مشروط	مشروط				ممنوع	مجاز													
مشروط	مجاز				ممنوع	مجاز													
مشروط	مجاز				ممنوع	مجاز													
مشروط	مجاز				ممنوع	مجاز													
مشروط	ممنوع				ممنوع	مجاز													
مشروط	ممنوع				ممنوع	مجاز													
مشروط	ممنوع				ممنوع	مجاز													
مشروط	ممنوع				ممنوع	مجاز													
خدمات حمل و نقل	بندر	واحد پایانه (بندر) صادراتی	بندر تجاری	بندر صیادی	بندر خشک	اسکله و سکوی نفتی	مجتمع خدمات رفاهی بین راهی	واحد باسکول و توزین خودروهای سنگین	پارکینگ ماشین آلات سنگین و کشاورزی	مجتمع های لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودروهای سنگین	مجتمع های خدمات خودرویی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز				
																ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز
																-	-	-	-
																-	-	-	-
																ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز
																-	-	-	-
																مجاز	ممنوع	ممنوع	مجاز
																ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز
																ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز
																ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز
انبار		دپوی خودرو و سایر اجناس اقساطی				ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز										
		احداث واحد پارکینگ خودروهای تصادفی				ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز										

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	پهنه ها			سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)			
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی				
انبار	انبار	سواری			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		انبار ماشین آلات کشاورزی (هانتگارد)							
		سیلو ها			انبار اصلی کالا	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		سردخانه های بالای صفر درجه							
		انبار محصولات کشاورزی							
		انبار کود							
		انبار مصالح ساختمانی							
		انبار مواد غذایی							
		انبار دارو							
		انبار کالاهای تجاری							
		انبار سوخت			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
تاسیسات و تجهیزات	تاسیسات زیربنایی	پست ها و ایستگاههای تقلیل و تقویت فشار گاز خدمات واحد تقلیل فشار گاز برون شهری (تقلیل فشار گاز ۶۰ psi به ۲۵۰ CGS)			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		ترانس ها و پست های برق							
		واحد های مولد مقیاس کوچک			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		ایستگاه های پمپاژ انتقال آب							
		ایستگاه های رادیویی و دکل های مخابراتی			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		نیروگاه بادی تولید برق							
		نیروگاه خورشیدی تولید برق			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		نیروگاه برق آبی و سد ها							
		خط انتقال گاز			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		خط انتقال نفت							
		خط انتقال نیرو بالای ۱۶۰ کیلو وات			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		شبکه انتقال آب بین حوضه ای							
		تصفیه خانه فاضلاب			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		تصفیه خانه آب							
		پمپ بنزین			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		پمپ گاز							
		نفت گاز (خودرو های سبک و سنگین)			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	
		گورستان و غسلخانه							
		حمل و نقل بار			ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	پهنه ها			
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع
		کشتارگاه	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		پایگاه های اورژانس، هلال احمر _ امداد جاده ای و هوایی و ..	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
		دفع زیاله و پس ماند	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع
		میادین میوه و تره بار	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
خدمات فراغتی	مجموعه ها و مراکز ورزشی - تفریحی	ورزش های همساز با طبیعت (گلف، صخره نوردی، کوهنوردی، پیاده روی، دوچرخه سواری، سایت پرواز)	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
		پارک های موضوعی (شهر بازی)	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
		باغات تفریحی موضوعی (باغ وحش، باغ پرندگان، باغ های بوتانیک و ...)	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
		استادیوم ها و مجموعه های ورزشی بزرگ	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		سوارکاری	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
		باغ تالار	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
		باغ رستوران	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز
		اردوگاه	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		کمپینگ (بدون متحذات و در مناطق دارای ویژگی های طبیعی)	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
	انتظامی	زندان	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		پاسگاه	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
	نظامی	محوطه ی آموزش رانندگی وسایل نقلیه سنگین	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		در مواقع ضروری جهت استقرار در حریم با تشخیص مراجع مربوطه	مشروط	مشروط	مشروط	مشروط
خدمات رفاهی اجتماعی	آموزشی	هترستان کشاورزی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		موسسات آموزش عالی (صرفا دانشگاه های موجود)	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		رصد خانه	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
		احداث پارک علم و فناوری (احداث صرفا واحدهای علمی و آموزشی)	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
	درمانی	واحد آموزشی و توانبخشی معلولین و سالمندان	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
		بیمارستان	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز
		پناهگاه حیوانات	مجاز	مشروط	ممنوع	مجاز
		بیمارستان دامپزشکی	ممنوع	مشروط	ممنوع	مجاز
	فرهنگی	باغ موزه	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
	تاریخی	آثار و محوطه های تاریخی	مشروط	مشروط	مشروط	مجاز
	مذهبی	بقاع متبرکه و مصلی	مشروط	مشروط	ممنوع	مجاز
			سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)			

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	پهنه ها				سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظت	پهنه کشاورزی	پهنه سطوح آبی	پهنه مراتع	
سبز و کشاورزی	کشاورزی	مزارع کشت سنتی	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز	
		مزارع پرورش گل	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز	
		گلخانه مدرن (صرفاً نگهداری و عرضه به صورت نمایشگاهی) منبع قوانین: مقررات، ضوابط و استانداردهای محیط زیست انسانی	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز	
		خانه کارگری	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز	
		دیوار کشی	ممنوع	مجاز	ممنوع	مجاز	
		باغات مثمر	مشروط	مجاز	مشروط	مجاز	
	باغات	باغات غیر مثمر	مشروط	مجاز	مشروط	مجاز	
		کمربند سبز و جنگل کاری	مجاز	مجاز	مشروط	مجاز	
	پارک ها و فضاهای سبز عمومی	پارک های عمومی	مجاز	مجاز	مشروط	مجاز	

توضیح: در خصوص پهنه سطوح آبی، کاربری های مجاز به استقرار در حریم کمی و حریم کیفی تابع دستورالعمل ناحیه بندی استقرار کاربری در حریم کیفی منابع آب سطحی (ضابطه شماره ۷۸۲ سازمان برنامه و بودجه کشور) می باشد که نسبت به موارد مندرج در جداول فوق اولویت داشته و در صورت مغایرت، ملاک عمل می باشد.

۳-۷- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان سایر کاربری ها

هر گونه ساخت و ساز در کلیه کاربری های خدماتی واقع در پهنه حریم گسل می بایست با رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) صورت پذیرد. بدیهی است در صورت مغایرت با ضوابط حاضر، ضوابط مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری و آیین نامه ۲۸۰۰ ملاک عمل می باشد.

۳-۷-۱- کاربری اداری- انتظامی

۳-۷-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۷-۱-۱-۱- مجاز

یک- احداث واحدها و مراکز اداری و انتظامی با رعایت سلسله مراتب کاربری ها (مطابق جدول شماره ۱) در اراضی کاربری اداری- انتظامی مجاز است.

۳-۷-۱-۱-۲- مشروط

یک- هیچ نوع عملکردی قابلیت استقرار به صورت مشروط در کاربری اداری- انتظامی ندارد.

۳-۷-۱-۲-۱- ممنوع

یک- استقرار هر نوع کاربری به جزء کاربری های اداری و انتظامی در اراضی اداری- انتظامی ممنوع می باشد.

۳-۷-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۷-۱-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل سطح تفکیک برای کاربری های اداری در مقیاس ناحیه ای ۷۵۰ مترمربع می باشد.

دو- حداقل سطح تفکیک برای کاربری های اداری در مقیاس شهری ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.

۳-۷-۱-۲-۲- ابعاد تناسب قطعات

یک- درخصوص کاربری های اداری ابعاد و تناسب مشخصی وجود ندارد لیکن رعایت حداقل سطح تفکیک ضروری بوده و توصیه می شود نسبت طول به عرض قطعات از ۳ به ۱ تجاوز ننماید.

۳-۷-۱-۲-۳- نحوه دسترسی ها

یک- کاربری اداری- انتظامی ناحیه ای در برگذر با عرض حداقل ۱۴ متر و کاربری اداری- انتظامی شهری در برگذر با عرض حداقل ۱۶ متر باید قرار گیرند.

دو- دسترسی سواره به پارکینگ‌های کاربری‌های اداری- انتظامی خارج از خیابان‌های شریانی و از جمع و پخش‌کننده‌های جانبی و یا پشتی و یا از کنارگذرها در مورد خیابان‌های شریانی (با سرعت طرح بالا) صورت می‌پذیرد.

۳-۱-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۱-۷-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در کاربری‌های اداری ناحیه‌ای ۱۰۰ درصد می‌باشد.

دو- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در کاربری‌های اداری شهری ۱۵۰ درصد می‌باشد.

۳-۱-۷-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان

یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در کاربری‌های اداری انتظامی ناحیه‌ای و شهری ۵۰ درصد سطح کل قطعه می‌باشد.

۳-۱-۷-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

یک- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری‌های اداری- انتظامی باید با رعایت حداقل عرض گذر هماهنگ بوده و کاربری‌های- انتظامی ناحیه‌ای در برگذر با عرض حداقل ۱۴ متر و کاربری‌های اداری- انتظامی شهری در برگذر با عرض حداقل ۱۶ متر باید قرار گیرند.

دو- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری‌های اداری- انتظامی مقیاس ناحیه‌ای ۲ طبقه می‌باشد.

سه- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری‌های اداری- انتظامی مقیاس شهری ۳ طبقه می‌باشد.

چهار- در کاربری‌های اداری- انتظامی مجاور معابر اصلی شهر، ایجاد پیلوت در جوار معبر اصلی ممنوع می‌باشد و حداکثر ارتفاع مفید ساختمان در طبقه اول ۴/۵ متر می‌باشد.

پنج- در تمامی اراضی کاربری‌های اداری- انتظامی، در صورتی که مساحت ملک به حدنصاب حداقل تفکیک نرسد یا عرض گذر مجاور آن کمتر از حداقل تعیین شده در بند شماره یک باشد، حداکثر تعداد طبقات ساختمان ۱ طبقه کاهش می‌یابد. در صورتی که ملکی هم از لحاظ اندازه طبقات و هم از لحاظ عرض گذر مجاور کمتر از حداقل‌های تعیین شده در بند شماره یک باشد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه کاهش می‌یابد مشروط بر این که پس از کاهش طبقات، تعداد طبقات باقی‌مانده روی زمین کمتر از ۱ طبقه نشود.

۳-۱-۷-۳-۴- حداقل ابعاد حیاط (فضای باز)

یک- حداقل ابعاد فضای باز در کاربری‌های اداری- انتظامی ناحیه‌ای و شهری ۵۰ درصد سطح کل قطعه می‌باشد.

دو- تخصیص حداقل ۲۰ درصد سطح باز عرصه در کاربری‌های اداری در مجاورت محوره‌های اصلی شهر و عمومی کردن آن از طریق سبز کردن یا تخصیص به محل پیاده و سوار شدن و یا پارکینگ انتظار یا پیاده‌رو نیمه عمومی نیمه خصوصی الزامی است.

سه- تخصیص فضای باز کاربری اداری- انتظامی ناحیه‌ای و شهری به فضای سبز و یا محل پیاده و سوار شدن یا پارکینگ انتظار و یا پیاده‌رو نیمه خصوصی نیمه عمومی الزامی است.

۵-۳-۱-۳-۲- نحوه استقرار ساختمان در زمین

یک- نحوه استقرار کلیه ساختمان‌های اداری و انتظامی در قطعات به نحوی باید باشد که فضای باز تعیین شده در مجاورت معبر اصلی تأمین کننده دسترسی واحدهای اداری قرار گیرد.

۶-۳-۱-۳-۲- حداقل تعداد پارکینگ

یک- در کاربری اداری- انتظامی حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ضروری است. مساحت هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.

دو- اختصاص فضای باز کاربری اداری- انتظامی به پارکینگ با رعایت تأمین حداقل ۲۰ درصد سطح باز عرصه در مجاورت محوره‌های اصلی بلامانع است.

۷-۳-۱-۳-۲- سایر فضاهای باز (پاسیوها و نورگیرها)

یک- طراحی فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها) در مراکز اداری- انتظامی مجاز است لیکن ضروری است نحوه تهویه هوا با توجه به اقلیم منطقه مدنظر قرار گیرد.

دو- مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری حداقل ۶ مترمربع و حداقل عرض مجاز برای نورگیر ۲ متر است.

۸-۳-۱-۳-۲- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

یک- تمام سرویس‌های بهداشتی باید دارای تهویه طبیعی و یا داکت‌های حداقل به ابعاد ۶۰ در ۴۰ سانتیمتر باشند.

دو- در طراحی معماری واحدها و مراکز اداری- انتظامی باید تمهیدات لازم اندیشیده شود تا میزان تهویه طبیعی هوا در روز به حداقل ممکن برسد زیرا که در اثر ورود هوای گرم خارج به داخل، دمای هوا سطوح داخلی نیز افزایش یابد. بنابراین استفاده از وسایل تهویه هوا ضروری است.

۹-۳-۱-۷-۳- ضوابط مربوط به بازشوی ساختمان به حیاط و حیاط خلوت‌ها

یک- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود و به سواره‌رو و یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

دو- ورودی ساختمان‌ها حتی‌الامکان همسطح پیاده‌روها باید باشد.

سه- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.

چهار- حداقل عمق فضای جلوی ورودی ۱۴۰ سانتیمتر باید باشد.

پنج- با توجه به اقلیم منطقه و تابش شدید آفتاب، وجود سایه‌بان در جلوی ورودی ساختمان‌ها الزامی است.

شش- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان‌ها ۱۶۰ سانتیمتر باید باشد.

هفت- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باید باشد.

هشت- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده، ۱۰۰ سانتیمتر باید باشد.

نه- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۱۰ سانتیمتر باشد.

ده- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر در به یک جهت باز شود، ۲۰۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به طرف داخل باز شوند، ۲۸۰ سانتیمتر باید باشد.

یازده- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند، در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

دوازده- به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین الزامی است.

۱۰-۳-۱-۷-۳- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

یک- تأسیسات روی بام بایستی با دیواره‌های مشبک از دید مخفی شوند و به ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر بلندتر از وسایل و تأسیساتی که درون آن قرار می‌گیرند، احداث شوند.

دو- نصب هرگونه هواکش و کولرگازی در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر از کف معبر ممنوع است.

۱۰-۳-۱-۷-۳- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

یک- رعایت ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاک‌سازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری) مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵ که در پیوست شماره ۱ این مجلد آورده شده است، ضروری است.

دو- استفاده از نماهای شیشه‌ای و شیشه‌های جیوه‌ای با توجه به عدم مطابقت با اقلیم منطقه در نماهای ساختمان‌های اداری شهر ممنوع است.

سه- نمای اصلی کلیه ساختمان‌های اداری- انتظامی شهر بسته به نوع طراحی می‌تواند متفاوت باشد، لیکن توصیه می‌شود حتی‌الامکان از آجر در طراحی نماهای این ساختمان‌ها استفاده شود.

چهار- استفاده از سایه‌بان در جلو ورودی واحدهای اداری- انتظامی ضروری است.

۳-۷-۲- کاربری آموزشی

به طور کلی ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس بر ضوابط و مقررات طرح حاضر در زمینه مراکز آموزشی ارجحیت دارد و در صورت تناقض با ضوابط و مقررات طرح حاضر (به جز در ضوابط مرتبط با حریم گسل ها)، ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس ملاک عمل خواهد بود.

۳-۷-۲-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۷-۲-۱-۱- مجاز

یک- استقرار واحدهای آموزشی در اراضی مشخص شده به تفکیک سطح عملکرد (مطابق جدول شماره ۱) مجاز است.
دو - استقرار خوابگاه در محوطه مدارس شبانه روزی بلامانع است.

۳-۷-۲-۱-۲- مشروط

یک- هیچ نوع کاربری یا عملکرد به صورت مشروط قابلیت استقرار در اراضی آموزشی را ندارد.

۳-۷-۲-۱-۳- ممنوع

یک- استقرار هر نوع کاربری به جزء کاربری آموزشی در اراضی آموزشی ممنوع می باشد.

۳-۷-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۷-۲-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل اندازه قطعات تفکیکی بسته به سطح عملکردی واحدهای آموزشی متفاوت و به شرح زیر می باشد:

- حداقل سطح تفکیک برای احداث مهدکودک ۶۰۰ مترمربع (در مرکز محله) می باشد.

- حداقل سطح تفکیک برای احداث دبستان (ابتدائی) ۲۵۰۰ مترمربع می باشد.

- حداقل سطح تفکیک برای احداث دبیرستان ۷۵۰۰ مترمربع می باشد.

- حداقل سطح تفکیک برای احداث هنرستان ۱۰۰۰۰ مترمربع می باشد.

۲-۲-۲-۲-۳- ابعاد و تناسب قطعات

یک- درخصوص ابعاد و تناسب قطعات آموزشی ضابطه خاصی وجود ندارد، لیکن رعایت حداقل سطح تفکیک ضروری بوده و توصیه می‌شود نسبت طول به عرض قطعات از ۳ به ۱ تجاوز ننماید.

۳-۲-۲-۷-۳- نحوه دسترسی ها

یک- مهد کودک‌ها و دبستان‌ها عمدتاً دسترسی خود را از شبکه‌های محلی تأمین می‌نمایند.

دو- دبیرستان‌ها و هنرستان‌ها عمدتاً دسترسی خود را از شبکه‌های شریانی و یا جمع و پخش کننده تأمین می‌نمایند.

سه- در تمام موارد فوق ضروری است فضای دسترسی جلو مدارس از طریق ایجاد یک خط کندرو و یا جزیره‌های کوچک و یا ایجاد لچکی‌ها مخصوص توقف وسایل نقلیه از مسیر اصلی دسترسی مجزا شود. همچنین نصب سرعت گیر در مجاورت مراکز آموزشی ضروری است.

۳-۲-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱-۳-۲-۷-۳- حد اکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک - حداکثر تراکم ساختمانی در کودکانستان معادل ۳۵ درصد می باشد.

دو- حداکثر تراکم ساختمانی دبستان‌ها معادل ۵۰ درصد می‌باشد.

سه - حداکثر تراکم ساختمانی دبیرستان‌ها معادل ۸۰ درصد می‌باشد.

چهار- حداکثر تراکم ساختمانی در هنرستان‌ها معادل ۱۲۰ درصد می‌باشد.

۲-۳-۲-۷-۳- حد اکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف کودکانستان برابر ۳۵ درصد سطح کل قطعه می باشد.

دو- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف دبستان‌ها برابر ۲۵ درصد سطح کل قطعه می‌باشد.

سه - حداکثر سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف دبیرستان‌ها برابر ۲۰ درصد سطح کل قطعه می‌باشد.

چهار- حداکثر سطح اشغال هنرستان‌ها در طبقه همکف هنرستان‌ها برابر ۳۰ درصد سطح کل قطعه می‌باشد.

۳-۳-۲-۷-۳- حد اکثر ارتفاع ساختمان

یک - حداکثر ارتفاع ساختمان در کودکانستان‌ها معادل ۱ طبقه می‌باشد.

دو- حداکثر ارتفاع ساختمان در دبستان‌ها معادل ۲ طبقه می‌باشد.

سه - حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها در دبیرستان‌ها معادل ۴ طبقه می‌باشد.

چهار - حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها در هنرستان‌ها معادل ۴ طبقه می‌باشد.

۴-۳-۲-۳-۳- حد اقل ابعاد حیاط

یک - حد اقل ابعاد فضای باز در کودکانستان‌ها معادل ۶۵ درصد سطح کل قطعه زمین می‌باشد.

دو - حد اقل ابعاد فضای باز در دبستان‌ها معادل ۷۵ درصد سطح کل قطعه زمین می‌باشد.

سه - حد اقل ابعاد فضای باز در دبیرستان‌ها معادل ۸۰ درصد سطح کل قطعه می‌باشد.

چهار - حد اقل ابعاد فضای باز در هنرستان‌ها معادل ۷۰ درصد سطح کل قطعه می‌باشد.

پنج - اختصاص فضای باز در کلیه واحدهای آموزشی به زمین‌های ورزشی و بازی بلامانع است.

شش - ایجاد سالن‌های ورزشی در فضاهای باز در کلیه واحدهای آموزشی بلامانع است.

۵-۳-۲-۳-۳- نحوه استقرار ساختمان در زمین

یک - درخصوص نحوه استقرار ساختمان در زمین در واحدهای آموزشی توجه به این نکته ضروری است که ساختمان‌ها در

قطعات به نحوی قرار گیرند که حداقل ۲۰ درصد سطح کل فضای باز تعیین شده در مجاورت معبر اصلی تأمین کننده

دسترسی واحدهای آموزشی قرار گیرد.

۶-۳-۲-۳-۳- حد اقل تعداد پارکینگ

یک - تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ نفر ظرفیت دانش‌آموزی در مدارس ابتدائی، دبیرستان و هنرستان‌ها الزامی

است.

دو - اختصاص قسمتی از فضاهای باز کل قطعات به پارکینگ بلامانع است.

۷-۳-۲-۳-۳- سایر ضوابط مرتبط با کاربری آموزشی

یک- رعایت ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در ایجاد و احداث نمای ساختمان مراکز آموزشی ضروری است.

دو- توصیه می‌گردد نمای کلیه ساختمان‌های آموزشی در شهر کمالشهر از جنس آجر انتخاب شود.

سه- استفاده از سایه‌بان در جلو ورودی واحدهای آموزشی ضروری است.

چهار- ضوابط مرتبط با بازشوها و درها و پنجره‌ها منطبق بر ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس می‌باشد و رعایت آن در احداث مراکز آموزشی الزامی است.

پنج- به طور کلی ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس بر کلیه ضوابط و مقررات طرح حاضر در زمینه مراکز آموزشی ارجحیت دارد و در صورت تناقض با ضوابط و مقررات طرح حاضر، ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس ملاک عمل خواهد بود.

۳-۷-۳- کاربری ورزشی

به طور کلی ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان بر ضوابط و مقررات طرح حاضر در زمینه مراکز آموزشی ارجحیت دارد و در صورت تناقض با ضوابط و مقررات طرح حاضر (به جز در ضوابط مرتبط با حریم گسل ها)، ضوابط وزارت ورزش و جوانان ملاک عمل خواهد بود.

۳-۷-۳-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۷-۳-۱-۱- مجاز

یک- استفاده از اراضی کاربری ورزشی صرفاً جهت استقرار زمین‌های بازی، سالن‌ها و استادیوم‌های ورزشی مطابق سلسله مراتب و دسته‌بندی انواع کاربری‌ها و فعالیت‌ها به تفکیک رده‌های تقسیمات شهری مندرج در جدول شماره (۱) مجاز است.

دو- در صورتی که اراضی ورزشی به صورت مجموعه ورزشی طراحی شود، استقرار فضاهای اداری مرتبط در اراضی کاربری ورزشی مجاز است.

۳-۷-۳-۱-۲- مشروط

یک- هیچ نوع کاربری یا عملکردی (به جز موارد مجاز) قابلیت استقرار مشروط در اراضی کاربری ورزشی را ندارد.

۳-۷-۳-۱-۳- ممنوع

یک- استقرار نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز) در اراضی کاربری ورزشی ممنوع می‌باشد.

۳-۷-۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۷-۳-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

یک- برای احداث مراکز ورزشی در مراکز محلات حداقل اندازه قطعات ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

دو- برای احداث مراکز ورزشی در مراکز ناحیه حداقل اندازه قطعات ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

سه- تفکیک اراضی کاربری ورزشی در مقیاس شهری بر روی نقشه‌های طرح جامع منعکس شده است.

۳-۷-۳-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

یک- توصیه می‌شود نسبت طول به عرض قطعات از ۳ به ۱ نباید تجاوز نماید.

۳-۷-۳-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

یک- دسترسی به مراکز ورزشی محلی عمدتاً از طریق شبکه‌های محلی و یا جمع و پخش کننده امکان‌پذیر می‌باشد.

دو- دسترسی مراکز ورزشی ناحیه‌ای عمدتاً از طریق معابر جمع و پخش کننده امکان‌پذیر می‌باشد.

سه- دسترسی مراکز ورزشی در مقیاس شهری عمدتاً از طریق شبکه‌های شریانی امکان‌پذیر می‌باشد.

۳-۷-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۷-۳-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- باتوجه به آن که تأسیسات ورزشی می‌تواند به صورت روباز یا بسته باشد. لذا در صورتی که تأسیسات ورزشی سرپوشیده در قطعه زمین احداث شود، حداکثر تراکم ساختمانی ۷۰ درصد تعیین می‌شود.

۳-۷-۳-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

یک- در صورتی که تأسیسات ورزشی به صورت سرپوشیده باشد، حداکثر سطح اشغال زمین ۷۰ درصد تعیین می‌گردد.

۳-۷-۳-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

یک- حداکثر فضاهای ورزشی با توجه به نوع عملکرد در نظر گرفته شده برای آن‌ها متفاوت است، لیکن توصیه می‌شود حداقل ارتفاع فضاهای ورزشی ۵ متر لحاظ گردد.

۳-۷-۳-۳-۴- حداقل ابعاد حیاط

یک- با توجه به نوع فضاهای ورزشی حداقل ابعاد فضای باز متفاوت است. لیکن در صورتی که تأسیسات ورزشی به صورت سرپوشیده طراحی شود، حداقل ابعاد فضای باز نباید از ۳۰ درصد مساحت کل قطعه کمتر شود.

۳-۷-۳-۳-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

یک- در صورتی که فضاهای ورزشی به صورت سرپوشیده طراحی شود، نحوه استقرار ساختمان‌ها در زمین به نحوی باید باشد که حداقل ۱۰ درصد فضای باز در مجاورت محور اصلی تأمین کننده دسترسی قرار گیرد.

۳-۷-۳-۳-۶- حداقل تعداد پارکینگ

یک- در خصوص باشگاه‌های ورزشی یک واحد پارکینگ برای هر ۸۰ مترمربع زیربنای کل ضروری است.

دو- در خصوص استادیوم‌های سرپوشیده، تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل ضروری است.

سه- در خصوص استادیوم‌های روباز، تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳۰۰ مترمربع مساحت کل زمین ضروری است.

چهار- اختصاص فضای باز درون مجموعه‌های ورزشی به پارکینگ بلامانع است.

۳-۷-۳-۳-۷- سایر ضوابط

سایر ضوابط مربوط به احداث تأسیسات و ساختمان‌های ورزشی مطابق ضوابط و مقررات اداره کل ورزش و جوانان می‌باشد.

۳-۷-۴- کاربری درمانی

به طور کلی ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی بر ضوابط و مقررات طرح حاضر در زمینه مراکز درمانی ارجحیت دارد و در صورت تناقض با ضوابط و مقررات طرح حاضر (به جز در ضوابط مرتبط با حریم گسل ها)، ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی ملاک عمل خواهد بود.

۳-۷-۴-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۷-۴-۱-۱- مجاز

یک- استفاده از کاربری درمانی صرفاً جهت استقرار عملکردهای درمانی مطابق سلسله مراتب و دسته‌بندی انواع کاربری‌ها و فعالیت‌ها به تفکیک رده‌های تقسیمات شهری مندرج در جدول شماره (۱) مجاز است.

دو- استقرار عملکردهای مرتبط با رفاه حال ملاقات کنندگان در مجموعه‌های بزرگ درمانی و بیمارستان‌ها نظیر مسجد، شعب بانک واحدهای تجاری و نظایر آن‌ها (وفق ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی) مجاز است.

۳-۷-۴-۱-۲- مشروط

یک- هیچ نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز) قابلیت استقرار به صورت مشروط در اراضی کاربری درمانی را ندارد.

۳-۷-۴-۱-۳- ممنوع

یک- استقرار هر نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز) در اراضی کاربری درمانی ممنوع است.

۳-۷-۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۷-۴-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل سطح تفکیک برای احداث مراکز درمانی در مقیاس محلی ۳۰۰ مترمربع می‌باشد.

دو- حداقل سطح تفکیک برای احداث مراکز درمانی در مراکز نواحی ۳۰۰۰ مترمربع است.

سه- سطح لازم برای تفکیک مراکز و مجتمع‌های درمانی در مقیاس شهری و بیمارستان‌ها در نقشه‌های طرح جامع منعکس شده است.

۳-۷-۴-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

یک- توصیه می‌شود نسبت طول به عرض قطعات نباید از ۳ به ۱ تجاوز ننماید.

۳-۲-۴-۷-۳- نحوه دسترسی ها

- یک- دسترسی واحدهای درمانی مقیاس محلی عمدتاً از شبکه‌های جمع و پخش کننده و یا محلی تأمین خواهد شد.
- دو- دسترسی واحدهای درمانی مقیاس ناحیه‌ای عمدتاً از شبکه‌های شریانی و یا جمع و پخش کننده تأمین خواهد شد.
- سه- دسترسی واحدهای درمانی مقیاس شهری و بیمارستان‌ها عمدتاً از شبکه‌های شریانی تأمین خواهد شد.

۳-۲-۴-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۲-۴-۷-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

- یک- حداکثر تراکم ساختمانی در مراکز درمانی مقیاس محلی ۶۰ درصد می‌باشد.
- دو- حداکثر تراکم ساختمانی در مراکز درمانی مقیاس ناحیه‌ای ۱۲۰ درصد می‌باشد.
- سه- حداکثر تراکم ساختمانی در مراکز درمانی و بیمارستان‌های مقیاس شهری بسته به نوع عملکرد بیمارستان و تجهیزات و خدمات درمانی موجود در آن (وفق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی) می‌باشد لیکن توصیه می‌شود از ۲۴۰ درصد تجاوز ننماید.

۳-۲-۴-۷-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین در مراکز درمانی مقیاس محلی ۶۰ درصد می‌باشد.
- دو- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین در مرکز درمانی مقیاس ناحیه‌ای ۶۰ درصد می‌باشد.
- سه- حداکثر سطح اشغال ساختمان در مراکز درمانی و بیمارستان‌های مقیاس شهری بسته به نوع عملکرد بیمارستان و تجهیزات و خدمات درمانی موجود در آن (وفق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی) می‌باشد، لیکن توصیه می‌شود از ۶۰ درصد تجاوز ننماید.

۳-۲-۴-۷-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

- یک- حداکثر ارتفاع ساختمان در مراکز درمانی مقیاس محلی ۱ طبقه می‌باشد.
- دو- حداکثر ارتفاع ساختمان در مراکز درمانی مقیاس ناحیه‌ای ۲ طبقه می‌باشد.
- سه- حداکثر ارتفاع ساختمان در مراکز درمانی مقیاس شهری و بیمارستان‌ها بسته به نوع عملکرد و تجهیزات و خدمات درمانی موجود در آن (وفق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی) می‌باشد، لیکن توصیه می‌شود از ۴ طبقه تجاوز ننماید.

۴-۳-۴-۳- حد اقل ابعاد حیاط

- یک- حد اقل ابعاد فضای باز در مراکز درمانی مقیاس محلی ۴۰ درصد سطح کل زمین می باشد.
- دو- حد اقل ابعاد فضای باز در مراکز درمانی مقیاس ناحیه ای ۴۰ درصد سطح کل زمین می باشد.
- سه- حد اقل ابعاد فضای باز در مراکز درمانی مقیاس شهری و بیمارستان ها بسته به نوع عملکرد و تجهیزات و خدمات درمانی موجود در آن (وفق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی) می باشد لیکن توصیه می شود از ۴۰ درصد سطح زمین کمتر نباشد.

۵-۳-۴-۳- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- یک- نحوه استقرار ساختمان های درمانی در زمین ها به نحوی باید باشد که حد اقل ۱۰ درصد فضای باز در مجاورت محور اصلی تأمین کننده دسترسی قرار گیرد.

۶-۳-۴-۳- حد اقل تعداد پارکینگ

- یک- در مراکز بهداشت مرکز محله ای و ناحیه ای تأمین حد اقل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل ضروری است.

- دو- در مراکز درمانی مقیاس شهری و بیمارستان ها، تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر تخت بیمارستانی الزامی است.

۷-۳-۴-۳- سایر ضوابط مرتبط با مراکز و فضاهای درمانی

- سایر ضوابط طراحی بناها و فضاهای درمانی وفق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی می باشد.

۵-۷-۳- کاربری مذهبی

به طور کلی ضوابط و مقررات سازمان اوقاف و امور خیریه بر ضوابط و مقررات طرح حاضر در زمینه مراکز مذهبی ارجحیت دارد و در صورت تناقض با ضوابط و مقررات طرح حاضر (به جز در ضوابط مرتبط با حریم غسل ها)، ضوابط سازمان اوقاف و امور خیریه ملاک عمل خواهد بود.

۱-۵-۷-۳- موارد استفاده از زمین

۱-۱-۵-۷-۳- مجاز

یک- استفاده از اراضی کاربری مذهبی صرفاً جهت استقرار عملکردهای مذهبی نظیر مساجد، حسینیه‌ها، تکایا و نظایر آن مطابق سلسله مراتب و دسته‌بندی انواع کاربری‌ها و فعالیت‌ها به تفکیک رده‌های تقسیمات شهری مندرج در جدول شماره (۱) مجاز است.

دو- استقرار عملکردهای متناسب با مذهبی نظیر کلاس‌های آموزشی، امور فرهنگی و ... در فضاهای مساجد و حسینیه‌ها با پیش بینی فضاهای موردنیاز مجاز است.

۲-۱-۵-۷-۳- مشروط

یک- استقرار کاربری تجاری در اراضی کاربری مذهبی (به صورت جدا نمودن قسمتی از زمین مسجد و احداث ساختمان‌های تجاری به صورت حداکثر ۱ طبقه با ۱۰۰ درصد سطح اشغال، در صورت تصویب کمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

۳-۱-۵-۷-۳- ممنوع

یک- استقرار هر نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز و مشروط) در اراضی کاربری مذهبی ممنوع است.

۲-۵-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱-۲-۵-۷-۳- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل اندازه قطعات مساحت کاربری مذهبی محلی ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

دو- اندازه قطعات کاربری مذهبی در مقیاس شهری در نقشه‌های طرح جامع مشخص شده است.

۲-۲-۵-۷-۳- ابعاد تناسب قطعات

یک- توصیه می‌شود نسبت طول به عرض قطعات نباید از ۳ به ۱ تجاوز ننماید.

۳-۲-۵-۷-۳- نحوه دسترسی

یک- دسترسی مراکز مذهبی مقیاس محلی عمدتاً از شبکه‌های جمع و پخش کننده و یا محلی تأمین خواهد شد.

دو- دسترسی مراکز مذهبی مقیاس شهری عمدتاً از شبکه‌های شریانی تأمین خواهد شد.

۳-۷-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۷-۵-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) در کاربری مذهبی در کلیه سطوح محلی و شهری ۱۰۰ درصد می‌باشد.

۳-۷-۵-۳-۲- حداکثر سطح اشغال در زمین

یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ۵۰ درصد تعیین می‌گردد.

۳-۷-۵-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

یک- ارتفاع ساختمان مساجد (به جز گنبد و گلدسته‌ها) نباید از ۵ متر کمتر باشد.

دو- مطابق مصوبه ۸۷/۵/۷ شورایعالی شهرسازی و معماری، ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا ۳ پلاک) بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد باشد.

۳-۷-۵-۳-۴- حداقل ابعاد حیاط

یک- حداقل ۳۰ درصد فضای کاربری‌های مذهبی باید به صورت فضای باز باشد. اختصاص حداکثر ۲۰ درصد از زمین کاربری مذهبی جهت ساخت و ساز کاربری‌های تجاری با تصویب کمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

۳-۷-۵-۳-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

یک- نحوه قرارگیری ساختمان در قطعات زمین مذهبی به گونه‌ای باید باشد که حداقل ۱۰ درصد مساحت فضای باز در مجاورت محور اصلی تأمین کننده دسترسی قرار گیرد.

۳-۷-۵-۳-۶- حداقل تعداد پارکینگ

یک- درخصوص مساجد، حسینیه‌ها و امامزاده‌ها تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ضروری است.

دو- درخصوص مصلی‌ها، تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنا ضروری است.

۳-۷-۵-۳-۷- سایر ضوابط

یک- سایر ضوابط مربوط به ساخت و احداث اماکن مذهبی برطبق مقررات سازمان اوقاف می‌باشد. همچنین توجه به ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح‌های توسعه و عمران شهری- مصوب ۸۷/۵/۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است. این مصوبه در پیوست شماره (۲) مجلد حاضر منعکس شده است.

۳-۷-۶- کاربری فرهنگی - هنری

به طور کلی ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بر ضوابط و مقررات طرح حاضر در زمینه مراکز فرهنگی-هنری ارجحیت دارد و در صورت تناقض با ضوابط و مقررات طرح حاضر (به جز در ضوابط مرتبط با حریم گسل ها)، ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ملاک عمل خواهد بود.

۳-۷-۶-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۷-۶-۱-۱- مجاز

یک- استفاده از اراضی کاربری فرهنگی- هنری صرفاً جهت استقرار عملکردهای فرهنگی نظیر کتابخانه، موزه، خانه جوانان، سینما، تئاتر، سالن اجتماعات و تالارهای فرهنگی و هنری مطابق سلسله مراتب و دسته‌بندی انواع کاربری‌ها و فعالیت‌ها به تفکیک رده‌های تقسیمات شهری مندرج در جدول شماره (۱) مجاز است.

۳-۷-۶-۱-۲- مشروط

یک- هیچ نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز) قابلیت استقرار به صورت مشروط در اراضی کاربری فرهنگی را ندارد.

۳-۷-۶-۱-۳- ممنوع

یک- استقرار هر نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز) قابلیت استقرار در اراضی کاربری فرهنگی را ندارد.

۳-۷-۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۷-۶-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل اندازه مساحت قطعات کاربری فرهنگی در مقیاس ناحیه‌ای ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

دو- اندازه مساحت قطعات کاربری فرهنگی در مقیاس شهری در نقشه‌های طرح جامع تعیین شده است.

۳-۷-۶-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

یک- توصیه می‌شود نسبت طول به عرض قطعات از ۳ به ۱ نباید تجاوز نماید.

۳-۷-۶-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

یک- دسترسی مراکز فرهنگی در مقیاس ناحیه‌ای عمدتاً از شبکه شریانی درجه ۲ فرعی (جمع و پخش کننده شریانی) تأمین خواهد شد.

دو- دسترسی مراکز فرهنگی در مقیاس شهری عمدتاً از شبکه‌های شریانی درجه ۱ و درجه ۲ اصلی تأمین خواهد شد.

۳-۶-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱-۳-۶-۷-۳- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- حداکثر تراکم ساختمانی کاربری فرهنگی در مراکز ناحیه‌ای ۱۲۰ درصد تعیین می‌گردد.

دو- حداکثر تراکم ساختمان کاربری فرهنگی در مقیاس شهری ۱۸۰ درصد تعیین می‌گردد.

۲-۳-۶-۷-۳- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین با کاربری فرهنگی ناحیه‌ای ۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

دو- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین در کاربری فرهنگی مقیاس شهری ۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

۳-۳-۶-۷-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

یک- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری فرهنگی ناحیه‌ای ۲ طبقه می‌باشد.

دو- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری فرهنگی شهری ۳ طبقه می‌باشد.

۴-۳-۶-۷-۳- حداقل ابعاد حیاط

یک- حداقل ابعاد فضای باز در کاربری فرهنگی ناحیه‌ای و شهری ۴۰ درصد مساحت کل زمین می‌باشد.

۵-۳-۶-۷-۳- نحوه استقرار ساختمان در زمین

یک- نحوه قرارگیری ساختمان در قطعات زمین فرهنگی به گونه‌ای باید باشد که حداقل ۲۰ درصد مساحت فضای باز در مجاورت محور اصلی تأمین کننده دسترسی قرار گیرد.

۶-۳-۸-۶-۳- حداقل تعداد پارکینگ

یک- در خصوص کتابخانه و موزه، تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل ضروری است.

دو- درخصوص سینماها و سالن‌های تأثیر تأمین یک واحد پارکینگ برای هر ۵ صندلی ضروری است.

سه- درخصوص تالار اجتماعات، تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۶۰ مترمربع زیربنای کل ضروری است.

۶-۴-۶-۷-۳- سایر ضوابط

یک- سایر ضوابط مرتبط با احداث فضاهای فرهنگی برطبق ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بسته به نوع فعالیت صورت گرفته در آن همچون سالن اجتماعات، سالن تأثیر، سینما و ... می‌باشد.

دو- در خصوص موزه‌ها، مطابق بخشنامه شماره ۴۵۰۱۱/۱۰۱۵ مورخ ۸۹/۵/۹ معاون محترم رئیس جمهور، هرگونه احداث موزه باید با تأیید نهائی مدیریت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان‌ها صورت پذیرد. (پیوست شماره ۳).

۳-۷-۷- کاربری تفریحی و توریستی

به طور کلی ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری بر ضوابط و مقررات طرح حاضر در زمینه مراکز تفریحی و توریستی ارجحیت دارد و در صورت تناقض با ضوابط و مقررات طرح حاضر (به جز در ضوابط مرتبط با حریم گسل ها)، ضوابط وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ملاک عمل خواهد بود.

۳-۷-۷-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۷-۷-۱-۱- مجاز

یک- استفاده از اراضی کاربری تفریحی و گردشگری صرفاً جهت استقرار عملکردهای جهانگردی و گردشگری و تفریحی نظیر هتل‌ها، مسافرخانه‌ها، اردوگاه‌های جهانگردی و ... مطابق سلسله مراتب و دسته‌بندی انواع کاربری‌ها و فعالیت‌ها به تفکیک رده‌های تقسیمات شهری مندرج در جدول شماره (۱) مجاز است.

۳-۷-۷-۱-۲- مشروط

یک- استقرار واحدهای تجاری در اراضی کاربری تفریحی و گردشگری مشروط بر آن است که در ارتباط با تأمین نیازهای جهانگردان و گردشگران بوده و این موضوع باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

دو- استقرار پارک‌ها و فضای سبز شهری در اراضی کاربری تفریحی و گردشگری مشروط بر آن است که ضرورت آن در ارتباط با تأمین نیازهای جهانگردان و گردشگران بوده و این موضوع باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۳-۷-۷-۱-۳- ممنوع

یک- استقرار نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز و مشروط) در اراضی کاربری تفریحی و گردشگری ممنوع می‌باشد.

۳-۷-۷-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۷-۷-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل سطح موردنیاز برای احداث هتل ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

دو- حداقل سطح موردنیاز برای احداث مسافرخانه ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۳-۷-۷-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

یک- توصیه می‌شود نسبت طول به عرض قطعات نباید از ۳ به ۱ تجاوز ننماید.

۳-۷-۷-۲-۳-۳- نحوه دسترسی ها

یک- دسترسی مسافرخانه‌ها عمدتاً از شبکه‌های جمع و پخش کننده و یا شبکه های شریانی تأمین خواهد شد.

دو- دسترسی هتل‌ها عمدتاً از شبکه‌های جمع و پخش کننده و یا شبکه شریانی تأمین خواهد شد. در صورتی که دسترسی از طریق شبکه شریانی (با سرعت طرح بالا) صورت پذیرد، دسترسی سواره با تأمین کنارگذر خواهد بود.

۳-۷-۷-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

ضوابط مربوط به احداث ساختمان که دربندهای آتی مورد بحث قرار می‌گیرد مربوط به کاربری‌های هتل و مسافرخانه‌ها و محل-های اقامتی می‌باشد.

۳-۷-۷-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

یک- حداکثر تراکم ساختمانی در هتل برابر ۲۵۰ درصد تعیین می‌شود.

دو- حداکثر تراکم ساختمانی در مسافرخانه برابر ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

۳-۷-۷-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

یک- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین‌های ساخت هتل ۵۰ درصد می‌باشد.

دو- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین‌های ساخت مسافرخانه‌ها و مجتمع‌های اقامتی ۶۰ درصد می‌باشد.

۳-۷-۷-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

یک- حداکثر ارتفاع ساختمان در هتل‌ها برابر ۵ طبقه تعیین می‌شود.

دو- حداکثر ارتفاع ساختمان در مسافرخانه‌ها و مجتمع‌های اقامتی ۳ طبقه تعیین می‌شود.

۳-۷-۷-۳-۴- حداقل ابعاد حیاط

یک- حداقل ابعاد فضای باز در هتل‌ها ۵۰ درصد مساحت کل قطعه می‌باشد.

دو- حداقل ابعاد فضای باز در مسافرخانه‌ها و مجتمع‌های اقامتی ۴۰ درصد مساحت کل قطعه می‌باشد.

۳-۷-۷-۳-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

یک- نحوه استقرار ساختمان هتل‌ها و مهمانپذیرها و مسافرخانه و مجتمع‌های اقامتی به نحوی باید باشد که حداقل ۲۰ درصد

مساحت فضای باز در مجاورت معبر تأمین کننده دسترسی قرار گیرد.

۶-۳-۷-۳- حدافل تعداد پارکینگ

یک- در هتل‌های چهارستاره، تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر دو تخت ضروری است.

دو- در هتل‌های سه ستاره، تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر سه تخت ضروری است.

سه- در هتل‌های دو ستاره، تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر چهار تخت ضروری است.

تبصره ۱- در خصوص تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز هتل‌های ۵ ستاره، مطابق ضوابط وزارت میراث فرهنگی و گردشگری عمل می‌شود.

چهار- در مجتمع‌های جهانگردی، تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل ضروری است.

۷-۳-۷-۳- سایر ضوابط

سایر ضوابط مربوط به هتل‌ها، مهمانپذیرها، مسافرخانه‌ها و مجتمع‌های اقامتی و نظایر آن برطبق ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور می‌باشد.

۸-۷-۳- کاربری حمل و نقل و انبارداری و پارکینگ

۱-۸-۷-۳- موارد استفاده از زمین

۱-۱-۸-۷-۳- مجاز

یک- استفاده از اراضی حمل و نقل و انبارداری جهت ایجاد و احداث تأسیسات مرتبط با حمل و نقل نظیر پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی، انبارهای کالا، پایانه‌های درون شهری و نظایر آن مطابق سلسله مراتب مندرج در جدول شماره (۱) مجاز است.

۲-۱-۸-۷-۳- مشروط

یک- هیچ نوع کاربری (به جز موارد مجاز) قابلیت استقرار مشروط در اراضی کاربری حمل و نقل و انبارها را ندارد.

۳-۱-۸-۷-۳- ممنوع

یک- استقرار هر نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز) غیر کاربری‌ها و عملکردهای مرتبط با حمل و نقل و انبار به ویژه کارگاه‌های مزاحم و نیمه مزاحم شهری در اراضی این حوزه ممنوع است.

۲-۸-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱-۲-۸-۷-۳- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل اندازه قطعات وابسته به نوع و نقش تأسیسات و انبارهای در نظر گرفته شده متفاوت است، لیکن توصیه می‌شود از ۱۰۰۰ مترمربع کمتر نباشد.

۲-۲-۸-۷-۳- ابعاد و تناسب قطعات

یک- توصیه می‌شود نسبت طول به عرض قطعات نباید از ۳ به ۱ تجاوز ننماید.

۳-۲-۸-۷-۳- نحوه دسترسی

یک- دسترسی مراکز حمل و نقل و انبارداری عمدتاً از شبکه‌های جمع و پخش کننده و یا شبکه‌های شریانی تأمین خواهد شد که وابسته به نوع و نقش کاربری تعریف شده درون آن متفاوت خواهد بود.

دو- دسترسی ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی و یا پارکینگ‌های وسایل نقلیه در مراکز محلات عمدتاً از طریق شبکه‌های جمع و پخش کننده تأمین می‌گردد.

سه- دسترسی آن دسته از تأسیسات حمل و نقل که خارج از محدوده و درون حریم شهر قرار می‌گیرند نظیر ترمینال باری و مسافری از طریق شبکه‌های شریانی (با سرعت طرح بالا) و یا بزرگراه و آزادراه و با رعایت حریم راه و احداث کنارگذر ویژه آن (مطابق ضوابط اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای) صورت خواهد پذیرفت.

۳-۸-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

یک- ضوابط مربوط به احداث ساختمان وابسته به نوع تأسیسات و تجهیزات حمل و نقلی و نیز نوع انبارها متفاوت است که در صورت وجود ضابطه درخصوص هرکدام از موارد فوق نظیر ضوابط شرکت نفت در خصوص انبارهای نگهداری سوخت و یا ضوابط وزارت راه و شهرسازی درخصوص تأسیسات و تجهیزات حمل و نقلی نظیر ترمینال‌ها، آن ضوابط ملاک عمل خواهد بود. دو- در صورت عدم وجود ضوابط موردنیاز برای هر کدام از تأسیسات، ضوابط زیر ملاک عمل خواهد بود.

الف- حداقل سطح تفکیک برای انبارها و پارکینگ‌ها نباید از ۱۰۰۰ مترمربع کمتر باشد.

ب - درخصوص انبارها و پارکینگ‌ها حداقل فضای باز ۲۰ درصد سطح کل قطعه می‌باشد.

ج - حداقل ارتفاع ساختمان انبارها از ۵ متر نباید کمتر باشد.

د - حداقل ۱۰ درصد از مساحت فضای باز انبارها و پارکینگ‌ها و سایر تأسیسات باید در مجاورت محور اصلی تأمین

کننده دسترسی آن قرار گیرد.

سه- سایر ضوابط مرتبط با پارکینگ‌ها در بندهای ۴-۸ و ۴-۹ مجلد حاضر منعکس شده است.

چهار- رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در خصوص کاربری های حمل و نقل و انبارداری واقع در حریم گسل الزامی است.

۹-۷-۳- کاربری های تأسیسات شهری و تجهیزات شهری

به طور کلی ضوابط و مقررات سازمان های مسئول مرتبط با تأسیسات و تجهیزات بر ضوابط و مقررات طرح حاضر در زمینه کاربری های تأسیسات و تجهیزات ارجحیت دارد و در صورت تناقض با ضوابط و مقررات طرح حاضر (به جز در ضوابط مرتبط با حریم گسل ها)، ضوابط سازمان مسئول مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۱-۹-۷-۳- موارد استفاده از زمین

۱-۱-۹-۷-۳- مجاز

یک- استفاده از اراضی کاربری های تأسیسات شهری و تجهیزات شهری جهت استقرار عملکردهای مرتبط با تأسیسات و تجهیزات نظیر پست های برق، محل های جمع آوری زباله، ایستگاه تقلیل فشار گاز و ... مطابق سلسله مراتب و دسته بندی انواع کاربری ها و فعالیت ها به تفکیک رده های تقسیمات شهری مندرج در جدول شماره (۱) مجاز است.

دو- اختصاص حرائم تأسیسات موجود در اراضی این کاربری به فضای سبز مجاز است.

سه- استفاده سازمان های مسئول از اراضی این کاربری جهت انبار و نگهداری تجهیزات مربوطه با رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و آیین نامه ۲۸۰۰ و ضوابط استقرار محیط زیست مجاز می باشد.

۲-۱-۹-۷-۳- مشروط

یک- استقرار کاربری پارکینگ در اراضی تأسیسات شهری و یا تجهیزات شهری مشروط بر آن است که نیاز آن توسط شهرداری اعلام گشته و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

دو- هیچ نوع کاربری یا عملکرد (جز موارد عنوان شده) قابلیت استقرار به صورت مشروط در اراضی کاربری های تأسیسات شهری و تجهیزات شهری را ندارد.

۳-۱-۹-۷-۳- ممنوع

یک- استقرار هر نوع کاربری یا عملکرد (به جز موارد مجاز و مشروط) به ویژه کاربری های صنعتی و کارگاهی در اراضی تأسیسات شهری و یا تجهیزات شهری ممنوع می باشد.

دو- همچنین در خصوص کاربری های تأسیسات و تجهیزات شهری توجه به این نکته ضروری است که چنان چه این کاربری ها با کاربری های درمانی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، مسکونی، تجاری و اداری-انتظامی مجاورت داشته باشند، استقرار مراکز خطرزا در آن ها ممنوع بوده و مجاز نمی باشد.

۲-۹-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱-۲-۹-۷-۳- حداقل اندازه قطعات

یک- حداقل اندازه قطعات تفکیکی کاربری های تأسیسات شهری و تجهیزات شهری تابع نیازهای تأسیسات و تجهیزات مربوطه می باشد و لیکن در خصوص برخی از آن ها رعایت موارد زیر ضروری است:

- حداقل مساحت تفکیکی برای مراکز جمع آوری زباله در مقیاس محلی ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت تفکیکی برای مراکز جمع آوری زباله در مقیاس ناحیه ای ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت تفکیکی برای احداث مراکز آتش نشانی ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.

دو- تفکیک اراضی کاربری های تأسیسات شهری و تجهیزات شهری در مقیاس شهری در نقشه های طرح جامع مشخص گشته است و هرگونه تفکیک آن به قطعات کوچکتر جهت استقرار تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز شهر بسته به ضوابط و مقررات سازمان متولی مربوطه آن بلامانع است.

۲-۲-۹-۷-۳- ابعاد و تناسب قطعات

یک- پیشنهاد می گردد حتی الامکان نسبت طول به عرض قطعات از ۳ به ۱ تجاوز ننماید.

۳-۲-۹-۷-۳- نحوه دسترسی ها

یک- دسترسی مراکز تأسیسات شهری و یا تجهیزات شهری در مقیاس محلی عمدتاً از شبکه های جمع و پخش کننده و یا معابر محلی تأمین خواهد شد.

دو- دسترسی مراکز تأسیسات شهری و یا تجهیزات شهری در مقیاس ناحیه ای عمدتاً از شبکه های جمع و پخش کننده تأمین خواهد شد.

سه- دسترسی مراکز تأسیسات شهری و یا تجهیزات شهری در مقیاس شهری عمدتاً از شبکه های شریانی تأمین خواهد شد.

۳-۳-۹-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

یک- کلیه ضوابط مربوط به احداث ساختمان در اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری وابسته به نوع تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز و برطبق ضوابط سازمان ها و ارگان های مسئول هرکدام می باشد.

دو- توصیه می گردد، حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین بیشتر از ۸۰ درصد سطح کل قطعه نگردد.

سه- کاربری تجهیزات شهری مشخص شده در ورودی شهر (جنب پل حصارک) جهت مرکز نمایشگاهی در نظر گرفته شده است. لذا می بایست برای این اراضی طرح ویژه ای با رعایت کلیه ضوابط و مقررات فنی و قانونی و با توجه به مستحقات موجود در آن نظیر واحدهای فروش مصالح ساختمانی، پارک و فضای سبز و ... با تأمین پارکینگ مورد نیاز تهیه شده و پس از تصویب توسط کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل شهرداری قرار گیرد.

۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام و یا بعضی از مناطق)

۴-۱- تفسیر مرزهای مناطق

یک- شهر کمالشهر در تقسیم‌بندی کالبدی صورت گرفته در سطح شهرها با توجه به عواملی همچون تراکم جمعیتی و ساختمانی، اقتصادی و اجتماعی به ۲ منطقه و ۶ ناحیه شهری تقسیم شده است. مرزهای نواحی بر روی شبکه‌های دسترسی منطبق شده‌اند و در سطح شهر کاملاً قابل تشخیص هستند. هیچ گونه توسعه‌ای خارج از ۶ ناحیه فوق‌الذکر تا پایان افق طرح جامع اتفاق نخواهد افتاد.

دو- نواحی شماره ۱ و ۳ و ۵ در شمال بلوار شهید بهشتی واقع شده‌اند و نواحی شماره ۲ و ۴ و ۶ در جنوب بلوار شهید بهشتی واقع می‌گردند. منطقه ۱ در شمال بلوار شهید بهشتی شامل نواحی ۱ و ۳ و ۵ می‌باشد. همچنین منطقه ۲ در جنوب بلوار شهید بهشتی شامل نواحی ۲ و ۴ و ۶ می‌باشد.

۲-۴- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ (کاربری‌هایی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد)

۱-۲-۴- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها

یک- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده و یا موجود قبلی (قبل از ابلاغ طرح جامع) و یا طرح‌های تفکیکی که به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان رسیده باشند، قابلیت ساخت و ساز را دارند.

دو- هرگونه تفکیک اراضی پس از ابلاغ طرح جامع بدون رعایت حدنصاب‌های مندرج در آنها ممنوع است.

سه- چنانچه در جانمایی کاربری‌های مصوب طرح تفصیلی با طرح مذکور مغایرتی مشاهده شود، طرح تفصیلی ملاک عمل خواهد بود.

چهار- کاربری‌های مصوب کمیسیون ماده ۵ استان بر کاربری‌های مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی ارجح است.

۲-۲-۴- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

یک- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند، به عنوان وضع موجود تلقی شده‌اند و با رعایت ضوابطی که براساس آن پروانه ساختمانی دریافت نموده‌اند، می‌توانند نسبت به تکمیل عملیات عمرانی خود اقدام نمایند.

دو- در صورتی که پیشرفت کار چندان نباشد و با تمایل مالک، وی می‌تواند براساس ضوابط و مقررات طرح جامع (مجلد حاضر) با رعایت حقوق شهرداری نسبت به تکمیل عملیات عمرانی خود اقدام نماید.

۳-۲-۴- شرایط ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ و محدودیت‌های مربوط به آن

یک- فقط کاربری‌های ناهماهنگ با طرح جامع که از نظر صنف مربوطه و سازمان حفاظت محیط زیست، مشکلی نداشته باشند، قادر به ادامه فعالیت خود در سطح شهر می‌باشند.

دو- تمام کاربری‌های خدماتی و فضای سبز در وضع موجود که با مبانی طرح جامع و یا اصول زیست محیطی ناسازگار نباشند، در وضع پیشنهادی تثبیت می‌گردند. هرگونه اقدام در آنها به منظور بازسازی در حد وضع موجود مجاز است، لیکن در صورتی که بخواهند نسبت به افزایش تراکم و یا نوسازی اقدام نمایند، ضروری است ضوابط طرح جامع از قبیل حداکثر سطح اشغال و نظایر آن را رعایت نمایند. رعایت حداقل سطح تفکیک در این خصوص الزامی نمی‌باشد.

سه- برخی کاربری‌ها در پهنه‌های مسکونی مانند تعمیرگاه‌های وسایل نقلیه عمومی تا زمانی که شهرداری نسبت به جانمایی پهنه‌ها و یا محورهای تخصصی برای آن‌ها در سطح شهر اقدام نماید، می‌توانند به فعالیت خود ادامه دهند، لیکن در صورتی که ادامه فعالیت آن‌ها مخل زندگی عادی ساکنین گردد و شاکی خصوصی داشته باشند، ادامه فعالیت آن‌ها ممنوع می‌باشد.

چهار- شهرداری مکلف است هرچه سریعتر نسبت به انتقال صنوف مزاحم شهری از محدوده شهری وفق ضوابط و مقررات طرح جامع اقدام نماید.

۳-۴- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

یک- ساختمان‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی باید از ضوابط تعیین پخ در تقاطع شبکه‌های ارتباطی تبعیت نمایند. این ضوابط در بندهای دو الی شش این قسمت ذکر شده است.

دو- پخ عبارتست از میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های همسطح است و میزان آن بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد. این میزان براساس دستورالعمل تعیین پخ که توسط اداره کل برنامه‌ریزی و طرح‌های شهرسازی تهیه شده، تعیین می‌گردد. اندازه پخ در این دستورالعمل براساس زاویه بین خیابان‌ها تعیین می‌گردد که در جدول شماره ۶ درج شده است.

سه- کلیه طرح‌های اجرائی که به صورت غیر هم سطح طراحی شده‌اند و یا اندازه پخ آن‌ها براساس طرح‌های تفکیکی مصوب قبلی بیشتر از ضابطه ارائه شده در بند چهار باشند، کماکان مورد عمل خواهند بود و سایر طرح‌هایی اجرائی که پخ آن‌ها از پخ-های مندرج در جدول شماره ۶ کمتر باشد (در صورتی که هنوز به مرحله اجراء نرسیده باشند) باید از میزان‌های پخ ارائه شده در این مجلد تبعیت نمایند.

چهار- جهت جلوگیری از برخورد عابرین پیاده در گوشه دیوار (محل تقاطع) دو پیاده‌رو، حداقل پخی معادل ۱/۵ متر در نظر گرفته می‌شود.

پنج- میزان پخ دو کوچه با عرض‌های کمتر از ۶ متر که هیچ کدام ماشین‌رو نیستند و یا میزان پخ دو کوچه که یکی از آن‌ها ماشین‌رو می‌باشد (دارای عرض بیشتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر در نظر گرفته می‌شود.

شش- چنانچه در تقاطع‌هایی بیشتر از ۴ شاخه وجود داشته باشد، دستورالعمل زیر حاکم است:

الف- چنانچه عرض تمام شاخه‌های تقاطع از ۴۵ متر کمتر باشد، گذرهای تقاطع‌های مجاور هم دو به دو در نظر گرفته می‌شود و با توجه به زاویه گذرها، میزان پخ از جدول شماره ۶ استخراج می‌گردد.

ب- چنانچه عرض حداقل یک شاخه تقاطع ۴۵ متر و بیشتر باشد و با ضوابط فوق، پخ قابل تعیین نباشد، طرح تقاطع با رعایت کلیه حقوق مکتسبه باید به کمیسیون ماده ۵ برای تصمیم‌گیری ارسال شود.

ج- در سایر موارد، چنانچه به هر دلیلی تعیین پخ امکان‌پذیر نباشد، موضوع باید به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود و میزان پخ توسط آن کمیسیون تصمیم‌گیری خواهد شد.

"جدول شماره ۶- حداقل پخ موردنیاز در تقاطعهای با زاویه کمتر از ۵۰ درجه"

LB/LA	۹-۶	۹/۱۱-۱	۱۱/۱۳-۱	۱۳/۱۵-۱	۱۵/۱۷-۱	۱۷/۱۹-۱	۱۹/۲۱-۱	۲۱/۲۳-۱	۲۳/۲۵-۱	۲۵/۳۰-۱	۳۰/۳۵-۱	۳۵/۴۰-۱
۹-۶	۳	۴	۴/۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹
۹/۱۱-۱	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱
۱۱/۱۳-۱	۴/۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲
۱۳/۱۵-۱	۵	۶/۵	۷	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳
۱۵/۱۷-۱	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴
۱۷/۱۹-۱	۶	۷/۵	۸	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
۱۹/۲۱-۱	۶/۵	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۶
۲۱/۲۳-۱	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۹
۲۳/۲۵-۱	۷/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۸	۲۱
۲۵/۳۰-۱	۸	۱۰	۱۰/۵	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۶	۲۰	۲۳
۳۰/۳۵-۱	۸/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵
۳۵/۴۰-۱	۹	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۲۸
۴۰/۴۵-۱	۱۰	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۲۰	۲۲	۲۴	۲۶	۳۰

"ادامه جدول شماره ۶- حداقل پخ موردنیاز در تقاطعهای با زاویه بین ۵۰ تا ۸۵ درجه"

LB/LA	۹-۶	۹/۱۱-۱	۱۱/۱۳-۱	۱۳/۱۵-۱	۱۵/۱۷-۱	۱۷/۱۹-۱	۱۹/۲۱-۱	۲۱/۲۳-۱	۲۳/۲۵-۱	۲۵/۳۰-۱	۳۰/۳۵-۱	۳۵/۴۰-۱
۹-۶	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸
۹/۱۱-۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹
۱۱/۱۳-۱	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
۱۳/۱۵-۱	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱
۱۵/۱۷-۱	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
۱۷/۱۹-۱	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳
۱۹/۲۱-۱	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴
۲۱/۲۳-۱	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷
۲۳/۲۵-۱	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸
۲۵/۳۰-۱	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰
۳۰/۳۵-۱	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲
۳۵/۴۰-۱	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵
۴۰/۴۵-۱	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷

"ادامه جدول شماره ۶- حداقل پخ موردنیاز در تقاطعهای با زاویه بین ۸۵ تا ۱۱۰ درجه"

LB/LA	۹-۶	۹/۱۱-۱	۱۱/۱۳-۱	۱۳/۱۵-۱	۱۵/۱۷-۱	۱۷/۱۹-۱	۱۹/۲۱-۱	۲۱/۲۳-۱	۲۳/۲۵-۱	۲۵/۳۰-۱	۳۰/۳۵-۱	۳۵/۴۰-۱
۹-۶	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶
۹/۱۱-۱	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷
۱۱/۱۳-۱	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸
۱۳/۱۵-۱	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۹
۱۵/۱۷-۱	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶/۵	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۱۰
۱۷/۱۹-۱	۴	۵	۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۱
۱۹/۲۱-۱	۴	۵	۵/۵	۶/۵	۷	۷	۷	۸	۸	۹	۹	۱۲
۲۱/۲۳-۱	۴/۵	۵/۵	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۵
۲۳/۲۵-۱	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۰	۱۳	۱۶
۲۵/۳۰-۱	۵	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۴	۱۸
۳۰/۳۵-۱	۵/۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۲	۱۳	۱۴	۱۶	۲۰
۳۵/۴۰-۱	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۵	۱۶	۱۸	۲۰	۲۳
۴۰/۴۵-۱	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵

"ادامه جدول شماره ۶- حداقل پخ موردنیاز در تقاطعهای با زاویه بیشتر از ۱۱۰ درجه"

LB/LA	۹-۶	۹/۱۱-۱	۱۱/۱۳-۱	۱۳/۱۵-۱	۱۵/۱۷-۱	۱۷/۱۹-۱	۱۹/۲۱-۱	۲۱/۲۳-۱	۲۳/۲۵-۱	۲۵/۳۰-۱	۳۰/۳۵-۱	۳۵/۴۰-۱
۹-۶	۱/۵	۲	۲	۲/۵	۳	۳						
۹/۱۱-۱	۲	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۴						
۱۱/۱۳-۱	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴						
۱۳/۱۵-۱	۲/۵	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵						
۱۵/۱۷-۱	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵						
۱۷/۱۹-۱	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵						
۱۹/۲۱-۱	۳	۴	۴	۵	۵	۵						
۲۱/۲۳-۱	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵	۶						
۲۳/۲۵-۱	۴	۴/۵	۵	۵	۶	۶						
۲۵/۳۰-۱	۴	۵	۵	۶	۶	۶/۵						
۳۰/۳۵-۱	۴	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷						
۳۵/۴۰-۱	۵	۶	۶	۷	۷	۸						
۴۰/۴۵-۱	۵	۶	۷	۷	۷	۸						

۴-۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوار و ...

یک- مقررات مربوط به ارتفاع حصار و دیوار بسته به موقعیت دیوار و حصار در مناطق مختلف شهر و نیز نوع استفاده از آن برحسب نوع کاربری محصور در آن متفاوت است و می‌بایست در طرح‌های طراحی شهری موضعی در مناطق مختلف تعیین گردد لیکن تا پیش از آن رعایت بندهای دو الی پنج این قسمت ضروری است.

دو- ارتفاع حصارها و دیوارهای محصور کننده نباید از ۲/۵ متر بیشتر شود. در مورد اماکن نظامی و امنیتی میزان ارتفاع وابسته به رعایت مسائل حفاظتی و با نظر سازمان‌ها و ارگان‌های مرتبط صورت می‌پذیرد.

سه- در ساخت حصار و دیوارهای محصور کننده باید حتی‌الامکان از مصالح محلی استفاده شود.

چهار- ساختمان‌ها و ادارات عمومی دارای حصار، باید دارای حصارهای کوتاه و مشبک باشند به نحوی که از بیرون به درون محوطه دید وجود داشته باشد.

پنج- مجموعه‌های مسکونی بیش از ۲۰ واحد نیز مشمول این ضوابط خواهند بود.

۴-۵- موارد استثنائی در مورد محدودیت‌های حیاط، میزان عقب‌نشینی و محدودیت‌های ارتفاع

یک- در طرح جامع کمالشهر، موارد استثنائی تشخیص داده نشده است، لیکن در طرح تفصیلی شهر و یا در طرح‌های موضعی ویژه در صورتی که چنین محدودیت‌هایی تشخیص داده شوند، پس از تصویب ملاک عمل خواهند بود.

۴-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز کاربری‌های مختلف

یک- در قسمت منطقه‌بندی کاربری اراضی شهر و ضوابط مرتبط با آن نحوه دسترسی به هرکدام از کاربری‌ها به تفکیک ارائه شده است.

دو- درخصوص، نحوه استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌ها در مناطق مختلف شهر، رعایت موارد زیر درخصوص کاربری‌های ذکر شده از حیث همجواری‌ها الزامی است. بدیهی است در صورتی که مطابق ضوابط سازمان‌ها و دستگاه‌های مسئول مربوطه، میزان حریم و یا فواصل ایمنی جهت استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌ها مغایر با بندهای زیر باشد، ضوابط سازمان‌ها و دستگاه‌های مربوطه اولویت داشته و می‌بایست رعایت گردند.

۱- پمپ بنزین

۱-۱- پمپ بنزین در جوار کاربری‌های آموزشی، درمانی، استادیوم‌ها، سینماها، مساجد و دیگر کاربری‌های عمومی با تعداد مراجعه کننده زیاد و با فاصله کمتر از ۱۵۰ متر نمی‌تواند مستقر شود.

۱-۲- حریم حفاظتی پمپ بنزین ۱۰ متر می‌باشد و در آن، هرگونه احداث بنا، کاشت درخت و یا استقرار هرگونه عنصر قابل اشتعال ممنوع است.

۱-۳- احداث پمپ بنزین در جوار شبکه‌های محلی فرعی و یا محلی اصلی ممنوع است.

۲- ایستگاه جمع‌آوری زباله

۲-۱- استقرار این کاربری در جوار کاربری‌های آموزشی، درمانی، استادیوم‌ها، سینماها، مساجد و دیگر کاربری‌های عمومی با تعداد مراجعه کننده زیاد و نیز پارک‌ها تا فاصله حداقل کمتر از ۱۵۰ متر ممنوع است.

۲-۲- ایجاد حریم با درختکاری و فضای سبز پیرامون ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله تا شعاع ۵ متر ضروری است. بهتر آن است که این کاربری از طریق کاربری تأسیسات شهری و یا فضاهای باز با دیگر کاربری‌ها فاصله داشته باشد.

۳- آموزشی

۳-۱- استقرار کاربری آموزشی عمومی در جوار بیمارستان‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله و تأسیسات شهری با فاصله کمتر از ۱۵۰ متر مجاز نیست.

۳-۲- توصیه می‌شود کاربری آموزشی در جوار فضاهای سبز، ورزشی، باز، پارک و نظایر آن قرار گیرد.

۴- درمانی

۴-۱- استقرار کاربری درمانی در جوار عملکردهای آموزش عمومی، پمپ بنزین و ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله با فاصله کمتر از ۱۵۰ متر مجاز نیست.

۵- کارگاه‌ها و صنایع شهری

کارگاه‌ها و صنایع شهری مجاز به استقرار درون محدوده شهر، نمی‌توانند در جوار کاربری آموزشی و بیمارستانی با فاصله کمتر از ۲۰۰ متر مستقر شوند.

۴-۷- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پرتدد

یک- ساختمان‌هایی که به صورت همزمان بیش از ۱۰ اتومبیل را جذب می‌کنند (مانند ادارات و سازمان‌ها در ساعات ورود و خروج کارکنان و یا مدارس) باید از فضای خود و یا با هماهنگی شهرداری با استفاده از فضای خیابان پارکینگ انتظار موردنیاز سرویس‌های حمل و نقلی خود را تأمین نمایند.

دو- در نظر گرفتن یک محل پارک انتظار به ازای هر ده محل پارک در کاربری‌های تجاری و اداری الزامی است.

سه- در صورتی که از فضای خیابان و یا فضای سازمان و نهاد موردنظر برای ایجاد پارکینگ انتظار و مسیر سرویس استفاده شود، فضای موردنیاز باید توسط جداکننده از مسیر اصلی ترافیک خیابان شهری جدا شده و طرح آن توسط معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری به تأیید برسد.

چهار- از این پس، در طراحی تمامی ساختمان‌های اداری و تجاری بزرگ، انجام مطالعات ترافیکی و تهیه طرح ویژه پارکینگ انتظار جهت صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

۴-۸- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ‌های مشترک و عمومی

یک- به منظور رفع کمبود محل‌های پارک موردنیاز در محلات مسکونی در سال‌های آتی، احداث پارکینگ‌های مشترک و عمومی الزامی است.

دو- پس از تصویب و ابلاغ طرح جامع، صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش زیربنای ساختمان‌های موجود مشروط به پیش‌بینی حداقل تعداد پارکینگ‌های لازم براساس ضوابط طرح جامع می‌باشد.

سه- محل پارکینگ می‌تواند در خود ساختمان و یا در فضای باز ساختمان و یا در زمینی به فاصله حداکثر ۱۵۰ متر از ساختمان قرار گیرد و در صورتی که پارکینگ در زمین دیگری پیش‌بینی گردد، زمین مذکور قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با ساختمان و این امر در سند مالکیت باید مورد اشاره قرار گیرد.

تبصره ۱- در صورتی که پارکینگ در فضای باز ساختمان قرار گیرد، مساحت پارکینگ جزء فضای باز ساختمان لحاظ نخواهد شد.

چهار- فضای پارکینگ‌ها می‌بایست بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از گذرگاه‌های مجاور خود جدا شده به صورتی که هیچ قسمتی از بدنه اتومبیل در خارج از فضای پارکینگ قرار نگیرد.

پنج- دسترسی به پارکینگ‌های همگانی باید از طریق معابر جمع و پخش کننده صورت گیرد و در صورت محدودیت ایجاد دسترسی به پارکینگ‌ها از طریق جمع و پخش کننده‌ها، می‌توان از شبکه‌های شریانی نیز بهره گرفت. درخصوص شریانی‌های با سرعت طرح بالا، ایجاد کندرو الزامی است.

شش- کلیه مجتمع‌های مسکونی ملزم به تأمین پارکینگ‌های مهمان، معادل یک محل پارک مهمان به ازای هر ده محل پارک برای ساکنین خود هستند.

هفت- تأمین دسترسی ورودی اتومبیل‌رو به پارکینگ ساختمان‌های عمومی واقع در معابر شریانی بایستی با رعایت حداقل فاصله ۱۰۰ متر از تقاطع‌های شریانی‌های فوق‌الذکر صورت پذیرد.

هشت- پارکینگ‌های مشترک و عمومی در محوطه‌های مسکونی باید از میدان دید مستقیم پنهان شده و توصیه می‌گردد سطح پارکینگ‌های عمومی حدوداً ۱ متر پائین‌تر از سطح خیابان قرار گیرد. در این صورت لازم است دفع آب‌های سطحی توسط چاه و یا سیستم فاضلاب صورت گیرد.

نه- در طراحی پارکینگ‌های مشترک و عمومی باغچه‌بندی و استفاده از فضای سبز در طرح طراحی پارکینگ ضروری است.

ده- طراحی پارکینگ‌های مشترک و عمومی در محوطه‌های مسکونی باید به نحوی صورت پذیرد که استفاده از فضای آن‌ها در طول ساعات روز که عمدتاً فضای این پارکینگ‌ها خالی است جهت سایر عملکردهای مکمل نظیر محل نشستن ساکنین، بازی کودکان و نظایر آن نیز قابل استفاده باشد.

۹-۴- ضوابط مربوط به پارکینگ‌های عمومی چندطبقه

یک- به منظور رفع کمبود محل‌های پارک در مجاورت مراکز و محورهای تجاری، اداری و خدماتی شهرها، احداث پارکینگ‌های عمومی چند طبقه الزامی است.

دو- در این خصوص تغییر کاربری لایه اول خیابان (تجاری) و یا لایه پشتی (مسکونی) به پارکینگ بلامانع است و نحوه دسترسی پارکینگ باید حتی‌الامکان از محورهای جمع و پخش کننده مجاور صورت گیرد.

سه- کاربری‌های پارکینگ و حمل و نقل مشخص شده در نقشه‌های طرح جامع، پس از تهیه طرح تفصیلی شهر می‌تواند به صورت پارکینگ‌های عمومی چند طبقه ساخته شود.

پنج- پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی عمومی در پارکینگ‌های طبقاتی الزامی است.

شش- رعایت کلیه استانداردهای فنی و ایمنی آتش‌نشانی در طراحی پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.

هفت- در پارکینگ‌های عمومی بایستی حداقل ۲ درصد محل‌های پارک به پارکینگ‌های معلولین در محل‌های مناسب اختصاص یابد.

هشت- کلیه ادارات و سازمان‌ها و نهادهای دولتی و غیردولتی ملزم به تأمین پارکینگ‌های موردنیاز مراجعین براساس ساعات و روزهای پیک مراجعات خود هستند.

۴-۱۰- مساحت پارکینگ

یک- حداقل مساحت هر پارکینگ (با احتساب محل دورزدن و مانور اتومبیل) ۲۵ مترمربع می‌باشد.

دو- حداقل فضای خالص برای پارکینگ‌های مسقف و غیر مسقف متناسب با تعداد واحد و به ترتیب برای یک واحد ۵*۲/۵ متر، برای دو واحد ۵*۴/۵ متر و برای سه واحد ۵*۶/۷۵ متر است. عرض مفید راه عبوری پارکینگ حداقل ۳ متر بوده و برای مازاد بر سه واحد به ازاء هر واحد ۲/۲۵ متر به عرض مفید افزوده می‌شود.

سه- حداقل طول ایست در هر فضای پارک بایستی ۵ متر در نظر گرفته شود.

چهار- در صورتی که تأمین مساحت ۲۵ مترمربع امکان‌پذیر نباشد. ضروری است حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل (۵*۲/۵ متر) به همراه فاصله مناسب جهت مسیر حرکت و جانمایی محل دقیق پارک اتومبیل‌ها و نحوه دسترسی (محل ورود، خروج و توقف) به همراه نقشه‌های ساختمانی جهت دریافت پروانه ساختمانی ارائه گردد. این موضوع جهت دریافت پروانه ساختمانی الزامی است.

پنج- حداکثر شیب مجاز در محل پارک ۵ درصد می‌باشد.

شش- حداکثر شیب مجاز رمپ‌های پارکینگ ۱۵ درصد می‌باشد.

هفت- حداقل ارتفاع ورودی و خروجی رمپ‌ها، ۲ متر می‌باشد.

هشت- حداقل عرض قابل قبول برای مانور اتومبیل به منظور ورود و خروج از محل پارک ۴/۵ متر است.

نه- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای آزاد ساختمان بلامانع است لیکن استفاده از راه ورودی جهت تأمین پارکینگ مجاز نیست.

ده- تأمین پارکینگ‌های حداقل موردنیاز هر ساختمان براساس کاربری‌های مختلف از طریق محل پارک‌های مزاحم (پارک‌های پشت سرهم) ممنوع است.

۱-۱۰-۴- سایر ضوابط مربوط به پارکینگ ها

یک- تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری ها در جدول شماره ۷ منعکس شده است.

دو- مقررات حذف پارکینگ

در موارد زیر امکان حذف پارکینگ و تأمین پارکینگ در فاصله ۱۵۰ متری مربوطه امکان پذیر می باشد:

۱ - ساختمان دو بر خیابان های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرارداشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

۲ - ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابان های به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو

نداشته باشد.

۳ - ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آن ها

را نداده است.

۴ - ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد، که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.

۵ - در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

۶ - در صورتی که احداث پارکینگ منجر به تخریب تأسیسات و تجهیزات شهری گردد مانند: کیوسک تلفن و ...

۷- قطعات ریزدانه (با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع) باقیمانده بین قطعات ساخته شده (غلفتی) با کاربری تجاری- خدماتی که با توجه

به مساحت آنها، امکان تأمین پارکینگ میسر نمی باشد.

تبصره ۱- در صورتی که تأمین پارکینگ به دلایل فنی و با رعایت کلیه ضوابط و مقررات امکان پذیر نباشد، موضوع جهت تصمیم

گیری به کمیسیون ماده ۵ ارجاع می گردد. همچنین بایستی عوارض حق پارکینگ به شهرداری مطابق بخشنامه های وزارت کشور

پرداخت شده و شهرداری نیز موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض پارکینگ را منحصرأً جهت احداث پارکینگ های عمومی به

مصرف برساند.

"جدول شماره ۷- میزان پارکینگ موردنیاز در کاربری‌های خدمات عمومی شهری"

نوع کاربری	معیار بر آورد پارکینگ	تعداد واحد پارکینگ
تجاری- خدماتی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای خالص تجاری (چنانچه بیشتر از ۱۰ قطعه تجاری در یک ساختمان وجود داشته باشد، به ازای هر ۱۰ واحد تجاری یک واحد پارکینگ اضافه می شود)	۳
واحدهای اداری-دفتري	هر ۷۵ مترمربع زیربنای خالص یا هر واحد اداری-دفتري	۱
اداری و انتظامی	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
آموزشی	هر ۵۰ نفر دانش آموز	۱
آموزش، تحقیقات و فن آوری	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای اداری	۱ (برای کارکنان)
ورزشی		
باشگاه‌های ورزشی	هر ۸۰ مترمربع زیربنای کل	۱
استادیوم‌های سرپوشیده	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	۱
استادیوم‌های روباز	هر ۳۰۰ مترمربع فضای زمین	۱
درمانی		
مراکز درمانی ناحیه‌ای	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	۱
مراکز درمانی شهری و بیمارستان‌ها	هر تخت بیمارستانی	۱
مذهبی		
مساجد، حسینیه و امامزاده‌ها	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
مصلی‌ها	هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
فرهنگی- هنری		
کتابخانه‌ها و موزه‌ها	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
سینماها و سالن‌های تئاتر	هر ۵ صندلی	۱
تالار اجتماعات	هر ۶۰ مترمربع زیربنای کل	۱
تفریحی- گردشگری		
هتل‌های چهار ستاره	هر دو تخت	۱
هتل‌های سه ستاره	هر سه تخت	۱
هتل‌های دو ستاره	هر چهار تخت	۱
مجمع‌های جهانگردی	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱

۴-۱۱- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

۴-۱۱-۱- استفاده‌های مجاز

یک- استفاده از فضاهای باز همگانی جهت احداث فضای سبز، محل بازی کودکان، نیمکت ویژه نشستن شهروندان و اجرای طرح‌های ویژه شاداب سازی محیط شهری مجاز است.

۴-۱۱-۲- محدودیت احداث ساختمان

یک- در صورت رعایت سطوح اشغال ساختمان‌ها برحسب نوع کاربری و محل استقرار آن‌ها که در بند ۳ این مجلد مورد اشاره قرار گرفته است، محدودیت دیگری در این خصوص وجود ندارد.

۴-۱۱-۳- تأسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آن‌ها

یک- نحوه قرارگیری تأسیسات و تجهیزات در هر کدام از فضاهای باز همگانی مشروط به تهیه طرح ویژه مبلمان شهری در هر کدام از فضاهای شهری است لیکن در این خصوص رعایت موارد زیر ضروری است:

- پیش‌بینی سطل‌های زباله در مکان‌های مناسب ضروری است.
- جعبه تقسیم زمینی مخابرات و برق و همچنین تیرهای برق و سیم نباید در میداين نصب شوند.
- پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی در فضاهای عمومی شهری در مکان‌های مناسب ضروری است.
- نصب تأسیسات به گونه‌ای باید باشد که در فضاهای عمومی مانعی برای فعالیت‌های اجتماعی و تجمع و حضور شهروندان ایجاد اشکال نماید.

دو- در فضاهای شهری که مورد استفاده زیاد شهروندان می‌باشد می‌بایست طرح‌های ویژه موضعی طراحی شهری تهیه گردد. موقعیت این فضاها در طرح تفصیلی شهر مشخص می‌گردد.

۴-۱۱-۴- ضوابط مربوط به سازه‌های موقت

یک- احداث هرگونه سازه موقت خارج از سطوح اشغال مشخص شده در بند ۳ این مجلد مجاز نیست.

۴-۱۱-۵- مقررات مربوط به ساختمان‌های مجاورنسبت به فضاهای باز همگانی

یک- کلیه ساختمان‌های مجاور در فضاهای باز همگانی بایستی از ضوابط ویژه نماسازی که در بند ۳ این گزارش درج شده است، تبعیت نمایند.

دو- علاوه بر ضوابط بند یک، کلیه ساختمان‌های مجاور فضاهای باز همگانی از ضوابط طرح‌های ویژه طراحی شهری در موضوعی از شهر که برای آن‌ها تهیه می‌شود، تبعیت خواهند نمود.

۴-۱۲- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها و میادین عمومی و املاک مجاور

یک- بازشوهای به طرف معابر، پارک‌ها و میادین عمومی تابع طرح ویژه طراحی شهری موضوعی که پس از طرح تفصیلی تهیه شده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید، می‌باشند.

دو- بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها و میادین عمومی تا پیش از تهیه طرح‌های فوق تابع ضوابط زیر خواهند بود:

- در جوار فضاهای عمومی ارتفاع کف پنجره تا کف معبر باید حداقل ۱/۶۰ سانتیمتر باشد.

- کلیه پنجره‌ها در جوار پارک‌ها و میادین حداقل بیست سانتیمتر عقب نشینی داشته باشند.

۴-۱۳- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

یک- در فصول مسافرت از کلیه پارک‌های شهری می‌توان جهت اسکان مسافری استفاده نمود. در این خصوص ضروری است اقدامات زیر صورت پذیرد:

الف- کلیه سازمان‌های مرتبط مکلف هستند در تمامی پارک‌های شهری امکانات بهداشتی- درمانی موقت، ایستگاه نیروی انتظامی، تعمیرگاه‌های سیار وسایل نقلیه و نظایر آن مستقر نمایند.

ب - شهرداری مکلف است قسمتی از فضاهای باز مجاور پارک‌های شهری را جهت پارک اتومبیل‌های افرادی که در شهر اقامت موقت گزیده‌اند را در طول فصل مسافرت (به ویژه ایام عید) به پارکینگ‌های عمومی تبدیل نماید.

ج - محل قرارگیری این پارکینگ‌ها باید نزدیک محل استقرار موقت مسافرین بوده و حتی‌الامکان افراد جهت دسترسی به اتومبیل‌های خود ناچار به عبور از عرض خیابان‌های اصلی شهر نباشند.

د - استفاده از فضاهای باز سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی در نزدیکی محل استقرار مسافرین جهت پارک اتومبیل‌ها (با هماهنگی سازمان‌های ذیربط) بلامانع است.

۴-۱۴- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و تعریف و ارائه ضوابط برای هر یک از معابر طبقه‌بندی شده

به طور کلی، شبکه‌های شهری می‌بایست از نظام سلسله مراتبی دسترسی به شرح بندهای زیر و مطابق مشخصات فنی هر کدام تبعیت نمایند. همچنین لازم به ذکر است که در طرح جامع عرض شبکه‌ها به صورت بازه‌ای از حداقل تا حداکثر تعریف شده تا امکان تدقیق آن در طرح تفصیلی فراهم آید. مرجع تعاریف و ضابطه‌های زیر، آیین نامه طراحی معابر شهری می باشد.

۴-۱۴-۱- تعاریف شبکه‌های ارتباطی و ضوابط مخصوص هر کدام

۴-۱۴-۱-۱- آزاد راه های شهری

یک- آزادراه های شهری، دسته ای از تندراه های شهری هستند که اتصال ها و دسترسی های آن کاملاً کنترل شده است . به نحوی که ورود و خروج انواع وسایل نقلیه با استفاده از طراحی های سطح بالا، بدون تداخل با جریان اصلی عبوری از آزادراه انجام می شود . اتصال به یک آزادراه شهری از طریق یک تقاطع همسطح، غیر مجاز و ممنوع بوده و باید تمامی تقاطع ها در این دسته از تندراه های شهری به صورت غیر همسطح (تبادل) اجرا شوند . ارتباط بین معابر متقاطع با آزادراه از طریق رابط ها میسر می شود . در آزادراه های شهری حداقل

فاصله بین دو اتصال متوالی و هم جهت ۳۰۰ متر بوده و به دلیل کاهش سطح تداخل جریان های اتصالی با ترافیک عبوری، در هر کیلومتر از طول آزادراه حداکثر تعداد ۲ اتصال، مجاز و ممکن است.

دو- عرض آزاد راه های شهری حداقل ۷۵ متر است. عرض هر خط عبور در آزاد راه ها بایستی بین ۳.۴ تا ۳.۶ متر و تعداد خط عبوری در هر طرف حداقل ۳ خط تعیین می‌گردد.

سه- شیب طولی مجاز در آزاد راه ها حداکثر ۳ تا ۶ درصد می باشد.

چهار- سایر مشخصات آزاد راه های شهری در جدول صفحه بعد منعکس شده است.

جدول شماره ۸- مشخصات آزاد راه های شهری

مشخصه	توضیحات
عرض پوسته	حداقل ۷۵ متر
تعداد خطوط عبور	حداقل ۳ خط در هر جهت
عرض خطوط عبور	۳/۶ تا ۳/۹ متر
ایجاد کنکرو	مجاز
عرض میانه	بدون حفاظ طولی: حداقل ۹/۰ متر دارای حفاظ طولی صلب: حداقل ۳/۰ متر دارای حفاظ طولی نیمه صلب: حداقل ۴/۰ متر دارای حفاظ طولی انعطاف پذیر: حداقل ۴/۵ متر
عرض شانه	- شانه راست: ۲/۰ تا ۳/۰ متر - شانه چپ: ۱/۰ تا ۱/۵ متر
شیب عرضی	۱/۵ تا ۳/۵ درصد
بریلندی	حداکثر ۱۰ درصد
شیب طولی	حداکثر ۲ تا ۶ درصد
ارتفاع آزاد	حداقل ۵ متر
سرعت مجاز	۸۰ تا ۱۰۰ کیلومتر بر ساعت
سرعت طرح	۱۰۰ تا ۱۲۰ کیلومتر بر ساعت
فاصله تقاطع های همسطح	تقاطع همسطح مجاز نیست
فاصله تبادل ها (تلاقی یا سایر معابر)	حداقل ۱/۵ و حداکثر ۳/۰ کیلومتر
فاصله اتصال های هم جهت	حداقل ۳۰۰ متر
طول قطعه تداخلی	حداقل ۶۰۰ متر
چگالی اتصال ها	حداکثر ۲ اتصال در هر کیلومتر
دسترسی مستقیم به کاربری	غیر مجاز
پارک حاشیای	غیر مجاز
تردد مختلط موتورسیکلت با سایر وسایل نقلیه	غیر مجاز
تردد مختلط دوچرخه با سایر وسایل نقلیه	غیر مجاز
تردد وسایل نقلیه همگانی	مجاز
تردد وسایل نقلیه سنگین	مجاز

یک- مشابه آنچه در مورد آزادراه های شهری بیان شد، نقش اصلی بزرگراه های شهری نیز جابجایی است. امکان دسترسی مستقیم به کاربری ها از طریق این دسته از معابر وجود ندارد. در بزرگراه های شهری، بر خلاف خیابان های کامل شهری، پیاده ها نمی توانند به صورت همسطح از عرض معبر عبور کنند. توصیه می شود این دسته از معابر، به صورت پایین گذر (پایین تر از خیابان های شهری پیرامونی) ساخته شوند تا ارتباط عابران پیاده دو سوی این معابر، از طریق گذرهای همسطح با پیاده روهای خیابان های پیرامونی انجام شود. در صورت فراهم نشدن این وضعیت، در نظر گرفتن زیرگذر یا روگذر مخصوص پیاده ها در بزرگراه ها، با فواصل متناسب با کاربریها و تقاضای تردد عرضی الزامی است.

مشخصات و کارکرد بزرگراههای شهری بسیار مشابه آزادراههای شهری است. تفاوت بارز بین این دو دسته از تندرگاه ها، سطح تداخل ایجاد شده به دلیل تردد وسایل نقلیه ورودی و خروجی معبر است. در آزادراه ها، سعی بر آن است که وسایل نقلیه عبوری در خطوط اصلی با حرکت های ورودی و خروجی از آزادراه، تداخل نداشته باشند، ولی در بزرگراه های شهری، تداخل در سطح محدود، مجاز بوده و وجود خواهد داشت. در بزرگراه های شهری لزوماً تمامی تقاطع ها از نوع غیر همسطح نیستند، بلکه با در نظر گرفتن حداقل فاصله ۳ کیلومتری، امکان ایجاد تقاطع های همسطح نیز وجود دارد. در بزرگراه های شهری حداقل فاصله بین دو اتصال متوالی و هم جهت ۲۵۰ متر بوده ولی به دلیل محدود کردن سطح تداخل جریان های اتصالی با ترافیک عبوری، در هر کیلومتر از طول بزرگراه حداکثر تعداد ۳ اتصال، مجاز و ممکن است.

دو- عرض بزرگراه های شهری حداقل ۴۵ متر است. عرض هر خط عبور در بزرگراه ها بایستی بین ۳.۳ تا ۳.۵ متر و تعداد خط عبوری در هر طرف حداقل ۲ خط تعیین می گردد.

سه- شیب طولی مجاز در بزرگراه ها حداکثر ۳ تا ۶ درصد می باشد.

چهار- سایر مشخصات بزرگراه های شهری در جدول صفحه بعد منعکس شده است.

جدول شماره ۹- مشخصات بزرگراه های شهری

مشخصه	توضیحات
عرض پیوسته	حداقل ۴۵ متر
تعداد خطوط عبور	حداقل ۲ خط در هر جهت
عرض خطوط عبور	۲/۳ تا ۳/۵ متر
ایجاد کندرو	مجاز
عرض میانه	بدون حفاظ طولی: حداقل ۹/۰ متر دارای حفاظ طولی صلب: حداقل ۳/۰ متر دارای حفاظ طولی تیمه صلب: حداقل ۳/۰ متر دارای حفاظ طولی انعطاف پذیر: حداقل ۳/۵ متر
عرض شانه	- شانه راست: ۱/۰ تا ۲/۰ متر - شانه چپ: ۰/۵ تا ۱/۰ متر
شیب طولی	حداکثر ۳ تا ۶ درصد
شیب عرضی	۱/۵ تا ۲/۵ درصد
بریلندی	حداکثر ۸ درصد
ارتفاع آزاد	حداقل ۵ متر
سرعت مجاز	۶۰ تا ۹۰ کیلومتر بر ساعت
سرعت طرح	۷۰ تا ۱۱۰ کیلومتر بر ساعت
فاصله تقاطع های همسطح	حداقل ۲ کیلومتر و به صورت چراغدار
فاصله تلاقی با سایر معابر	حداقل ۱/۲ و حداکثر ۲/۵ کیلومتر
فاصله اتصال های همجهت	حداقل ۲۵۰ متر
طول قطعه تداخلی	حداقل ۵۰۰ متر
چگالی اتصال ها	حداکثر ۳ اتصال در هر کیلومتر
دسترسی مستقیم به کاربری	غیر مجاز
پارک حاشیای	غیر مجاز
تردد مختلط موتورسیکات با سایر وسایل نقلیه	غیر مجاز
تردد مختلط دوچرخه با سایر وسایل نقلیه	غیر مجاز
تردد وسایل نقلیه همگانی	مجاز
تردد وسایل نقلیه سنگین	مجاز

یک- خیابان‌های شریانی، دسته‌ای از خیابان‌های شهری هستند که به علت وجود ظرفیت زیاد برای جابجایی افراد (بیشتر از ۱۲ هزار نفر بر ساعت دسترسی به انواع کاربریها و به ویژه کاربریهای در مقیاس منطقه و شهر را برای تمامی کاربران فراهم می‌کنند. منظور از کاربریهای در مقیاس منطقه، کاربری‌هایی است که کالاها و خدمات مورد نیاز ساکنین یک منطقه را برای مدت زمان بیشتر از یک ماه تأمین می‌کنند. تعداد خانوارهای ساکن در یک منطقه، بین ۱۳۵۰۰ تا ۱۸۰۰۰ خانوار است و هر منطقه حداقل دو ناحیه دارد. با توجه به زیاد بودن تقاضای دسترسی به کاربری‌های در مقیاس منطقه و شهر، نیاز است تا ظرفیت بیشتری (بیشتر از ۱۲ هزار نفر بر ساعت) برای انواع کاربران خیابان شریانی وجود داشته باشد. استفاده از سیستم‌های حمل و نقل همگانی اولویت دارد، خطوط ویژه دوچرخه و پیاده‌روهای عریض در این دسته از خیابان‌ها، از راهکارهای افزایش ظرفیت دسترسی به کاربری‌ها است. اولویت کاربران در این دسته از خیابان‌ها به ترتیب با مسافران سیستم حمل و نقل همگانی، عابران پیاده، دوچرخه‌سواران و در آخر، وسایل نقلیه موتوری است.

دو- حداقل عرض خیابان‌های شریانی، ۲۵ متر می‌باشد.

سه- عرض هر خط عبور در خیابان‌های شریانی بین ۳ تا ۳.۳ متر است و تعداد خط عبور در خیابان‌های شریانی در هر طرف بایستی حداکثر ۳ باشد.

چهار- حداکثر شیب طولی مجاز در خیابان‌های شریانی بسته به سرعت طرح بین ۶ تا ۷ درصد می‌باشد.

پنج- سایر مشخصات خیابان‌های شریانی شهری در جدول صفحه بعد منعکس شده است.

جدول شماره ۱۰- مشخصات خیابان های شریانی شهری

مشخصه	سعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)		
	۳۰	۴۰	۵۰
سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۴۰	۵۰	۷۰
حداقل ظرفیت جابجایی (تفر بر ساعت)	۱۲ هزار	۱۲ هزار	۱۲ هزار
حداقل عرض سواره رو ^۱ (متر)	۱۲	۱۲	۱۲
حداقل عرض پیاده ^۱ (متر)	۲۵	۲۵	۲۵
حداکثر تعداد خطوط عبور در هر جهت ^۲	۳	۳	۳
عرض هر خط عبور (متر)	۲/۳ تا ۲/۰	۲/۳ تا ۲/۰	۲/۳ تا ۲/۰
حداقل عرض مؤثر پیاده رو ^۳ (متر)	۲/۵	۲/۵	۲/۵
عرض خط پارک حاشیهای (متر)	۲/۵ تا ۲/۰	۲/۵ تا ۲/۰	۲/۵ تا ۲/۰
حداکثر شیب طولی ^۴ (درصد)	۷	۷	۶
شیب عرضی (درصد)	۲/۰ تا ۱/۵	۲/۵ تا ۲/۰	۲/۰ تا ۲/۵
بریلندی (درصد)	ممنوع	ممنوع	۴ تا ۶
حداقل عرض میله ^۵ (متر)	الزامی نیست	الزامی نیست	۱/۵
ارتفاع جدول (سانتی متر)	۱۵ تا ۱۰	۱۵ تا ۱۰	۲۰ تا ۱۵
فاصله جدول از لبه سواره رو (متر)	۰/۵ تا ۰/۳	۰/۵ تا ۰/۳	۰/۵ تا ۰/۳
حداقل فاصله جانبی موانع تالیه جدول (متر)	۰/۵	۰/۵	۰/۵
حداقل فاصله بین تقاطع ها (متر)	-	۱۵۰	۲۰۰
حداکثر فاصله بین تقاطع ها (متر)	۳۰۰	۴۰۰	۵۰۰
فاصله بین اتصال های محلی (متر)	-	۵۰	۱۵۰
فاصله دید توقف (متر)	۵۰	۶۵	۱۰۵
نوع حمل و نقل همگانی	ترجیحاً اولویت دار	ترجیحاً اولویت دار	ترجیحاً اولویت دار
نوع مسیر دوچرخه	ترجیحاً درجه ۱	درجه ۱	درجه ۱
نحوه عبور عرضی عابر پیاده	محدود به پیاده گذر	محدود به پیاده گذر	محدود به پیاده گذر
سطح خدمت طراحی	C	C	C
حداکثر مقیاس کاربری های پیرامونی	منطقه ای و شهری	منطقه ای و شهری	منطقه ای و شهری

۱- با فرض وجود دو خط عبور سواره در هر جهت

۲- پس از تخصیص مسیر ویژه همگانی و دوچرخه، ایجاد یک خط عبور ملزوم بر ۳ خط به صورت کندرو پلافلج است.

۳- بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز، میلمان شهری و بیرون آمدگی ساختمان ها

۴- در شرایط توپوگرافی هموار

۵- در محل پیاده گذر و جزیره ایمنی برای عابر پیاده، حداقل برابر با ۲/۰ متر است.

یک- خیابان های جمع و پخش کننده، دسته ای از خیابان های شهری هستند که دسترسی تمامی کاربران معبر را به کاربریهای حداکثر در مقیاس ناحیه فراهم می کنند. منظور از کاربریهای در مقیاس ناحیه، کاربری هایی است که نیازهای ماهیانه ساکنین یک ناحیه را تأمین می کنند. ناحیه، کالبد سکونت و اشتغال ۳۵۰۰ تا ۵۰۰۰ خانوار بوده و حداقل دو محله دارد. با توجه به این که دسترسی کاربری های بزرگ در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان های جمع و پخش کننده ممنوع است، ظرفیت تردد ایجاد شده در این دسته از خیابان ها با توجه به کاهش تقاضای کاربریهای پیرامونی، کمتر از خیابان های شریانی و حدوداً در بازه ۵.۵ تا ۱۲ هزار نفر بر ساعت در نظر گرفته می شود. در خیابان های جمع و پخش کننده اولویت حضور و تردد عابر پیاده و دوچرخه بیشتر از خیابان های شریانی است و در مقابل، سیستم های حمل و نقل همگانی انبوه بر جای خود را به سیستم های حمل و نقل همگانی معمولی می دهند. اولویت کاربران در این دسته از خیابان ها به ترتیب با عابران پیاده، دوچرخه سواران، مسافران سیستم حمل و نقل همگانی و سواری شخصی است. خیابان های جمع و پخش کننده علاوه بر ایجاد دسترسی برای کاربریهای متوسط (در مقیاس ناحیه)، جریان تردد محلی را به شریانها هدایت می کنند.

دو - حداقل عرض پوستانه در خیابان های جمع و پخش کننده، ۱۵ متر می باشد.

سه - تعداد خط عبوری در معابر جمع و پخش کننده در هر طرف بایستی حداکثر ۲ خط عبوری باشد. عرض هر خط عبوری در معابر جمع و پخش کننده بایستی حداقل بین ۲.۷ تا ۳ متر باشد.

چهار - عرض موثر پیادهرو در معابر جمع و پخش کننده شریانی بایستی حداقل ۱.۵ متر باشد.

پنج - حداکثر شیب طولی مجاز در معابر جمع و پخش کننده بایستی معادل ۹ درصد باشد.

شش - سایر مشخصات خیابان های جمع و پخش کننده در جدول صفحه بعد منعکس شده است.

جدول شماره ۱۱- مشخصات خیابان های جمع و پخش کننده

مشخصه	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	
	۴۰	۳۰
سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۵۰	۴۰
حداقل ظرفیت جابجایی (تفر بر ساعت)	۵۵۰۰	۵۵۰۰
حداقل عرض سواره رو ^۱ (متر)	۵/۵	۵/۵
حداقل عرض پیاده ^۲ (متر)	۱/۵	۱/۵
حداکثر تعداد خطوط عبور در هر جهت ^۳	۲	۲
عرض هر خط عبور (متر)	۲/۷ تا ۳/۰	۲/۷ تا ۳/۰
حداقل عرض مؤثر پیاده رو ^۴ (متر)	۱/۵	۱/۵
عرض خط پارک حاشیایی (متر)	۲/۰ تا ۲/۵	۲/۰ تا ۲/۵
حداکثر شیب طولی ^۵ (درصد)	۹	۹
شیب عرضی (درصد)	۲/۰ تا ۲/۵	۱/۵ تا ۲/۰
بریلندی (درصد)	ممنوع	ممنوع
حداقل عرض میانه ^۶ (متر)	لزامی نیست	لزامی نیست
ارتفاع جدول (سانتی متر)	۱۰ تا ۱۵	۱۰ تا ۱۵
فاصله جدول از لبه سواره رو (متر)	۰/۳ تا ۰/۵	۰/۳ تا ۰/۵
حداقل فاصله جانبی موانع تا لبه جدول (متر)	۰/۵	۰/۵
حداقل فاصله بین تقاطع ها (متر)	۱۵۰	-
حداکثر فاصله بین تقاطع ها (متر)	۴۰۰	۳۰۰
فاصله بین اتصال های محلی (متر)	۵۰	-
فاصله دید توقف (متر)	۶۵	۵۰
نوع حمل و نقل همگانی	مختلط	مختلط
نوع مسیر دوچرخه	درجه ۱ و درجه ۲	درجه ۲
نحوه عبور عرضی عابر پیاده ^۷	آزاد	آزاد
سطح خدمت طراحی	D	D
حداکثر مقیاس کاربری های پیرامونی	ناحیه ای	ناحیه ای

۱- با فرض وجود یک خط عبور سواره در هر جهت

۲- در صورت یک طرفه بودن خیابان، وجود حداکثر ۲ خط عبور بلامانع است

۳- بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز، میلمان شهری و بیرون آمدگی ساختمان ها

۴- در شرایط توپوگرافی هموار

۵- در صورت وجود در محل پیاده گذر و جزیره ایمنی برای عابر پیاده، حداقل برابر با ۲/۰ متر است

۶- در محدوده ۱۰۰ متری تقاطع های چراغ تار، محدود به پیاده گذر

۱۴-۴-۱-۵- خیابان های محلی

یک- خیابان های محلی، دسته ای از خیابان های شهری هستند که دسترسی تمامی کاربران معبر را به کاربری های حداکثر در مقیاس محله فراهم می کنند. منظور از کاربری های در مقیاس محله، کاربری هایی است که می توانند نیازهای روزانه ساکنین یک محله را تأمین کنند. محله، کالبد سکونت ۷۰۰ تا ۳۰۰۰ خانوار است. با توجه به این که دسترسی کاربری های متوسط و بزرگ در مقیاس ناحیه، منطقه و شهر از طریق خیابان های محلی، ممنوع است، ظرفیت تردد ایجاد شده در این دسته از خیابان ها با توجه به کاهش تقاضای کاربری های پیرامونی، کمتر از سایر خیابان های شهری و حدوداً کمتر از ۵۵۰۰ نفر بر ساعت در نظر گرفته می شود. در خیابان های محلی، اولویت حضور و تردد با عابران پیاده و سپس دوچرخه سواران است. جریان وسایل نقلیه موتوری در این دسته از خیابان ها جهت ایمنی عابران پیاده کنترل می شود. در خیابان های محلی، نقش اجتماعی مهمترین نقش خیابان بوده و اولویت ایجاد دسترسی به کاربری ها با عابران پیاده و دوچرخه سواران است. تردد وسایل حمل و نقل همگانی در این خیابان ها به نفع شیوه های غیر موتوری محدود شده و نقش جابجایی به کمترین حد ممکن می رسد.

دو- تعداد خط عبوری در معابر محلی در هر طرف بایستی حداکثر ۱ خط باشد و عرض هر خط عبوری در معابر محلی بایستی بین ۲.۵ تا ۲.۷ متر باشد.

سه- حداقل عرض موثر پیاده‌رو در معابر محلی معادل ۱.۲ متر است.

چهار- حداکثر شیب طولی مجاز در معابر محلی ۱۵ درصد می باشد.

پنج- سایر مشخصات خیابان های محلی در جدول صفحه بعد منعکس شده است.

جدول شماره ۱۲- مشخصات خیابان های محلی

مشخصه	توضیحات
سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۳۰
سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۳۰
حداکثر تعداد خطوط عبور در هر جهت ^۱	۱
عرض هر خط عبور (متر)	۲/۵ تا ۲/۷
حداقل عرض مؤثر پیاده‌رو ^۲ (متر)	۱/۲
عرض خط پارک حاشیه‌ای (متر)	۱/۸ تا ۲/۰
حداکثر شیب طولی (درصد)	۱۵
شیب عرضی (درصد)	۱/۵ تا ۲/۰
بریلندی (درصد)	ممتنع
حداقل عرض میانه ^۳ (متر)	الزامی نیست
ارتفاع جدول (سانتی‌متر)	۱۰ تا ۱۵
حداقل فاصله جانبی موانع تا لبه جدول (متر)	۰/۵
حداکثر فاصله بین تقاطع‌ها (متر)	۳۰۰
فاصله دید توقف (متر)	۲۵
نوع حمل‌ونقل همگانی	مختلط
نوع مسیر دوچرخه	درجه ۲
نحوه عبور عرضی عابر پیاده	آزاد
سطح خدمت طراحی	D
حداکثر مقیاس کاربری‌های پیرامونی	محلی

۱- در صورت یکطرفه بودن خیابان، وجود حداکثر ۲ خط عبور یا ممانع است.

۲- بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز، مبلمان شهری و بیرون آمدگی ساختمان‌ها

۳- در صورت عدم امکان رعایت حداقل عرض مؤثر پیاده‌رو، حداکثر سرعت مجاز برابر با ۱۵ کیلومتر بر ساعت و استفاده از عرض سواره‌رو به صورت اشتراکی خواهد بود.

۴- در صورت وجود در محل پیاده‌گزر و جزیره ایمنی برای عابر پیاده، حداقل برابر با ۲/۰ متر است.

۱۴-۴-۲-۱- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه

یک- مطابق مصوبه مورخ ۸۷/۲/۱۶ و پیرو مصوبه مورخ ۶۸/۱۰/۲۵، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به منظور کاهش آلودگی هوای شهرها، کمک به پاکیزه نگهداشتن محیط زیست و کاهش مصرف سوخت مقرر نمود از این پس در طرح‌های تفصیلی شهرها، شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی و طرح‌های آماده‌سازی الحاقی به شهرها، مسیر مخصوص عبور دوچرخه با استانداردهای لازم پیش‌بینی و طراحی شود.

دو- با توجه به بند یک، مشخص است طراحی مسیرهای دوچرخه جزء وظایف طرح‌های تفصیلی به شمار می‌رود. لیکن در این قسمت اصول کلی طراحی مسیرهای دوچرخه (مطابق آئین نامه طراحی طرح‌های شهری- بخش ۱۱) ارائه می‌گردد. در طراحی مسیرهای دوچرخه توجه به مسائل فنی آئین‌نامه فوق‌الذکر الزامی است.

سه- مطابق آئین‌نامه فوق، تعاریف زیر درخصوص مسیرهای دوچرخه باید موردتوجه قرار گیرد.

مسیر دوچرخه: یک مسیر مجاز یا اختصاص داده شده برای تردد دوچرخه، اسکیت و اسکوتر.

مسیر درجه ۳: مسیری که توسط وسایل نقلیه موتوری و دوچرخه‌ها به صورت مشترک استفاده می‌شود.

مسیر درجه ۲: خط اختصاص داده شده به عبور دوچرخه در مجاورت سواره رو و تفکیک شده با خط کشی.

مسیر درجه ۱: خط یا مسیر مستقل اختصاص داده شده به عبور دوچرخه و تفکیک شده با موانع فیزیکی.

مسیر چندمنظوره: مسیر مستقل اختصاص داده شده به عبور شیوه‌های سفر غیر موتوری نظیر دوچرخه، عابر پیاده، اسکیت،

اسکوتر و صندلی چرخدار.

شبکه دوچرخه سواری: مجموعه‌ای از انواع مسیرهای دوچرخه در یک منطقه که تردد ایمن، پیوسته و راحت دوچرخه‌ها را تأمین می‌کند.

شبکه کامل دوچرخه سواری: شبکه دوچرخه سواری پیوسته‌ای که همه نقاط شهر را به هم متصل می‌کند.

چهار- ضوابط استفاده دوچرخه‌ها از شبکه معابر شهری، با توجه به طبقه‌بندی معبر، سرعت و حجم ترافیک مطابق با جدول زیر است. است. در تندرگاه‌های شهری، به دلایل ایمنی، دوچرخه‌ها نمی‌توانند از سواره رو به صورت مشترک استفاده کنند. در صورت لزوم، برای ایجاد مسیرهای دوچرخه در حاشیه تندرگاه‌ها، این مسیرها باید به صورت کاملاً جدا شده و با رعایت حداقل فاصله ۱.۵ متر ایجاد شوند.

در خیابان های شریانی استفاده از مسیر دوچرخه درجه ۳ مجاز نیست. در این خیابان ها تنها در صورتی که هم سرعت و هم حجم تردد کم باشد (سرعت کمتر از ۴۰ کیلومتر بر ساعت و حجم تردد کمتر از ۲۰۰۰ وسیله بر ساعت)، طراحی مسیرهای درجه ۲ مجاز است. با این حال حتی در این شرایط نیز، احداث مسیر درجه ۲ به دلایل ایمنی توصیه نمی شود. در خیابان های جمع و پخش کننده با حجم تردد کمتر از ۱۰۰۰ وسیله بر ساعت، توصیه می شود از مسیر دوچرخه درجه ۲ استفاده شود ولی در صورت افزایش حجم تردد وسایل نقلیه در این خیابان ها نیز استفاده از مسیر درجه ۱ کارا تر است. در خیابان های محلی معمولاً نیازی به احداث مسیر درجه ۱ نیست و می توان بر حسب شرایط شبکه معابر و شبکه مسیرهای دوچرخه از مسیرهای درجه ۲ یا ۳ استفاده کرد.

جدول شماره ۱۳- تعیین انواع مسیرهای دوچرخه در انواع معابر شهری

طبقه بندی معبر	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت) حجم تردد (وسیله بر ساعت)	مسیر درجه ۳	مسیر درجه ۲	مسیر درجه ۱
تنگراه	-	ممنوع	ممنوع	مجاز
شریانی	سرعت مجاز ۴۰ و بیشتر یا حجم تردد ۲۰۰۰ و بیشتر	ممنوع	ممنوع	مناسب
	سرعت مجاز کمتر از ۴۰ و حجم تردد کمتر از ۲۰۰۰	ممنوع	توصیه نمی شود	مناسب
جمع و پخش کننده	حجم تردد ۱۰۰۰ و بیشتر	توصیه نمی شود	مجاز	مناسب
	حجم تردد کمتر از ۱۰۰۰	توصیه نمی شود	مناسب	مجاز
محلی	-	مناسب	مجاز	توصیه نمی شود

پنج- رعایت کلیه ضوابط و مقررات آیین نامه طراحی راه های شهری در خصوص طراحی مسیرهای دوچرخه الزامی است.

۱۴-۴-۲-۲- تناسب طول و عرض معابر

یک- رعایت تناسب طول و عرض معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر اعم از بن باز یا بن بست بودن به صورت زیر ضروری است:

- معابر دارای طول کمتر از ۵۰ متر، حداقل عرض ۶ متر
- معابر دارای طول ۵۰ تا ۱۰۰ متر، حداقل عرض ۸ متر
- معابر دارای طول ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر، حداقل عرض ۱۰ متر
- معابر دارای طول بیش از ۱۵۰ متر، حداقل عرض ۱۲ متر و بیشتر

۱۴-۴-۲-۳- دور برگردان

یک- احداث دوربرگردان در انتهای معابر بن بست به میزان دوبرابر عرض معبر، الزامی است.

دو- در صورتی که دوربرگردان به صورت دایره‌ای باشد، قطر دایره ۲۰ متر متر در نظر گرفته شود.

سه- در مورد دوربرگردان‌هایی که در نقشه ثبتی دارای ابعاد و یا قطر کمتر از ۲۰ متر تا حداقل ۱۵ متر باشند، وضع ثبتی آن-ها حفظ خواهد شد.

۱۴-۴-۲-۴- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق پل سرپوشیده و ساختمان‌های عمومی و نظایر آن

یک- در خیابان‌های محلی ضروری است با به کارگیری ضوابط هندسی و یا با استفاده از سرعت‌گیر، سرعت وسایل نقلیه موتوری را پائین نگه دارند. در این خیابان‌ها، پیاده‌ها مجازند که در هر نقطه از عرض خیابان عبور کنند.

دو- در راه‌های شریانی درجه ۲، پیاده‌ها مجازند فقط از محل‌های تعیین شده عرض خیابان را طی کنند. در این خیابان‌ها از شیوه‌های گوناگون نظیر کاهش دادن عرض عبور، در نظر گرفتن میانه و ... می‌توان استفاده نمود که این امر در طرح هندسی خیابان تعیین خواهد گردید.

سه- در راه‌های شریانی درجه ۱، عبور پیاده و ارتباط دوطرف معبر از طریق غیرهمسطح باید صورت پذیرد. این امر می‌تواند به صورت روگذر یا زیرگذر صورت پذیرد. لیکن در انجام این مهم ضروری است به راحتی پیاده‌ها توجه شود.

چهار- رعایت ضوابط مندرج در آئین نامه طراحی راه‌های شهری- بخش ۱۰ در خصوص ایجاد ارتباط طرفین معابر ضروری است.

یک- در طراحی پیاده‌روها و مسیرهای مخصوص پیاده، رعایت آئین نامه طراحی معابر شهری- بخش ۱۰ الزامی است.

دو- مطابق آیین نامه فوق راهبردهای برنامه ریزی تسهیلات پیاده روی به شرح زیر است:

-در طراحی شهرها و توسعه های جدید، ساماندهی مراکز و بافت‌های شهری موجود، توسعه، بازسازی و بهسازی شبکه معابر و تدوین مقررات و ضوابط شهری، باید به نیازهای عابران پیاده اولویت بالاتری داده شده و ویژگیهای شبکه معابر قابل پیاده روی تأمین شود به گونه ای که توزیع کاربریها، مکانیابی فعالیتها و طراحی فضاهای شهری بر این اساس باشد.

-شیوه سفر پیاده یکی از مهمترین ارکان سیستم حمل و نقل درون شهری است و باید در مطالعات و برنامه ریزی های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت حمل و نقل و ترافیک، تقاضای سفرهای پیاده در کنار سایر شیوه های حمل و نقل مورد توجه قرار گیرد.

-برنامه ریزی متولیان شهرها باید بر اساس افزایش سهم پیاده روی در سفرهای روزانه صورت گیرد تا سهم قابل توجهی از سفرهای کوتاه شهری با شیوه پیاده انجام گیرد. در این راستا، لازم است که با تهیه طرح های جامع عابر پیاده، ضمن هدفگذاری بلندمدت برای رسیدن به این مقصود، اقدامات اجرایی و منابع مالی لازم، مورد توجه قرار گرفته و فرآیند حرکت به سمت پیاده مدار کردن شهرها به صورت مستمر ارزیابی شود.

-برنامه ریزی شبکه دسترسی افراد دارای معلولیت هم در چارچوب برنامه ریزی جامع حمل و نقل شهری و هم به صورت مستقل در سطوح مختلف منطقه ای، ناحیه ای و محلی لازم است.

-سیستم پیاده باید با خصوصیات اقلیمی و آب و هوای منطقه هماهنگی داشته باشد.

-ساماندهی مراکز تجاری، اداری و مسکونی موجود را می توان بر اساس سیاست جداسازی همسطح ترافیک پیاده و سواره انجام داد. در این روش برخی از معابر و خیابانها به عنوان پیاده راه به تردد عابران پیاده اختصاص یافته و ورود وسایل نقلیه موتوری به آنها (جز در موارد خاص) ممنوع یا محدود می شود. این سیاست ممکن است بنا بر ملاحظات شهرسازی، ترافیکی، محیط زیست، ایمنی و حتی اقتصاد اتخاذ شود.

۱۴-۴-۲-۶- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

یک- مطابق مصوبه ۱۳۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، از این تاریخ، در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک‌سازی، رعایت ضوابط فصل اول مصوبه الزامی است و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

دو- همچنین مطابق مصوبه فوق‌الذکر، اصلاحات موضوع فصل دوم فوراً و تا قبل از تهیه و یا تجدیدنظر در طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیک‌تر کردن شرایط موجود به استاندارد توسط مراجع مسئول عمران شهری با توجه به اولویت هر یک به اجراء درآید.

سه- مطابق مصوبه فوق‌الذکر، رعایت ضوابط فصل سوم در طراحی کلیه ساختمان‌های موضوع فصل مذکور برای تهیه کنندگان طرح‌های فوق‌الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

چهار- رعایت "ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت (ضابطه شماره ۲۴۶ سازمان برنامه و بودجه کشور)" مطابق آخرین ویرایش ابلاغ شده در کلیه طرح‌های شهرسازی (اعم از طرح تفصیلی، آماده سازی، طراحی شهری، طراحی معابر و میادین و...) و نیز طرح‌های معماری و ساختمانی کلیه ساختمان‌ها الزامی است.

۱۴-۴-۲-۷- پیشامدگی‌های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آن‌ها

یک- مطابق ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (مصوب ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع می‌باشد و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد.

۱۵-۴- حریم‌های قانونی و ضوابط آن‌ها

در خصوص حریم عناصر دارای حریم، آخرین آیین نامه ها و ضوابط و نتایج استعلام به عمل آمده از سازمان/اداره متولی حریم بر میزان حرائم اعلام شده در این مجلد اولویت داشته و می بایست ملاک عمل قرار گیرد. در خصوص مواردی که حرائم به صورت خیابان اعمال گردیده، تصمیم گیری بر عهده کمیسیون ماده ۵ می باشد.

۱۵-۴-۱- حریم‌هایی که رعایت آن به عهده ایجاد کنندگان ساختمان و تأسیسات داخل آن حریم است

۱۵-۴-۱-۱- حریم تأسیسات و منابع مولد رادیواکتیو

یک- چنین تأسیساتی در سطح شهر کمالشهر و اطراف آن وجود ندارد. بدیهی است در صورتی که در آینده نسبت به ایجاد چنین تأسیسات در اطراف شهر اقدام گردد، رعایت ضوابط سازمان انرژی اتمی الزامی است.

۱۵-۴-۱-۲- ضوابط مربوط به ساختمان‌ها و تأسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند

یک- رعایت حریم امنیتی برای اماکن نظامی با رعایت اصول حفاظتی استاندارد، الزامی است تا با اعمال آن از ایجاد تأسیسات و یا مستحذات ساختمانی غیرنظامی در این محدوده‌ها جلوگیری شود و اماکن نظامی از هرگونه خطرات احتمالی مصون بماند.

دو- تعاریف مرتبط با حریم امنیتی به شرح زیر می‌باشد:

- حریم ایمنی: منطقه‌ای که جزء مالکیت (سازمان- نیرو) بوده و با توجه به مأموریت یگان با نظر (فرمانده- مدیر) کارشناسان عملیاتی مربوطه تعیین می‌شود.
- حریم حفاظتی: منطقه‌ای بعد از حریم ایمنی که جزو مالکیت (سازمان- نیرو) بوده و متناسب با تهدیدات احتمالی که برای یگان وجود دارد، با نظر سازمان حفاظت اطلاعات مربوطه تعیین می‌گردد.
- حریم امنیتی: منطقه‌ای است بعد از حریم حفاظتی که جزو مالکیت (سازمان- نیرو) نمی‌باشد و براساس نوع اماکن مورد حفاظت متفاوت می‌باشد که در بند سه مورد اشاره قرار خواهد گرفت.
- اماکن حیاتی: اماکن و تأسیساتی است که چنانچه کلاً یا قسمتی از آن‌ها مورد آسیب قرار گیرند، سیستم دفاعی به خطر افتاده و یا صدمات جدی در جهت نیل به اهداف سیاسی کشور وارد می‌شود.
- اماکن حساس: اماکن و تأسیساتی است که هرگاه کلاً یا قسمتی از آن‌ها مورد آسیب قرار گیرند، زیان عمده‌ای به بخشی از سیستم دفاعی وارد آید و یا لطماتی در جهت نیل به اهداف سیاسی کشور وارد سازد.

- اماکن قابل حفاظت: تأسیساتی است که در گروه‌های مذکور قرار نگرفته، ولی نگهداری و حفاظت از آن‌ها جهت جلوگیری از نفوذ عوامل دشمن ضروری است.

سه- حریم امنیتی برحسب نوع اماکن مورد حفاظت به شرح زیر است:

- در مورد اماکن حیاتی، حریم امنیتی آن‌ها با ایجاد حداقل یک خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر یک طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۲ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

- در مورد اماکن حساس، حریم امنیتی آن‌ها با ابعاد حداقل یک خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر ۲ طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری، حداکثر ۴ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

- در مورد اماکن مهم، حریم امنیتی آن‌ها با ایجاد حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر ۲ طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۵ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

- در مورد حریم امنیتی اماکن و تأسیسات قابل حفاظت با ایجاد یک خیابان ۸ متری در اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر ۲ طبقه در عمق ۲۰ متر به گونه‌ای که ساختمان‌های اطراف اشرافیتی بر اماکن مربوطه نداشته باشند.

- در صورت عدم وجود و یا تعریف خیابان در طرح، رعایت حریم امنیتی می‌بایست مطابق ضوابط سازمان مربوطه صورت گیرد.

- به طور کلی میزان و نحوه رعایت حریم امنیتی مطابق ضوابط نهادها و سازمان‌های مسئول بر ضوابط مندرج در بندهای فوق اولویت داشته و در صورت وجود مغایرت، ضوابط نهادها و سازمان‌های مسئول ملاک عمل بوده و می‌بایست رعایت گردند.

چهار- در صدور مجوز ساختمانی، توجه به این نکته ضروری است که حداکثر تعداد طبقات تعیین شده در بندهای فوق نمی‌تواند از تراکم‌های تعیین شده در طرح جامع و تفصیلی فراتر رود.

پنج- در هر صورت هرگونه ساخت و ساز در شعاع ۲۰۰ متری اماکن فوق‌الذکر بایستی از سازمان‌ها و ارگان‌های مربوطه استعلام شود. بدیهی است نتیجه استعلام بر ضوابط طرح جامع اولویت داشته و می‌بایست رعایت گردند. در موارد خاص (نظیر وجود حقوق مکتسبه قانونی و ...)، موضوع جهت تصمیم‌گیری می‌بایست به کمیسیون ماده ۵ ارجاع گردد.

شش- در مورد اماکن نظامی که در حال حاضر احداث شده است در صورتی که امکان تخریب آن‌ها وجود دارد حد حریم اماکن با تخریب آن‌ها حفظ و تأمین گردد و در غیر اینصورت به احداثات موجود بنایی افزوده نشود.

هفت- در خصوص شهرهائی که دارای وضعیت بحرانی (به تشخیص شورای عالی امنیت ملی) می‌باشند، ضوابط فوق‌الذکر بایستی از مراجع ذیربط استعلام گردند.

۱۵-۴-۱-۳- حریم صنایع مزاحم و آلوده کننده

یک- مطابق ضوابط طرح جامع، فقط صنایع رده یک مجاز به استقرار درون محدوده شهر در مناطق تعیین شده هستند و کلیه صنایع مزاحم و آلوده کننده بایستی از محدوده شهر خارج شوند.

۱۵-۴-۲- حریم‌هائی که رعایت آن به عهده استفاده‌کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است

۱۵-۴-۲-۱- حریم فضای سبز اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها

یک- مطابق ضوابط اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای حریم اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها به ترتیب ۱۲۰ و ۷۶ متر (به همراه ۳۰ متر نوار تاسیساتی پس از آن) می‌باشد که موضوع در اسناد پهنه بندی حریم شهر لحاظ شده است.

۱۵-۴-۲-۲- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲

یک- حریم سبز شبکه‌های شریانی درجه ۱ و ۲ برای محورهای درون شهری کمالشهر تعریف نشده است. برای محورهای برون شهری نیز حریم مطابق ضوابط اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای مشخص شده اند.

۱۵-۴-۲-۳- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل محدوده استحفاظی و راه آهن

یک- مطابق استعلام به عمل آمده از اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای استان البرز، آزادراه تهران-قزوین دارای ۳۰ متر نوار تاسیسات زیر بنایی (پس از رعایت حریم ۶۰ متری از آکس محور) می‌باشد. این حریم به صورت خط چین در نقشه‌های طرح مشخص شده است. هر گونه صدور مجوز در اراضی واقع در نوار فوق می‌بایست با کسب مجوز از اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای صورت پذیرد.

دو- مطابق استعلام به عمل آمده از شرکت راه آهن، خطوط راه آهن دارای ۳۰ متر نوار تاسیسات زیر بنایی (پس از رعایت حریم ۱۷ متری از محور خط راه آهن) می باشد. این حریم (مجموع ۴۷ متر) در قالب کاربری حریم در نقشه های طرح منعکس شده است. علاوه بر این در محدوده ۷۰ متری پس از حریم و محدوده تاسیسات زیربنایی، هرگونه احداث بنا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی می باید با اطلاع قبلی و با صدور مجوز از سوی راه آهن صورت پذیرد.

نوار ۷۰ متری فوق الذکر به صورت خط چین در نقشه های طرح مشخص شده است. هرگونه صدور مجوز در اراضی واقع در نوار فوق می بایست با کسب مجوز از راه آهن صورت پذیرد.

۱۵-۴-۲-۴- حریم رودخانه ها و انهار و قنوات و چاه های تأمین آب مشروب

یک- براساس آئین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه (مصوب ۷۹/۸/۱۱)، به طور کلی حریم رودخانه ها، نهادهای طبیعی مسیل ها و کانال های احداث شده براساس ظرفیت آبدهی آن ها، از منتهی الیه بستر طبیعی و یا دیواره احداث شده کانال از طرف وزارت نیرو و یا شرکت های تابعه آن به قرار زیر است:

- آبدهی بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه، میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر
- آبدهی از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه، میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر
- آبدهی از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه، میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر
- آبدهی از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه، میزان حریم از هر طرف ۴ تا ۶ متر
- آبدهی از ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه، میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر
- آبدهی کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه، میزان حریم از هر طرف ۱ متر

دو- در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل انداز، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط با فاصله ۲ متر از منتهی الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آن ها در نظر گرفته می شود.

سه- حریم قنوات و چاه های تأمین آب مشروب دایره ای به شعاع ۱۵ متر است. پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.

چهار- حریم استحفاظی مسیر قنوات دایره ای به شعاع ۳۰ متر است.

پنج- احداث کلیه مستحذات در حریم نهرا، رودخانه ها، مسیل ها و کانال های شهر تنها در حد محدود و با کسب مجوز از وزارت نیرو یا سازمان های تابعه آن در استان امکانپذیر است.

شش- زمین‌های واقع در مسیر و حریم رودخانه‌ها، نهرها و مسیل‌های شهر بایستی براساس ماده (۴۳) قانون توزیع عادلانه آب به بهای عادلانه روز توسط دستگاه اجرایی مربوطه از مالکان مربوطه خریداری و ساخت و سازهای دایم ایجاد شده در بستر و حریم آن‌ها آزاد گردد.

هفت- شرکت‌های آب منطقه‌ای موظفند نسبت به علامت‌گذاری حدنهایی بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار و مسیل‌ها اقدام نموده و این حدود به اطلاع اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری‌های حوزه عمل برسانند.

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

نه- در داخل محدوده شهر، شرکت آب منطقه‌ای با همکاری شهرداری‌ها تصمیم لازم را در مورد متروک بودن مسیل‌ها اتخاذ خواهند نمود. در صورت بروز اختلاف، تشخیص وزارت نیرو معتبر است.

ده- حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ هـ مورخ ۷۱/۵/۶ هیأت وزیران تعیین و به قرار زیر اعلام می‌گردد:

- حریم لوله‌های آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی متر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
 - حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
 - حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی متر، در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
 - حریم لوله از ۱۲۰۰ میلی متر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- یازده- در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حدخارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

۱۵-۴-۲-۵- حریم خطوط فشار قوی

یک- تصویب‌نامه حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق به شماره ۱۲۷۲۷/ت ۵۰۷۳۲ هـ مورخ ۹۶/۲/۶ هیأت وزیران به شرح زیر می باشد.

ماده ۱- در این تصویب‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می‌روند:

الف) خط برق: مجموعه‌ای از تجهیزات و متعلقات نظیر پایه، دکل، هادی، مقره و کابل که به منظور انتقال و توزیع نیروی برق مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ب) محور خط: خط فرضی رابط بین مرکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی و در کابل‌های زمینی و زیر سطح آب در طول خط.

ج) مسیر خط: نواری در طول خطوط برق، که در خطوط هوایی حاصل از تصویر هادی‌های جانبی خط بر روی زمین و در کابل-های زمینی و زیر سطح آب منطبق با عرض مستحده مربوطه است.

د) حریم: حریم خطوط نیروی برق به دو نوع زمینی و هوایی تقسیم می‌شود:

۱- حریم زمینی: دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن از سطح زمین که عرض هریک از این دو نوار در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

۲. حریم هوایی: نقاطی در هوا در امتداد هادی و به شکل مستطیل، ناشی از اعمال حریم‌های افقی و عمودی به شرح زیر که هادی جریان برق در مرکز آن قرار می‌گیرد:

۱-۲ حریم عمودی: فاصله عمودی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای قائم که در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

۲-۲ حریم افقی: فاصله افقی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای افق که در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

هـ- ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق

و- خط فشار ضعیف: خطی که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت است.

ز- خط فشار متوسط: خطی که دارای ولتاژ یک هزار ولت تا شصت و سه هزار ولت است.

ح - خط فشار قوی: خطی که دارای ولتاژ شصت و سه هزار ولت و بالاتر است.

ماده ۲- حریم خطوط هوایی برق با توجه به ردیف ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱- حریم خطوط هوایی فشار ضعیف: حریم خطوط نیروی برق کمتر از یک هزار ولت، به صورت زمینی بوده که حداکثر آن (۱/۳) متر می‌باشد.

تبصره: مطابق ابلاغیه شماره ۱۰۰/۳۰/۴۹۴۹۳/۹۵ مورخ ۹۵/۱۲/۱ وزارت نیرو و نظر به اختیارات حاصل از تبصره بندهای ۱ و

۲ ماده ۲ تصویب نامه خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق شماره ۱۲۷۲۷/ت/۵۰۷۳۲ مورخ ۹۴/۲/۶ هیات محترم وزیران،

حداقل میزان حریم های زمینی و هوایی خطوط توزیع فشار ضعیف به شرح زیر می باشد:

الف - حریم زمینی خطوط فشار ضعیف ۱/۳ متر می باشد لکن مدیریت توزیع برق شهرستان ها می توانند بر اساس توجیهات

فنی و شرایط مقرر در این بخشنامه با حفظ حق دسترسی به خط و کمال ارتفاع از آن و با رعایت استانداردها و ضوابط فنی

ابلاغ شده، با تایید مدیر عامل یا نماینده وی (معاونت بهره برداری و دیسپاچینگ)، حسب مورد حریم های جدول ذیل را

جایگزین نمایند:

ردیف	موقعیت محلی و نوع هادی	میزان حریم زمینی (متر)	میزان حریم هوایی (متر)	
			عمودی	افقی
۱	خطوط برق با سیم لخت در مجاورت اعیان و مستحدثات بدون قابلیت دسترسی عرفی به خط	۰/۷		
۲	خطوط برق با سیم لخت در مجاورت علایم راهنما، آنتن، کیوسک تلفن، چراغ روشنایی خیابان، تابلوی تبلیغاتی و پایه پرچم و نظایر آنها با ویژگی غیرموقت		۱/۳	۰/۹
۳	خطوط برق با کابل خودنگهدار در مجاورت اعیان و مستحدثات با قابلیت دسترسی عرفی به خط		۱/۳	۰/۹
۴	خطوط برق با کابل خودنگهدار در مجاورت اعیان و مستحدثات بدون قابلیت دسترسی عرفی به خط		۰/۹	۰/۵
۵	خطوط برق با کابل خودنگهدار در مجاورت علایم راهنما، آنتن، کیوسک تلفن، چراغ روشنایی خیابان، تابلوی تبلیغاتی، پایه پرچم و نظایر آنها با ویژگی غیرموقت		۰/۵	۰/۵
۶	خطوط برق با کابل خودنگهدار دیواری، منصوب بر اعیان و مستحدثات		۰/۰۵	۰/۰۵

ب- کابل اتصال خطوط هوایی برق به محل لوازم اندازه‌گیری مشترکین (کابل سرویس هوایی) به شرط حفظ حق دسترسی به خط برق و رعایت استانداردها و ضوابط فنی ابلاغ شده، حریم ندارد.

ج- شرکت برق، در مورد خطوطی که در مجاورت سایر خطوط برق احداث می‌نماید و نیز تاسیسات و تجهیزاتی که روی پایه‌ها یا در مجاورت خطوط برق خود نصب می‌نماید، به شرط رعایت استانداردها و ضوابط فنی ابلاغ شده، ملزم به رعایت حریم متقابل (حریم خط برق نسبت به خطوط یا تاسیسات و تجهیزات خطوط برق مجاور) نمی‌باشد.

د- منظور از دسترسی عرفی به خط برق در این بخشنامه، مواردی نظیر مستحذات دارای پنجره یا درب باز شو به سمت خطوط برق، بالکن یا پیش‌آمدگی، و یا دسترسی از طریق پشت بام، دیوار و نردبان ثابت است؛ که فاصله افقی و عمودی لبه‌ی انتهایی آن‌ها از خطوط برق به ترتیب کمتر از ۱/۲۵ و ۲/۵ متر باشد.

ه- تاسیسات و تجهیزات موقت جهت کار در مجاورت حریم خطوط برق شامل داربست و بالابر و نظایر آن مشمول این بخشنامه نبوده و در این خصوص، کسب مجوز قبلی از شرکت برق ضروری است.

۲- حریم خطوط هوایی فشار متوسط:

الف) حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت به صورت زمینی بوده که حداکثر (۲/۱۰) متری باشد.

ب) حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت به صورت زمینی بوده که حداکثر آن (۳/۵) متر می‌باشد.

تبصره- حداقل میزان حریم در خطوط فشار ضعیف و متوسط موضوع بندهای (۱) و (۲) و یا جایگزینی حریم هوایی به جای حریم زمینی حداکثر تامقادیر مندرج در بندهای مذکور با شرط وجود حق دسترسی به خطوط برق و کمال ارتفاع از آن، براساس نوع هادی، ضوابط فنی ابلاغی وزارت نیرو، عوارض طبیعی، موقعیت محلی و سایر شرایط مطابق نظر وزیر نیرو تعیین می‌شود.

براساس نامه شماره ۹۴/۷۰۱۰۱/۲۴۷ مورخه ۹۴/۰۲/۳۰ جناب آقای دکتر علی نظری منتظر مدیر کل دفتر حقوقی و پاسخگویی به شکایات، اعمال حریم هوایی تا پیش از صدور بخشنامه وزارت محترم نیرو، ممنوع می‌باشد.

۳- حریم خطوط هوایی فشارقوی:

الف) حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزارولت به صورت زمینی و برابر (۸) متر می باشد.

ب) حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی هزارولت به صورت زمینی و برابر (۹) متر می باشد.

ج) حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت به صورت زمینی و برابر (۱۱/۹) متر می باشد.

د) حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزارولت به صورت زمینی و برابر (۱۴) متر می باشد.

هـ) حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و شصت و پنج هزارولت به صورت زمینی و برابر (۲۵) متر می باشد

تبصره- وزارت نیرو می تواند در داخل و خارج از محدوده شهرها به صورت کلی یا موردی بر اساس ضوابط فنی ابلاغی آن وزارت موقعیت محلی و سایر شرایط و به شرط اطمینان از استقامت خط حریم هوایی را به شرح زیر اعمال نماید؛ در این صورت سی درصد (۳۰٪) از حریم های زمینی بند (۳) لازم الاجرا می باشد:

۱- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت حریم افقی (۳) متر و حریم عمودی (۶) متر می باشد.

۲- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی هزار ولت حریم افقی (۴/۵) متر و حریم عمودی (۷) متر می باشد.

۳- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت حریم افقی (۶/۵) متر و حریم عمودی (۸) متر می باشد.

۴- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت حریم افقی (۹) متر و حریم عمودی (۱۰) متر می باشد.

۵- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و شصت و پنج هزار ولت حریم افقی (۲۰) متر و حریم عمودی (۱۵) متر می باشد.

ماده ۳- در مواردی که خطوط هوایی فشارقوی از عوارض طبیعی نظیر جنگل، کوه و دره عبور نماید و همچنین در مواردی که اعمال حریم زمینی دشوار باشد، به پیشنهاد شرکت برق مربوط و تصویب وزیر نیرو با رعایت ضوابط فنی و ایمنی، می توان به صورت موردی حریم های هوایی مندرج در تبصره بند (۳) ماده (۲) را با شرط وجود حق دسترسی به خطوط برق و کمال ارتفاع از آن، جایگزین حریم زمینی نمود.

ماده ۴- درمورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک خارج از محدوده‌ای که قبلاً خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده، وزارت نیرو و شرکت‌های برق کماکان از حق حریم استفاده می‌نمایند.

ماده ۵- در صورتی که ردیف‌های ولتاژی در آینده بین ردیف‌های ولتاژ مذکور در این تصویب‌نامه به وجود آید، حریم زمینی و یا هوایی آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژی بالاتر آن تعیین خواهد شد.

تبصره - تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت نیرو می‌باشد.

ماده ۶- هرگونه عملیات ساختمانی و اقداماتی نظیر ایجاد تاسیسات صنعتی، مسکونی، مخازن سوخت، انبارداری و تاسیسات دامداری یا باغ یا درختکاری در مسیر و حریم زمینی و هوایی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق ممنوع است و فقط اقداماتی از قبیل زراعت فصلی و سطحی، حفظ یا کاشت درختان کم ارتفاع، حفرچاه و قنوات بدون استفاده از دکل حفاری، اکتشاف و بهره‌برداری ازمعادن، راهسازی واحداث شبکه آبیاری مشروط بر اینکه مانعی برای دسترسی به خطوط برق برای وزارت نیرو و شرکت‌های برق ایجاد ننماید و سبب ایجاد خسارت برای تاسیسات خطوط برق نگردد با رعایت ماده (۸) این تصویب‌نامه بلامانع است.

تبصره ۱- تراکم و نوع درختان کم ارتفاع با توجه به وضعیت جغرافیایی محل و سایر شرایط توسط وزارت نیرو باکسب اطلاع از مراجع ذیربط اعلام خواهد شد.

تبصره ۲- ایجاد شبکه آبیاری، حفر چاه و قنوات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله‌ای کمتر از (۳) متر از پی پایه‌ها انجام گیرد. بهره‌برداری از معادن باید با رعایت ضوابط فنی ازجمله ضوابط استقامت خطوط و در فاصله‌ای بیشتر از حریم زمینی مربوط به آن خط از اطراف پایه‌های آن انجام پذیرد.

تبصره ۳- استفاده از مواد منفجره در مسیر و حریم خطوط برق ممنوع است.

تبصره ۴- آن قسمت از بام ساختمان‌هایی که در محدوده زیر حریم هوایی در خارج از مسیر حریم‌های زمینی و هوایی قرارداد باید با شیب بیش از (۴۵) درجه باشد. در صورتی که سقف ساختمان‌های موضوع این تبصره فاصله‌ای بیش از (۴) متر از حریم عمودی داشته باشد رعایت این تبصره الزامی نیست.

ماده ۷- اشخاصی که برخلاف مقررات این تصویب‌نامه اقدام به عملیات و تصرفاتی در مسیر و حریم‌های زمینی و هوایی و در زیر حریم هوایی خطوط برق نمایند، مکلفند به محض اعلام وزارت نیرو و یا شرکت‌های برق، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود نسبت به رفع آثار عملیات و تصرفات مبادرت نمایند. در غیر این صورت براساس لایحه قانونی رفع تجاوز از تاسیسات آب و برق کشور- مصوب ۱۳۵۹- عمل می‌شود.

ماده ۸- کلیه عملیات مربوط به راه‌سازی، کشاورزی، حفرچاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین‌آلات و مانند آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق و در زیر حریم هوایی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی باید با رعایت اصول حفاظتی به‌منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی باشد و درمورد حفر چاه، قنوات و راه‌سازی قبلاً از شرکت‌های برق وزارت نیرو، استعلام و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر شرکت‌های ذیربط باید ظرف یک ماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹- حریم کابل‌های برق در زیرزمین و زیر سطح آب نیم‌متر به صورت افقی و تا دو متر به‌صورت عمودی از محور کابل مطابق ضوابط فنی وزارت نیرو با حق دسترسی می‌باشد و در مواردی که کابل با سایر تاسیسات شهری از قبیل تلفن، لوله‌کشی آب، فاضلاب، گاز و مانند آن تقاطع نماید ضوابط فنی متداول شبکه انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰- رعایت حریم و ضوابط فنی مصوب خطوط نیروی برق توسط اشخاص حقیقی و حقوقی الزامی است و در هر مورد که تاسیسات زیربنایی جدید مانند خطوط مخابراتی، راه و راه‌آهن، نفت، گاز، آب و فاضلاب با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود این عمل با اخذ مجوز از وزارت نیرو یا شرکت‌های ذیربط انجام می‌گردد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تاسیسات زیربنایی موجود عبور نماید رعایت حریم و ضوابط مربوطه با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط الزامی است.

ماده ۱۱- به‌منظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر و حریم خطوط نیروی برق و جلب توجه آنان به اجرای مفاد قانون سازمان برق ایران، وزارت نیرو یا شرکت‌های برق از طریق نشر آگهی در جراید و یا سایر وسایل مقتضی قابل استناد، آغاز اجرای عملیات احداث خط نیروی برق را اعلام می‌کند.

ماده ۱۲- در صورت کاهش حریم‌های خطوط برق در اجرای این تصویب‌نامه و پرداخت مابه‌ازایی به دلیل اعمال محدودیت‌های پیشین به درخواست مالک و تاییدیه وجه آن به قیمت کارشناسی روز با رعایت مقررات مربوط مرتفع می‌گردد.

تبصره- چنانچه حریم‌های خطوط برق واقع در معابر عمومی و یا اراضی متعلق به بخش های عمومی و دولتی و یا نیروهای نظامی و انتظامی کاهش یابد، املاک یا اراضی آزاد شده بدون دریافت هرگونه وجهی به دستگاه اجرایی مربوط واگذار خواهد شد. در مورد سایر اراضی برابر با طرح‌های توسعه و عمران کالبدی ذیربط مصوب اقدام خواهد شد.

۱۵-۴-۲-۶- حریم خطوط انتقال گاز

یک- حریم خطوط گاز، به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندیهای فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می‌شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد بنا، تأسیسات راه‌سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

دو- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها از نظر ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای، ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.

سه- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل مراکز جمعیتی ممنوع است.

چهار- حریم خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهر، ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله تعیین می‌گردد. لیکن ضروری است پیش از هرگونه اقدام، استعلام از شرکت گاز استان به عمل آید.

پنج- حریم خطوط لوله گازرسانی در داخل محدوده شهر به این ترتیب است:

- حریم لوله با قطر خارجی کمتر از ۶ اینچ، به میزان ۲۵ متر از هر طرف خط لوله
- حریم لوله با قطر خارجی ۶ تا ۱۸ اینچ، به میزان ۵۰ متر از هر طرف خط لوله
- حریم با قطر خارجی ۱۸ اینچ و بیشتر، به میزان ۱۰۰ متر از هر طرف خط لوله

شش- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع به شرح زیر است:

- برای خطوط هوایی ولتاژ ۲۲۰ و ۳۸۰ ولت، حداقل فاصله ۰/۵ متر
- برای خطوط هوایی ولتاژ ۲۰ کیلوولت، حداقل فاصله ۲ متر
- برای خطوط هوایی ولتاژ ۶۳ کیلوولت، حداقل فاصله ۷ متر
- برای خطوط هوایی ولتاژ ۱۳۲ کیلوولت، حداقل فاصله ۱۰ متر
- برای خطوط هوایی ولتاژ ۳۲۰ کیلوولت، حداقل فاصله ۲۰ متر

هفت- حداقل فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به قرار زیر است:

- برای کابل‌های زیرزمینی با ولتاژ ۲۲۰ و ۳۸۰ ولت، حداقل فاصله ۱ متر
- برای کابل‌های زیرزمینی با ولتاژ ۲۰ ولت، حداقل فاصله ۲ متر
- برای کابل‌های زیرزمینی با ولتاژ ۶۳ ولت، حداقل فاصله ۳۴ متر

۱۵-۴-۲-۷- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب

یک- طبق مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴-ب) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیست محیطی، اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد و ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه خانه‌ها ایجاد شود.

۱۵-۴-۲-۸- کلیه حریم‌هایی که قانوناً تعیین گردیده‌اند و جهت تصمیم‌گیری مراجع مربوطه در نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی لازم است.

یک- احداث ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم ۵۰۰ متری مراکز LCT (Local central Transit) ممنوع است.

دو- ضوابط و مقررات مربوط به حریم تأسیسات مخابراتی با توجه به اهمیت آن‌ها در مقیاس خرد، طی مطالعات طرح تفصیلی شهری تعیین و به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

سه- استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات مخابراتی نظیر تلفن، با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری در کاربری‌های مسکونی و فضای سبز بلامانع است.

۱۶-۴- ضوابط اجرائی در مورد کاربری‌هایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگی‌های هوا، بو، رادیواکتیو و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده می‌نمایند.

یک- کلیه کارگاه‌ها، صنایع مزاحم و آلوده کننده از محدوده شهر خارج و در مکان تجمع صنوف مزاحم شهری مستقر خواهند شد. تنها صنایع رده یک مجاز به استقرار در مناطق مشخص شده شهر هستند.

دو- استقرار صنایع در سایت تجمع صنوف مزاحم شهری در حریم شهر، با رعایت استانداردهای وزارت صنایع و سازمان حفاظت محیط زیست در خصوص استقرار صنایع صورت می‌گیرد.

سه- تعمیرگاه‌های وسایل نقلیه شهری، مطابق الزامات طرح جامع باید به صورت راسته‌های تخصصی یا محوطه‌های معین تجمع شده به نحوی که اولاً مزاحمت ترافیکی ایجاد ننمایند و ثانیاً چهره محیط شهری را آلوده ننمایند

۱۷-۴- ضوابط ومقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین‌شناسی ساختمانی و سطح آب‌های زیرسطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان‌سازی رعایت گردد.

یک- با توجه به نقشه پهنه‌بندی خطر زمین لرزه، رعایت آئین‌نامه ۲۸۰۰ ایران در کلیه ساخت و سازها الزامی است.

دو- برای کلیه ساخت و سازها با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع یا مجتمع‌های مسکونی و طرح‌های آماده‌سازی آزمایش مکانیک خاک الزامی است.

سه- ضروری است شهرداری با حوزه‌بندی شهر و حفر گمانه، نتایج ایستایی خاک در سطح شهر را بدست آورده و ضوابط فنی متناسب با آن را در ساخت و سازهای شهری رعایت نماید.

۴-۱۸- ضوابط و مقررات برای بخش هایی از شهر که در آنها گسل یا عوارض زمین شناسی وجود دارد

یک- موقعیت گسل ها و پهنه حریم آن بر روی نقشه های استفاده از اراضی پیشنهادی طرح و نیز نقشه پهنه بندی حریم شهر منعکس شده است. لذا هر گونه ساخت و ساز در پهنه حریم گسل می بایست با رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) صورت پذیرد.

ب- تعاریف ساختمان های با اهمیت بسیار زیاد، زیاد، متوسط و کم مطابق آیین نامه ۲۸۰۰ (طبق آخرین ویرایش منتشر شده) می باشد که می بایست به طور کامل مورد توجه و عمل قرار گیرد. رعایت ضوابط آیین نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

ج- حفر ترانشه برای احداث ساختمان با اهمیت زیاد در پهنه های با خطر متوسط و نیز هرگونه احداث ساختمان در پهنه های با خطر بسیار زیاد منوط به حفر ترانشه برای جستجوی گسل در زیر محل احداث ساختمان و اطراف آن مطابق شرایط درج شده در دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی و عدم مشاهده گسل فعال و یا در صورت مشاهده، احداث ساختمان به فاصله حداقل ۵ متر از گسل فعال می باشد.

ترانشه و بررسی های مربوطه می بایست از نظر مشخصات، طول، عمق، موقعیت، ایمنی، قابلیت حفر و برداشت داده و سایر مشخصات فنی ذکر شده در دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی از نظر بازبین فنی معتمد مرجع صدور پروانه قابل قبول بوده و توسط وی کنترل و تایید شود.

د- با توجه به دستورالعمل فوق الذکر، کاربری های ورزشی، فرهنگی هنری و تفریحی و توریستی واقع در پهنه حریم گسل می بایست به صورت روباز با سازه سبک ساخته شوند.

و- در خصوص کاربری های صنعتی واقع در حریم گسل، رعایت ضوابط زیست محیطی استقرار کاربری های صنعتی و دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی و آیین نامه ۲۸۰۰ به صورت توأمان الزامی است.

ه- کاربری های با اهمیت بسیار زیاد و زیاد نظیر مراکز درمانی و آموزشی و تاسیسات شهری که در وضع موجود در پهنه های حریم گسلی واقع شده اند می بایست مطابق دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی، جا به جا شوند.

۵- سایر مقررات و ضوابط لازم

یک - در اجرای ضوابط و مقررات طرح در فرآیند صدور پروانه و مجوزهای ساخت و ساز ، تجميع ، ضوابط مربوط به عوارض و تراکم ساختمانی بر مبنای محاسبه عرض ، طول و مساحت قطعه (پلاک) قبل از اعمال و رعایت اصلاحی ملاک عمل بوده و در مورد گذر، تفکیک، سطح اشغال و پیشروی طولی؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحی ملاک عمل می باشد.

دو - با عنایت به عبور گسل اصلی از درون محدوده و حریم کمالشهر، رعایت کلیه ضوابط و آیین نامه های مرتبط با ساخت و ساز در کشور (طبق آخرین ویرایش ابلاغ شده جهت اجرا) نظیر مقررات ملی ساختمان ، آیین نامه ۲۸۰۰ ، مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در تمامی ساخت و سازها و فعالیت های عمرانی (اعم از مسکونی، تجاری، کاربری های خدماتی و ...) الزامی بوده و کنترل و نظارت برآن بر عهده مراجع قانونی ذیصلاح مربوطه می باشد .

سه - مطابق مفاد نامه شماره ۰۵/۱۴۰۳/۱۱۶۹/۱۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲ شرکت آب منطقه ای البرز، مسیل های موجود و آسیب رسان شناسایی شده در محدوده شهرکمالشهر در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی منعکس شده است. طبق نامه مذکور برای مسیل های فوق حریم تعیین نشده است. لذا وضعیت این مسیل ها و حریم آن ها می بایست در طرح تفصیلی تدقیق گردد. لذا تا زمان تعیین تکلیف این مسیل ها ، جهت هرگونه اقدام (اعم از ساخت و ساز هرگونه ابنیه، خیابان،...) در خصوص املاک و زمین های واقع در مسیر مسیل های فوق می بایست از شرکت آب منطقه ای البرز استعلام گردد.

چهار - ساخت و ساز در کلیه پلاک هایی که براساس قانون حفظ و گسترش فضای سبز ، باغ تلقی می گردد ، در قالب دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری امکان پذیر می باشد .

پنج - رعایت اصول ابلاغی پدافند غیرعامل در کلیه ساخت و سازها و طراحی های ساختمان ها عمومی و اداری و خدماتی مطابق ضوابط مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و نیز ضوابط و مقررات ملی ساختمان (آخرین ویرایش منتشرشده) الزامی است.

شش - تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (۲ هکتار و بیشتر) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله اراضی تحت مالکیت و اختیار دستگاه های دولتی و عمومی صرفاً با تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر می باشد. تبصره ۱- در خصوص تفکیک اراضی با مساحت کمتر از ۲ هکتار، رعایت ضوابط و مقررات مربوطه (نظیر ضوابط طرح تفصیلی، ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و ...) الزامی می باشد.

هفت- در هنگام ساخت و ساز و یا احداث و تعریض معابر در حریم کلیه عناصر دارای حریم به ویژه آزادراه، خطوط راه آهن، خطوط انتقال نیرو و... کسب استعلام از سازمان ها و ادارات مسئول مربوطه الزامی بوده و بدیهی است نتایج استعلام به عمل آمده بر ضوابط درج شده در مجلد ضوابط و مقررات طرح جامع مصوب و نیز ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، اولی بوده و می بایست ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۱- در صورتی که حریم عناصر دارای حریم در طرح تفصیلی و جامع به صورت معبر و خیابان باشند (نظیر حریم خطوط انتقال نیرو و...) و میزان حریم اعلام شده توسط سازمان مسئول کمتر از حریم تعیین شده در نقشه ها ی طرح باشد، کاهش حریم (با توجه به کاهش عرض خیابان) امکان پذیر نمی باشد. بدیهی است در صورت لزوم موضوع می بایست به کمیسیون ماده ۵ ارجاع گردد.

هشت- کلیه املاک مسکونی دارای کاربری خدماتی که به صورت موقت جهت کاربری های خدماتی مورد استفاده قرار گرفته اند با داشتن شرایط ذیل می توانند طبق کاربری مسکونی مورد استفاده قرار گیرند و ضوابط کاربری مسکونی منطقه مجاور بر آن ها اعمال می گردد:

الف- دارای سند ششدانگ قبل از تصویب طرح جامع مبنی بر مسکونی بودن ملک

ب- تغییر کاربری با اساس طرح جامع مغایرت نداشته باشد.

ج- داشتن اجاره نامه استفاده موقت از ملک قبل از تصویب طرح جامع

د- مالک درخواست رسمی ارائه دهد.

نه - شهرداری و سایر ادارات و سازمان های مسوول موظف به رعایت ضوابط پیوست مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان " ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت " (بر طبق آخرین ویرایش منتشر شده) در تمام زمینه های خدمات مهندسی از قبیل طراحی، نظارت، اجرا و بهره برداری می باشند.

۵۵- مطابق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع کمالشهر، با توجه به تداخل بخش وسیعی از محدوده شهر در سمت جنوب با عرصه در معرض فرونشست، می بایست تمهیدات و تدابیر مهندسی لازم بر اساس اعلام نظر مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در ضوابط و مقررات احداث بنای طرح لحاظ گردد. لذا با توجه به پاسخ ارائه شده از سوی مرکز تحقیقات راه و مسکن و شهرسازی، می بایست طرح مطالعات فرونشست زمین (تهیه نقشه خطر فرونشست زمین) در محدوده و حریم کمالشهر (با کارفرمایی و بودجه شهرداری کمالشهر) توسط مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی تهیه شده و نتایج آن به عنوان ضوابط و مقررات ساخت و ساز در پهنه های واقع در فرونشست زمین در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کمالشهر درج شده و ملاک عمل قرار گیرد.

یازده- محدوده بافت های فرسوده در اسناد طرح جامع مطابق محدوده تعیین شده در طرح تفصیلی مصوب شهر(مصوب ۱۳۹۴/۲/۲۳)، منعکس شده است. بدیهی است پس از تصویب طرح جدید بازآفرینی کمالشهر، محدوده بافت های ناکارآمد و یا فرسوده تعیین شده در طرح مذکور ملاک عمل بوده و جایگزین محدوده های مشخص شده فعلی می گردد.

دوازده- رعایت مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان "الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک" الزامی می باشد. این مصوبه و پیوست آن در پیوست شماره ۶ مجلد حاضر منعکس شده است.

۶- راهکارهای اعطای امتیازات و جبران خسارت‌های ناشی از طرح

۶-۱- اعطای امتیاز

اعطای هرگونه امتیاز افزون بر حقوق پایه (استحقاقی) زمین به آن اعم از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز مسکونی، کارکردهای انتفاعی پیش‌بینی شده و ... در چهارچوب قوانین موضوعه بوده و با پرداخت حقوق و عوارض منطقه از سوی مالک قابل استفاده خواهد بود.

۶-۲- جبران خسارت

در کلیه اراضی، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز تنها پس از اعمال اصلاحی مساحت زمین منظور می‌شود. خسارت سطوح واقعی در طرح تعریض گذرگاه‌ها به شرح زیر جبران می‌شود. بدیهی است در موارد اعطای تراکم ساختمانی، تراکم اعطاء شده علاوه بر تراکم متعلقه به ملک (بر مبنای مساحت آن قبل از اعمال اصلاحی) و با رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز (پس از رعایت اصلاحی) می‌باشد. بدیهی است سطح افزایش تراکم در کلیه موارد عنوان شده زیر با رعایت مصوبه ۹۹/۱۰/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی" و نیز رعایت موارد مندرج در نامه شماره ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۶ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حریم آنها (مصوب ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) و نیز مصوبات مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۶ و ۱۳۹۹/۷/۲۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهرهای ایران بوده و از ضوابط تعیین شده در مصوبه های فوق نمی تواند تجاوز نماید.

یک- اصلاحی تا ۲۵ درصد مساحت زمین با اعطای تراکم ساختمانی (قبل از رعایت اصلاحی) با حداکثر سطح اشغال مجاز (بعد از رعایت اصلاحی) و نیز ارزش افزوده ناشی از مرغوبیت دسترسی زمین به گذرگاه تعریض شده پایاپای می‌شود.

دو - اصلاحی بیش از ۲۵ درصد تا ۵۰ درصد مساحت زمین، با ارزش افزوده ناشی از مرغوبیت دسترسی زمین به گذرگاه و با انتخاب یکی از دو روش زیر جبران می گردد:

الف- اصلاحی زمین بر پایه بهای عادله روز محاسبه و با اعطای کاربری تجاری در مناطقی که احداث آن مجاز است، جبران می‌شود.

ب- به میزان ۱/۵ برابر میزان اصلاحی، تراکم تشویقی مسکونی با رعایت همباد سازی با املاک مجاور(تا حداکثر ۲ طبقه افزایش نسبت به تعداد طبقات مجاز)، اعطاء می‌شود.

تبصره ۱ - در بافت‌های شهری در مورد فوق‌الذکر در برابر هر ۳ مترمربع زمین مسکونی، ۱ مترمربع زیربنای تجاری اعطا می‌شود.

سه - اصلاحی بیش از ۵۰ درصد مساحت زمین با هر دو روش زیر به صورت همزمان جبران می‌شود:

الف- اصلاحی زمین بر پایه بهای عادله روز محاسبه و با اعطای کاربری تجاری در مناطقی که احداث آن مجاز است، جبران می‌شود.

ب- به میزان ۱/۵ برابر میزان اصلاحی، تراکم تشویقی مسکونی با رعایت همباد سازی با املاک مجاور(تا حداکثر ۲ طبقه افزایش نسبت به تعداد طبقات مجاز)، اعطاء می‌شود.

تبصره ۱ - در بافت‌های شهری در مورد فوق‌الذکر در برابر هر ۳ مترمربع زمین مسکونی، ۱ مترمربع زیربنای تجاری اعطا می‌شود.

تبصره ۲- در خصوص املاکی که میزان اصلاحی آن‌ها بیشتر از ۵۰ درصد می‌باشد، حداکثر سطح اشغال مجاز تا ۸۰ درصد(جهت همباد سازی) قابل افزایش می‌باشد.

۳-۶- دریافت عوارض ناشی از اضافه ارزش حاصله املاک طبق طرح جامع مصوب

جهت اجرایی شدن طرح جامع و ایجاد عدالت در فرآیند اجرای طرح مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر ضروری است:

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ به استناد بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی ضوابط پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی را به شرح ذیل تصویب نمود:

یک- شهرداری هائی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هریک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قسمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم

ایجاد می شود با تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور (به استناد بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری و تبصره آن) عوارض اختصاص به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام "درآمد حاصله از فعالیت های اقتصادی در ساختمان های شهری" نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح های توسعه و عمران شهری و اجرای آن با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه های مربوطه به مصرف برسانند.

۷- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری

همه زمین‌های واقع در محدوده طرح به عنوان زمین شهری و پیش از آن‌که مفاد طرح بر روی آن‌ها اعمال شود از حقوق پایه یکسانی برخوردارند. طرح توسعه شهری حقوق پایه زمین را از نو تعریف و مشخص می‌سازد. زمین‌های واقع در محدوده پس از اعمال طرح با امتیازهای ناشی از آن (نظیر افزایش تراکم، کاربری‌های انتفاعی، ...) و یا با خسارت‌های ناشی از آن (نظیر اعمال اصلاحی، اختصاص زمین به کاربری خدماتی عمومی غیرانتفاعی، ...) مواجه خواهند شد.

بدین سان و براساس ماهیت طرح توسعه شهری، تأمین اعتبار آزادسازی طرح‌های خدمات عمومی و توسعه گذرگاه‌ها از محل ارزش افزوده زمین‌های دیگر است.

۷-۱- حقوق مکتسبه

امتیازهای مربوط به میزان ساخت و ساز (تراکم ساختمانی) و نحوه استفاده از زمین (کاربری زمین) که در چارچوب مفاد طرح مصوب پیشین و یا دیگر مصوبات قانونی تا تاریخ تصویب این طرح و با دریافت مجوز از شهرداری (مشروط بر آن که با رعایت کلیه ضوابط و مراتب قانونی و فنی - مهندسی صورت گرفته باشد) به زمینی تخصیص داده شده است، حقوق مکتسبه به شمار می‌رود. در خصوص حقوق مکتسبه توجه به مفاد نامه به شماره ۴۲۳۷۰/۳۱۰ مورخ ۹۳/۸/۱۱ دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ضروری است. " نظر به این که ایجاد هرگونه حقی برای اشخاص حقیقی یا حقوقی منوط به شناسائی آن توسط مراجع ذیصلاح قانونی می باشد. لذا پس از اصدار هرگونه مجوزی دایر بر حصول حقی در صورتی مکتسب محسوب می گردد که توسط قانون و مقامات صلاحیت دار نظارتی مورد شناسائی تاکید قرار گیرد. در غیر این صورت نمی توان حقوق مکتسبه را متحقق دانست. در این رابطه چنانچه مرجع نظارتی شرایط احراز حقوق مکتسب را مقرون به صحت ندانست و یا با تقلبی در اقدامات منجر به صدور مجوز مواجه گردید، حق لغو یا اصلاح پروانه صادره را خواهد داشت (براساس مادتين ۳۴ و ۳۵ قانون نظارتی مهندسی ایران دایر بر لزوم پیگیری تا رفع تخلف با همکاری کلیه مراجع ذیربط). در این رابطه مراجع نظارتی می تواند صادر کننده مجوز را به جهت تضییع حقوق عمومی و عدم رعایت قوانین و ضوابط و مقررات، مسئول و قابل تعقیب بداند "

تبصره ۱- کلیه نقشه های تفکیکی تایید و تصویب شده توسط دفتر فنی استانداری، مصوبات کمیسیون ماده ۵، نقشه های دارای مهر اداره کل راه و شهرسازی استان، نقشه های تفکیکی (که مطابق ضوابط طرح تفصیلی مصوب پیشین و و قبل از ابلاغ طرح تهیه شده باشند)، پروانه های ساختمانی صادره از سوی شهرداری (مطابق طرح تفصیلی مصوب پیشین با رعایت کلیه

ضوابط و مراتب قانونی و فنی و قبل از ابلاغ طرح) و همچنین املاک دارای رای دیوان عدالت اداری به عنوان حقوق مکتسبه به شمار می روند و نسبت به طرح جامع اولی بوده و ملاک عمل می باشند.

تبصره ۲ - امتیازهای ناشی از ساخت و ساز و بهره برداری بدون مجوز قانونی که در کمیسیون های ماده ۱۰۰ مطرح و درباره آنها تصمیم گیری شده است، حقوق مکتسبه نیست و بهره مندی از آن تنها تا زمان تخریب و نوسازی ملک مجاز است.

۸- تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح جامع کمالشهر

آستانه های مغایرت اساسی در طرح جامع کمالشهر بر مبنای مصوبه مورخ ۹۴/۶/۳۰ در خصوص دستورالعمل تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح های توسعه و عمران شهری تهیه شده که به شرح زیر می باشد.

الف- سازمان فضایی شهر

۱- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده)

با توجه به اسناد فرادست (طرح آمایش استان) نقش ها و تخصص های ویژه ای برای هر منطقه با توجه به موقعیت مکانی، عملکرد کنونی و قابلیت های فضایی برای هر کدام از شهرستان های استان کرج در نظر گرفته شده است که در جدول زیر معرفی می گردد.

جدول شماره ۱۴ -تخصص های غالب شهرستان کرج

شهرستان	شهر	ویژگی غالب
کرج	کرج	قرارگیری مرکز استان در این شهرستان- برخورداری از شهرک صنعتی بهارستان و مناطق صنعتی سیمین دشت، ماهدشت، گرمدره، هلجرد، کمالشهر، ناحیه کارگاهی نور و واحدهای صنعتی پراکنده تمرکز خدمات استان البرز در شهر کرج (و- شهرهایی مانند کمالشهر و محمدشهر
	کمالشهر	موقعیت کوهپایه ای شهرهای کرج، گرمدره و کمالشهر قرارگیری شهرهای مهم این شهرستان (کرج، کمالشهر) در رأس سطح بندی شاخصهای مرکزیت خدماتی در بین شهرهای استان البرز -قرارگیری شهرهای مهم این شهرستان (کرج، کمالشهر) در رأس سطح بندی اندازه جمعیت و رتبه در بین شهرهای استان البرز

بر این اساس نقش و عملکرد اصلی شهر صنعتی و بازرگانی تعیین شده است.

جدول شماره ۱۵ - عملکرد های پیشنهادی شهر کمالشهر

استان	شهرستان	شهر	کارکرد غالب	عملکرد پیشنهادی
البرز	کرج	کمالشهر	صنعتی و بازرگانی	خدمات اداری و سیاسی، خدمات گردشگری، خدمات تجاری و بازرگانی، خدمات بهداشتی و درمانی، خدمات فرهنگی و اجتماعی، خدمات آموزش عالی، خدمات پشتیبان حمل و نقل و ارتباطی، صنایع مبتنی بر فناوریهای نوین، خدمات پشتیبان صنعت و تکمیل زنجیره صنعتی

لذا با توجه به این موضوع سطوح مناطق صنعتی و محورهای تجاری- خدماتی که تامین کننده نقش اصلی شهر می باشند به عنوان اساس طرح به شمار می روند.

۲- مراکز و هسته های عملکرد اصلی شهر

طرح جامع شهر کمالشهر دارای ۶ منطقه اصلی به شرح زیر می باشد:

۱- منطقه مسکونی: شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار عملکرد مسکونی و دیگر عملکردهای مجاز

۲- منطقه محورهای تجاری-خدماتی شهری و ناحیه ای: شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار عملکردهای تجاری و

اداری و خدمات در سطح شهری و ناحیه ای و دیگر عملکردهای مجاز

۳- منطقه صنعتی: شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار عملکردهای مرتبط با صنایع و کارگاههای مجاز به استقرار

درون محدوده شهر و دیگر عملکردهای مجاز در آنها

۴- منطقه باغات و کشاورزی: شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار عملکردهای مرتبط با کاربری باغات و کشاورزی و

عملکردهای مجاز به استقرار در آن

۵- منطقه حفاظتی (سبز و باز): شامل منطقه پیشنهادی برای استقرار فضاهای باز و سبز شهری و عملکردهای مرتبط

با آنها

۶- منطقه استحفاظی (حریم) شهر: شامل کلیه عملکردهای مجاز به استقرار در حریم شهر براساس ضوابط و مقررات

مربوطه. رعایت مصوبه مورخ ۹۵/۱۱/۱۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون سند پهنه بندی حریم شهرها الزامی است.

همچنین شایان ذکر است کاربری های خدماتی در مقیاس محله ای، ناحیه ای و شهری نیز به تناسب سطح و مقیاس عملکردی درون مناطق فوق قرار گرفته اند که در نقشه نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی مشخص می باشند.

هرگونه تغییر یا ایجاد یا حذف مناطق ۶ گانه فوق که تعیین کننده عملکردهای اصلی شهر به شمار می روند مغایرت اساسی محسوب می شود.

۳- معابر

۳-۱- تغییر در نقش و عملکرد معابری که در سازمان فضایی نقش اصلی دارند، مغایرت اساسی به شمار می رود. برای این اساس خطوط کلی شبکه ارتباطی شهر کمالشهر (مطابق آن چه که در نقشه شبکه ارتباطی نیز مشخص شده) عبارتند از:

۱- آزادراه با حداقل عرض ۶۰ متر

۲- کلیه شبکه های شریانی با حداقل عرض ۲۰ متر

موقعیت معابر با نقش اصلی در سازمان فضایی کمالشهر در نقشه اساس طرح جامع منعکس شده است.

۴- خطوط راه آهن و مترو

خطوط مترو که از درون بلوار شهید بهشتی عبور می نمایند به عنوان اساس طرح جامع به شمار می رود و تغییر اساسی و جابه جایی یا حذف آن مغایرت اساسی به شمار می رود.

۵- کاربری های اصلی در سازمان فضایی

با توجه به نظام منطقه بندی پیشنهادی طرح جامع ، کاربری های عمده و مؤثر شهر که جزء اساس طرح جامع به شمار می روند و در نقشه منطقه بندی کاربری اراضی نیز مشخص شده اند عبارتند از:

۱- کاربری های خدماتی و اداری شهر در مقیاس منطقه ای و شهری

۲- کاربری باغات و کشاورزی

۳- کاربری پارک و فضای سبز

موقعیت کاربری های فوق در نقشه اساس طرح جامع منعکس شده است.

۶- محدودۀ بافت های نیازمند مداخله خاص

محدوده بافت های فرسوده شهری در سطح شهر کمالشهر مشخص و تعیین شده است. این محدوده ها در سطح محلات مختلف شهر پراکنده می باشند، لیکن تمرکز اصلی آن ها در محلات پیشاهنگی و کمال آباد می باشد. تغییر در محدوده بافت های فرسوده شهری مغایرت اساسی به شمار می رود. موقعیت این محدوده ها در نقشه اساس طرح جامع مشخص شده است.

۷- نظام تقسیمات کالبدی شهر

شهر کمالشهر در تقسیم بندی کالبدی صورت گرفته در سطح شهرها با توجه به عواملی همچون تراکم جمعیتی و ساختمانی، اقتصادی و اجتماعی به ۲ منطقه و ۶ ناحیه شهری تقسیم شده است. مرزهای نواحی برروی شبکه های دسترسی منطبق شده- اند و در سطح شهر کاملاً قابل تشخیص هستند. هیچ گونه توسعه ای خارج از ۶ ناحیه فوق الذکر تا پایان افق طرح جامع اتفاق نخواهد افتاد.

نواحی شماره ۱ و ۳ و ۵ در شمال بلوار شهید بهشتی واقع شده اند و نواحی شماره ۲ و ۴ و ۶ در جنوب بلوار شهید بهشتی واقع می گردند (نقشه اساس طرح جامع).

تغییرات در نظام تقسیمات شهری (شامل ایجاد ناحیه جدید و یا حذف هر کدام از نواحی) مغایرت اساسی به شمار می رود، لیکن تدقیق مرز مناطق و نواحی شهری با توجه به شبکه معابر بلامانع است.

۸- طرح های موضوعی - موضوعی

طرح های موضوعی و موضوعی پیشنهادی در اسناد طرح جامع مشخص شده است. تغییر اولویت بندی طرح های مذکور جزء اساس طرح جامع به شمار نمی رود.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمال شهر

راههای نقشه

محدوده ها

حريم شهر

محدوده شهر

مركز نواحی شهر

محدوده بافت پرسوده

بافته پندى حريم شهر

بافته حفاظت

بافته کشاورزی

بافته سوانح

بافته سطوح آبی

حريم

مستثنی

مركز پندر و نهال

كاربري های اساسی طرح

كاربري های خدماتی

پارک و فضای سبز

باغات و کشاورزی

معاير اصلی شهر

معاير ثانویه

معاير شتابی

کمال

حريم کمال

خطوط انتقال نیرو

کادی

لایحه طرح جامع کمال شهر

مقیاس:



پروژه: ...

عصر طرح: ...

کتابخانه: ...

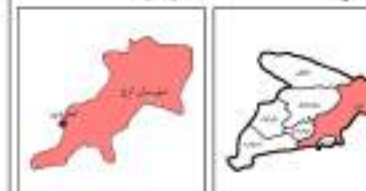
نام فایل: ...

تاریخ شروع طرح: ...

تاریخ تصویب طرح: ...

نوع طرح: ...

فهرست صفحات:



ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

۱-افق طرح جامع

بررسی رشد طبیعی جمعیت در کمالشهر طی سالهای ۹۵-۱۳۸۵ حاکی از آن است که طی دهه مذکور با توجه به تغییرات ساختار سنی جمعیت و روندهای مهاجر پذیری شهر و همچنین سیاستگذاریهای جمعیتی در کشور که افزایش فرزندان را مورد تشویق قرار داده است رشد طبیعی جمعیت اندکی افزایش یافته و از ۱۳.۴ در هزار به ۱۸.۰ در هزار بالغ گردیده است. ولی میزان های مهاجر پذیری خالص شهر کمالشهر دارای نوساناتی به شرح زیر بوده است:

برای سالهای آینده با احتمال افزایش سرمایه گذاریها و گسترش مراکز اشتغال زایی و توسعه کارگاه ها و مراکز اقتصادی، رفاهی و تاسیسات عمده شهری مانند: توسعه و گسترش فضاهای صنعتی (واحدهای صنعتی برون شهری و واحدهای صنعتی درون شهری) مراکز آموزش عالی و دانشگاهی، مراکز درمانی و رفاهی و گردشگری و سایر تاسیسات و تسهیلاتی که برای سایر شهر های استان قابل تصور است، میتوان تغییراتی در روندهای مهاجرپذیری کمالشهر در سه گزینه منظور داشت. جدول زیر میزان های رشد طبیعی و گزینه های سه گانه مهاجرت را که نتیجه محاسبات پیش بینی جمعیت کمالشهر تا افق ۱۴۱۵ است نشان می دهد:

جدول شماره ۱۶- پیش بینی جمعیت کمال شهر در گزینه های سه گانه تا افق ۱۴۱۵

گزینه ۱-حداقل رشد		گزینه ۲-متوسط رشد		گزینه ۳- حداکثر رشد	
سال ها	جمعیت	رشد	جمعیت	رشد	جمعیت
۱۳۹۵	۱۴۱۶۶۹		۱۴۱۶۶۹		۱۴۱۶۶۹
۱۴۰۰	۱۶۳۲۰۳	۲.۸۳	۱۷۴۶۸۷	۴.۱۹	۱۷۷۱۵۰
۱۴۰۵	۱۸۱۸۳۵	۲.۱۸	۲۰۶۷۴۶	۳.۳۷	۲۱۳۲۵۶
۱۴۱۵	۱۹۹۸۵۰	۱.۸۷	۲۳۹۱۲۷	۲.۹۱	۲۵۲۰۱۷
میانگین ۱۳۹۵-۱۴۱۵		۲.۲۹		۳.۴۹	
فرضیات محاسباتی	حداقل رشد	رشد طبیعی و کاهش سریع مهاجرت(طرح آمایش).			
	متوسط رشد	رشد طبیعی و کاهش کند میزانهای مهاجرتی .			
	حداکثر رشد	رشد طبیعی و ادامه روند های قبلی مهاجرت .			
گزینه دوم بعنوان گزینه بهینه ومطلوب برای کاربرد در سایر بخش های طرح جامع توصیه می شود .					

با عنایت به آن چه بیان شد میزان جمعیت پذیری شهر کمالشهر تا سال ۱۴۱۵ (افق طرح جامع) به میزان ۲۳۹۰۰۰ نفر تعیین می گردد. تغییر افق طرح مغایرت اساسی به شمار می رود.

۲-آستانه تغییرات ضوابط و مقررات

۲-۱-تغییر در تراکم ساختمانی شهر

تراکم‌های ساختمانی در مناطق و کاربری های مختلف براساس ضوابط و مقررات طرح جامع مشخص شده است.

۲-۲-تغییرات حد نصاب تفکیک

حداقل سطح تفکیک (حد نصاب تفکیک) در کاربری های مختلف براساس ضوابط و مقررات طرح جامع مشخص شده است. کاهش سطح تفکیک کمتر از آن چه در ضوابط و مقررات طرح جامع ذکر شده (مگر در حالت ذکر شده زیر) امکان پذیر نمی باشد.

– در بافت های پر ونیمه پر شهری به شرط آن که کسری مساحت قطعه تفکیکی از ۵ درصد حد نصاب تفکیک تعیین شده برای کاربری مربوطه فراتر نرود، استفاده از شرایط تعیین شده در ضوابط کاربری مورد نظر (نظیر حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و) بلامانع است. لذا آستانه تغییرات حد نصاب تفکیک حداکثر ۵ درصد در حد یک پلاک در نصاب تفکیک می باشد.

بدیهی است این ضابطه صرفا در خصوص بافت های پر و نیمه پر شهری که تفکیک قطعات از پیش شکل گرفته بوده و زمین های خالی و اراضی آزاد شده شهری ناشی از خروج کاربری های مزاحم شهری و نظایر آن را شامل نمی شود.

۲-۳-تغییرات حداقل سرانه فضای باز

حداقل مساحت فضای باز در هر قطعه تفکیکی در تراکم های مختلف کاربری مسکونی براساس ضوابط و مقررات طرح جامع (در تناسب با حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و حداکثر سطح اشغال بنا و تعداد خانوار در قطعه) مشخص شده است. کاهش سطح فضای باز حداکثر تا ۵ درصد سطح فضای باز در حد یک پلاک در نصاب تفکیک تعیین شده (متناسب با شرایط زمین جهت ساخت و عدم امکان تامین فضای باز) امکان پذیر می باشد.

در خصوص سایر کاربری ها نیز کاهش سطح فضای باز حداکثر تا ۵ درصد سطح فضای باز در حد یک پلاک در نصاب تفکیک تعیین شده (متناسب با شرایط زمین جهت ساخت و عدم امکان تامین فضای باز) امکان پذیر می باشد.

۲-۴- واحد پذیری (تعداد واحد در هکتار)

تعداد واحد مسکونی در تراکم های مختلف کاربری مسکونی براساس ضوابط و مقررات طرح جامع (در تناسب با حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و حداکثر سطح اشغال بنا و تعداد خانوار در قطعه) می باشد.

-حداقل مساحت واحد مسکونی در کاربری مسکونی با تراکم کم به میزان ۸۰ مترمربع، در کاربری مسکونی با تراکم متوسط ۷۵ مترمربع و در کاربری مسکونی با تراکم زیاد ۶۰ مترمربع می باشد.

۲-۵- تغییرات در سطح اشغال استقرار بنا

حداکثر مساحت سطح اشغال در هر قطعه تفکیکی در تراکم های مختلف کاربری مسکونی براساس ضوابط و مقررات طرح جامع (در تناسب با حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و حداکثر سطح اشغال بنا و تعداد خانوار در قطعه) مشخص شده است.

افزایش سطح اشغال حداکثر تا ۵ درصد در حد یک پلاک در نصاب تفکیک تعیین شده (متناسب با شرایط زمین جهت ساخت و عدم امکان تامین سطح اشغال مورد نظر به جهت ساخت واحد های مسکونی) امکان پذیر می باشد.

در خصوص سایر کاربری ها نیز افزایش سطح اشغال حداکثر تا ۵ درصد سطح در حد یک پلاک در نصاب تفکیک تعیین شده (متناسب با شرایط زمین جهت ساخت و عدم امکان تامین سطح اشغال مورد نظر جهت ساخت) امکان پذیر می باشد.

ج-جهات و حدود کلی توسعه

۱-محدوده شهر

افزایش و یا کاهش محدوده شهر پس از تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری و ابلاغ آن مغایرت اساسی تلقی می‌گردد. میزان تدقیق محدوده طرح جامع در مطالعات طرح تفصیلی به میزان یک پلاک ثبتی در حد نصاب تفکیک (مشروط بر آن که درون پلاک احداث بنا صورت گرفته باشد و خط محدوده از درون آن عبور نموده به نحوی که بخشی از پلاک درون محدوده و بخش دیگر بیرون محدوده بماند) می‌باشد.

۲-حریم شهر

حریم شهر کمالشهر به همراه نظام پهنه بندی آن در اسناد طرح جامع مصوب منعکس شده است. تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جا به جایی پهنه های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی می باشد.

۳-محدوده روستاهای واقع در حریم

هرگونه تغییر در محدوده روستای هلجردد(که توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان البرز تهیه خواهد شد)با توجه به تاثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت اساسی می باشد.

د-سطوح و سرانه های کاربری های شهری

۱-سرانه کاربری های شهری

سرانه کاربری های خدماتی در شهر کمالشهر به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۱۷- سرانه های کاربری های خدماتی کمالشهر

کاربری	سرانه
آموزش، تحقیقات و فن آوری	۰.۰۵
آموزشی	۲.۷۴
اداری و انتظامی	۰.۷۶
تجاری - خدماتی	۲.۹۲
ورزشی	۱.۰۱
درمانی	۱.۰۲
فرهنگی و هنری	۰.۴۴
پارک و فضای سبز	۶.۶۵
مذهبی	۰.۳۰
تاسیسات شهری	۰.۵۸
تجهیزات شهری	۰.۷۰
صنعتی	۴.۸۵
تفریحی و توریستی	۰.۲۱

۱- کاربری های خدماتی بزرگ مقیاس در نقشه اساس طرح جامع مشخص شده است. تغییر کاربری آن ها مغایرت اساسی می باشد.

۲- تغییر عرصه های باغات و کشاورزی واقع در محدوده شهر مغایرت اساسی است.

۳- تغییر کاربری فضاهای سبز مشخص شده در نقشه اساس طرح، مغایرت اساسی است.

پیوست شماره ۱

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) مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و بمنظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورایعالی 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:

۱-۱- دامنه کاربری

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 لازم-الاجرا خواهد بود.

۱-۲- 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 اولویت 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.

۱-۳- 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،
- هـ- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

۲-۱- 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، میدین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

۲-۲- نما:

منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایعالی 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.

۲-۳- جداره:

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۲-۴- پیاده راه:

منظور از پیاده راه، خیابانها و گذرگاههایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۲-۵- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری:

این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات 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.

۳- ضوابط کلی

۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۳-۱-۱- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت-شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه-بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۳-۱-۲- 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 محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.

به شهرداریها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳- 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.

۳-۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... 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 مقررات می‌باشند.

۳-۱-۵- 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.

۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداریها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها)، نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۷- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز 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.

۳-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز 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.

۹-۱-۳- تمامی پیش‌آمدگیهای موجود بدنه ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۱۰-۱-۳- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای 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.

۱۱-۱-۳- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجراء نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۱۲-۱-۳- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

۱۳-۱-۳- 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.

۱۴-۱-۳- استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۱۵-۱-۳- 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.

۱۶-۱-۳- 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، اقدام نمایند.

۱۷-۱-۳- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با 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.

۱۸-۱-۳- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. «کمیته» سنجه‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.

۱۹-۱-۳- استفاده از بامهای سبز در محل‌هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱-۲-۳- به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپلیت‌ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (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.

۲-۲-۳- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع‌آوری صدقات و ...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۴-۲-۳- به شهرداریها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابینها و کیوسکها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۵-۲-۳- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راه و رمپ انجام شود.

۶-۲-۳- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سرخوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۷-۲-۳- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۸-۲-۳- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجراء شود.

۹-۲-۳- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیت» گونه-

های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۱-۳-۳- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۲-۳-۳- کلیه مسیرها و کانالهای تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص

شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- «کمیت» موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری،

وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۱-۴-۳- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداریها اختیار داده می‌شود تا با

هماهنگی «کمیت» ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد. در ایام

تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند

تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرائی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر

عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۱-۵-۳- 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 موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۲-۵-۳- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ

پروانه ساختمانی است. مهندسین مشاور ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

پیوست شماره ۲- ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه و عمران شهری مصوب ۸۷/۵/۷

در راستای تحقق وظایف محوله براساس بندهای الف و ب از ماده ۱۰۷ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بنا به پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، شورایی عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۸۷/۵/۷ ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

۱- مکانیابی مساجد در بخشهای توسعه شهری:

با توجه به اینکه توسعه شهری دارای ساختار محله، کلان محله (ناحیه شهری) و منطقه شهری می باشد، دستگاه تهیه کننده طرحهای توسعه شهری مکلف است در ساختار هر یک از مراکز محلات یک مسجد محله ای در کنار سایر کاربریها و خدمات محله ای پیش بینی شده، مکانیابی و منظور نمایند. بدیهی است در چنین ساختاری مرکز محله ارتباط مستقیم با ساختار کلان محله (ناحیه شهری) خواهد داشت.

- برای مراکز کلان محله ها (ناحیه های شهری) و مراکز مناطق نیز دستگاه تهیه کننده طرحهای توسعه شهری مکلف به پیش بینی مکان احداث مساجد کلان محله ای (ناحیه شهری) و منطقه ای متناسب با ساختار سلسله مراتبی شهری خواهند بود.

تبصره ۱: در شهرهایی که مساحت مسجد جامع شهر موجود پاسخگوی نیاز نمازگزاران جمعه، اعیاد و مناسبتها نیستند، احداث مسجد جامع جدید (مصلای) شهر در ارتباط با ساختار شهری از تکالیف دستگاه تهیه کننده در هنگام تهیه طرحهای توسعه شهری می باشد.

تبصره ۲: اولویت در مکانیابی مساجد احداثی در اراضی دارای مالکیت دولتی و با موقوفات مردمی جهت احداث مسجد، است. در صورتی که اراضی دارای مالکیت دولتی یا موقوفات مردمی در محل موردنظر موجود نباشد، پیش بینی محدوده ای از بافت توسعه شهری که در صورت تملک بخشی از اراضی آن امکان احداث مسجد را داشته باشد، ضروری خواهد بود.

تبصره ۳: مساحت اراضی مساجد محله ای حدود ۵۰۰ مترمربع و مساحت اراضی مساجد کلان محله ای حدود ۱۰۰۰ مترمربع پیشنهاد می گردد.

تبصره ۴: از این پس پیش بینی و مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه شهری الزاماً متمایز از کاربریهای فرهنگی خواهد بود.

۲- مکانیابی مساجد در شهرهای جدید:

دستگاه تهیه کننده طرحهای جامع و تفصیلی شهرهای جدید مکلف به مکانیابی مسجد جامع شهر در اراضی با مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد و متناسب با سرانه موردنیاز جمعیت افق طرح و در مرکز ساختار اصلی شهر است. ضمن آنکه مکانیابی مساجد محله‌ای، کلان محله‌ای (ناحیه شهری)، نیز تکلیف دستگاه تهیه کننده طرح جامع و تفصیلی شهر جدید همانند موارد مذکور در بند یک این مصوبه (مکانیابی مسجد در بخش‌های توسعه شهری) می‌باشد.

۳- مکانیابی مساجد در شهرکهای مسکونی:

در تهیه طرح‌های مربوط به شهرکهای مسکونی، نهاد، دستگاه و یا سازمان تهیه کننده طرح مکلف است متناسب با جمعیت‌پذیری شهرک در سال افق طرح و مطابقت طرح با سطوح شهری (محله، «ناحیه»، کلان محله، شهرک) حداقل یک مسجد در مرکز شهرک و مرتبط با ساختار اصلی در مجاورت سایر خدمات عمومی پیش‌بینی نمایند. بدیهی است که چنانچه جمعیت‌پذیری شهرک بیش از سه محله شهری باشد، نیاز به پیش‌بینی یک مسجد برای کل شهرک و نیز پیش‌بینی مساجد محله‌ای برای هر یک از محلات جز تکلیف طراحان و مجریان شهرک خواهد بود.

۴- محوریت مسجد در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی:

در بخشهای موجود شهرها و به هنگام تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی، دستگاه تهیه کننده، مکلف است ساختار فضایی شهر موردنظر را به گونه‌ای تنظیم نمایند تا مساجد موجود و جدیدالاحداث با توجه به موقعیت و ایفای نقش شهری، مساحت و بعد مکان به عنوان مساجد محلات، مساجد کلان محله (ناحیه‌های شهری) و شهری منظور شوند. بدیهی است در صورتیکه مطالعات طرح نشانگر کمبود سطح سرانه مساجد در هر یک از تقسیمات شهری (محله، کلان محله «ناحیه») باشد، دستگاه تهیه کننده طرح جامع و تفصیلی مکلف به مکانیابی مساجد در اراضی با مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد متناسب با نیاز ساکنین و با اولویت توسعه فضاهای موجود در آینده است.

تبصره ۱: در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی توجه به محوریت مساجد از نظر کالبدی و ساختاری ضروری است.

تبصره ۲: در مساجد جدیدالاحداث پیش فضا بعنوان تجمع افراد (جدا از مساحت مفید مسجد) و توسعه آتی پیش-بینی شود.

تبصره ۳: در مناطقی که از حسینییه‌ها زیاد استفاده می‌کنند، توصیه می‌شود که مساجد به صورت ترکیبی از مسجد و حسینییه پیش‌بینی شود.

۵- روستاها:

در طرح‌های هادی روستایی نهاد تهیه کننده طرح‌ها مکلف است متناسب با ویژگیهای فرهنگی، قومی و میزان جمعیت روستا، اراضی موردنیاز برای احداث حداقل یک مسجد در اراضی دولتی در ساختار اصلی روستا را مکانیابی نماید و چنانچه جمعیت یک روستا مقیاس بیش از جمعیت سه محله مسکونی به نزدیکترین شهر مرکز آن شهرستان باشد، علاوه بر مسجد اصلی روستا، مسجد در مقیاس محله‌ای برای هر یک از محلات نیز پیش‌بینی و در طرح هادی منظور نماید.

بدیهی است در بخش‌های توسعه کالبدی روستا، چنانچه این بخش‌ها مشمول پیش‌بینی جمعیت پذیری بیش از یک محله باشد، پیش‌بینی مسجد یا مساجد متناسب با جمعیت افق محله، از تکالیف نهاد تهیه کننده طرح خواهد بود.

چنانچه در روستایی که ساکنین آن مسلمان می‌باشند مسجد وجود نداشته باشد، در طرح‌های هادی روستایی نهاد تهیه کننده طرح‌ها مکلف است متناسب با ویژگیهای فرهنگی، قومی و میزان جمعیت روستا، نسبت به ارائه پیشنهاد احداث یک مسجد در ساختار اصلی روستا اقدام نماید. پیشنهاد مذکور بایستی در اراضی دولتی و یا موقوفات اهالی برای احداث مسجد جانمایی شود. چنانچه در محلات روستا مساجد محله‌ای موجود است در طرح توسعه روستا به تناسب جمعیت افق، محلات جدید مکانیابی مساجد محله‌ای در اراضی دارای مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد الزامی است.

۶- الزامات عمومی:

۶-۱- به منظور حفظ، اشاعه و توسعه علوم و فنون مرتبط با معماری مساجد نظیر کاشیکاری، گره چینی، مقرنس کاری و ... استفاده از این مصالح در مساجد الزامی است.

۶-۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۴ سال نسبت به تدوین استانداردهای فضایی مساجد برای پهنه‌های اقلیمی پنج گانه ایران (اقلیم گرم و خشک، گرم و مرطوب، گرم و نیمه مرطوب، معتدل و سرد) اقدام و مراتب را به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برساند.

۷- الزامات شهرسازی:

۷-۱- تقویت محورهای دید (کریدورهای بصری) به مساجد در مکانیابی آنها مورد توجه قرار گیرد.

۷-۲- ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد پیش‌بینی شده باشد.

۷-۳- کاربری اراضی اطراف مساجد حتی‌الامکان از میان کاربریهای هم خانواده با کاربری مساجد (فرهنگی، آموزشی و ...) انتخاب شود.

۸- الزامات معماری مساجد:

- ۸-۱- در مساجد جدیدالاحداث رعایت مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.
- ۸-۲- در طراحی مساجد جدید استفاده از الگوهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است.
- ۸-۳- مساجد بایستی با استفاده از مصالح بومی احداث شوند.
- ۸-۴- در احداث مساجد پیش‌بینی پارکینگ به میزان یک پارکینگ به ازای هر ۵ نفر از گنجایش شبستان اصلی الزامی است.
- ۸-۵- چنانچه جز برگزاری نماز و مراسم مذهبی از فضای مسجد برای انجام فعالیتهای دیگر استفاده می‌شود رعایت عدم تداخل این عملکردها با نقش عبادی مسجد و انجام فرایض مذهبی ضروری بوده و پیش‌بینی فضاهای موردنیاز این کاربریها الزامی است.
- ۸-۶- احجام مربوط به بنای مساجد و نسبت فضای پر و خالی آنها بایستی متناسب با نمونه‌های مشابه آنها در بافتهای فرهنگی و تاریخی شهر باشد.
- ۸-۷- ریخت کلی (مرفولوژی) مساجد بایستی از ریخت مساجد موجود در بافتهای تاریخی و فرهنگی شهر تبعیت کند.

۹- بازنگری:

در صورت لزوم، این مصوبه هر پنج سال یک بار قابل تجدیدنظر، اصلاح و تکمیل خواهد بود.

پیوست شماره ۳ - بخشنامه شماره ۴۵۰۱۱/۱۰۱۰۱۵ مورخ ۸۹/۵/۹ معاون محترم رئیس جمهور در ارتباط با لزوم تأیید نهائی مدیریت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان‌ها و معرفی به ستاد مرکزی جهت اخذ مجوز دائم

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

بخشنامه به وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و استانداری‌های سراسر کشور

با توجه به ارزش و جایگاه آموزشی و پژوهشی موزه‌ها در سطح جامع و استقبال اشخاص و نهادهای دولتی جهت راه-اندازی موزه‌های تخصصی و همچنین به منظور استانداردسازی موزه‌های کل کشور با روش‌های علمی و فنی جاری در سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و یکپارچه‌سازی بانک اطلاعاتی موزه‌های موجود در کشور و نظر به ماه (۱۴) آئین-نامه اموال فرهنگی، هنری و تاریخی نهادهای عمومی ودولتی موضوع تصویب نامه شماره ۵۰۴۴۶/ت/۲۵۲۱۴هـ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۴ و مواد (۲۴)، (۲۷)، (۳۸) و (۳۹) آئین‌نامه مدیریت، ساماندهی، نظارت و حمایت از مالکان و دارندگان اموال فرهنگی- تاریخی منقول مجاز موضوع تصویب نامه شماره ۲۸۵۸۴/ت/۳۳۵۴۲هـ مورخ ۱۳۸۴/۵/۱۰، مقتضی است راه‌اندازی موزه‌ها در سطح کشور اعم از موزه‌های خصوصی، مشارکتی و موزه‌های تحت پوشش سازمان‌های دولتی (فعال و یا در دست اقدام) به استناد احکام یاد شده با تأیید نهائی مدیریت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان‌ها و معرفی به ستاد مرکزی جهت اخذ مجوز دائم صورت گیرد.

محمد رضا رحیمی

معاون اول رئیس جمهور

پیوست شماره ۴- دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی



وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی

جناب آقای عبداللهی

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان البرز

موضوع: ابلاغ نسخه دوم مدارک طرح «تهیه و تدقیق نقشه گسل‌های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حرایم آنها»

با سلام و احترام

پیرو نامه شماره ۱۴۳۹۸۴/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۴ موضوع ابلاغ مدارک طرح «تهیه و تدقیق نقشه گسل‌های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حرایم آنها»، به پیوست دو سری از نسخه دوم اسناد و مدارک طرح مذکور، هر سری شامل یک شیت نقشه و یک حلقه لوح فشرده حاوی «لایه‌های مکانی در قالب Shapefile و جدول پارامترهای مهندسی»، که در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۹/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب نهایی رسیده، جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

با توجه به تعیین کمیت‌های مورد نیاز D و d (حسب مفاد دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی، پیوست اعلام مصوبه جلسه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ذیل نامه شماره ۱۵۳۵۳۵/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۲) موارد زیر جهت اقدام اعلام می‌گردد:

۱- با توجه به نتایج محاسبات برای دوره بازگشت ۴۷۵ ساله (روش احتمالاتی)، پهنای حریم برای گسله‌های واقع در محدوده شهری کرج، بین ۳۵۰ تا ۷۰۰ متر تعیین گردید و مقادیر D و d نیز در روی نقشه‌ها و جدول اطلاعاتی فایل‌های GIS آورده شده است.

۲- در پلاک‌هایی که بخشی از مساحت احدائی آن در حریم گسل و بخشی دیگر خارج از آن واقع می‌گردد، اگر ۵۰ درصد مساحت احداث و یا بیش از آن در محدوده حریم گسل قرار گیرد، زون احدائی بعنوان پلیگون واقع در حریم گسل تلفی گردد.

۳- فاصله مورد اشاره در دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی، بین دو ساختمان باید توسط دو ساختمان بصورت مشترک رعایت شود (نصف کمیت d و یا مقادیر تعیین شده در جدول شماره (۲) دستورالعمل توسط هر کدام از ساختمان‌های مجاور).



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۰۶

شماره: ۱۹۷۵۰۳/۳۰۰ صادره

پیوست: ندارد

۴- فاصله اجزاء سازه‌ای از زمین در طبقات زیر همکف، براساس کمیت d و یا مقادیر تعیین شده در جدول شماره (۲) دستورالعمل و مطابق با مفاد آن خواهد بود که با هدف رعایت منظر شهری، تمهیدات مناسب معماری باید در مرحله احداث ساختمان لحاظ گردد.

دستور فرماید مراتب به شهرداری، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و سایر دستگاه‌های اجرایی ذیربط (شرکت گاز، آب و فاضلاب، نوسازی مدارس، بهداشت درمان و آموزش پزشکی و ...) ابلاغ و مراقبت گردد تا با مراعات کامل جنبه‌های فنی، ضوابط و مقررات طرح و با همکاری مؤثر شورای اسلامی شهر از طریق برنامه‌ریزی و تصویب طرح‌ها و لوایح مورد نیاز، موجبات تحقق اهداف مورد نظر طرح فراهم گردد.

فرمانده منطقه ۱

رونوشت:

جناب آقای دکتر بذریعش موزیر محترم راه و شهرسازی جهت استحضار

اعضاء محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، (نمایندگان محترم سازمانهای حفاظت محیط زیست، برنامه و بودجه، پدافند غیرعامل، مدیریت بحران و وزارتخانه های جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، نیرو و میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری) جهت استحضار

رئیس محترم کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی جهت استحضار

رئیس محترم سازمان مدیریت بحران جهت استحضار و صدور دستور اقدام لازم

معاون محترم عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور بانضمام یک سری مدارک

جناب آقای حیدری، سرپرست محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی جهت استحضار

جناب آقای خالقی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان البرز جهت بهره برداری و ارسال مدارک به دستگاههای اجرایی ذیربط (شرکت گاز، آب و فاضلاب، نوسازی مدارس، بهداشت درمان و آموزش پزشکی و ...) حسب مورد، بانضمام یک سری مدارک شهرداری محترم کرج جهت آگاهی و اقدام لازم

جناب آقای نیکخواه نائینی - مدیر کل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار

جناب آقای سرلک - مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران جهت استحضار

جناب آقای ابراهیمی مدیر کل محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت های واجد ارزش جهت استحضار

جناب آقای حاتمى علمدارى - سرپرست محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران جهت استحضار

جناب آقای پهلوانی - رئیس گروه محترم طرحها و پایگاه اطلاعات جغرافیایی جهت اطلاع

جناب آقای معینان - کارشناس محترم شهرسازی و معماری جهت اطلاع بانضمام یک سری از مدارک

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲)، تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۲۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران



پسمه تالی

استانداران محترم و روسای شورای برنامه ریزی و توسعه کلیه استان های کشور

اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
(دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی)

با سلام و احترام

به استحضار می رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۹/۱۰/۱، پیرو تکلیف مقرر در بند "ج" مصوبه مورخ ۹۹/۷/۲۱ خود، ضوابط ساخت و ساز در پهنه های گسلی، که زیر نظر کمیته تدوین ضوابط گسلی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی تهیه و تدوین شده است را مورد بررسی قرار داد و ضمن تصویب ضوابط مذکور به شرح پیوست، مقرر نمود:

۱- رعایت ملاحظات، الزامات و محدودیت های مندرج در دستورالعمل برای کلیه مراجع تهیه و تصویب طرحهای توسعه و عمران و همچنین کلیه مراجع صدور پروانه الزامیت و ضوابط و احکام این دستورالعمل در بخش مربوط به کاربری مجاز و ضوابط احداث بنای قطعات واقع در پهنه گسلی جایگزین ضوابط طرح های توسعه و عمران ملاک عمل (در کلیه سطوح) می گردد.

۲- سازمان نظام مهندسی ساختمان موظف است به نحو مقتضی و موثر رعایت دستورالعمل مذکور را توسط کلیه مهندسین طراح، مورد پایش و نظارت مستمر قرار دهد.

۳- مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به انتشار و اطلاع رسانی عمومی این دستورالعمل در سطح جامعه حرفه ای اقدام نماید.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس اعلام می شود.

فرمانده صادره
بلوار

رو نوشت:

جناب آقای مهندس اسلامی وزیر محترم راه و شهرسازی جهت استحضار

اعضای محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (نمایندگان محترم سازمانهای حفاظت محیط زیست، مدیریت بحران، برنامه و بودجه، پدافند غیر عامل و وزارتخانه های جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، نیرو، میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی) جهت استحضار

جناب آقای مهندس انویه تکیه نماینده محترم مجلس شورای اسلامی، عضو کمیسیون عمران و ناظر شورای عالی شهرسازی جهت استحضار

رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت استحضار

معاون محترم حمل و نقل جهت استحضار

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی کشور جهت استحضار و دستور اقدام

رئیس محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی جهت استحضار و دستور اقدام

مدیر عامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن جهت استحضار

مدیر عامل شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید جهت استحضار



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۱/۱۲

شماره: ۱۵۳۵۳۵/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد



بسمه تعالی

استانداران محترم و روسای شورای برنامه ریزی و توسعه کلیه استان های کشور

اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی)

با سلام و احترام

به استحضار می رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۹/۱۰/۱، پروتکلیف مقرر در بند "ج" مصوبه مورخ ۹۹/۷/۲۱ خود، ضوابط ساخت و ساز در پهنه های گسلی، که زیر نظر کمیته تدوین ضوابط گسلی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی تهیه و تدوین شده است را مورد بررسی قرار داد و ضمن تصویب ضوابط مذکور به شرح پیوست، مقرر نمود:

۱- رعایت ملاحظات، الزامات و محدودیت های مندرج در دستورالعمل برای کلیه مراجع تهیه و تصویب طرح های توسعه و عمران و همچنین کلیه مراجع صدور پروانه الزامیست و ضوابط و احکام این دستورالعمل در بخش مربوط به کاربری مجاز و ضوابط احداث بنای قطعات واقع در پهنه گسلی جایگزین ضوابط طرح های توسعه و عمران ملاک عمل (در کلیه سطوح) می گردد.

۲- سازمان نظام مهندسی ساختمان موظف است به نحو مقتضی و موثر رعایت دستورالعمل مذکور را توسط کلیه مهندسین طراح، مورد پایش و نظارت مستمر قرار دهد.

۳- مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به انتشار و اطلاع رسانی عمومی این دستورالعمل در سطح جامعه حرفه ای اقدام نماید.

مراقب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس اعلام می شود.

فرزاد صادق مالک احمد

دکتر محمد

رونوشت:

جناب آقای مهندس اسلامی وزیر محترم راه و شهرسازی جهت استحضار

اعضای محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نمایندگان محترم سازمان های حفاظت محیط زیست، مدیریت بحران، برنامه بودجه، یاداندگی عامل و وزارتخانه های جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، نیرو، میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی جهت استحضار

جناب آقای مهندس لویه تکیه نماینده محترم مجلس شورای اسلامی، عضو کمیسیون عمران و ناظر شورای عالی جهت استحضار

رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت استحضار

معاون محترم حمل و نقل جهت استحضار

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی کشور جهت استحضار و دستور اقدام

رئیس محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی جهت استحضار و دستور اقدام

مدیر عامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن جهت استحضار

مدیر عامل شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید جهت استحضار

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقایی ارضی عباس آباد، ساختمان شهید نادمان، وزارت راه و شهرسازی (کد پستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزاری: ۸۸۸۷۸۰۴۵ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۲۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۱/۱۲

شماره: ۱۵۳۵۳۵/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد

مدیر عامل محترم شرکت باز آفرینی شهری ایران - جهت استحضار

مدیر عامل محترم روزنامه رسمی کشور - جهت استحضار و دستور درج

مدیر کل محترم حوزه وزارتی - جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر حقوقی - جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر امور مجلس - جهت استحضار

رئیس محترم مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی - جهت استحضار

مدیران کل محترم ادارات راه و شهرسازی، کلیه استان ها - جهت استحضار و دستور انعکاس و رعایت

مدیر کل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران - جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران - جهت استحضار

سرپرست محترم دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش - جهت استحضار

سرکار خانم اویسی - کارشناس مسئول شهرسازی و معماری

جناب آقای فقاوریور - مسئول محترم واحد پایگاه داده ها - جهت درج در پرتال

سرکار خانم عقابانی - کارشناس محترم پیگیری مصوبات شورای عالی - جهت اقدام لازم

خانم مهندس عطاران کارشناس محترم - جهت اطلاع

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲)، تلفن: ۹-۳۱-۸۸۸۷۸

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامہ های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۲۴

شماره: ۱۴۳۹۸۴/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد

بسمه تعالی

جناب آقای شهبازی

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان البرز

موضوع: ابلاغ مدارک طرح "تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهر کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حرائم آنها"

با سلام و احترام

پیرو نامه شماره ۱۱۲۱۰۸/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۸/۲۶ موضوع اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری پیرامون طرح تهیه و تدقیق نقشه گسل های شهرهای تهران، کرج، مشهد، تبریز، زنجان و کرمان در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حرائم آنها و در اجرای تکلیف مصرح بند ۶ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۷/۲/۳، به پیوست دو سری اسناد و مدارک طرح مذکور، هر سری شامل یک حلقه لوح فشرده (حاوی کلیه گزارشات و نقشه ها در قالب pdf و فایل رقومی در قالب Package GIS) مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۹/۴/۱۷ شورای برنامه ریزی و توسعه استان البرز که در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب نهایی رسیده، جهت اجرا ابلاغ می گردد.

بر اساس مصوبه شورای عالی احداث ساختمان در سه گروه زیر بر روی بهنه های گسلی و حرائم آنها ممنوع است و کارگروه های تخصصی، کمیسیون های ماده ۵ شهرها و شوراهای برنامه ریزی و توسعه استان موظفند کلیه مصوبات خود را که تا تاریخ ابلاغ این مصوبه منجر به احداث بنا نشده است با رعایت مفاد بند "الف" مصوبه فوق مورد بازنگری قرار دهند.

۱- ساختمان های با درجه اهمیت بسیار بالا براساس ضوابط مندرج در آیین نامه ۲۸۰۰ (مبحث گسلش ص ۸۳، ویرایش ۴). (طبق تعریف ساختمان های با درجه اهمیت بسیار بالا در آیین نامه ۲۸۰۰، شامل بیمارستان ها و مراکز درمانی، ایستگاه های آتش نشانی، مراکز و تاسیسات آبرسانی، ساختمان های نیروگاه ها و تاسیسات برق رسانی، برج های مراقبت فرودگاه ها، مراکز مخابرات، رادیو و تلویزیون، تاسیسات نظامی و انتظامی، مراکز کمک رسانی و بطور کلی کلیه مراکزی که درآمد و نجات موثر می باشند، و نیز ساختمان های خطرزا مانند انبار مواد سمی، گازهای خطرناک، کارخانه های تولید مواد شیمیائی مضر).

۲- مدارس، پمپ های بنزین و پمپ های گاز (CNG) و ایستگاه های اصلی مترو.

۳- ساختمان های بلندمرتبه با تعداد طبقات تعریف شده برای هر شهر و بیشتر از آن.

همچنین سازمان مدیریت بحران (حسب مورد سازمان پدافند غیرعامل) موظفند تکالیف زیر را به نحو مقتضی از دستگاه های مرتبط بخشی مورد پیگیری مستمر قرار داده و گزارش نوبه ای به دبیرخانه شورای عالی ارائه شود.

۱- مقاوم سازی و یا نوسازی بیمارستان های واقع در حریم گسلها

۲- مقاوم سازی و یا نوسازی مدارس واقع در حریم گسلها

۳- اتخاذ تمهیدات مهندسی مناسب در نقاط تقاطع خطوط اصلی انتقال حامل های انرژی با حریم گسلها.



تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۲۴
شماره: ۱۴۳۹۸۴/۳۰۰
پیوست: دارد

جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

دستور فرمایید مراتب به شهرداری، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و سایر دستگاه‌های اجرایی ذیربط (شرکت گاز، آب و فاضلاب، نوسازی مدارس، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و ...) ابلاغ و مراقبت گردد تا با مراعات کامل جنبه‌های فنی، ضوابط و مقررات طرح و با همکاری مؤثر شورای اسلامی شهر از طریق برنامه‌ریزی و تصویب طرح‌ها و لوایح مورد نیاز، موجبات تحقق اهداف مورد نظر طرح فراهم گردد.

فرزانه صادق مالوار خرد

رونوشت:

اعضای محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (نایندگان سازمانهای حفاظت محیط زیست، برنامه و بودجه، مراعات غیرعامل و وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور و نیرو) جهت استحضار
رئیس محترم کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی جهت استحضار

رئیس محترم سازمان محترم مدیریت بحران جهت استحضار و صدور دستور اقدام لازم

معاون محترم عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور جهت استحضار یک سری مدارک

جناب آقای شکرچی زاده، رئیس محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی جهت استحضار

جناب آقای خالقی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان البرز جهت بهره برداری و ارسال مدارک به دستگاه‌های اجرایی ذیربط (شرکت گاز، آب و فاضلاب، نوسازی مدارس، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و ...) حسب مورد به استحضار یک سری مدارک

شهرداری کرج جهت آگاهی و اقدام لازم

جناب آقای دکتر کاظمیان - مدیر کل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران

جناب آقای دکتر عمرانی پور - مدیر کل محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت های واجد ارزش

جناب آقای مهندس سرلک - مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران

جناب آقای مهندس نیکخواه تائبی - مدیر کل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

سرکار خانم مهندس افشاریان - مسئول محترم کمیته ابلاغ

جناب آقای مهندس مینیان - کارشناس محترم شهرسازی معماری

جناب آقای مهندس پهلوانی - کارشناس محترم پایگاه اطلاعات جغرافیایی - به استحضار یک سری مدارک جهت نگهداری اطلاعات مکانی

دفتر دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران



وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی

جناب آقای عبدالهی استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان البرز
جناب آقای حیدری، سرپرست محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی



اعلام مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران
حریم گسل های شهر کرج

با سلام و احترام

به استحضار می رساند شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۹/۱۴ پیرو مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ خود پیرامون تدقیق حریم گسل های زلزله شهرهای تهران، تبریز، مشهد، کرمان، زنجان و کرج و دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه گسلی (مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱)، گزارش مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در خصوص تدقیق عرض حریم گسل های متداخل با کلاتشهر کرج و تعیین پارامترهای مهندسی آن را استماع و ضمن تصویب آن مقرر نمود:

۱- دبیرخانه شورایعالی در اسرع وقت و با همکاری مؤثر مرکز تحقیقات نقشه تدقیق شده حریم گسل در شهر کرج و سایر شهرهای واقع در شعاع ۳۰ کیلومتری آن (موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ شورا) و پارامترهای مهندسی معطوف بر آن را به کلبه مراجع ذیربط ابلاغ نماید.

۲- وزارت کشور از طریق استانداری های کشور اتخاذ تدابیر لازم برای رفع خطر از ساختمان های موضوع فراز "الف" مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ را که فی الحال بر روی پهنه گسل واقع شده اند در اولویت اقدام قرار دهد.

۳- مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با برگزاری کارگاه های آموزشی نسبت به تبیین پارامترهای مهندسی طراحی سازه در پهنه های گسلی برای جامعه مهندسين اقدام نماید.

۴- مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در تکمیل دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه های گسلی (موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱ شورایعالی) پارامترهای مهندسی لازم را برای شهرهای تهران و مشهد حداکثر طی دو ماه آتی و برای سایر شهرهای دارای حریم گسل تدقیق شده در اسرع وقت به دبیرخانه شورایعالی اعلام نماید.

رونوشت:

جناب آقای بنویس وزیر محترم وزارت راه و شهرسازی

اعضاء محترم شورایعالی شهرسازی و معماری ایران- نمایندگان محترم سازمانهای برنامه و بودجه، پدافند غیرعامل، حفاظت محیط زیست، مدیریت بحران و وزارتخانه های جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور)، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت معدن و تجارت (شرکت شهرک های صنعتی و صنایع کوچک)، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی، نیرو (شرکت مدیریت منابع آب)

جناب آقای مهندس انویه تکیه - نماینده محترم مجلس شورای اسلامی و عضو ناظر بر جلسات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۰/۲۸

شماره: ۱۷۳۶۶۸/۳۰۰ صادره

پیوست: ندارد

جناب آقای جمالی نژاد - معاون محترم وزیر کشور و رئیس سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور - جهت استحضار و صدور دستور امکانی و اقدام در ارتباط با این دو رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

معاون محترم حمل و نقل

مدیر عامل محترم شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید

مدیر عامل محترم شرکت بازرگانی شهری ایران

معاون محترم مسکن و ساختمان

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی کشور

مدیر عامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن

مدیر عامل محترم روزنامه رسمی - جهت استحضار و دستور درج

شهردار محترم شهر کرج

رئیس محترم شورای اسلامی شهر کرج

مشاور محترم وزیر و سرپرست حوزه وزارتی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان البرز

مدیر کل محترم دفتر امور مجلس

سرپرست محترم اداره کل حقوقی

مدیر کل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

سرپرست محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران

مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران

مدیر کل محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت های واحد ارزش

سرپرست محترم مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی

خانم مهندس اویسی - کارشناس مسئول محترم شهرسازی و معماری

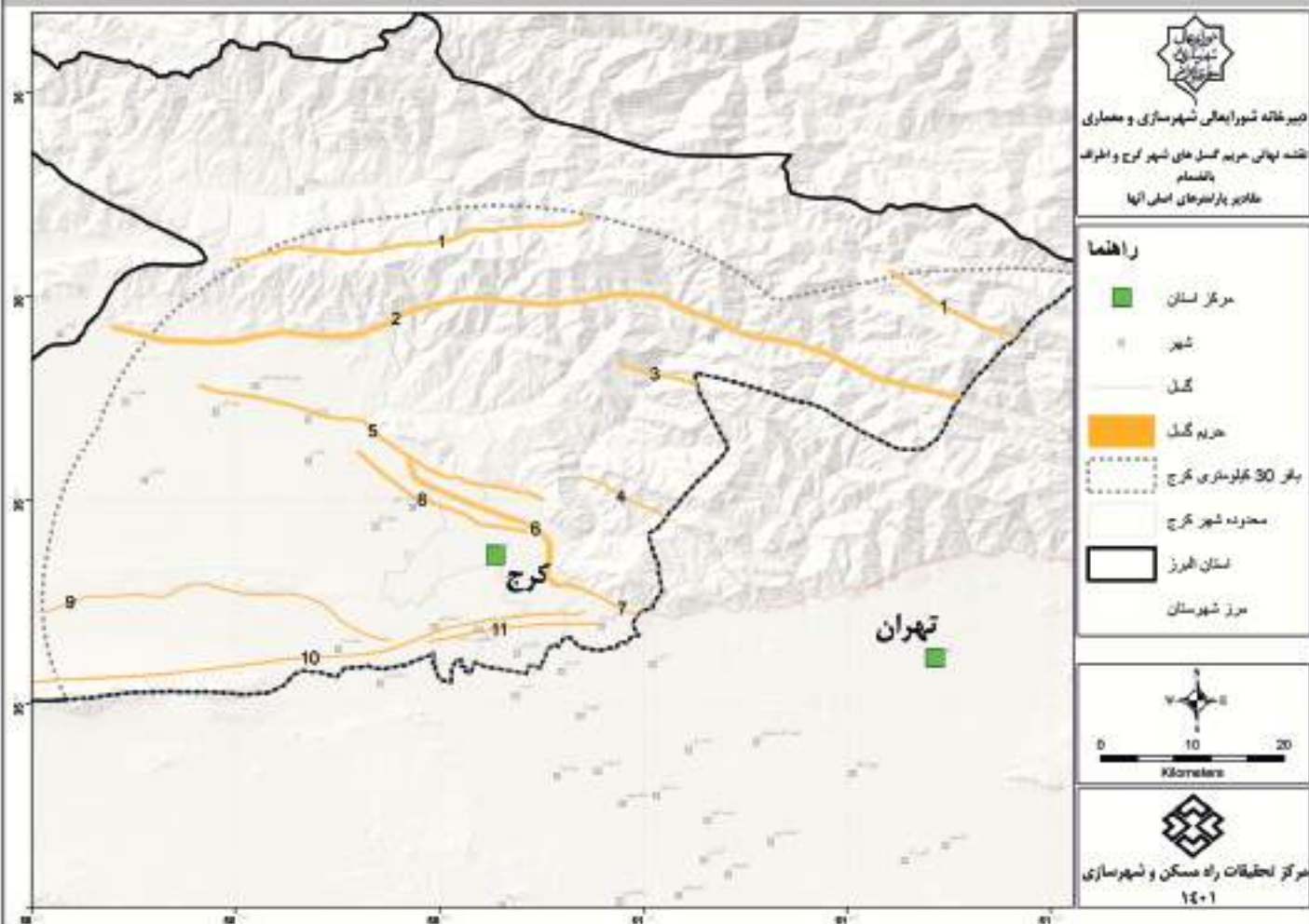
مسئول محترم واحد پایگاه داده ها

خانم مهندس عقیانی - کارشناس محترم عمران شهری

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲)، تلفن: ۹-۳۱-۸۸۸۷۸

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامهای فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

نقشه نهایی حریم گسل های شهر کرج و اطراف (به انضمام پارامترهای اصلی آنها)



جدول مربوط به پارامترهای اصلی حریم گسل ها

جدول مربوط به دستورالعمل ساخت و ساز در حریم گسلی

نوع گسل	پهنای حریم	عمق حریم	نوع کاربری	نوع کاربری
گسل	پهنای حریم	عمق حریم	نوع کاربری	نوع کاربری
گسل	پهنای حریم	عمق حریم	نوع کاربری	نوع کاربری

نوع کاربری: 1- مسکونی، 2- تجاری، 3- صنعتی، 4- کشاورزی، 5- فضای سبز، 6- فضای آبی، 7- فضای تاریخی، 8- فضای فرهنگی، 9- فضای ورزشی، 10- فضای تفریحی، 11- فضای خدمات، 12- فضای حمل و نقل، 13- فضای انرژی، 14- فضای زیرساخت، 15- فضای دیگر.

ردیف	نام گسل	طول (متر)	عرض (متر)	عمق (متر)	نوع کاربری	نوع کاربری
1	گسل 1	1000	10	10	مسکونی	مسکونی
2	گسل 2	1000	10	10	تجاری	تجاری
3	گسل 3	1000	10	10	صنعتی	صنعتی
4	گسل 4	1000	10	10	کشاورزی	کشاورزی
5	گسل 5	1000	10	10	فضای سبز	فضای سبز
6	گسل 6	1000	10	10	فضای آبی	فضای آبی
7	گسل 7	1000	10	10	فضای تاریخی	فضای تاریخی
8	گسل 8	1000	10	10	فضای فرهنگی	فضای فرهنگی
9	گسل 9	1000	10	10	فضای ورزشی	فضای ورزشی
10	گسل 10	1000	10	10	فضای تفریحی	فضای تفریحی
11	گسل 11	1000	10	10	فضای خدمات	فضای خدمات

جدول مربوط به پارامترهای حریم گسلی

ID	Shape	Name	PAZ (meters)	D (meters)	d (meters)	City	ID_Rail
0	Polygon	Taleghan_W F.	275	1.1	0.8	KARAJ	1
1	Polygon	Taleghan E. F.	275	1.1	0.8	KARAJ	1
2	Polygon	Mosha E. F.	375	2.1	1.2	KARAJ	2
3	Polygon	Emamzadeh Davud Fault	250	0.75	0.55	KARAJ	3
4	Polygon	Porkan_Vardij F.	175	0.7	0.5	KARAJ	4
5	Polygon	Baghestan Fault	250	0.8	0.6	KARAJ	5
6	Polygon	North Karaj F.	350	1.1	0.9	KARAJ	6
7	Polygon	NTF_Alborz Part	Var.****	1.1	0.85	KARAJ	7
8	Polygon	N_Karaj_S F.	250	0.8	0.6	KARAJ	8
9	Polygon	Eskhanad F.	160	0.65	0.4	KARAJ	9
10	Polygon	Mahdashi_Karaj F.	175	0.6	0.4	KARAJ	10
11	Polygon	Mahdashi_Karaj_S F.	175	0.6	0.4	KARAJ	11

به ID: 0: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 1: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 2: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 3: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 4: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 5: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 6: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 7: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 8: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 9: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 10: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول، ID: 11: حریم گسل به طرفین به مترهای ذکر شده در جدول.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی



مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی

(زیر نظر کمیته تدوین ضوابط گسلی)

شماره نشر:

چاپ اول: آذرماه ۱۳۹۹





کمیته تهیه و تدوین (به ترتیب حروف الفبا)

دکتر علی بیت اللهی	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی / عضو
دکتر محسن نهرانی زاده	دانشگاه صنعتی امیرکبیر / رئیس
دکتر سید محسن حائری	دانشگاه صنعتی شریف / عضو
دکتر مهدی خوش کردار	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی / عضو
دکتر حمزه شکیب	دانشگاه تربیت مدرس تهران / عضو
دکتر مرتضی طالبیان	سازمان زمین شناسی و اکتشافات معدنی / عضو
مهندس علی اصغر طاهری بهبهانی	مهندسین مشاور / عضو
دکتر محمدرضا عباسی	پژوهشگاه بین‌المللی زلزله‌شناسی / عضو
دکتر منوچهر قرشی	سازمان زمین شناسی و اکتشافات معدنی / عضو
دکتر سید سهیل مجیدزمانی	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی / عضو
دکتر زهرا محمدی اصل	کارشناس آزاد / عضو
مهندس سعید منتظرالقائم	کارشناس آزاد / عضو

کمیته اجرایی و راهبردی (مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی)

دکتر محمد شکرچی زاده
دکتر سعید بختیاری
دکتر عاطفه جهان‌محمدی



پیشگفتار

جابه‌جایی گسل‌ها در هنگام زلزله، همواره اثرات شدید و مخربی روی سازه‌های احداث شده بر آن داشته و در زلزله‌های گذشته، مواردی از تأثیر زلزله بر ساختمان‌ها، مستحقات و شریان‌های حیاتی مشاهده شده است. بررسی این شواهد با هدف شناسایی و تعریف اقدامات پیشگیرانه در جهت کاهش خسارات و تلفات ناشی از زلزله نشان می‌دهد با رعایت فاصله مناسب از گسل‌های فعال، می‌توان از تخریب ساختمان‌ها جلوگیری و تلفات جانی ناشی از آن را کاهش داد. بنابراین وجود دستورالعملی برای ساخت ساختمان‌ها در پهنه‌های اطراف گسل الزامی بوده و عدم ساخت و ساز در اطراف گسل‌های فعال، می‌تواند آسیب‌های وارده به سازه‌ها را کاهش دهد.

پرو مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی در زمینه مشخص شدن حرائم گسل‌ها در طرح‌های تفصیلی شهری و در راستای اقدامات صورت گرفته در معاونت پیشگیری و کاهش خطرپذیری سازمان پیشگیری و مدیریت بحران شهر تهران برای ابلاغ حرائم گسل‌ها و مطالعه در زمینه ضوابط احداث بنا در این مناطق، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با استناد بر مصوبه شماره ۱۷۷۴۳/۳۰۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تاریخ ۹۷/۰۲/۰۳، وظیفه تدوین "دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی" را بر عهده گرفت. در همین راستا، کمیته‌ای متشکل از صاحب‌نظران دانشگاهی و حرفه‌ای برای تدوین این دستورالعمل در دفتر تدوین ضوابط و استانداردها مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی تشکیل شد. بررسی جدیدترین تحقیقات بعمل آمده در سایر کشورها، تجربیات داخلی از زلزله‌های گذشته، یافته‌های حاصل از مطالعات پژوهشی صورت گرفته در بخش‌های تخصصی مرکز و همچنین، مطالعات اولیه صورت گرفته توسط معاونت پیشگیری و کاهش خطرپذیری سازمان پیشگیری و مدیریت بحران شهر تهران از جمله مواردی است که در این کمیته مورد بررسی و واکاوی قرار گرفته است.

با توجه به اینکه شناخت رفتار ساختمان‌ها در مواجهه با فعالیت گسل‌ها، مستلزم انجام مطالعات میدانی، آزمایشگاهی، پژوهشی و عددی بسیار می‌باشد و این موضوع از قدمت زیادی در سابقه مطالعات برخوردار نیست، هنوز آئین‌نامه بین‌المللی مشخص و جامعی برای تعریف معیارهای دقیق طراحی ساختمان‌ها با در نظر گرفتن اثر فعالیت گسل‌ها ارائه نشده است. به همین دلیل و با توجه به شرایط کشور، طرح موضوعات حائز اهمیت در پارگذاری، مدلسازی، طراحی و اجرای ساختمان‌ها در پهنه‌های گسلی در اولویت قرار گرفت. به این ترتیب، مجموعه مطالب ارائه شده



در سند حاضر در قالب یک دستورالعمل و به عنوان تکمیلی بر مباحث مقررات ملی ساختمان و آئین نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله (استاندارد ۲۸۰۰) ارائه می‌گردد. لازم به ذکر است در این دستورالعمل، ساخت ساختمانهای با اهمیت بسیار زیاد در پهنه‌های گسلی غیرمجاز دانسته شده و احداث ساختمان‌های با اهمیت زیاد، منوط به رعایت تمهیدات عادی یا ویژه گردیده است. به عبارت دیگر، این دستورالعمل به طور عام برای ساختمان‌های با اهمیت متوسط و کم تدوین شده است.

مهندسين و مجريان ساختمان مي‌بايست در زمان مدلسازي و طراحي ساختمانها و همچنين، ارائه طرحهاي اجرايي براي ساختمان‌هاي واقع در پهنه‌هاي گسلي، علاوه بر ضوابط ارائه شده در مراجع الزامي بارگذاري و طراحي، ملاحظات اين دستورالعمل را نيز مورد توجه قرار دهند. لازم به ذکر است، اطلاعات مرتبط با گسل‌ها و پهنه‌هاي گسلي، از طريق معاونت شهرسازي و معماری وزارت راه و شهرسازي و یا شهرداری‌ها در اختیار مهندسين قرار خواهد گرفت. با توجه به اهمیت ارتقاء ایمنی ساختمانها در برابر زلزله، به ویژه در مناطقی که بیشترین تأثیرپذیری از این مخاطره را دارند، امید آن می‌رود تا دستورالعمل حاضر شرایط را برای کاهش خطرپذیری و افزایش تاب آوری ساختمانهایی که در پهنه‌های گسلی احداث می‌شوند فراهم آورد.

محمد شکرچی‌زاده

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی	۱
۱- مقدمه	۱
۲- حدود کاربرد	۱
۳- تعاریف	۳
۳-۱ گسل	۳
۳-۲ گسلش سطحی	۳
۳-۳ پهنه گسلی	۳
۳-۴ طبقه‌بندی میزان خطر پهنه‌های گسلی	۳
۴- محاسبه جابجایی گسل	۴
۴-۱ تعیین حداکثر جابجایی گسل	۴
۴-۲ تعیین جابجایی گسل طرح	۴
۴-۳ اصلاح جابجایی گسلی در اثر وجود روبر خاک بر روی سنگ بستر	۵
۵- ملاحظات و تهییدات عمومی طراحی و ساخت ساختمان در پهنه‌های گسلی	۵
۶- کاربری و تعداد طبقات مجاز	۷
۶-۱ انحراف گسلش از زیر ساختمان	۷
۶-۲ محدودیت های دیگر	۸
۸- حداکثر بعد ساختمان	۱۲
۹- فاصله‌ها از زمین و بناهای مجاور	۱۲
۹-۱ فاصله ساختمان از خاک مجاور در زیر زمین	۱۲
۹-۲ فاصله از ساختمان مجاور	۱۲
۱۰- طرح پی	۱۳
۱۱- خاکریزی و لایه های ژئوممبران در زیر پی	۱۴
۱۲- سازه	۱۴
۱۳- عناصر غیر سازه ای	۱۶
۱۴- سایر تدابیر اصلاحی	۱۶
پیوست (۱) راهنمای محاسبه جابجایی گسل طرح	۱۷
پ ۱-۱ محاسبه ضریب α	۱۷
پ ۱-۲ محاسبه ضریب β	۱۸
پ ۱-۳ محاسبه بزرگی زمین لرزه طرح	۱۹



پ ۱-۴ محاسبه جابجایی گسل طرح.....	۱۹
پیوست (۲) راهنمای بررسی های خطر گسلش سطحی در ساختمانهای ساختمانی.....	۲۱
پ ۲-۱ مقدمه.....	۲۱
پ ۲-۲ موارد کاربرد بررسی های گسلش سطحی.....	۲۲
پ ۲-۳ شرایط انجام دهنده بررسی ها.....	۲۳
پ ۲-۴ روش ها و مراحل انجام مطالعات.....	۲۳
پ ۲-۵ تدوین گزارش و فناوری.....	۲۹
پ ۲-۶ تصویب.....	۲۹



فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول (۱) طبقه‌بندی میزان خطر پهنه‌های گسلی	۴
جدول (۲) محدودیت کاربری، تعداد کل طبقات مجاز و حداقل فاصله خاک از ساختمان مجاور بر اساس طبقه‌بندی میزان خطر پهنه‌های گسلی	۹
جدول (پ-۱) روابط مرتبط با جابجایی گسلی طرح	۱۹



مقدمه

یکی از الزامات توسعه شهری پایدار در کلانشهرهای لرزه‌خیز توجه به ساختمان‌ها به عنوان یکی از اجزای تأثیرگذار بر محیط شهری و عملیاتی نمودن برنامه‌های مدیریت کاهش خطرپذیری لرزه‌ای در سیاستگذاری‌های شهری برای کاهش مخاطرات و کاهش هزینه‌های مدیریت بحران بوده و اطمینان از تأمین هدف عملکردی پیش‌بینی شده برای آنها به خصوص در زمان وقوع زلزله، از جمله ضروریات شهرهای لرزه‌خیز کشور می‌باشد.

از موارد قابل توجه در طرح‌های راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهرها، خطر گسلش زمین در اثر زلزله در مناطق شهری است که باید در طرح‌های کاربری اراضی شهری و ضوابط ساخت و نیز بررسی ژئوتکنیکی پروژه‌ها مورد توجه قرار گیرد. در این طرح‌ها تسریع در شناسایی مشخصات مکانی و سازوکارهای رفتاری پهنه‌های گسلی با خطر خیلی زیاد و زیاد و اجرای مقررات ملی ساختمان به منظور ایمن سازی و اعمال ضوابط مربوط به پهنه‌های گسلی اشاره شده در کلیه ساختمان‌ها و تاسیسات زیربنایی و سایر شریان‌های حیاتی شهرها مطابق با برنامه‌های مصوب تأکید شده است. بنابراین با توجه به موارد یاد شده، عدم وجود دستورالعملی ویژه برای ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی با خطر خیلی زیاد و زیاد برای کلان‌شهرها یکی از علل افزایش آسیب پذیری ساختمان‌های شهری جدید الاحداث می‌باشد.

توجه به پدیده گسلش سطحی زمین و تأثیر آن بر ساختمان‌ها و تدوین دستورالعمل مربوط به آن موضوع تقریباً جدیدی است که اغلب مستندات موجود در مورد آن مبتنی بر تجربیات حاصل از زلزله‌های گذشته بوده و توصیه‌های مربوط به کاهش اثرات گسلش بر ساختمان‌ها و بهسازی ساختمان‌ها در برابر اثرات این پدیده در بسیاری از موارد بر مبنای تجارب محدود یا قضاوت فنی می‌باشد و تجارب واقعی و مدل سازی آزمایشگاهی و عددی کافی بر روی آن انجام نشده و غالباً از سوی صاحب‌نظران نیز در خصوص تأثیرات آنها اتفاق نظر وجود ندارد. با عنایت به این نیاز و به منظور اجرایی نمودن وظایف محوله در تدوین دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی، پیرو مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در راستای تکلیف مندرج در بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۰ هیأت محترم وزیران (ابلاغی به شماره ۱۵۰۲۱ / ۵۳۱۲۳ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۲) مقرر گردید دستورالعمل ساخت و



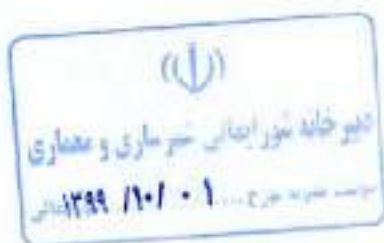
ساز در پهنه‌های گسلی کلانشهرها، در قالب کمیته‌ای متشکل از استادان دانشگاه‌ها، مهندسان صاحب نظر در حرفه و پژوهشگران همکار در مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی تهیه و تدوین گردد.

این کمیته در اولین گام، ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز در پهنه‌بندی گسلی‌ها در سایر کشورها را از جمله مقررات مربوط به ساخت و ساز در پهنه‌بندی گسلی که برای اولین بار در سال ۱۹۷۲ در کالیفرنیا با عنوان مقررات آلکویست-پریولو، با هدف کاهش خطرگسلش سطحی از طریق همکاری بین شهرداری‌ها، مراجع کنترل و صدور پروانه، مدیران بحران، متخصصان علوم زمین و مالکان زمین‌های واقع روی گسل تدوین شد، مورد بررسی قرار داده و با توجه به حساسیت موضوع، دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی کلانشهرها را متناسب با شرایط اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی کشور تدوین نمود. مجموعه حاضر در طول قریب به سه سال تلاش مداوم و مستمر کار کارشناسی توسط گروهی از استادان برجسته دانشگاه‌ها، مهندسان صاحب نظر در این حرفه و پژوهشگران همکار در مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با تخصص‌های مختلف در زمینه‌های مهندسی سازه و زلزله، ژئوتکنیک لرزه‌ای، زمین‌شناسی و لرزه زمین ساخت در قالب گروه‌های تخصصی، تهیه و تدوین گردیده است و اینجانب بر خود واجب می‌دانم از تلاش این افراد تشکر و سپاسگزاری نمایم.

امید است با اجرای صحیح این دستورالعمل و جزئیات ارائه شده و اجرای فراگیر آن، موجبات کاهش خسارات ناشی از زلزله و جلوگیری از هدر رفت منابع و سرمایه‌های ملی فراهم گردد.

محسن طهرانی زاده

رئیس کمیته تدوین دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی



دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی

۱- مقدمه

یکی از خطرات تهدید کننده ساختمان‌های واقع در پهنه‌های گسلی، جابجایی‌های گسلی همراه زلزله می‌باشد. در زلزله‌های اخیر نمونه‌های متعددی از آسیب دیدگی و تخریب ساختمان‌ها تحت تأثیر گسلش سطحی زلزله مشاهده شده است. از سوی دیگر، مواردی نیز از عملکرد رضایت بخش ساختمان‌ها در مواجهه با جابجایی گسلی ثبت شده است. بنابراین مانند دیگر اشکال جابجایی زمین، می‌توان راهبردهای طراحی مؤثری را در مقابل خطرات مربوط به این پدیده به کار بست. به دلیل تکیه بر پرهیز از ساخت در پهنه‌های گسلی، پیشرفت در زمینه تمهیدات کاهش خطر گسلش سطحی زمین نسبت به شکل‌های دیگر ناپایداری‌های زمین کمتر بوده است. اکنون روشن شده است که با به کارگیری روش‌های مؤثر مهندسی، می‌توان نسبت به ساخت ساختمان‌های با اهمیت کم و متوسط در پهنه‌های گسلی فعال - بخصوص در مواردی که جابجایی‌های نسبتاً زیادی پیش بینی نمی‌شود - با تمهیدات ویژه ای اقدام کرد.

۲- حدود کاربرد

این دستورالعمل به منظور تعیین حداقل مطالعات لازم و نحوه طراحی و احداث ساختمان‌های جدید در پهنه‌های گسلی کشور تهیه شده است. انتظار می‌رود با به کارگیری صحیح این دستورالعمل و نیز روش‌های مناسب طرح و اجرا، ساختمان‌های ساخته شده بتوانند حداقل‌های لازم برای عملکرد مورد انتظار از ساختمان‌های با



اهمیت متوسط در شرایط زلزله طرح یعنی تامین ایمنی جانی را در شرایط وقوع گسلش سطحی طرح (با احتمال وقوع ۱۰ درصد در ۵۰ سال) فراهم کنند. بنابراین این دستورالعمل به طور عمده برای ساختمان‌های گروه ۳، یعنی ساختمان‌های با اهمیت متوسط است.

توصیه کلی در پهنه‌های گسلی به ویژه پهنه‌های گسل‌های با خطر عمده^۱، اجتناب از ساخت ساختمان به ویژه ساختمان‌های با اهمیت زیاد و بسیار زیاد است، مگر در موارد خاص که در جدول (۲) به آن اشاره شده است.

در تهیه طرح‌های جامع و یا تفصیلی و یا در هنگام طراحی شهرها و سکونت‌گاه‌های جدید، تعیین کاربری‌های شهری حتی‌الامکان باید به نحوی انجام شود که محدوده‌های پهنه‌های گسلی به ویژه گسل‌های با خطر عمده به کاربری‌های کم خطر و یا کم تراکم نظیر فضای سبز، معابر هم تراز با زمین، فضاهای ورزشی و تفریحی با سازه‌های سبک اختصاص یافته و یا با زمین‌های با کاربری‌های اشاره شده که در محدوده‌های پهنه‌های گسلی قرار ندارند، معاوضه شوند.

الزامات و ضوابط این دستورالعمل، حداقل‌هایی هستند که با دیدگاهی کلی جهت افزایش اطمینان از ایمنی ساختمان‌هایی که در پهنه‌های گسلی ساخته می‌شوند، تعیین شده‌اند. مسئولیت طراحی ایمن ساختمان ساخته شده در برابر بارگذاری‌ها و عوامل مربوطه و از جمله تغییر مکان‌ها و یا گسیختگی‌های زمین در اثر گسلش سطحی به عهده مسئولین فنی و طراح ساختمان بوده و در صورتی که براساس مطالعات زمین‌شناسی، ژئوتکنیکی و سایر روشهای مطالعاتی و نیز تحلیل‌های سازه‌ای مشخص شود که ساختمان مورد نظر در برابر گسلش سطحی مورد انتظار در زلزله‌های طراحی با سطح خطر معین شده در آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های معتبر قادر به تامین ضوابط

^۱ تعریف و میزان خطر پهنه‌های گسلی مطابق این ضوابط، در بند ۳-۴ ارائه شده است



ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی کلاش‌ها / ۳

آئین‌نامه مورد استفاده در طراحی نیست، باید در طرح ساختمان تجدید نظر شده و یا از ساخت آن صرف‌نظر شود.

چنانچه ملزومات ناشی از به کارگیری این دستورالعمل با ملزومات مربوط به بارگذاری‌های دیگر حاکم بر ساختمان متفاوت باشند، باید برای رعایت احتیاط، ملزومات سخت گیرانه‌تر به کار گرفته شوند.

۳- تعاریف

۳-۱- گسل

شکستگی یا پهنه‌ای از شکستگی‌های پوسته‌ای مرتبط با هم که در اثر نیروهای تکنونیک، بلوکهای طرفین آن به موازات سطوح شکستگی نسبت به یکدیگر جابه‌جایی نسبی قابل اندازه‌گیری داشته باشند. گسلش گاه در راستای صفحات چندگانه روی داده و گسلش‌های فرعی را نیز در بر می‌گیرد.

۳-۲- گسلش سطحی

جابه‌جایی یا گسیختگی زمین در راستای گسل‌ها که به سطح زمین می‌رسد.

۳-۳- پهنه گسلی

محدوده در برگیرنده احتمال گسلش سطحی است.

۳-۴- طبقه‌بندی میزان خطر پهنه‌های گسلی

پهنه‌های گسلی از نظر میزان خطر گسلش سطحی، بر حسب مقدار حداکثر جابه‌جایی و مقدار جابه‌جایی گسل طرح مورد نظر، مطابق جدول (۱) طبقه‌بندی می‌شوند. نحوه تعیین مقدار حداکثر جابه‌جایی و مقدار جابه‌جایی گسل طرح در بند (۴) ارائه شده است.



دفترخانه شورای عالی جغرافیای و نقشه‌نگاری

شماره ثبت: ۱۳۹۹/۱۰/۰۰۱

۴- محاسبه جابجایی گسل

۴-۱- تعیین حداکثر جابجایی گسل

مقدار بیشینه جابجایی گسل از روابط ولز و کوپر اسمیت (۱۹۹۴) بر اساس طول گسل قابل تعیین است:

$$\text{گسل‌های امتداد لغز} \quad \text{Log}(D) = -1.69 + 1.16 * \text{Log}(L)$$

$$\text{گسل‌های راندگی} \quad \text{Log}(D) = -0.44 + 0.42 * \text{Log}(L)$$

$$\text{گسل‌های نرمال} \quad \text{Log}(D) = -1.98 + 1.51 * \text{Log}(L)$$

که در آنها، L طول گسیختگی احتمالی بر حسب کیلومتر و D بیشینه جابجایی بر حسب متر است.

جدول (۱)- طبقه‌بندی میزان خطر پهنه‌های گسلی

حداکثر جابجایی گسل	کمتر از یک متر	بین یک متر و دو متر	بیشتر از دو متر
جابجایی گسل طرح	کمتر از نیم متر	نیم متر و بیشتر	یک متر و بیشتر
میزان خطر پهنه گسلی	کم	متوسط	زیاد

▪ میزان خطر پهنه گسلی متوسط تا بسیار زیاد، خطر عمده تلقی می‌شود

۴-۲- تعیین جابجایی گسل طرح

برای تعیین جابجایی گسل طرح می‌توان از روش‌هایی که اخیراً و برای محاسبه خطر گسلش سطحی توسعه یافته، استفاده کرد. در پیوست (۱) یکی از این روش‌ها به همراه جزئیات محاسباتی مربوطه ارائه شده است. در صورت استفاده از روشهای احتمالاتی، ضروری است مبانی محاسباتی این روشها به دقت دنبال شود. لازم به یاد



ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی کلاشهرها / ۵

آوری است برای تعیین جابجایی گسل طرح برای ساختمان‌های با اهمیت متوسط دوره بازگشت ۴۷۵ سال در نظر گرفته می‌شود.

۴-۳- اصلاح جابجایی گسلی در اثر وجود روبار خاک بر روی سنگ بستر
مقادیر به دست آمده در بندهای ۴-۱ و ۴-۲ به عنوان جابجایی در سنگ بستر منظور می‌شوند که در صورت وجود روبار خاک بر روی سطح سنگ بستر می‌توان آنها را با استفاده از روشهای مناسب اصلاح کرد.

۵- ملاحظات و تمهیدات عمومی طراحی و ساخت ساختمان در پهنه‌های گسلی

به طور کلی در پهنه‌های گسلی علاوه بر ملاحظات کلی که به صورت عمومی در همه پهنه‌های لرزه خیز در نظر گرفته می‌شوند، دو جنبه زیر به صورت ویژه باید مورد توجه قرار گیرند:

- ملاحظات مربوط به حرکت‌های ارتعاشی ناشی از گسلش
- ملاحظات مربوط به بروز جابجایی ناشی از گسلش سطحی

ملاحظات مربوط به حرکت‌های ارتعاشی ویژه زمین در پهنه‌های نزدیک به گسل، براساس استاندارد ۲۸۰۰ ایران مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد. در این دستورالعمل تمرکز بر مباحث مربوط به تغییر مکان و جابجایی گسلش سطحی زمین است.

الف- در ساختمان‌های واقع در پهنه‌های گسلی، ضروری است آخرین ویرایش ضوابط آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله (استاندارد ۲۸۰۰ ایران) و آخرین ویرایش مبحث ششم مقررات ملی ساختمان به طور کامل و با دقت رعایت شود.

ب- سازه ساختمان باید از یکپارچگی و انسجام کافی برخوردار باشد.

پ- اتصالات شریان‌های حیاتی شهری به ویژه برق و گاز به ساختمان باید برای تحمل نیروها و تغییر مکان‌های ناشی از گسلش طراحی شوند.

ت- موارد زیر از بندهای ۱-۴ (ملاحظات معماری) و ۱-۵ (ملاحظات پیکربندی سازه‌ای) در آئین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله ویرایش چهارم (استاندارد ۲۸۰۰ ایران) که به صورت توصیه و یا با قید "نا حد امکان" ذکر شده‌اند در این ساختمان‌ها باید اکیداً مورد توجه قرار گیرند:

- بند ۱-۴-۲: پلان ساختمان باید به شکل ساده و متقارن در دو امتداد عمود بر هم و بدون پیش‌آمدگی و پس‌رفتگی زیاد باشد و از ایجاد تغییرات نامتقارن پلان در ارتفاع ساختمان نیز جداً احتراز شود.
- بند ۱-۴-۵: از قرار دادن اجزای ساختمانی، تأسیساتی و یا کالاهای سنگین بر روی طره‌ها و عناصر لاغر و دهانه‌های بزرگ جداً پرهیز گردد.
- بند ۱-۴-۷: از ایجاد اختلاف سطح در کف‌ها جداً خودداری شود.
- بند ۱-۵-۱: کلیه عناصر باربر ساختمان باید به نحو مناسبی به هم پیوسته باشند تا در زمان زلزله عناصر مختلف از یکدیگر جدا نشده و ساختمان به‌طور یکپارچه عمل کند. در این مورد کف‌ها باید به عناصر قائم باربر، قاب‌ها و یا دیوارها، به نحو مناسبی متصل باشند، به‌طوری‌که بتوانند به‌صورت یک دیافراگم عمل نموده و نیروهای زلزله را به عناصر باربر جانبی منتقل نمایند.

ه- طراحی، اجرا و نظارت و کنترل‌های مربوطه برای ساختمان‌های واقع در پهنه‌های گسلی باید به صورت مضاعف انجام شود. از جمله اقدامات ضروری در این ساختمان‌ها عبارت است از:

- کنترل کامل نقشه‌ها و محاسبات؛



- تهیه مشخصات فنی خصوصی و دستورالعمل‌های اجرایی به منظور اجرای دقیق آنها؛

- انجام آزمایشات مورد نیاز مطابق مقررات ملی ساختمان.

تبصره ۱- چنانچه بخشی از زمین مورد نظر برای احداث یک ساختمان در پهنه گسلی قرار گیرد و نیز در مواردی که فرارگیری ساختمان در پهنه‌های گسلی متفاوت باشد، ضوابط محدود کننده‌تر بر کل ساختمان حاکم خواهد بود.

تبصره ۲- چنانچه در موارد خاص یا طرح‌های عمرانی شهری، از طریق انجام مطالعات ویژه محلی، آزمایشگاهی و با در نظر گرفتن تمهیدات ویژه طراحی و محاسباتی با ارائه مستندات کافی اثبات شود که ایمنی لازم برای ساخت طرح مورد نظر، بدون رعایت بخشی از محدودیت‌های فوق‌الذکر، در مقابل گسلش سطحی زمین تأمین می‌شود و از نظر سایر ضوابط شهرسازی انجام این کار مجاز باشد، باید مدارک فنی مربوطه به کمیته فنی ویژه‌ای در مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی ارجاع شود. این کمیته با بررسی کامل و دقیق علمی و فنی و استفاده از اسناد معتبر داخلی و بین‌المللی، تقاضای ارائه شده را بررسی و در مورد آن تصمیم‌گیری خواهد کرد. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی ترکیب این کمیته و نحوه کار آن را مشخص خواهد کرد.

۶- کاربری و تعداد طبقات مجاز

۶-۱- انحراف گسلش از زیر ساختمان

همه ساختمان‌های موضوع دستورالعمل حاضر، از نظر تعداد طبقات و بار وارده به زیر پی باید به نحوی طراحی شوند، که اگر در میدان آزاد (حالت عدم وجود ساختمان)، خط گسلش به زیر ساختمان در نظر گرفته شده برای احداث پی ساختمان برخورد کند، شرایط احداث ساختمان بگونه‌ای باشد که پس از احداث، گسلش از زیر پی



ساختمان به بیرون از محدوده زیر پی منحرف شود. برای اطمینان از ایجاد شرایط فوق باید با دقت کافی امتداد، جهت و مکانیزم گسلش و میزان جابجایی محتمل آنرا بدست آورد و یا بدترین حالت ممکن از نظر موقعیت برخورد خط گسلش با زیر پی و نیز عمق سنگ بستر و زاویه برخورد گسل با مرز سنگ بستر و خاک روباره در نظر گرفته شود.

۶-۲- محدودیت های دیگر

کاربری و تعداد طبقات کل مجاز برای ساختمان‌های واقع در پهنه‌های گسلی تابع محدودیت های جدول (۲) می‌باشد.





جدول (۲) محدودیت کاربری، تعداد کل طبقات مجاز و حداقل فاصله خاک از ساختمان مجاور بر اساس طبقه‌بندی میزان خطر پهنه‌های گسلی

میزان جابجایی گسل	نوع خطر پهنه	محدودیت کاربری	محدودیت کارکردی	حداکثر تعداد طبقات مجاز	حداکثر پهنای افقی ساختمان	حداقل فاصله از خاک با ساختمان مجاور	معی
جابجایی حداکثر بیش از ۲ متر و جابجایی گسل طرح به هر میزان	بسیار زیاد	عدم احداث ساختمان‌های با اهمیت بسیار زیاد و زیاد	- احداث ساختمان‌های با اهمیت کم و متوسط در صورت انجام مطالعات و اعمال تمهیدات ویژه**	۶	۴۰ متر	۱،۴d	گسترده
			- احداث ساختمان‌های با اهمیت کم و متوسط در صورت انجام مطالعات و اعمال تمهیدات عمومی*	۶	۴۰ متر	d	گسترده
جابجایی حداکثر ۱ تا ۲ متر و جابجایی گسل بیش از ۱ متر طرح	زیاد	عدم احداث ساختمان‌های با اهمیت بسیار زیاد و زیاد	- احداث ساختمان‌های با اهمیت کم و متوسط در صورت انجام مطالعات و اعمال تمهیدات ویژه**	۸	۴۰ متر	۱،۴d	گسترده
			- احداث ساختمان‌های با اهمیت کم و متوسط در صورت انجام مطالعات و اعمال تمهیدات عمومی*	۶	۴۰ متر	d	گسترده

(۱)

دفتر خانه امور ایستاد سازی و معماری

تاریخ: ۱۳۹۸/۱۰/۰۱

پرونده: ۱۳۹۸/۱۰/۰۱



ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی کلاشه‌ها / ۱۱

از نظر این دستورالعمل محدودیتی برای ساختمان‌های با اهمیت کم وجود ندارد. محدودیت طبقات مشخص شده در این دستورالعمل برای تعداد کل طبقات ساختمان است و از نظر این دستورالعمل، تا هنگامی که تمام ملاحظات مشخص شده در آن به ویژه از نظر فاصله‌های جدایی از ساختمانها و زمین‌های مجاور رعایت شوند، تفاوتی میان طبقات زیر و بالای سطح زمین وجود ندارد.

احداث ساختمان‌های با اهمیت زیاد در پهنه‌های با خطر متوسط و نیز احداث هرگونه ساختمان در پهنه‌های با خطر بسیار زیاد منوط به حفر ترانشه برای جستجوی گسل در زیر محل احداث ساختمان و اطراف آن، مطابق با شرایط ذکر شده در پیوست شماره (۲) و عدم مشاهده گسل فعال و یا در صورت مشاهده، احداث ساختمان به فاصله حداقل ۵ متر از گسل فعال، می‌باشد.

ترانشه و بررسی‌های مربوطه باید از نظر مشخصات طول، عمق، موقعیت، ایمنی، قابلیت حفر و برداشت داده و سایر مشخصات فنی ذکر شده در پیوست (۲) از نظر بازیمن فنی معتمد مرجع صدور پروانه قابل قبول بوده و توسط وی کنترل و تایید شود.

• تمهیدات عمومی مورد اشاره در جدول (۲)، در بندهای ۸ تا ۱۳ عنوان شده است.

• به تمهیدات ویژه در بندهای ۹ تا ۱۳ اشاره شده است.

••• محدودیت حداکثر تعداد طبقات مشخص شده در جدول، از نظر گسلش سطحی بوده، بنابراین از بین حداکثر طبقات مجاز مربوط به این دستورالعمل و حداکثر طبقات مجاز سایر ضوابط نظیر ضوابط شهرسازی، تعداد طبقات کمتر ملاک خواهد بود.

•••• معمولاً با افزایش تعداد طبقات، محاسبات و تحلیل‌های سازه پیچیده و دشوار تر می‌شود و طراح سازه مسئول در نظر گرفتن پیچیدگی‌های رفتار سازه به ویژه از نظر موارد زیر می‌باشد:

تامین مقاومت اجزای سازه و پایداری کلی ساختمان و عدم تأثیرات نامطلوب در ساختمان‌ها و تاسیسات مجاور در اثر ۱- تغییر شکل‌های زمین ۲- خالی شدن



احتمالی بخشی از زمین زیر پی و ۳- چرخش‌ها و پیچش‌های ساختمان با استفاده از روش‌های مناسب تحلیل و محافظه کاری لازم

۷- حداکثر بعد ساختمان

حداکثر بعد ساختمان در تراز پی ۴۰ متر می‌باشد.

۸- فاصله‌ها از زمین و بناهای مجاور

۸-۱- فاصله ساختمان از خاک مجاور در زیرزمین

در کلیه پهنه‌های گسلی در بخش‌های واقع در زیرزمین، وجوه جانبی ساختمان باید از خاک اطراف، جدا نگاه داشته شود، بدون آنکه پایداری کلی ساختمان به خطر افتد. در صورت لزوم، برای نگهداری خاک باید از روش‌های مناسب تثبیت دیواره خاکی یا شیروانی استفاده شود. حداقل فاصله جدایی در هر نقطه بین ساختمان و خاک مجاور، مطابق جدول (۲) می‌باشد. این فاصله باید تا زیر تراز کف پی حفظ شود، به نحوی که بین پی و دیواره زیرزمین ساختمان مورد نظر با خاک مجاور، حداقل فاصله ذکر شده در فوق وجود داشته باشد. این فاصله (از کف پی تا سطح زمین) می‌تواند خالی مانده و یا با مصالح نرم مناسب (نظیر ژئوفوم) پر شود.

۸-۲- فاصله از ساختمان مجاور

حداقل فاصله جدایی در هر امتداد بین ساختمان‌های مجاور، مطابق جدول (۲) می‌باشد. این فاصله باید تا زیر تراز کف پی ساختمان بالاتر حفظ شود. به علاوه برای جلوگیری از برخورد ساختمان به ساختمان‌های مجاور در اثر چرخش افقی کلی (حول محور قائم) و چرخش قائم کلی (حول محورهای افقی)، و با مجموع آنها در اثر جابجایی‌های زمین زیر پی ناشی از گسلش سطحی زمین (جابجایی گسل طرح)، فاصله کافی از آنها داشته باشد. این فاصله می‌تواند خالی مانده و یا از مصالح نرم مناسب پر شود.



۹- طرح پی

پی مورد استفاده باید از نوع گسترده (Mat Foundation) با ضخامت و مقاومت کافی بوده و کف آن در یک تراز اجرا شود. در طراحی پی گسترده می‌توان در صورت نیاز، دیوارها و ستون‌ها و سقف سازه‌ای طبقه تحتانی را به عنوان جزئی از پی لحاظ کرد. در صورت نیاز به پی شمع، کلاهک شمع‌ها پایستی مشخصاتی حداقل نظیر مشخصات یک پی گسترده که در بالا به آن اشاره شده داشته باشد. این شمع‌ها باید طوری طراحی شوند که باعث تحمیل جابجایی گسلی زمین به سازه فوقانی نشده و خود قبل از انتقال نیروهای ناشی از گسلش زمین به سازه فوقانی تسلیم شوند.

مطالعات لازم مرتبط با تمهیدات ویژه: برای انجام مطالعات و اعمال تمهیدات ویژه در پهنه‌های گسلی سه مورد زیر باید در تحلیل و طراحی پی گسترده ساختمان مورد توجه ویژه قرار گیرند:

الف- تعیین نیروهای داخلی پی:

تحت اثر بارگذاری ساختمان و شرایط قرار گیری پی بر روی زمین تغییر شکل یافته در اثر اندرکنش گسلش، در پی و روسازه، نیروهای داخلی (لنگرها و نیروهای برشی و محوری) ایجاد می‌شود که برای تعیین ضخامت پی و آرماتور گذاری آن لازم است توزیع مقدار این نیروها در بخش‌های مختلف پی تعیین شود. تحلیل پی گسترده در این حالت تقریباً مشابه پی‌های گسترده در شرایط عادی است، با این تفاوت که در این حالت ممکن است در اثر گسلش قسمت‌هایی از زیر پی خالی مانده و بدون تکیه گاه زمین بماند.

ب- تعیین میزان چرخش کلی پی:

برای تعیین میزان چرخش کلی پی گسترده، شرایط پایداری و قابلیت استفاده ساختمان و نیز اثرات p -delta در تعیین نیروهای وارده بر اعضای ساختمان ضروری است.



ج- تعیین تغییر شکل های پی:

تغییر شکل‌های پی گسترده در شرایط بارگذاری و تکیه گاهی توصیف شده در بند الف فوق باید تعیین شود. هرگونه تغییر شکل عمود بر صفحه پی مستقیماً به ستون‌ها منتقل شده و اثر آن به صورت اثر نشست نامساوی باعث ایجاد نیروهای اضافی در اعضای سازه ساختمان می‌شود. در صورتی که مقدار نشست نامساوی از حد معینی بیشتر شود، ساختمان باید برای اثر نشست نامساوی تحلیل و طراحی شود.

۱۰- خاکریزی و لایه های ژئوممبران در زیر پی

در پهنه‌های گسلی که جابجایی قائم طرح از ۱۰ سانتیمتر بیشتر است، در زیر پی گسترده باید خاکریز دانه‌ای با ضخامت یکسان بر روی سطحی افقی اجرا شود. حداقل ضخامت خاکریزی در زیر پی ساختمان‌های با تمهیدات عادی $0.75d$ (حداقل 0.5 متر) و برای ساختمان‌های با تمهیدات ویژه $1.5d$ (حداقل 1.0 متر) می‌باشد. خاکریز دانه‌ای مورد استفاده باید حتی المقدور مخلوط شن و ماسه تمیز و ترجیحاً خوب دانه‌بندی شده باشد و با دانسیته نسبی حداقل ۵۰ درصد و حداکثر ۶۵ درصد و یا تراکم حداقل ۹۰ درصد و حداکثر ۹۵ درصد اشوی استاندارد متراکم گردد.

در صورتیکه بررسی‌های زمین شناسی وجود مولفه افقی بیش از ۱۰ سانتیمتر جابجایی گسل را در دوره طراحی سازه نشان دهد، باید از دو لایه ژئوممبران از جنس پلی اتیلن سنگین HDPE به ضخامت‌های ۱.۵ میلیمتر (یک شانزدهم اینچ) و ژئوستیک کم اصطکاک به ضخامت ده میلیمتر (سه هشتم اینچ) در میان لایه خاکریزی از جنس ماسه با مشخصات فوق با حداقل ۳۰ سانتیمتر ضخامت کل در زیر پی استفاده شود.

۱۱- سازه

۱۱-۱- کلیه قابهای ساختمان باید دارای مقاومت و شکل پذیری مناسب باشند.



ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی کلانشهرها / ۱۵

۱۱-۲- ساختمان باید شرایط تاب آوری و انسجام را داشته باشد. از مهمترین این شرایط آن است که سازه ساختمان (اعم از ستون‌ها، تیرها، دیوارها و دالهای کف) طوری طراحی شوند که، اثر از میان رفتن هر یک از آنها در هر دهانه یا طبقه، به صورت موضعی مانده و موجب گسترش تخریب در سایر اعضا واقع در نواحی مختلف و یا فروریختن کلی ساختمان نشود.

۱۱-۳- اثر نشست‌های نامساوی ناشی از تغییر شکل پی گسترده: در صورتی که میزان نشست نامساوی پی محاسبه شده در بند ۹ بین هر دو ستون، چرخشی بیش از یک-سیصدم ایجاد کند، ساختمان باید برای اثر نشست‌های نامساوی ناشی از گسلش سطحی تحلیل و طراحی شود.

۱۱-۴- تحلیل ساختمان در مقابل جابجایی‌های افقی امتداد لغز: در صورت وجود مولفه جابجایی‌های افقی امتداد لغز، ساختمان باید در مقابل اثر این جابجایی کنترل شود. در این حالت مقاومت موجود در مقاطع قائم برای انتقال اثر نیروهای تماسی افقی وارده از زمین بر کف پی و فشارهای افقی وارده از زمین بر ساختمان در نقاط تماس با سطوح جانبی آن باید کافی باشد. در این تحلیل از تأثیر کاهنده اصطکاک لایه‌های ژئوممبران در کف باید صرف نظر شود.

۱۱-۵- ترکیب بارگذاری: جابجایی‌های گسلی در حد نهایی منظور می‌شوند و باید به یکی از دو صورت زیر با اعمال ضریب ۱٫۰ در ترکیبات بار در نظر گرفته شوند:

الف- در صورت اعمال جابجایی‌های گسل طرح بر ساختمان، همزمان باید اثر نیروهای حاصل از زلزله طرح بر سازه اعمال شود. به عبارت دیگر اعمال جابجایی‌های گسل طرح بر ساختمان، جزئی از بارگذاری زلزله طرح ساختمان می‌باشد.

ب- در صورت اعمال جابجایی‌های گسلی حداکثر بر ساختمان، نیازی به اعمال همزمان اثر شتاب‌های زلزله طرح بر سازه ساختمان نیست. در این صورت یک بار



ساختمان تحت جابجایی‌های گسلی حداکثر، بدون اعمال شتاب‌های زلزله قرار گرفته و تحلیل و طراحی می‌شود و باید برای هر دو حالت جوابگو باشد.

۱۲- عناصر غیر سازه‌ای

از به کارگیری عناصر غیر سازه‌ای غیر انعطاف‌پذیر خودداری شده و این عناصر باید برای تحمل جابجایی‌های ناشی از گسلش سطحی در ساختمان به صورت مناسب طراحی شوند.

۱۳- سایر تدابیر اصلاحی

لازم است توجه شود که استفاده از سایر تدابیر اصلاحی باید مطابق با تحلیل‌ها و طراحی‌های لازم بوده و توسط متخصصین ذیصلاح انجام شود، به نحوی که ساختمان از جنبه‌های دیگر معمول در طراحی‌ها در شرایط لرزه‌ای و غیرلرزه‌ای نیز ایمن باشد. در صورت استفاده از آن تدابیر، مدارک فنی مربوطه باید در کمیته فنی ویژه در مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی مورد تأیید قرار گیرد.

پیوست (۱) راهنمای محاسبه جابجایی گسل طرح

برآورد میزان جابجایی احتمالی یک گسل برای یک دوره زمانی مشخص (جابجایی گسل طرح) رابطه مستقیم با بزرگی زمین لرزه ای دارد که یک گسل در آن دوره ایجاد می نماید و با استفاده از دو پارامتر اساسی که با عنوان ضرایب گوتنبرگ-ریشتر شناخته شده اند، محاسبه می شود. بر اساس رابطه گوتنبرگ - ریشتر فراوانی نسبی زمین لرزه ها از رابطه ای خطی تبعیت می نماید که در اغلب موارد با مشاهدات همخوانی دارد و در صورت وجود داده های کافی می توان ضرایب آن را بطور مستقیم محاسبه نمود. اما از آنجایی که دوره بازگشت زمین لرزه ها اغلب بسیار طولانی است در عمل داده های موجود در کاتالوگ زمین لرزه ها برای تعیین ضرایب یک گسل کافی نیست و از این رو لازم است از نرخ لغزش گسل ها که از مطالعات زمین شناسی و ژئودتیک بدست می آید، استفاده نمود. در زیر به مراحل این محاسبات بطور مختصر اشاره می شود.

پ ۱-۱ محاسبه ضریب b

نخستین پارامتر مورد نیاز در برآورد خطر جابجایی احتمالی یک گسل ضریب b است. این ضریب بیانگر فراوانی نسبی زمین لرزه ها با بزرگای متفاوت است و بر اساس تاریخچه لرزه خیزی منطقه تعیین می شود. در اغلب موارد داده های مربوط به یک گسل برای محاسبه این ضریب کافی نیست از این رو از داده های منطقه وسیعتری که ممکن است شامل چندین گسل باشد استفاده می شود. میانگین جهانی این ضریب حدود ۱ است اما در مناطق مختلف می تواند از حدود ۰.۸ تا ۱.۲ تغییر نماید. این ضریب بر اساس رابطه شناخته شده گوتنبرگ-ریشتر به قرار زیر محاسبه می شود و فرض بر این است که برای همه گسل های آن منطقه کم و بیش یکسان است.

$$\text{Log}(N) = a_r - b \times M$$

در این رابطه N بیانگر فراوانی تجمعی زمین لرزه‌ها، M بزرگی زمین لرزه‌ها و a_r و b ضرایب گوتنبرگ-ریشتر هستند. با توجه به اینکه ضریب a_r بیانگر مجموع فعالیت لرزه‌ای چند سرچشمه در یک منطقه است، بنابر این برای گسل مورد نظر لازم است بطور مستقل و به کمک داده‌های تکمیلی محاسبه شود که در ادامه به آن پرداخته شده است.

پ ۱-۲ محاسبه ضریب a

این ضریب فراوانی مطلق زمین لرزه‌های مرتبط با یک سرچشمه را بیان می‌نماید. در صورت وجود داده‌های کافی از تاریخچه فعالیت لرزه‌ای یک گسل می‌توان این ضریب را مستقیماً و با استفاده از رابطه گوتنبرگ-ریشتر که در بالا آمده است برای گسل مورد نظر محاسبه نمود. اما با توجه به اینکه داده‌های موجود در کاتالوگ زمین لرزه‌ها اغلب ناکافی و بیانگر دوره کوتاهی از فعالیت یک گسل می‌باشند، از این رو می‌توان از نرخ لغزش گسل که از مطالعات زمین‌شناسی بدست آمده است برای تعیین این ضریب استفاده نمود. در روابط زیر L و W و $\dot{u}$ به ترتیب بیانگر طول و عرض گسل و نرخ لغزش گسل هستند. μ مقاومت برشی پوسته زمین (با میانگین جهانی 3×10^{11} نیوتن بر مترمربع) و $\dot{M}_0$ نرخ ممان تجمعی سالیانه است.

$$\dot{M}_0 = \mu \times \dot{u} \times L \times W$$

ممان تجمعی بر اساس روابط زیر به ضریب لرزه‌خیزی a مربوط به گسل مورد نظر تبدیل می‌شود.

$$\dot{M}_0 = \sum_{M_{min}}^{M_{max}} N(m)M(m)$$

$$N(m) = 10^{a-bM}$$

$$M(m) = 10^{1.5M+9.1}$$

در روابط بالا M بزرگی گشتاوری زمین لرزه، $N(m)$ و $M(m)$ به ترتیب فراوانی سالیانه زمین لرزه‌های بزرگتر از M و گشتاور آن زمین لرزه است. M_{max} بزرگترین





زمین لرزه ای است که گسل می تواند ایجاد نماید و M_{min} کوچکترین زمین لرزه است که در محاسبات آورده می شود.

پ ۱-۳ محاسبه بزرگی زمین لرزه طرح

بزرگی زمین لرزه طرح تابعی از اهمیت و طول عمر مفید سازه است و معمولاً برای درصد مشخصی از احتمال رویداد در طول عمر سازه تعیین می شود. فراوانی سالیانه زمین لرزه طرح از تابع احتمالاتی زیر محاسبه می شود.

$$P(m > M) = 1 - e^{-N(m)T}$$

در این رابطه $N(m)$ نرخ وقوع سالیانه بزرگای M و T دوره زمانی مورد نظر هستند و $P(m > M)$ احتمال این است که زمین لرزه ای بزرگتر یا مساوی M در طول دوره زمانی T رخ دهد.

با داشتن فراوانی سالیانه، بزرگای زمین لرزه طرح با استفاده از رابطه ساده گوتنبرگ-ریشتر (و یا تابع دو کران دار گوتنبرگ-ریشتر) قابل محاسبه است.

پ ۱-۴ محاسبه جابجایی گسل طرح

از محاسبه بزرگی زمین لرزه با فراوانی مورد نظر (بزرگی زمین لرزه طرح) جابجایی گسل طرح با استفاده از روابط جدول زیر محاسبه می گردد.

جدول (پ-۱) روابط مرتبط با جابجایی گسلی طرح

محدوده بزرگای	ساز و کار گسل	رابطه
۵٫۶ تا ۸٫۱	امتداد لغز	$\text{Log}(D) = 1.03M - 7.03$
۵٫۴ تا ۷٫۴	معکوس	$\text{Log}(D) = 0.29M - 1.84$
۵٫۲ تا ۷٫۳	عادی	$\text{Log}(D) = 0.89M - 5.90$
۵٫۲ تا ۸٫۱	همه ساز و کارها	$\text{Log}(D) = 0.82M - 5.46$



پیوست (۲) راهنمای بررسی های خطر گسلش سطحی در ساختمانهای ساختمانی

پ ۱-۲ مقدمه

این راهنما به منظور ارائه توصیه های کارشناسی برای مطالعات تعیین وجود گسل و خطر گسلش سطحی در ساختمانهای ساختمانی که در پهنه های گسلی فعال در نقشه های رسمی شهری یا استانی قرار می گیرند، تهیه شده است. گزارش این بررسی ها باید بر مبنای داده های کافی زمین شناسی، موقعیت گسل و یا عدم وجود آن را در ساختمان مشخص کند.

در بیشتر موارد گسلش سطحی به پهنه ای باریک در حدود چند متر محدود می شود. به همین دلیل اجتناب از ساخت در محدوده گسلش (عقب نشینی از این محدوده) می تواند به عنوان یکی از راه حل های مناسب برای کاهش مخاطرات ناشی از این پدیده مطرح شود. اما گاه گسیختگی در امتداد گسل اصلی یا شاخه های فرعی آن می تواند در پهنه های چند ده تا چند صد متر توزیع شده و یا به صورت تغییر شکل هایی عریض ظاهر شود. در این گونه موارد با راهکارهای مهندسی می توان خطر انتقال گسیختگی به سازه را کاهش داد.

به دلیل پیچیدگی ارزیابی گسل های سطحی و شرایط محلی گوناگون، هیچ روش بررسی یگانه ای وجود ندارد که در همه ساختمانها بهترین باشد. با این وجود برخی روش ها در تعیین محل گسل ها و تعیین تازگی فعالیت آنها مؤثرترند.

ارزیابی ساختمانها برای خطر گسلش سطحی عمدتاً بر پایه جوان بودن گسل و تکرار گسلش در امتداد گسل های موجود است. به طور کلی هر چه گسلش جوان تر باشد احتمال گسلش آتی بیشتر است. به بیان دیگر، گسل های با شواهد جنبش در سده های اخیر نسبت به گسل های با سن هولوسن (۱۱ هزار سال اخیر) احتمال



بیشتر و نسبت به گسل‌های دوره کواترنر (۱/۶ میلیون سال اخیر) احتمال بسیار بیشتری برای فعال شدن دارند. امکان ایجاد گسل جدید وجود دارد اما احتمال آن نسبت به جنبش دوباره گسل‌های جوان بسیار کمتر است. همچنین باید توجه شود که در بعضی گسل‌ها فاصله تکرار گسلش (دوره بازگشت) در حدها یا صد ها سال است اما برخی دیگر، قبل از تجدید فعالیت، هزاران سال غیر فعال می‌مانند. فعالیت بعضی گسل‌ها نیز با گسیختگی‌های خزشی کمابیش پیوسته مشخص می‌شود.

مقدار، جهت و نوع گسیختگی گسلی نیز در بین گسل‌های مختلف یا حتی در راستای شاخه‌های یک گسل متفاوت است.

بررسی گسلش در قدم نخست به مسئله تعیین موقعیت گسل‌های موجود و سپس تلاش برای ارزیابی تازگی فعالیت آنها می‌پردازد. داده‌ها را می‌توان هم از داخل و هم از خارج ساختگاه به دست آورد.

سودمندترین و مستقیم‌ترین روش ارزیابی تازگی فعالیت، مشاهده جوان‌ترین واحد زمین‌شناسی گسل خورده و کهن‌ترین واحد گسل نخورده است (در ترائشه یا برش). حتی در صورت دسترسی به ترائشه یا برش نیز ممکن است به دلیل ظرافت یا ناپوستگی، گسل از دید پنهان شود. بنابراین پیمایش دقیق ضروری بوده و ممکن است نیاز به تکمیل داده‌ها یا روش‌های دیگر باشد. به عنوان نمونه، گسل‌های جوان را اغلب می‌توان با بررسی پدیده‌های زمین ریخت‌شناسی بر روی زمین و در عکس‌های هوایی شناسایی کرد. روش‌های ژئوفیزیکی نیز می‌توانند بعنوان داده‌های کمکی مورد استفاده قرار گیرند.

پ ۲-۲ موارد کاربرد بررسی‌های گسلش سطحی

این نوع بررسی‌ها برای صدور مجوز احداث ساختمان در پهنه‌های گسلی فعال که در نقشه‌های رسمی شهری یا استانی مشخص شده‌اند، انجام می‌شوند. گستردگی بررسی‌ها تابع پیچیدگی و اهمیت سازه و سطح خطر پذیری است. احداث



بیمارستان ها و ایستگاه های آتش نشانی و سایر ساختمان های با اهمیت بسیار زیاد بر روی پهنه های گسلی اصلی با جابجائی عمده ممنوع است.

پ ۲-۳ شرایط انجام دهنده بررسی ها

بررسی های دفتری و میدانی برای تعیین خطر گسلش سطحی امری پیچیده و با ابهامات زیادی همراه است. بسیاری از گسل ها شامل شکستگی های متعدد هستند و تشخیص میان گسل های اخیراً فعال و گسل هایی که مدتی طولانی غیر فعال بوده اند، دشوار است. از اینرو لازم است در بررسی ها از اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای دانش و تجربه کافی در زمینه بررسی گسل ها استفاده شود.

پ ۲-۴ روش ها و مراحل انجام مطالعات

روش های بررسی گسلش سطحی بسته به شرایط سازه و ساختگاه متفاوت است، اما مواردی هستند که باید در کلیه بررسی های زمین شناسی جامع گسلی و گزارش های مربوطه مورد توجه قرار گیرند. گاه به دلیل تفاوت وضعیت زمین شناسی یا تکنیکی و یا شرایط ساختگاه، به برخی جنبه ها باید با جزئیات بیشتری پرداخته شود. در مواردی نیز ممکن است همه روش های ارائه شده در این راهنما، مورد نیاز و یا قابل انجام نباشند، اما چارچوب ارائه شده، راهنمایی برای تدوین گزارشی کامل و مستند فراهم می نماید. در شرایط ویژه ممکن است لازم شود برخی روش های بررسی تا حد زیادی به بیرون از ساختگاه یا زمین پروژه گسترش یابند. چارچوب کلی روش های مختلف بررسی، الزامات مربوطه و ملاحظات پیشنهادی در زیر ارائه می شود:

پ ۲-۴-۱ بررسی های دفتری

نخستین قدم در مطالعات خطر گسلش سطحی بررسی های دفتری است. هدف از این مرحله تدوین برنامه هدفمند و موثر مطالعات تکمیلی و به حداقل رساندن بررسی های میدانی است. این مطالعات شامل موارد زیر است:



مرور ادبیات و نقشه‌های زمین‌شناسی و گسل‌ها و دیگر اطلاعات مربوطه از محل.
پ ۲-۴-۱-۱ مرور سوابق پرونده‌ها و گزارش‌های بررسی‌های گسلی املاک مجاور
ساختمانگاه در بایگانی‌های شهری و استانی مربوطه. گزارش‌های بررسی‌های
ژئوتکنیکی به ویژه از نظر داده‌های واحد‌های زمین‌شناسی و آبهای زیرزمینی نیز
مفید خواهد بود.

پ ۲-۴-۱-۲ مطالعه عکس‌های هوایی و ماهواره‌ای و ترکیب آنها با داده‌های
توپوگرافی با هدف شناسایی خطواره‌ها و رخنمون سطحی گسل‌ها
پ ۲-۴-۱-۳ مطالعات زمین‌ریخت‌شناسی شامل وضعیت آبراهه‌ها، پروفیل‌های
طولی و عرضی رودخانه، اندیس‌های زمین‌ریخت‌شناسی، جابجایی واحد‌های
سنگی و آبرفتی جوان و ...

پ ۲-۴-۱-۴ تعیین محدوده مناسب برای بررسی‌های میدانی از طریق ارزیابی نقشه
های منطقه

پ ۲-۴-۱-۵ بازدید میدانی مقدماتی به منظور امکان‌سنجی انجام مطالعات میدانی

پ ۲-۴-۲ بررسی‌های ژئوفیزیکی

یکی از اهداف مهم بررسی‌های گسلی، مشاهده لایه‌ای رسوبی جوان
(اواخر پلیستوسن) و پیوسته است که وجود گسل فعال (مطابق تعریف ضوابط
ساخت ساختمان در پهنه‌های گسلی) را منتفی سازد.

روشهای ژئوفیزیکی روشهایی غیر مستقیم هستند که برای تعیین مکان‌های حفاری
یا تکمیل آنها بوده و تفسیر درست آنها، مستلزم آگاهی از شرایط خاص زمین‌شناسی
محل است. این روش‌ها به تنهایی قادر به اثبات وجود یا عدم گسل یا تعیین جوان
بودن جنبش آن نیستند و نباید به عنوان جایگزین روشهای مشاهده مستقیم تلقی شوند.

روش‌های ژئوفیزیکی که در بررسی‌های گسلی کاربرد بیشتری دارند، عبارتند از:

الف- روش‌های الکترومغناطیسی (از جمله روش‌های مقاومت الکتریکی، روش
های رادار نفوذی یا جی پی آر و ...)



- ب- روش های لرزه ای (شامل روش های انعکاسی و شکست مرزی)
 ج- سایر روش های ژئوفیزیکی (ثقل سنجی، مغناطیسی و دورسنجی)
 روش های ژئوفیزیکی هرکدام محدودیت خاص خود را دارند از اینرو لازم است تجهیزات، روش برداشت داده ها و داده های پشتیبانی کننده بطور کامل ارائه شوند.

پ ۲-۴-۳ بررسی های پارینه لرزه شناسی

مشاهده مستقیم در ترائشه های اکتشافی بهترین روش انجام بررسی است و به منظور مشاهده تفصیلی و مستقیم واحد ها، خاک ها و ساختار های زمین شناسی انجام می شود.

ترائشه زنی و مطالعات آن باید مطابق بر روش ها و استانداردهای تخصصی صورت پذیرفته و تفسیر آن نیز توسط کارشناسان دارای تخصص و تجربه کافی انجام شود. امتداد ترائشه ها باید با عمق کافی بوده و عمود بر امتداد منطقه ای گسلش باشد و به دقت پیمایش شوند. کلیه پدیده های زمین شناسی باید به تفصیل پیمایش و توصیف شوند. تأکید ویژه بر مشخص کردن و توصیف سطوح تماس میان واحد های زمین شناسی خواهد بود.

شرکت های حفر کننده ترائشه باید عملیات خود را مطابق ضوابط ایمنی ادارات بهداشت کار و شهرداری و سایر مراجع صدور پروانه انجام دهند. همچنین اطلاع رسانی و هماهنگی و کسب مجوز های لازم از سازمان های مسئول تأسیسات زیرزمینی در زمان های مناسب، مطابق دستورالعمل موجود الزامی است. در صورت نیاز باید از خدمات شرکت های متخصص در تکنیک های الکترومغناطیسی و یا جی پی آر برای تعیین وجود و موقعیت تأسیسات زیرزمینی که وجود آنها در محل قطعی یا محتمل است استفاده شود. حفاری در محل های عمومی، نیازمند کسب مجوز از سازمان مربوطه است. حفر ترائشه نباید باعث مست شدن ساختمان های مجاور در خود ملک یا املاک خصوصی و عمومی مجاور شود.

دعوت زمین شناس بازمین با دانش و تجربه کافی در زمینه اینگونه مطالعات باید بعد از ایمن سازی، تمیز کردن و نصب شبکه مرجع مختصات در ترائشه انجام شود.



بهبتر است پیمایش ترانشه نیز کامل شده باشد. در پروژه های بزرگ دعوت از زمین شناسان سازمان زمین شناسی و دیگر متخصصین پارینه لرزه شناسی به بازدید از ترانشه ها قویاً توصیه میشود.

پ ۲-۴-۴- داده های تکمیلی

بسیاری از املاک، به ویژه در شهر های بزرگ تحت اشغال ساختمان بوده و در پیرون از ساختمان فضای کمی باقی مانده است. در این محل ها عموماً فضای کافی برای برداشتهای زیوفیزیکی و حفر ترانشه وجود ندارد. در این موارد به منظور جمع آوری اطلاعات در مورد واحد های زمین شناسی و آب زیرزمینی باید از حفر تعدادی گمانه یا چال استفاده کرد. تعداد گمانه ها و فاصله آزمایشها و توزیع نقاط برداشت داده باید به گونه ای باشد که لایه های پیوسته جوان به خوبی شناسایی شده و نمای نسبتاً دقیقی از چینه شناسی ساختگاه فراهم شود. در بررسی های اولیه فاصله گمانه ها و یا چال ها را بسته به محیط رسوبی میتوان نسبتاً زیاد (۱۰ تا ۱۵ متر) گرفت، اما در صورت واضح نبودن لایه بندی پیوسته، زمین شناس باید در مرحله بعدی چال های گمانه ها یا سونداژ های بیشتری را در برنامه قرار دهد. بنابراین بررسیها عموماً باید در دو مرحله انجام شوند. بهتر است پیش از انجام اقدامات تکمیلی نتایج بررسیهای صحرائی مرحله نخست بوسیله زمین شناس بازمین مورد بررسی قرار گیرند.

عمق گمانه ها یا چال ها معمولاً باید تا حدی باشد که حد اقل یک لایه شاخص جوان (پلاستوسن) را در برگیرد و به این ترتیب اطلاعات لازم برای پشتیبانی از نتیجه گیری ها را فراهم سازد. این چال ها یا گمانه ها نیز باید مانند ترانشه ها به تفصیل پیمایش شوند.

گمانه های ژئوتکنیکی با نمونه گیری منفصل برای بررسی های گسلی کافی نیستند، اما می توانند به عنوان منبع اطلاعات تکمیلی مورد استفاده قرار گیرند.



در صورت برخورد به آب زیرزمینی در گمانه ها و چال ها، عمق استاتیکی آب باید اندازه گیری شود که مستلزم گذشت مقداری وقت است. اما در صورت نشت آب، مرز اشباع فقط در زمان حفاری قابل تعیین است.

پ ۲-۴-۵- روش های سن یابی

در تعیین زمان های جنبش گسل روش های سن یابی با هدف تعیین سن واحد های زمین شناسی، خاکها و سطوحی که گسل آنها را بریده است ضرورت دارد. در صورت پوشش یک گسیختگی بوسیله رسوباتی که گسیختگی ندارند، سن آن رسوبات بیانگر حد بالای زمان فعالیت آن گسل است. در سن یابی مطلق می توان از روش های مختلف استفاده نمود. در زیرروش هایی که بیشترین کاربرد را در مطالعه رسوبات جوان دارند آورده شده است:

پ ۲-۴-۵-۱- کربن ۱۴

این روش ایزوتوپی در گستره سنی مورد نظر تفکیک بهینه ای دارد، اما کاربرد آن بستگی به وجود و حفظ کربن دارد و در معرض خطا های ناشی از آلودگی نیز قرار دارد. نمونه های حجمی در معرض آلودگی ترکیب های آلی آب زیرزمینی هستند، به ویژه اگر میزان کربن اصلی در خاک کم باشد. از این رو آزمایش نمونه های حجمی دارای حجم کم مواد آلی توصیه نمی شود. به هنگام نمونه گیری باید دقت کافی انجام گیرد که نمونه مورد نظر هم سن با رسوب در بر گیرنده آن باشد. ریشه های گیاهان گاه تا ژرفای زیاد نفوذ می نمایند و ممکن است با نمونه های درجا اشتباه شوند. در گزارش باید مستندات صحرائی بصورت توصیفی و همراه با عکسهای کافی از محل نمونه گیری و همچنین مستندات آزمایشگاهی ارائه شوند.

پ ۲-۴-۵-۲- لومینسانس نوری (OSL)

روش لومینسانس نوری روش نسبتاً جدیدی برای سن یابی نهشته های اواخر کواترنری است. مبنای این روش تعیین زمانی که آخرین بار نمونه مورد نظر نور دیده



است و از این رو زمان رسوب گذاری و پوشیده شدن بوسیله رسوبات جوان تر را نشان می دهد. نمونه گیری در این روش از دقت و حساسیت خاصی برخوردار است و ضروری است در زمان نمونه گیری و انتقال به آزمایشگاه به هیچ وجه در معرض نور قرار نگیرد. از آنجایی که برای این نوع سن سنجی از دانه های کوارتز و یا فلدسپار استفاده می شود لازم است از وجود این دانه ها در نمونه اطمینان حاصل شود.

پ ۲-۴-۳ سن یابی نسبی

سن نسبی خاک ها معمولاً بر اساس مقایسه با سن یابی های منتشر شده از دیگر نیمرخ های خاک انجام می شود. آشنایی با چینه شناسی کواترنری، سیکل های اقلیمی کواترنری و اصول توسعه خاک برای زمین شناسان مسئول در بررسی های گسلی ضروری است. دوره های یخچالی و بین یخچالی در تعیین چینه نگاری زمانی مورد استفاده قرار می گیرند.

از جمله سایر شواهد تعیین سن نسبی می توان به چگونگی فرسایش، هوازدگی قلوه ها و کانی ها، همبستگی چینه ای قطعات سنگی، کانی ها و فسیل ها می توان اشاره نمود. داده های تکمیلی شامل بررسی قنات، داده های باستان شناسی، نهشته های آتشفشانی، مدل سازی افراز گسل، پارینه مغناطیس، گاه شماری درختی و ... نیز می توانند مفید باشند.

نیمرخ های تفصیلی خاک باید با استفاده از روش ها و واژگان استاندارد توصیف شوند. در صورت فقدان تجربه و اطمینان کافی زمین شناس پروژه در توصیف و تخمین سن واحد ها، باید با قراردادی قرعی از خدمات متخصصین این رشته استفاده شود.



پ ۲-۵ تدوین گزارش و داوری

به منظور رسیدن به نتیجه گیری و تحلیل های زمین شناسی درست، زمین شناس باید کفایت داده ها را به دقت ارزیابی کند. گزارش ها باید توسط مرجع معتبر و یا حداقل دو داور دارای دانش و تجربه مرتبط بازبینی شوند. بنابراین برای تسهیل بازبینی ضروریست که داده های خام و مستندات به روشنی و در قالب جداول؛ شکل ها و نمودار ها ارائه شده و متن فاقد هرگونه ابهام باشد. اهمیت فرایند داوری در آن است که داور موارد ابهام در گزارش، اقدامات مورد نیاز برای تکمیل، رفع نواقص یا رفع ابهام را مشخص می کند و در نهایت در مورد قابل پذیرش بودن گزارش به مرجع صدور پروانه نظر می دهد.

پ ۲-۶ تصویب

تصمیم نهایی در خصوص تصویب بررسی ها، انجام پروژه و مشخصات آن به عهده شورای عالی شهرسازی و معماری است.



پیوست شماره ۵-مطالعات پدافند غیر عامل

۱- بررسی و تحلیل پدافند غیر عامل و شبکه فضاهای باز شهری

امروزه پدافند غیر عامل از مهمترین مفاهیم مطرح در حوزه مطالعات شهرسازی و معماری به شمار می رود. در واقع وجود تهدیدات گوناگون و آسیب پذیری شهرها، به کارگیری تمهیدات لازم برای کاهش خطرات احتمالی را به طرز قابل ملاحظه ای، ضروری می سازد. این موضوع نه تنها در سطح کشور بلکه از دیرباز در بسیاری از کشورهای جهان مورد توجه بوده و در معماری ساختمان ها به ویژه ساختمان مهم و حساس و نیز در طراحی فضاهای شهری به کار گرفته شده است. مهمترین مفاهیم در حوزه پدافند غیر عامل به شرح زیر می باشد.

الف- پدافند غیر عامل

مجموعه اقدامات غیرمسلحانه که موجب افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب پذیری، تداوم فعالیت های ضروری، ارتقاء پایداری ملی و تسهیل مدیریت بحران در مقابل تهدیدات و اقدامات نظامی دشمن می باشد (سیاست های کلی نظام در خصوص پدافند غیرعامل ابلاغی توسط مقام معظم رهبری، ۱۳۸۹).

مراکز و تاسیسات مرتبط با دفاع غیرعامل

مراکز تاسیسات مرتبط با پدافند غیرعامل شامل مراکز حیاتی، حساس و مهم می باشند که تاسیسات استراتژیک را نیز در بر می گیرند.

ب- مراکز حیاتی

مراکزی هستند که، در صورت انهدام کل یا قسمتی از آن ها، موجب بروز بحران، آسیب و صدمات جدی و مخاطره آمیز در نظام سیاسی، سامانه های هدایت، کنترل و فرماندهی، تولیدی و اقتصادی، پشتیبانی، ارتباطی و مواصلاتی، اجتماعی، دفاعی با سطح تاثیرگذاری سراسری در کشور گردد.

ج- مراکز حساس

مراکزی هستند که، در صورت انهدام کل یا قسمتی از آن ها، موجب بروز بحران، آسیب و صدمات جدی و مخاطره آمیز در نظام سیاسی، سامانه های هدایت، کنترل و فرماندهی، تولیدی و اقتصادی، پشتیبانی، ارتباطی و مواصلاتی، اجتماعی، دفاعی با سطح تاثیرگذاری محلی در کشور گردد.

د- مراکز مهم

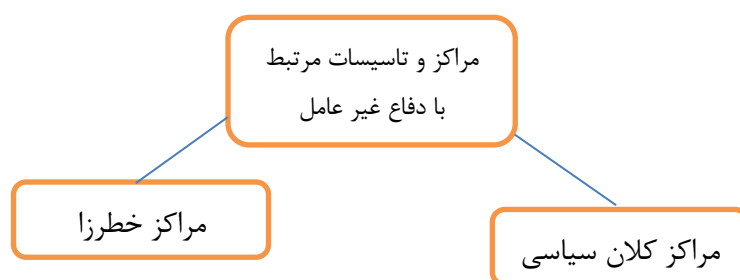
در خصوص پیش بینی مراکز مهم در شهر، می توان این مراکز را به ۴ دسته کلی تقسیم نمود:

مراکز تامین ایمنی و امدادرسانی

مراکز فعالیت های سیاسی اداری

مراکز تاسیسات شهری

شبکه های تاسیساتی شهر (مرکز مطالعات فنی و مهندسی پایداری ملی کشور، ۱۳۹۶: ۶ و ۷).



شکل شماره ۱: مراکز مرتبط با پدافند غیر عامل

و- جنگ

هر نوع رودرویی خصمانه و بکارگیری زور برای رسیدن به هدف را جنگ گویند (حسینی امینی و پریزادی، ۱۳۸۹: ۳۹). علاوه بر این، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز مصوبه ای پیرامون دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیر عامل داشته است که در ادامه موارد مرتبط با آن مورد بررسی قرار می گیرد.

۱-۱- شناسائی مراکز کلیدی، مراکز خطرزای شهری و غیر شهری

مطابق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تعاریف زیر در خصوص مراکز کلیدی، مراکز خطرزای شهری و غیر شهری ارائه شده است:

مراکز کلیدی: مراکزی که بنا به دلایل مختلف جزو اولویت های دشمنان قرار داشته و عملکرد کشور، منطقه ای از کشور، شهر، منطقه شهری و ناحیه شهری به آن ها وابسته می باشد. از جمله:

مراکز کلان سیاسی، مراکز تصمیم گیری و مدیریت شهری، مراکز مدیریت بحران منطقه ای، صدا و سیما و تاسیسات مرتبط، فروشگاه ها و مراکز تجاری بزرگ، پل های بزرگراهی، ساختمان اصلی بانک ها، صنایع دفاعی، ایستگاه ها و مراکز عمده حمل و نقل عمومی.

مراکز خطرزا: مرکزی هستند که به صورت بالقوه پتانسیل ایجاد آسیب به دارایی ها و اثر منفی بر منافع را دارند. در دستورالعمل حاضر، این مراکز به دو دسته تقسیم شده است:

مرکز خطرزای شهری نظیر "پمپ بنزین، پست و ایستگاه های تقلیل فشار گاز، ایستگاه های CNG، انبارهای نگهداری مواد سمی و خطرزا، انبارهای توزیع کپسول های تحت فشار، مراکز تحقیقاتی درمانی حاوی مواد پرتوی-زیستی، مجتمع های تجاری حاوی مواد قابل اشتعال/انفجار".

مراکز خطرزای غیر شهری نظیر "مراکز مهمات سازی، مراکز اسلحه سازی، زاغه مهمات، تاسیسات هسته ای، صنایع شیمیایی و پتروشیمی، نیروگاه ها، پالایشگاه، مخازن سوخت و سدها"

۲- دستور العمل الزامات و ملاحظات دفاعی پدافند غیر عامل

این بخش از مطالعه به ارزیابی شهر کمالشهر و ارائه پیشنهادات در حوزه پدافند غیرعامل بر اساس دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرحهای توسعه و عمران شهری مصوب ۹۶/۲/۱۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران اختصاص دارد. بر همین اساس وضعیت شهر و پیشنهادات مرتبط به تفکیک بندهای الزام شده در دستورالعمل برای شهر کمالشهر ارائه می گردد.

۲-۱- بند شماره ۱: در مکان یابی مراکز کلیدی الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل رعایت گردد

• مکان یابی مراکز کلیدی

مکان یابی: به مجموعه بایدها و نبایدهایی گفته می شود که رعایت آنها برای به ثمر رسیدن نتایج مطلوب ضروری است و ترک آنها ممکن است تبعات گوناگونی در پی داشته باشد. الزامات می توانند از سوی مراجع دارای صلاحیت به قانون تبدیل شوند.

در حال حاضر، تنها سند رسمی مکانیابی با رویکرد پدافند غیرعامل، آیین نامه مکانیابی مراکز حیاتی و حساس از نظر پدافند غیرعامل است. هرچند الزاماتی که در این دستورالعمل آمده، به مکانیابی مراکز حیاتی و حساس مربوط می شود، ولی معیارها و شاخص هایی که در آن بیان شده می تواند راهنمای خوبی در این حوزه باشد. به علاوه، کتابهای دیگری نیز منتشر شده که شاخص هایی را برای مکانیابی از منظر پدافند غیرعامل بیان نموده اند. در راهنمای حاضر، چکیده ای از اسناد یادشده و شاخص ها بیان شده که به فراخور نیاز توضیح داده شده است.

مکانیابی فرآیندی است که به وسیله آن می توان بر اساس شرایط تعیین شده و با توجه به منابع و امکانات موجود، بهترین محل مورد نظر برای فعالیت را تعیین کرد. به عبارتی تجزیه و تحلیل همزمان اطلاعات فضایی و داده های توصیفی به منظور یافتن یک یا چند موقعیت فضایی با ویژگی های توصیفی موردنظر کاربر است. این فرآیند با انتخاب نقاط نمونه و پردازش های آماری و ریاضی یا با پردازش همزمان داده های منطقه با تجزیه و تحلیل استعدادهای مکانی و توصیفی به منظور انتخاب مکان مناسب برای کاربری خاصی صورت می گیرد. موضوع مکانیابی وظیفه ای است که افراد مختلف از تخصص های مهندسی، معماری منظر، شهرسازی، زمین شناسی، افراد متخصص در علوم اقتصادی و اجتماعی در آن سهیمند، بنابراین مکانیابی دارای چند نظام است. هدف عمده، ارزیابی مکان برای استفاده خاص از زمین می باشد و اینکه مطمئن شویم در آنجا توسعه و گسترش فعالیت های انسان با توجه به امکانات و محدودیت ها، با محیط زیست طبیعی سازگاری و هماهنگی دارد.

مطابق نقشه وضع موجود، شهر کمالشهر دارای ۲۲ مرکز کلیدی شامل شهرداری، ادارات مختلف، پست برق و.. می باشد. بدیهی است مقیاس تاثیرگذاری کاربری های اداری در سطح شهر کمالشهر می باشد.

در ادامه نتایج حاصل از شناخت تطبیقی مراکز و تاسیسات مرتبط با دفاع غیر عامل (بر مبنای تعاریف دستورالعمل مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) شهر کمالشهر در جدول زیر منعکس شده است.

جدول شماره ۱: پراکنش مراکز کلیدی کمالشهر

نوع مرکز	مساحت	تعداد	توضیحات	تعداد	مساحت
مراکز مهم و کلیدی	۴۵۳۸۸,۹۲	۲۲	کلانتری	۲	۲۸۰۱,۹۶
			آتش نشانی	۳	۲۰۹۳,۴۹
			پایگاه بسیج	۱	۸۰۹,۹۹
			اداره گاز	۱	۹۱۹,۴۰
			شهرداری اداره سیما و منظر	۲	۸۲۸۴,۴۸
			شورای شهر	۱	۱۶۰۳,۴۸
			اداره آب و فاضلاب	۱	۶۹۸,۲۰
			اداره پست	۱	۳۴۷,۱۵
			سازمان بهداشتی	۱	۱۳۳۷,۸۲
			کمیته امداد امام خمینی (ره)	۱	۶۰۲,۸۷
			امور ایفا	۴	۴۱۹۸,۸۸
			مخابرات	۲	۷۸۲۱,۲۴
			اداره امور اتباع خارجی	۱	۳۵۷۱,۹۶
			بیمارستان	۱	۱۰۲۹۷,۹۳

نقشه پراکندگی مراکز کلیدی شهر کمالشهر در ادامه منعکس شده است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- مراکز کلیدی
- کابل
- مریم کسل
- محدوده شهر

مراکز کلیدی



مقیاس:

سیستم مختصات: UTM
مختصات: 400000 3470000

نوع طرح: GIS و نقشه

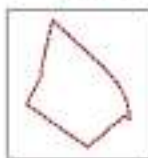
کد: 1390

نام فایل: شهر کمالشهر

تاریخ شروع طرح: 1390/01/01

پایان:

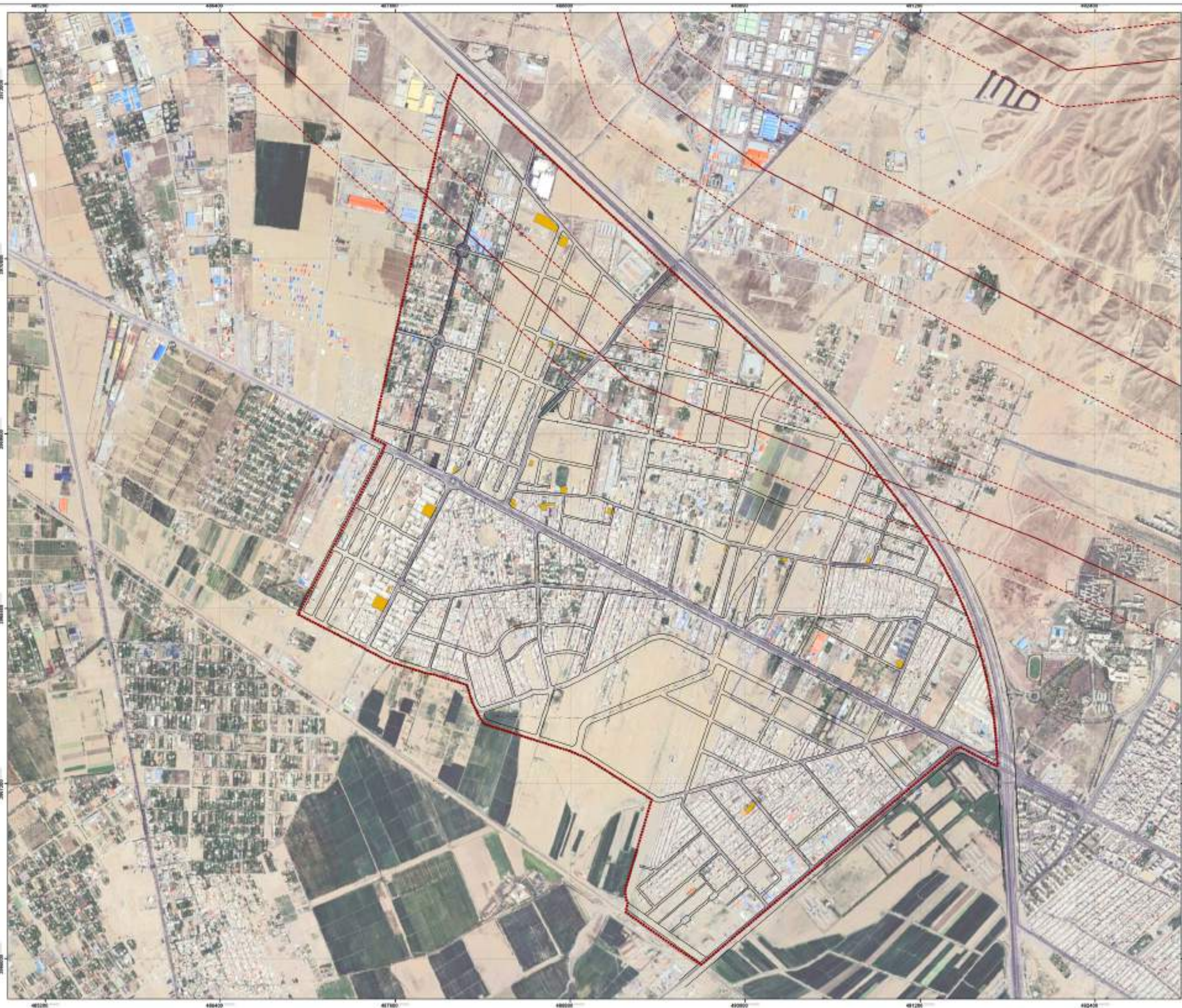
فاز 1: محدوده شهر



فاز 2: مراکز کلیدی



ایران آمایش
مهندسين مشاور



۲-۲- "بند شماره ۲: مراکز خطرزای شهری که وجود آنها در داخل محدوده شهر موجب آسیب پذیری شهر و کاربری های مجاور در زمان تهدیدات می شود نباید در اماکن پرجمعیت و متراکم شهری، مراکز کلیدی و یا در مجاورت یکدیگر جانمایی شود."

• موقعیت مراکز خطرزای شهری

وجود برخی از مراکز خطرزا درون شهر اجباری است و انتقال آن به خارج از شهر، به منظور نیازمندی به عملکرد آن، ممکن نیست. در مواجهه با این مراکز بایستی ملاحظات را رعایت نمود تا از پیامدهای ناشی از وقوع تهدید بر آن، پیشگیری نمود. به عنوان نمونه، یکی از این مراکز پمپ بنزین ها هستند که وجود آنها در داخل شهر، لازم و ضروری است، لیکن باید تمهیدات و ملاحظات خاصی را رعایت نمود تا در برابر تهدیدها، آسیب پذیری ها به حداقل ممکن کاهش یابد. در شهر مکان هایی وجود دارد که پرجمعیت است یا با توجه به تراکم آن، از آسیب پذیری بالایی برخوردار است. بدیهی است که استقرار مراکز خطرزا در این موقعیت ها، مجاز نیست. همچنین در صورتی که این مراکز خطرزا نزدیک هم باشند، اثر تهدید را می توانند به صورت هم افزا، افزایش دهند؛ بنابراین یکی از موارد منع شده، نزدیکی این مراکز در کنار هم است.

مشخص نمودن کاربری های کلیدی، مراکز کلان سیاسی و مراکز خطر زا شهری نقش کلیدی در تعیین اهداف حملات احتمالی و حوزه های خطر ساز به عهده دارد. از این رو، تولید ماتریس سازگاری می تواند به نحو موثری در مدیریت کاربری های شهری مورد استفاده قرار گیرد.

از نگاه شهرسازی کاربری هایی که در یک منطقه استقرار می یابند نباید موجب مزاحمت و مانع اجرای فعالیت های دیگرگردند. اما از نگاه پدافند غیر عامل علاوه بر این، دو یا چند کاربری مجاور یکدیگر باید حداقل میزان آسیب پذیری را نیز بر یکدیگر داشته باشند. همچنین مجاورت آنها نباید سبب تشدید حادثه و افزایش خطر پذیری و خسارت گردد. به عنوان مثال قرارگیری یک کاربری مهم در کنار یک مرکز خطر زا می تواند بر افزایش دامنه دامنه خطر پذیری و نیز سهولت حملات دشمن بیانجامد. اما چنانچه یک کاربری از دسته غیر مهم در مجاورت یک کاربری کلیدی قرار گیرد تا حد شایانی بر میزان خطر و تبعات منتشره در صورت انهدام کاربری مهم و کلیدی کاهش یافته و بر خلاف مورد فوق الذکر، دامنه آسیب وارده محدود گردیده و تشدید نمی گردد.

براساس دستورالعمل ابلاغی، شهرها در چهار گروه قرار گرفته و براین مبنا الزامات و ملاحظات پدافند غیر عامل به تفکیک و تناسب با هر گروه ارائه شده است:

گروه ۱: مراکز استان ها

گروه ۲: شهرهای بالای ۲۰۰ هزار جمعیت به جز مراکز استان ها

گروه ۳: شهرهای مرزی

گروه ۴: سایر شهرها

با توجه به آنچه گفته شد کمالشهر جزء دسته چهارم قرار دارد. این دستورالعمل بیان می دارد موارد ارائه شده علاوه بر کاهش خسارت ناشی از تهدیدات انسان ساخت، اثرات ناشی از مخاطرات طبیعی را نیز کاهش می دهد و حوزه شمول آن طرح های توسعه و عمران شهری است. مراکز و تاسیسات مرتبط با پدافند غیر عامل شامل مراکز حیاتی، حساس و مهم است که تاسیسات استراتژیک را نیز در بر می گیرد. بر اساس این دستورالعمل پیش بینی مراکز و تاسیسات مرتبط با پدافند غیر عامل با توجه به آسیب پذیری بافت های شهری و نیازهای این بافت به هنگام بحران انجام می شود.

شهرکمالشهر دارای ۱۱ مرکز خطرزای شهری، شامل پمپ بنزین، ایستگاه CNG و ایستگاه تقلیل فشار گاز می باشد.

عمده ترین خطر پمپ بنزین و ایستگاه CNG، خطر اشتعال و انفجار آن مربوط است که در صورت وقوع، می تواند مناطق اطراف را درگیر نماید.

ایستگاه های تقلیل فشار گاز توسط شرکت گاز دیوار کشی شده و حریم آن حفظ و تثبیت می گردد. ایستگاه های تقلیل فشار گاز مذکور محلی بوده و جزیی از شبکه گاز درون شهری کمالشهر به شمار می روند.

جدول شماره ۲: پراکنش مراکز خطرزای کمالشهر

نوع مرکز	مساحت	تعداد	توضیحات
پمپ بنزین	۴۰۳۵,۳۸	۳	
ایستگاه CNG	۸۹۶,۹۳	۱	
ایستگاه تقلیل فشار گاز	۱۲۵۹,۶۴	۷	

نقشه صفحه بعد، موقعیت مراکز خطرزا در سطح شهر کمالشهر نشان می دهد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- مراکز خطرزا
- آبشار
- مهریه کمال
- محدوده شهر

مراکز خطرناک شهری

مقیاس:



سیستم مختصات: UTM
مختصات: 400000 3470000

نوع طرح: GIS و نقشه

کد: 1390

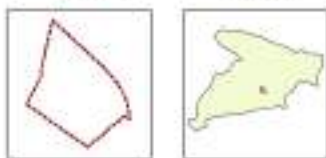
نام فایل: شهرک کمال

تاریخ شروع طرح: 1390

تاریخ تصویب طرح: 1390

پایان

نقشه منطقه



ایران آماش
مهندسین مشاور



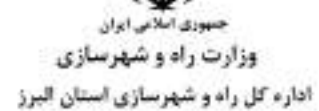
۳-۲- "بند شماره ۳: مراکز خطرزای غیرشهری واقع در محدوده شهر که باید به بیرون شهر انتقال یابند، با کاربری های خدماتی پشتیبان سکونت مطابق مصوبه شورایی (تعریف مفاهیم و کاربری های شهری و تدقیق سرانه ها) جایگزین شوند."

• موقعیت مراکز خطرزای غیرشهری واقع در محدوده شهر و انتقال آنها به خارج شهر

طبق تعریف ارائه شده در بند پیشین، مراکز خطرزا در هنگام حمله دشمن پتانسیل ایجاد آسیب و خرابی به کاربری های مجاور خود را داشتند با این تفاوت که مراکز خطرزای غیر شهری در صورتی که در محدوده شهر واقع شده باشند باید به بیرون شهر منتقل شوند مانند: مراکز مهمات سازی، مراکز اسلحه سازی، زاغه مهمات، تاسیسات هسته ای، صنایع شیمیایی و پتروشیمی، نیروگاه ها، پالایشگاه مخازن سوخت و سدها.

بر اساس تعاریف ارائه شده در دستورالعمل و بررسی های صورت گرفته ، شهر کمالشهر دارای ۱ مرکز خطرزای غیر شهری درون محدوده شهر (تاسیسات آب شهری با امکانات کلر زنی و تصفیه آب- واقع در شمال محدوده) و ۱ مرکز خطرزای غیر شهری درون حریم شهر (شهرک صنعتی بهارستان) می باشد.

توضیح آن که لازم است فعالیت های تصفیه آب و کلرزنی از درون محدوده شهری خارج شود.



طرح جامع شهر کمالشهر

راهبرتهای نقشه

مراقبہ خطرات کی تعمیر شہری

کمال

حزب و گسل

مختصون في الشؤون

مراکز خطرزای غیر شهری

مقیاسی



سید عالمؑ کی تصویر:	بھڑوی مینا:
---------------------	-------------

مدير طرح :	دکتر سید علی حسینی
------------	--------------------

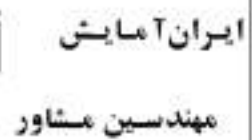
استمر...

نام القابل:	شماره القيد:
-------------	--------------

10

فدکین بکچر

فدائیس سداق



۴-۲- "بند شماره ۴: جهت گیری توسعه شهر به سمت مراکز خطرزای غیرشهری نباشد."

• عدم جهت گیری توسعه شهر به سمت مراکز خطرزای غیرشهری

بررسی تاریخچه شهرها نشانگر این است که تقریباً همه آنها، در گستره زمان افول یا گسترش می یابند که هم اکنون به دلیل ازدیاد جمعیت و روند گسترش شهرنشینی، با گسترش شهرها روبرو هستیم. اغلب گسترش شهرها از تمامی جهت ها صورت نمی پذیرد و این گسترش، بر اساس فاکتورها و پارامترهای تأثیرگذار، همچون وجود عرصه ها و منابع مستعد، به سویی سوق پیدا می نماید که آن را به عنوان جهت گیری توسعه شهر می شناسیم. چنانچه این جهت گیری، به سمت مراکز خطرزای غیرشهری باشد، بیم آن می رود که با توسعه شهر، در آینده شاهد وجود این مراکز درون شهر یا در حریم شهر باشیم. آنگاه باید برای پیشگیری از خطرهای ناشی از این مراکز، آنها را به بیرون از شهر منتقل نماییم؛ که این امر مستلزم صرف منابع عظیم و ضرر و زیان های سنگین است و اصل این موضوع یک دور و تسلسل باطل است. بنابراین بهترین گزینه، پیشگیری از توسعه شهر به سمت این گونه مراکز می باشد. از این رو در بخش محدودیت های توسعه شهر، این مسئله باید مورد توجه قرار گیرد. در صورتی که توسعه شهر، از دیگر جهت ها به دلایل منطقی قابل انجام نبود، توسعه به سمت مرکز خطرزا تنها با این شرط ممکن است که حداکثر توسعه حریم شهر، مماس با حریم مرکز خطرزا باشد.

جهت توسعه آتی کمالشهر به سمت جنوب آن صورت می گیرد و هیچ گونه توسعه آتی شهر به سمت مراکز خطرزای غیر شهری که در شمال محدوده و نیز خارج از محدوده (در شمال آن) صورت نمی پذیرد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- محدودیت های توسعه شهر
- مرز تقسیمات سیاسی
- کسل
- حریم کسل
- محدوده فرونشست زمین
- محدودیت توسعه به علت مجاورت با مسیر راه آهن
- محدوده محبوب شهر
- حریم محبوب شهر کرج
- محدودیت توسعه به علت مجاورت آزادراه تهران-خرودین
- حریم محبوب کوهسار
- مراکز خطرناک غیر شهری
- جهت توسعه

انگشت و محدودیت رشد و گسترش کمالشهر



نویسندگان: مصطفی حسینی

عصر طرح: GIS و ترسیم

کنترل: فایده

نام فایل: شماره نقشه

تاریخ شروع طرح: تاریخ تصویب طرح

نوع:

اندکس سطح 1:



اندکس سطح 2:



ایران آمایش
مهندسين مشاور

محدودیت توسعه به علت مجاورت
با مرز تقسیمات سیاسی و حریم کوهسار

محدودیت توسعه به علت
مجاورت با محدوده و حریم شهر کرج

محدودیت توسعه به علت مجاورت
با مرز تقسیمات سیاسی

محدودیت توسعه به علت
مجاورت با محدوده و حریم شهر کرج

۵-۲- "بند شماره ۵ : تعیین جهات توسعه شهرهای مرزی که حریم آنها با مرز تلاقی دارند، به سمت مرکز کشور باشد"

چنانچه شهرهای مرزی در جهت مرز توسعه پیدا نماید به شکلی که بین مرز و شهر حریم شهر وجود نداشته باشد، در صورت وقوع هر نوع حمله نظامی، بلافاصله شهر درگیر شده و امکان دفاع از شهر میسر نمی شود. درحالیکه چنانچه فاصله ای مناسب بین شهر و مرز وجود داشته باشد، نیروهای دفاعی می توانند از این فاصله در جهت دفاع از شهر استفاده نمایند؛ بنابراین باید توسعه شهرهای مرزی که حریم آنها با مرز تلاقی دارند، به سمت مرکز کشور باشد تا همواره این فاصله وجود داشته باشد.

موقعیت مکانی شهرکمالشهر به گونه ای است که با هیچ مرز کشوری همپوشانی ندارد.

۶-۲- "بند شماره ۶: از عوارض طبیعی موجود در شهرها در مکان یابی مراکز کلیدی در جهت کاهش آسیب پذیری در برابر تهدیدات استفاده بهینه گردد"

• استفاده از عوارض طبیعی موجود در شهرها در مکانیابی مراکز کلیدی جهت کاهش آسیب پذیری در برابر تهدیدات

ارتفاعات یکی از عمده ترین نقش های محیطی را در بحث های مکان یابی ایفا می کنند و می توانند یک مانع بزرگ و عمده طبیعی یا برعکس یک عامل تقویت کننده در مواقع جنگ قرار گیرند. شهر کمالشهر فاقد هر نوع محدوده ارتفاعی و کوهستانی است. شیب کلی و غالب شهر از سمت شمال به سمت جنوب می باشد. لیکن مطابق اسناد اعلام شده از سوی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، یک گسل درون محدوده شهری کمالشهر (با حریم ۲۵۰ متر از هر طرف) وجود دارد. این گسل طول شهر را به صورت شرقی-غربی طی می نماید. از توسعه شهر در بخش شمالی آن (شمال آزادراه تهران-قزوین) به دلیل وجود ناهموازی ها و حرایم آزاد راه و خطوط مترو اجتناب شده است.

در مکانیابی مراکز کلیدی در طرح پیشنهادی و در محدوده های الحاق شده به محدوده شهری، مراکز کلیدی (شامل بیمارستان، مراکز اداری پیشنهادی، مراکز آموزشی و کاربری های تاسیسات و تجهیزات شهری) خارج از حریم گسل های موجود جانمایی شده اند.

لازم به ذکر است برخی کاربری های کلیدی که در حریم گسل واقع شده اند، مربوط به وضع موجود بوده که می بایست جا به جا شوند. این کاربری ها با علامت ستاره (*) در نقشه مشخص شده اند.

علاوه بر این، در حریم شهر (اراضی واقع در شمال آزادراه تهران-قزوین) مطابق استعلام از شرکت آب منطقه ای البرز، تعدادی مسیل وجود دارد. بدیهی است به دلیل عدم توسعه شهر در شمال اتوبان، جانمایی مراکز کلیدی در حرائم صورت نگرفته است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- مراکز آموزشی
- مراکز اداری
- مراکز درمانی
- تأسیسات شهری
- تجهیزات شهری
- مجموع ایستگاهی
- محدوده شهر
- کسل
- حرم کسل

★ کبریا محله با نسبت بسیار زیاد و زیاد موجود در حرم کسل

مکان یابی مراکز کلیدی

مقیاس:



سیستم مختصات: UTM
مقیاس: 1:50,000

منبع طرح: GIS و ترسیم

کنترل:

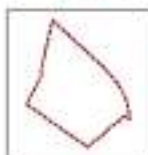
نام فایل: شماره نقشه

تاریخ شروع طرح:

تاریخ تصویب طرح:

پایان:

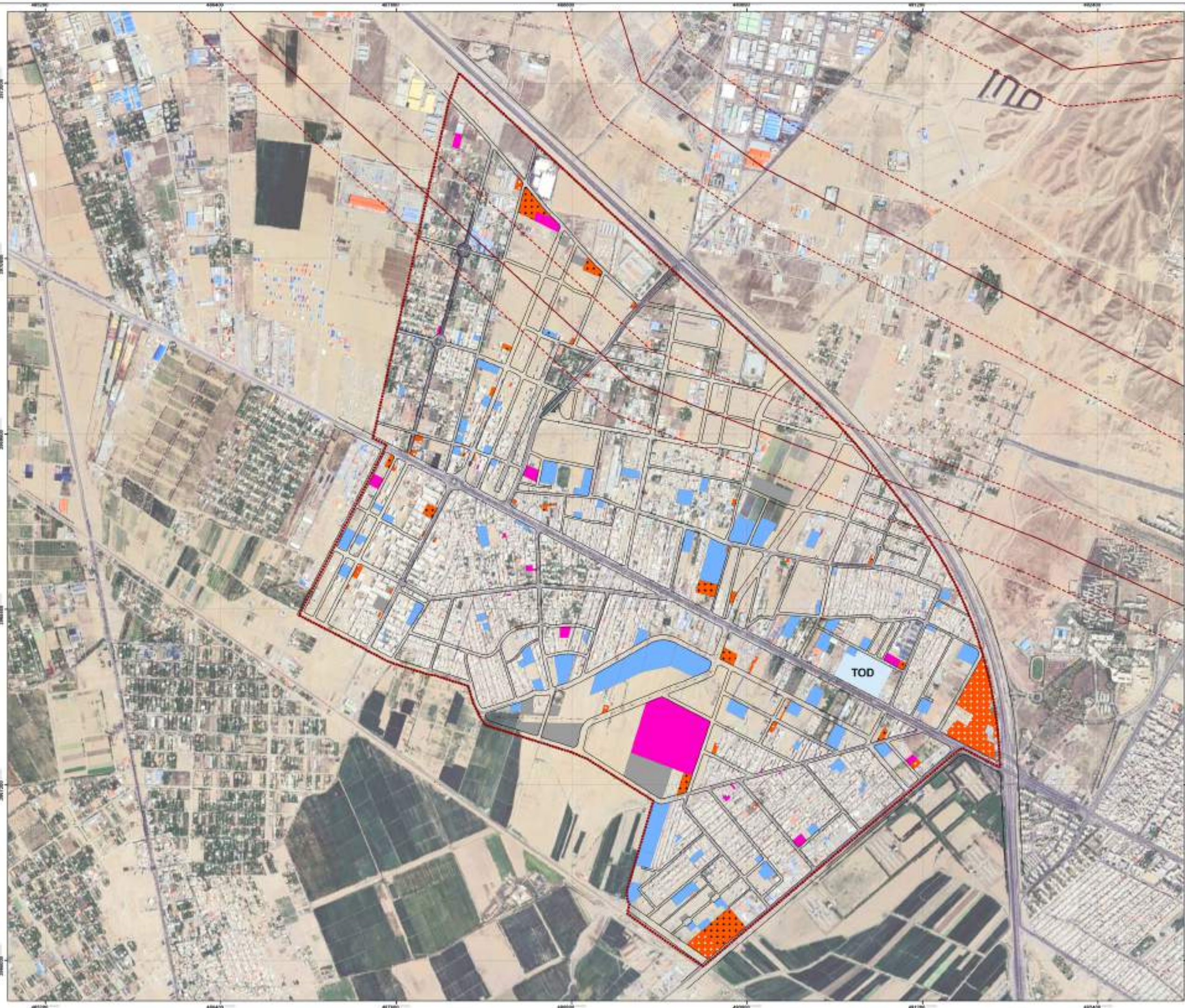
نقشه سطح 2



نقشه سطح 1



ایران آمیش
مهندسين مشاور



۷-۲- "بند شماره ۷: نواحی با امکان استقرار موقت جمعیت در حریم و محدوده شهر، منطبق با ظرفیت مورد نیاز و پتانسیل خدماتی شناسایی گردد."

• شناسایی نواحی با امکان استقرار موقت جمعیت در حریم و محدوده شهر، منطبق با ظرفیت مورد نیاز و پتانسیل خدماتی

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 ارائه چادر به هر خانوار چند نفره، ارائه غذای آماده و مراقبت های درمانی سیار و غیر ثابت. در این شرایط، اقدامات آماده سازی محیط یا وجود نداشته یا محدود به پایه ای ترین نیازها و در رأس آنها، تأمین دسترسی های اضطراری است.

در ایران سابقه وقوع حوادث و بحران های طبیعی و غیر طبیعی زیادی وجود دارد. از جمله بحران های طبیعی می توان به زلزله، سیل، طوفان، ریزگرد، رانش زمین و آتش سوزی اشاره کرد. معمولاً در هر بحران، منازل و سکونتگاه های عده زیادی از افراد دچار خسارت می شوند و عده ای نیز دچار صدمات مالی و جانی می گردند. موضوع اسکان موقت بایستی با رعایت موازینی صورت گیرد که از جمله آنها می توان به بهینه سازی زمان و هزینه ساخت و بهره برداری محل اشاره کرد.

محدوده شهری کمالشهر به ۲ بخش شمالی و جنوبی (با محور فرض کردن بلوار شهید بهشتی) قابل تقسیم بندی می باشد. جهت اسکان موقت جمعیت در محدوده شمالی ۲ پهنه فضای سبز به مساحت های (۸۴۰۲۶ و ۱۲۷۸۶۷ مترمربع) و یک پهنه فضای سبز (به مساحت ۱۱۱۲۲۵ مترمربع) در جنوب بلوار شهید بهشتی پیشنهاد می گردد.

علاوه بر این فضای باز پیشنهادی واقع در جنوب شهر (که در حریم شهر واقع شده است) و خارج از حریم گسل ها بوده و با احداث جاده کمر بندی جنوبی کمالشهر از دسترسی مناسبی برخوردار می گردد، جهت استقرار موقت جمعیت پیشنهاد شده است.

لذا با در نظر گرفتن ۱/۳ جمعیت پیشنهادی در افق طرح (۷۹۶۶۷ نفر) و سرانه ۲۰ متر مربع به ازاء هر نفر، مشخص می گردد زمین مناسب جهت اسکان موقت جمعیت ۱۵۹ هکتار می باشد. مطابق نقشه پیشنهادی، ۱۰۰ هکتار زمین جهت اسکان موقت تامین شده است. با عنایت به لزوم تامین باقیمانده زمین مورد نیاز، پیشنهاد می گردد در مواقع ضرورت از اراضی مرکز تحقیقات بذر و نهال واقع در جنوب محدوده شهری نیز استفاده گردد. این اراضی تحت مدیریت جهاد کشاورزی بوده و دارای فضاهای باز مناسب جهت اسکان موقت جمعیت می باشد.

علاوه بر فضاهای معرفی شده در خارج از موقعیت طرح، محوطه باز داخل سایت نیز باید برای اسکان اضطراری مناسب سازی شود تا در شرایط اضطراری، کمترین نیاز به اسکان در خارج از سایت باشد. قابلیت تردد آسان برای خودرو و انسان در همه قسمت های فضای سبز داخلی در نظر گرفته شود.

- به کارگیری مبلمانی با قابلیت انعطاف پذیری در معابر جهت ایجاد فضای بیشتر برای تردد خودروها .

- عدم استفاده از مصالح ترکش شونده.

- عدم استفاده از مبلمان گوشه تیز.

- استفاده از رمپ به جای پله در اراضی شیب دار ارجح است.

- عرض دسترسی ها حداقل ۱۲ متر در نظر گرفته شود.

- تأمین آب آشامیدنی و غیر آشامیدنی (مصارف شستشو، بهداشت محیط و ...) برای مصرف حداقل سه شبانه روز.

- تأمین برق اضطراری توسط دیزل ژنراتور، موتورهای برق و غیره.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- محل اسکان موقت
- کابل
- حريم اسل
- محدوده شهر

مرکز اسکان موقت



مقیاس:

سیستم مختصات: UTM
مقیاس: 1:50,000

نوع طرح: GIS و نقشه

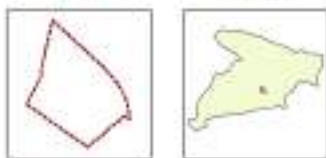
کد نقشه:

نام فایل: نقشه

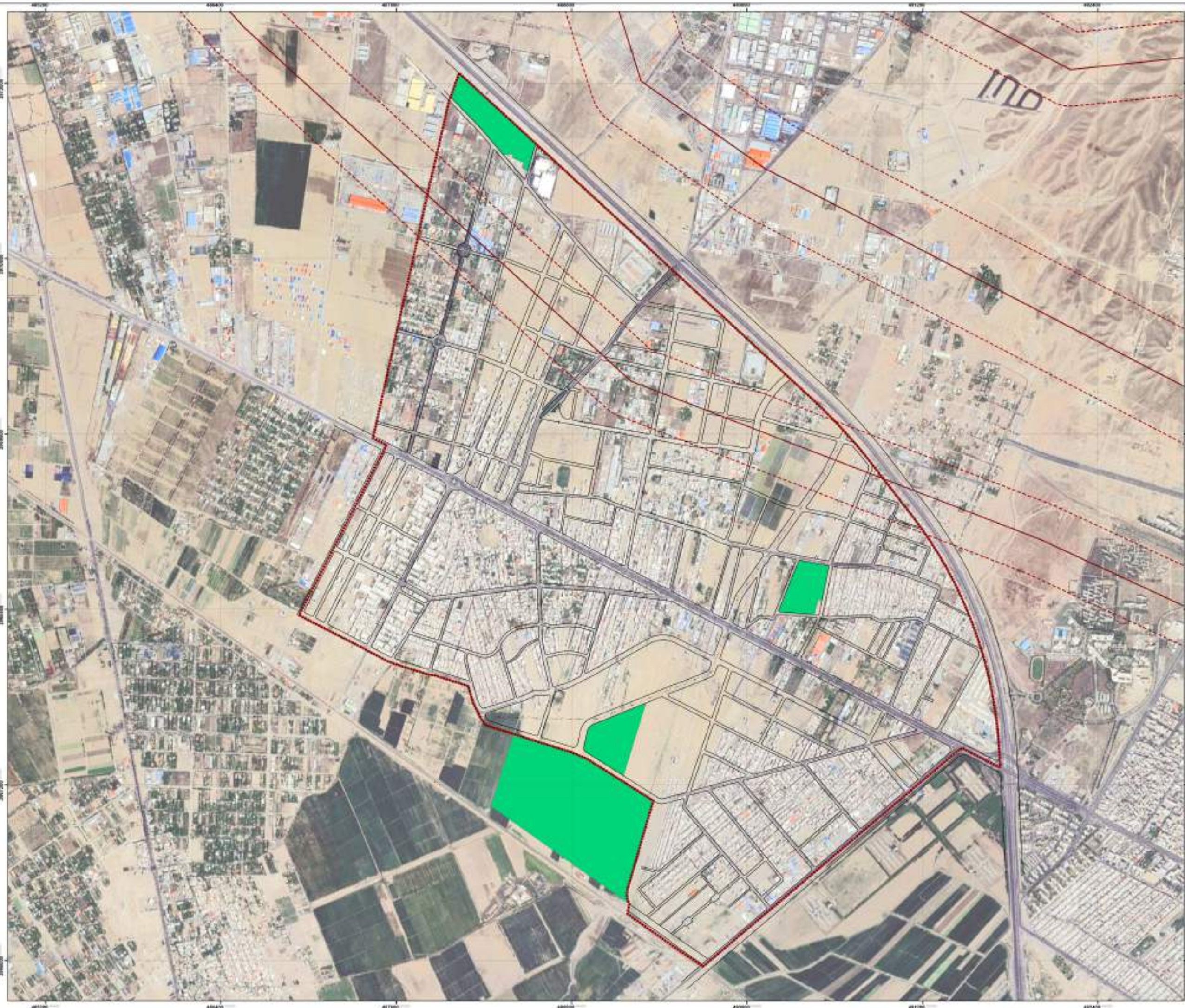
تاریخ شروع طرح: تاریخ تصویب طرح

پایان:

نقشه منطقه



ایران آماش
مهندسین مشاور



۸-۲- "بند شماره ۸: در انتخاب عرصه های ایمن جهت استقرار مراکز کلیدی شهر، شاخص های زمین شناسی، جنس، نفوذپذیری، تکتونیک، رانش، فرونشست و ... در نظر گرفته شود."

- انتخاب عرصه های ایمن جهت استقرار مراکز کلیدی شهر، با در نظر گرفتن شاخصهای زمین شناسی (جنس، نفوذپذیری، تکتونیک، رانش، فرونشست و...)

در برخی از پدیده ها همچون لغزش، فرونشست و غیره، علاوه بر علل طبیعی شکل دهنده آنها، عامل انفجار و امواج آن نیز به میزان زیادی توانایی تشدید این پدیده ها را دارد؛ بنابراین توجه به آنها می تواند پایداری محیط های شهری و مراکز کلیدی موردنظر را در شرایط بروز تهدیدها افزایش دهد.

با توجه به موقعیت قرار گیری شهر کمالشهر در نقشه فرسایش خاک مشخص می گردد، عمده اراضی شهر در اراضی دارای فرسایش اندک و فرسایش کم تا متوسط واقع شده اند.

علاوه بر این، با توجه به نقشه فرونشست استان البرز، شهر کمالشهر در محدوده های دارای فرونشست زمین واقع شده است و هرچه از سمت شمال (شمال بلوار شهید بهشتی) به سمت جنوب پیش رویم بر میزان فرونشست سالانه زمین افزوده می شود. بدین جهت سعی شده است عمده کاربری های کلیدی در نیمه شمالی شهر و خارج از حریم گسل ها جانمایی گردد. این موضوعی است که در مصوبه شورایی شهرسازی و معماری ایران نیز در خصوص کمالشهر مورد توجه بوده و قسمت قابل توجهی از اراضی پیشنهادی الحاقی به شهر (حداصل محدوده مصوب تا خط راه آهن) از طرح نهایی حذف گردیدند.

همچنین مطابق اسناد اعلام شده از سوی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، یک گسل درون محدوده شهری کمالشهر (با حریم ۲۵۰ متر از هر طرف) وجود دارد. این گسل طول شهر را به صورت شرقی-غربی طی می نماید.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- محدوده مصوب شهر
- فرسایش اندک
- فرسایش کم تا متوسط
- فرسایش متوسط
- فرسایش زیاد
- محدوده شهری

فرسایش خاک



عصر طرح:	GIS و ترسیم:
کنترل:	تهیه:
نام فایل:	شماره نقشه:
تاریخ شروع طرح:	تاریخ تصویب طرح:
توضیح:	

اندکس سطح 1:



اندکس سطح 2:



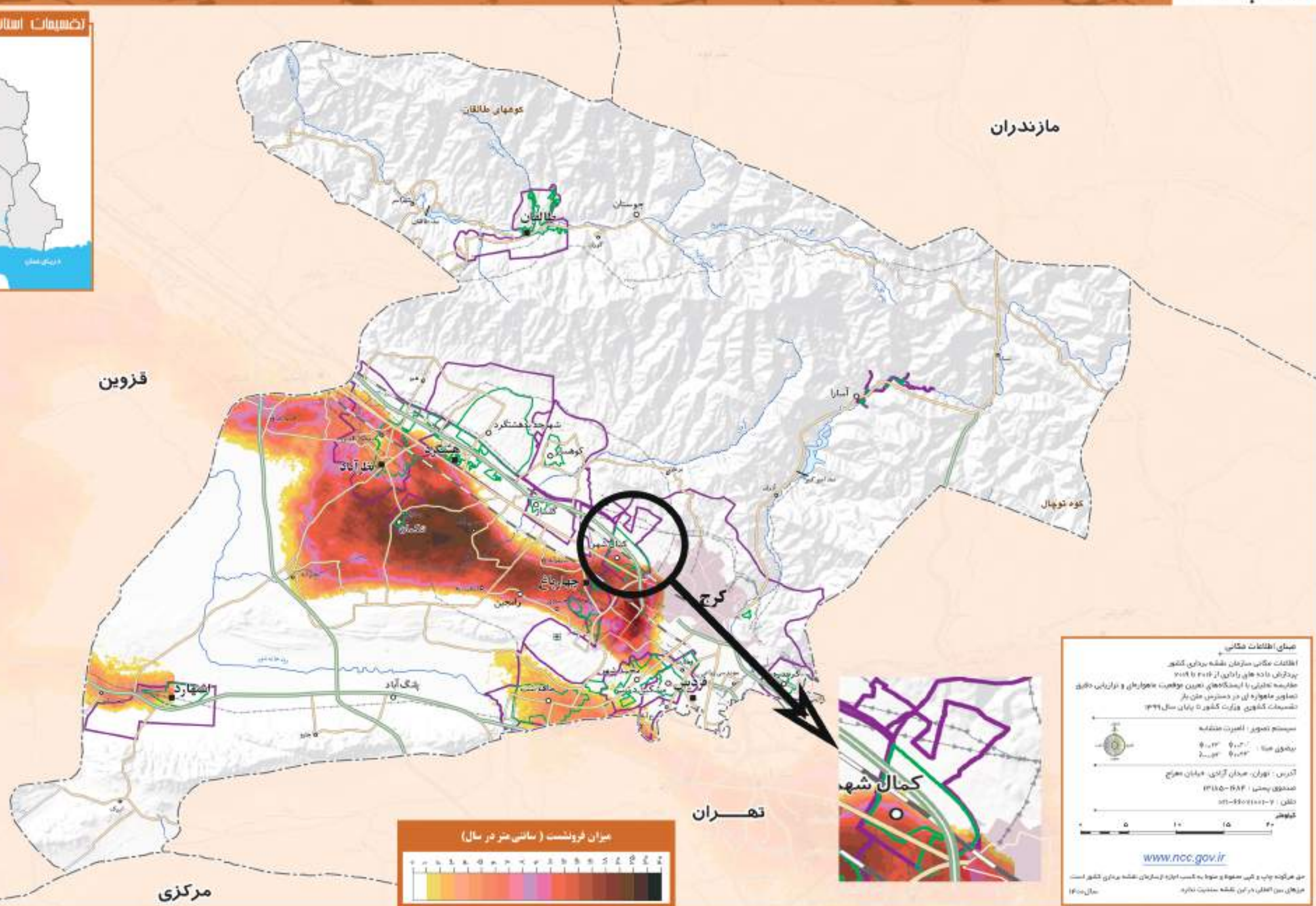
ایران آمایش
مهندسين مشاور



نقشه فرونشست استان البرز



تقسیمات استانی



- پنداشت**
- آرامگاه و بزرگراه
 - راه اصلی
 - راه فرعی
 - مسیر راهها
 - راه آهن
 - فرزین اصلی
 - مرز استانی
 - روستاهای دائمی - فصلی
 - دریاچه
 - مرکز استان - راه شهری
 - مرکز شهرستان
 - مرکز بخش و منطقه شهری
 - مرکز دهستان و آبادی
 - فرودگاه (بین المللی - داخلی)
 - پل (آبشار - سد)
 - سد
 - خط انتقال نیرو
 - حرم شهر
 - محدوده شهر
- نمایش ارتفاعی



اطلاعات کلی

اطلاعات مکانی: استان البرز، نقشه برداری کشور
 برداشتن داده های راداری از ۲۰۱۶ تا ۲۰۱۸
 پردازش داده های راداری با استفاده از الگوریتم پردازش تصویر و پردازش دقیق
 تصاویر ماهواره ای در دسترس متن باز
 تقسیمات کشوری وزارت کشور تا پایان سال ۱۳۹۹

سیستم تصویر: تصویربرداری

برسوی شمال: ۳۶° ۴۰' ۴۰" N
 ۳۶° ۴۰' ۴۰" E

آدرس: تهران، میدان آزادی، پلاک ۱۰۰
 صندوق پستی: ۱۳۱۵۵-۱۳۱۵۴
 تلفن: ۰۲۱-۸۸۰۰۱۰۰۰-۷

کوبه

www.ncc.gov.ir

این پروژه چاپ و تهیه شده و توسط به کسب اجازه از سازمان نقشه برداری کشور است.
 هرگونه کپی برداری بدون اجازه سازمان نقشه برداری مجاز نیست.

۹-۲- "بند شماره ۹: اصل پراکندگی در توزیع خدمات مربوط به تأمین آب درون شهر در نظر گرفته شود"

• پراکندگی در توزیع خدمات مربوط به تأمین آب درون شهر

در نقشه صفحه بعد، موقعیت تاسیسات آبی در شهر کمالشهر منعکس شده است. همان گونه که از نقشه مذکور مشخص می شود تاسیسات آبی در شهر کمالشهر (شامل مخازن، چاه های آب و پمپ های آنها) در سطح محلات و نواحی مختلف شهر پراکنده شده اند. بدیهی است این پراکندگی مزیت مهمی برای شهر محسوب می گردد به نحوی که در مواقع بحران نیاز آبی هر منطقه مستقل بوده و همچنین امکان تأمین آب از سایر مناطق برای منطقه دارای بحران فراهم می گردد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- تأسیسات آب
- گسل
- حريم گسل
- محدوده شهر

نقشه آب در کمالشهر



سیستم تصویر: معیاری هند

منبع طرح: GIS و ترسیم

کنترل:

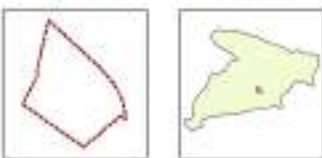
نام فایل: شماره نقشه

تاریخ شروع طرح:

تاریخ تصویب طرح:

پایان:

فاز ۱: فاز ۲



ایران آمایش
مهندسين مشاور



۱۰-۲- "بند شماره ۱۰: منابع تأمین آب متنوع با توجه به پتانسیل های موجود درون و پیرامون شهر شناسایی گردد."

• منابع تأمین آب متنوع با توجه به پتانسیل های موجود درون و پیرامون شهر

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 راهبرد های اساسی دشمن باشد. به دلیل آنکه یکی از مهمترین 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 آنقدر با ارزش و با اهمیت 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.

در شهر کمالشهر ۱۵ حلقه چاه وظیفه تأمین آب را بر عهده دارند. مطابق اطلاعات دریافتی از شرکت آب منطقه ای البرز (که در صفحه بعد منعکس شده است) حجم مخازن موجود کمالشهر ۱۰۰۰۰ مترمکعب می باشد که تا افق سال ۱۴۱۵ به میزان ۵۷۱۰۴ مترمکعب می بایست افزایش یابد.

علاوه بر این تأمین آب در آینده نیز از طریق منابع آب زیر زمینی صورت خواهد گرفت.

جدول ۵-۱۰ کمبود حجم مخزن در بخش شهری (۱۴۳۰)

شهرستان	شهر / روستا	حجم مخزن موجود (مترمکعب)	حجم مخزن مورد نیاز ۱۳۹۵	کمبود حجم مخزن مورد نیاز ۱۳۹۵	حجم مخزن مورد نیاز ۱۴۰۰	کمبود حجم مخزن مورد نیاز ۱۴۰۰	حجم مخزن مورد نیاز ۱۴۱۵	کمبود حجم مخزن مورد نیاز ۱۴۱۵	حجم مخزن مورد نیاز ۱۴۳۰	کمبود حجم مخزن مورد نیاز ۱۴۳۰
کرج	آسارا	۱,۱۴۳	۹۰۰	۰	۹۴۸	۰	۱,۱۷۲	۲۹	۱,۶۷۲	۵۲۹
	کرج	۱۸۴,۷۰۰	۳۷۳,۰۲۱	۱۸۸,۳۲۱	۴۱۵,۵۵۳	۲۳۰,۸۵۳	۵۵۲,۱۵۴	۳۶۷,۴۵۴	۶۳۹,۲۵۱	۴۵۴,۵۵۱
	کمالشهر	۱۰,۰۰۰	۳۵,۴۶۳	۲۵,۴۶۳	۴۰,۸۰۰	۳۰,۸۰۰	۵۷,۱۰۴	۴۷,۱۰۴	۶۷,۴۴۱	۵۷,۴۴۱
	گرمدره	۴,۶۰۰	۶,۸۵۹	۲,۲۵۹	۷,۴۹۸	۲,۸۹۸	۹,۲۹۹	۴,۶۹۹	۱۰,۸۰۶	۶,۲۰۶
	ماه‌دشت	۱۶,۴۰۰	۱۹,۹۰۴	۳,۵۰۴	۲۲,۴۳۴	۶,۰۳۴	۲۹,۶۸۴	۱۳,۲۸۴	۳۵,۰۵۵	۱۸,۶۵۵
	محمدشهر	۱۰,۰۰۰	۳۶,۸۳۵	۲۶,۸۳۵	۳۹,۶۲۳	۲۹,۶۲۳	۴۵,۰۰۹	۳۵,۰۰۹	۵۲,۱۶۷	۴۲,۱۶۷
	جمع کل شهری	۲۲۶,۸۴۳	۴۷۲,۹۸۲	۲۴۶,۳۸۲	۵۲۶,۸۵۶	۳۰۰,۲۰۸	۶۹۴,۴۲۲	۴۶۷,۵۷۹	۸۰۶,۳۹۲	۵۷۹,۵۴۹
	روستایی بیش از ۲۰۰۰ نفر	۸,۳۶۵	۹,۷۷۲	۱,۴۰۷	۱۸,۰۲۶	۹,۶۶۱	۱۲,۳۱۵	۳,۹۵۰	۱۱,۱۷۸	۲,۸۱۳
	روستایی کمتر از ۲۰۰۰ نفر	۸,۳۶۵	۹,۷۷۲	۱,۴۰۷	۱۸,۰۲۶	۹,۶۶۱	۱۲,۳۱۵	۳,۹۵۰	۱۱,۱۷۸	۲,۸۱۳
	جمع کل روستایی	۱۶,۷۳۰	۱۹,۵۴۴	۲,۸۱۴	۳۶,۰۵۲	۱۹,۳۲۲	۲۴,۶۳۰	۷,۹۰۰	۲۲,۳۵۶	۵,۶۲۶
جمع کل شهرستان		۲۴۳,۵۷۳	۴۹۲,۵۲۶	۲۴۹,۱۹۶	۵۶۲,۹۰۸	۳۱۹,۵۳۰	۷۱۹,۰۵۲	۴۷۵,۱۴۹	۸۱۷,۵۷۰	۵۸۵,۱۷۵

❖ توضیح اینکه در خصوص محاسبه حجم مخازن مورد نیاز ، مطابق با نشریه ۱۱۷-۳ (ضوابط طراحی سامانه های انتقال و توزیع آب شهری و روستایی) برابر با ۷۰٪ حداکثر نیاز آبی روزانه ملاک محاسبه قرار گرفته است و لازم به ذکر است میزان جمعیت و سرانه های ساکن ، گردشگر و اقامتگاه دوم بر اساس صورتجلسه مصوب شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور به شماره سریال کل ۲۳۴۰ ، شماره سریال سالانه ۷۳ مورخ ۹۹/۰۵/۰۸ در نظر گرفته شده است .

❖ در خصوص حجم مخازن تعادلی رینگ سراسری استان (نقاط تحویل) مطابق با نشریه ۱۱۷-۳ معادل ۲ ساعت نیاز آبی روزانه در نظر گرفته شده است .



۱۱-۲- "بند شماره ۱۱: به جهت وزش باد در استقرار مراکز خطر ساز به عنوان عامل تشدید کننده پیامدهای ناشی از رخداد تهدیدات در تأسیسات توجه شود"

• اهمیت جهت وزش باد در استقرار مراکز خطر ساز به عنوان عامل تشدید کننده پیامدهای ناشی از رخداد تهدیدات در تأسیسات

باد یکی از مهمترین عناصر جوی است که دارای تأثیر و نقش به سزایی در تعیین مکان مناسب فعالیت ها است. اثرات باد هم مانند سایر عناصر جوی به صورت مثبت و منفی متجلی می شود. مهمترین عاملی که در بخش باد لازم است بررسی شود، جهت باد غالب در محدوده مورد نظر است. پس از جهت باد، سرعت آن نیز در تعیین محدوده پراکنش هوا مؤثر است. همچنین با کمک این دو عامل می توان وسعت و نحوه پراکنش دود و آلاینده ها را در محیط برآورد نمود. باد از جمله مسائل با اهمیت در مکانیابی به لحاظ پدافند محسوب می شود. این معیار از آن جهت حائز اهمیت است که می تواند آلودگیهای ناشی از انفجار و دود ناشی از آتش سوزی احتمالی را به اطراف جا به جا کند. همچنین باد می تواند آلودگی ناشی از کارخانه ها را به درون مراکز جمعیتی منتقل نماید؛ بنابراین در طرح توسعه و عمران برای تعیین پهنه کاربری های خطرزا که پتانسیل انتشار آلودگی دارند، بررسی جهت باد غالب دارای اهمیت است. بالاترین جریان باد در ماههای اردیبهشت و خرداد پایین ترین سرعت وزش باد در ماه آذر نشان داده شده است.

جدول شماره ۳: سرعت وزش باد و تعداد روزهای همراه با گرد و غبار

ماه	فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر	مهر	آبان	آذر	دی	بهمن	اسفند
سرعت وزش باد (متر بر ثانیه)	۱۲	۱۷	۱۰	۸	۱۳	۱۳	۸	۱۳	۱۳	۱۲
تعداد روزهای همراه با گرد و غبار	۸	۳	۳	۱	۵	۳	۱	۲۳	۱۳	۸

جهت باد غالب در شهر کمالشهر غربی می باشد که ۲۰ درصد بادهای وزیده در سطح شهر را به خود اختصاص می دهد.

همان طور که از نقشه مشخص می باشد هیچ کدام از کاربری های کلیدی در مسیر باد غالب از سمت کاربری های خطرزای شهری نمی باشند. بدیهی است این موضوع در ضوابط و مقررات طرح جامع (بخش مربوط به همجواری و استقرار کاربری ها) نیز مورد تاکید قرار گرفته است.

علاوه بر این، کاربری های خطرزای درون محدوده (پمپ بنزین و ایستگاه های تقلیل فشار گاز) به وسیله کاربری های باغات و نیز شبکه های ارتباطی و دیوار کشی از سایر کاربری های مجاور مجزا شده است تا خطر به کمترین میزان خود برسد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- مراکز خطرناک
- مراکز آموزشی
- مراکز اداری
- مراکز درمانی
- ناحیه‌های شهری
- تجهیزات شهری
- مجموعه ایستگاهی
- گسل
- حرم گسل
- محدوده پیشنهادی

موقعیت کپری هلی خطرناک و باد غالب



سیستم تصویر: UTM
مقیاس: 1:50,000

مقیاس طرح: 1:50,000	نوع نقشه: GIS و نقشه
تاریخ شروع طرح: 1398	تاریخ تصویب طرح: 1399
تاریخ اتمام طرح: 1400	تاریخ تصویب طرح: 1400
تاریخ شروع طرح: 1401	تاریخ تصویب طرح: 1401
تاریخ شروع طرح: 1402	تاریخ تصویب طرح: 1402
تاریخ شروع طرح: 1403	تاریخ تصویب طرح: 1403
تاریخ شروع طرح: 1404	تاریخ تصویب طرح: 1404
تاریخ شروع طرح: 1405	تاریخ تصویب طرح: 1405
تاریخ شروع طرح: 1406	تاریخ تصویب طرح: 1406
تاریخ شروع طرح: 1407	تاریخ تصویب طرح: 1407
تاریخ شروع طرح: 1408	تاریخ تصویب طرح: 1408
تاریخ شروع طرح: 1409	تاریخ تصویب طرح: 1409
تاریخ شروع طرح: 1410	تاریخ تصویب طرح: 1410
تاریخ شروع طرح: 1411	تاریخ تصویب طرح: 1411
تاریخ شروع طرح: 1412	تاریخ تصویب طرح: 1412
تاریخ شروع طرح: 1413	تاریخ تصویب طرح: 1413
تاریخ شروع طرح: 1414	تاریخ تصویب طرح: 1414
تاریخ شروع طرح: 1415	تاریخ تصویب طرح: 1415
تاریخ شروع طرح: 1416	تاریخ تصویب طرح: 1416
تاریخ شروع طرح: 1417	تاریخ تصویب طرح: 1417
تاریخ شروع طرح: 1418	تاریخ تصویب طرح: 1418
تاریخ شروع طرح: 1419	تاریخ تصویب طرح: 1419
تاریخ شروع طرح: 1420	تاریخ تصویب طرح: 1420



ایران آماش
مهندسین مشاور

جهت باد غالب



TOD

۱۲-۲- "بند شماره ۱۲: توسعه آتی شهر نباید در حریم آبهای سطحی و روی آبخوان های شهر پیشنهاد شود"

• عدم پیشنهاد توسعه آتی شهر در حریم آبهای سطحی و روی آبخوان های شهر

آب یکی از نیازهای مهم در دنیا به شمار می رود. همه فعالیت های انسان از قبیل کشاورزی، صنعتی، بهداشت و ... بستگی مستقیم به منابع آب سالم و در دسترس دارد. منابع آب به صورت های مختلف از جمله سطحی و زیرزمینی قابل بهره برداری هستند. امروزه با افزایش جمعیت و گسترش شهرها، افزایش روز افزون تقاضای آب برای مصارف مختلف کشاورزی، صنعتی و شهری پدید آمده است. گسترش شهرها و توسعه فیزیکی آنها یکی از مسائل مهم در بحث منابع آب است. گسترش و بارگذاری کاربری های شهری می تواند اثرات مختلفی همچون آلوده شدن منابع آب سطحی، زیر زمینی یا تغییر در رژیم آب های زیرزمینی را به همراه داشته باشد.

داشتن منابع آب سالم پیش نیازی ضروری و اساسی برای حفظ کیفیت محیط زیست و رشد و توسعه اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی جوامع انسانی است. بسیاری از سکونتگاه های انسان در نزدیکی و کنار منابع آب قرار دارند و این منابع تامین کننده نیازهای آبی انسان و در بسیاری از مواقع دریافت کننده زایدات انسانی (فاضلاب ها و پسماندها) و رواناب ها به شمار می روند که اثرات سوء بسیاری بر محیط زیست طبیعی و انسانی در پی دارد. در این میان حریم کیفی منابع آب سطحی یکی از نیازهای ضروری مدیریت منابع آب و محیط زیست است که کارکردهای متعددی از جمله حفاظت اکوسیستم آبی و کنارآبی، جلوگیری از تخریب ساحل و بستر رودخانه، بهبود کیفیت آب (توسط گیاهان کنارآبی و آبی)، کاهش بار آلودگی ورودی از منابع غیرنقطه ای، بهبود مدیریت مخاطرات ناشی از حوادث و سوانح آلودگی دارد. رعایت ضوابط حرایم کیفی منابع آبهای سطحی و عدم توسعه شهر در این حرایم اولین گام در راستای حفاظت از این منابع خواهد بود.

مطابق طرح جامع پیشنهادی، توسعه آتی کمالشهر نسبت به محدوده مصوب پیشین محدود بوده و هیچ گونه حریم منبع آب سطحی درون آن وجود ندارد. قابل توجه آن که وجود آبخوان نیز در این بخش ها گزارش نشده است.

۱۳-۲- " بند شماره ۱۳: در برنامه ریزی کاربری زمین با رویکرد چند عملکردی بودن فضا، سهولت دسترسی و تعدد گزینه های آن (مانند دسترسی به پایانه حمل و نقل، مترو، شبکه معابر شریانی) برای کاربری های چند منظوره رعایت شود"

- رعایت سهولت دسترسی و تعدد گزینه های آن (مانند دسترسی به پایانه های حمل و نقل، مترو، شبکه معابر شریانی) برای کاربری های چند منظوره در برنامه ریزی کاربری زمین با رویکرد چندعملکردی بودن فضا

منظور از کاربری های چند منظوره در طرح حاضر، کاربری هایی است که در زمان صلح، بهره برداری عادی از آن صورت می پذیرد و در زمان بحران (ناشی از جنگ یا بلایای طبیعی)، عملکرد دیگری که غالباً برای کاهش آسیب پذیری و تسهیل مدیریت بحران است از آن انتظار می رود.

یکی از راهکارهایی که برای کاهش آسیب پذیری مردم وجود دارد، برنامه ریزی و احداث فضاهای امن چندمنظوره با کاربری پناهگاهی در شهرهاست. مکان هایی از شهر بیشترین نیاز را به کاربری چند منظوره دارند که بیشتر در معرض خطر هستند و این مکان ها جایی نیست جز در نزدیکی مراکز کلیدی و مراکز خطرزای شهری؛ زیرا این مراکز بیشتر در معرض حمله ها هستند و افرادی که پیرامون چنین مراکزی هستند، بیشتر در معرض خطر قرار دارند. آنچه بند حاضر بدان اشاره می کند، ناظر بر مسئله مهم دسترسی مطلوب به این فضاهاست. به عبارت دیگر، نیاز است دسترسی های متعددی (حداقل دو دسترسی از جهات مختلف) برای رسیدن مردم به این کاربری ها در نظر گرفته شود.

همچنین امکان دسترسی به این مراکز از طریق سامانه های حمل و نقل عمومی مانند ایستگاه های مترو و اتوبوس های درون شهری به شکل مطلوبی فراهم باشد. همچنین این دسترسی ها باید حائز شرایطی باشند که به هنگام هجوم دفاعی افراد از ظرفیت کافی برای انتقال افراد به فضا برخوردار باشند.

با توجه به بررسی های انجام شده فضاهای سبز ، مراکز ورزشی و پایانه اصلی حمل و نقل عمومی (TOD) در شهر کمالشهر را می توان به عنوان مراکز چند عملکردی معرفی نمود. در نقشه زیر پراکندگی کاربری های چند عملکردی نشان داده شده است. همان گونه که از نقشه مشخص می شود کلیه کاربری های چند عملکردی دارای حداقل ۲ دسترسی می باشند. دسترسی اصلی این کاربری ها از طریق شبکه های شریانی تامین شده است. علاوه بر این با تعریف مقطع عرضی مناسب (مطابق ضوابط و مقررات طرح) و نیز اجرای تعریض خیابان ها (مطابق طرح تفصیلی) این دسترسی ها بهبود خواهند یافت.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- تاکتیرهای چند منظوره
- از ابراه
- معماری شهری
- معماری جمع و پخش کننده
- گسل
- حریم گسل
- محدوده شهر

گوری های چند منظوره و دسترسی آن ها

مقیاس:



سیستم تصویر: UTM
پروجکشن: UTM

منبع طرح: GIS و ترسیم

کنترل:

تایید:

تایید:

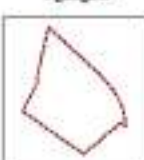
تاریخ شروع طرح:

تاریخ شروع طرح:

پایان:

پایان:

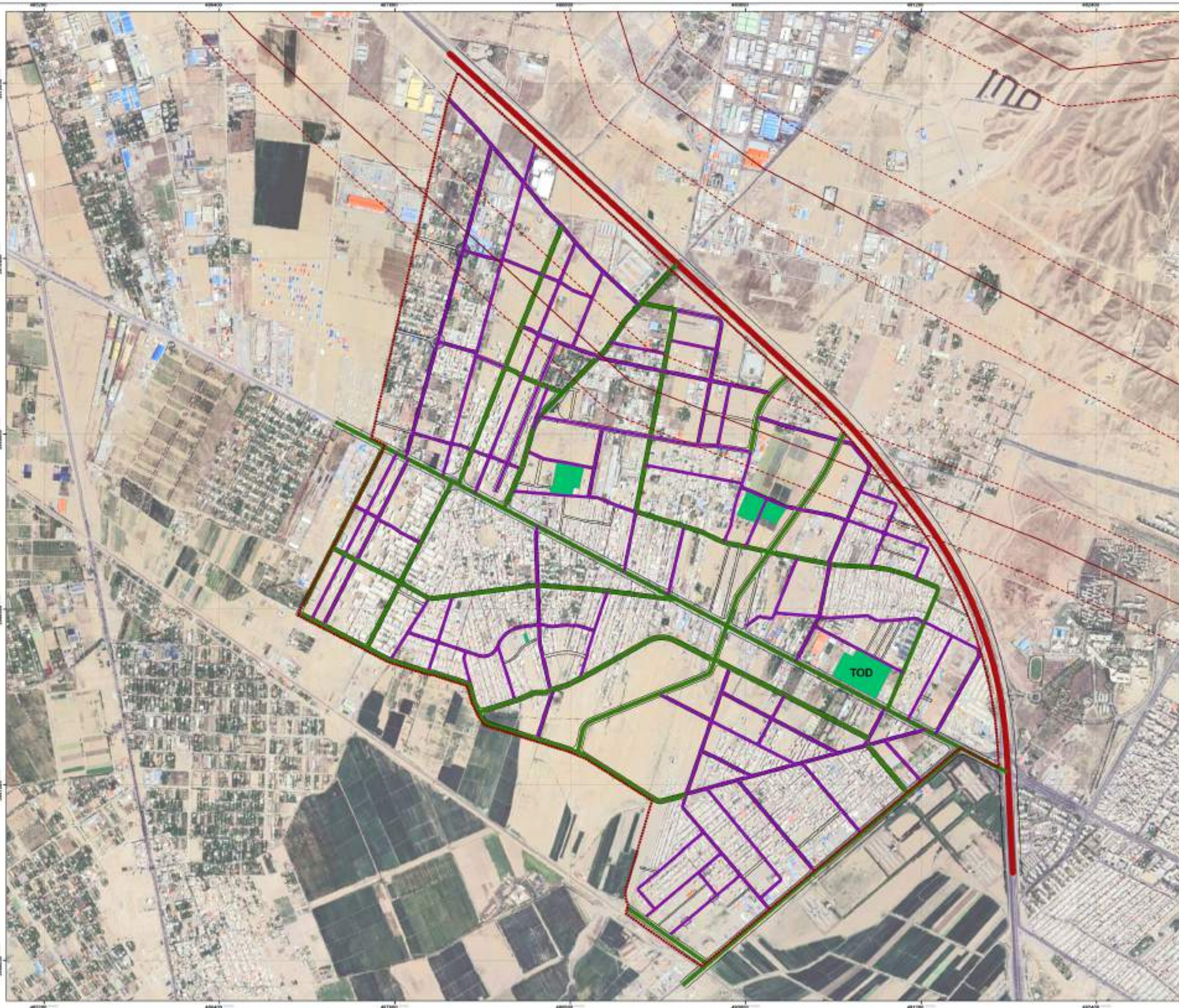
نقشه سطح 1



نقشه سطح 2



ایران آمیش
مهندسين مشاور



۱۴-۲- "بند شماره ۱۴: دسترسی های مناسب به مراکز تأمین ایمنی و امدادرسانی موجود مانند درمانگاه ها و بیمارستان ها، ایستگاه های آتشنشانی، پناهگاه ها، فضاهای باز بزرگ عمومی، در تمامی پهنه های شهری"

• پیش بینی دسترسی های مناسب به مراکز تأمین ایمنی و امدادرسانی موجود مانند درمانگاه ها و بیمارستان ها، ایستگاه های آتشنشانی، پناهگاه ها، فضاهای باز بزرگ عمومی، در تمامی پهنه های شهری

یکی از پیش بینی های لازم و ضروری برای سرویس دهی به مردم در زمان بحران، دسترسی سریع به مراکز تأمین ایمنی و امدادرسانی موجود، با فاصله و زمان دسترسی مناسب است؛ بنابراین باید این مراکز در تمامی شهر بر اساس سه فاکتور ظرفیت سرویس دهی، فاصله دسترسی و زمان دسترسی ایجاد شود.

دسترسی به بیمارستان ها و مراکز درمانی، دسترسی به ایستگاه های آتشنشانی و دسترسی به فضاهای باز بزرگ عمومی به منظور استقرار موقت حائز اهمیت است. نقشه های شعاع دسترسی به مکان های عنوان شده در طرح پیشنهادی ارائه شده است.

همان گونه که از نقشه های مذکور مشخص می شود کلیه مناطق مرکزی شهر دسترسی مناسب به آتشنشانی و پارک و فضای سبز و کاربری درمانی دارند. در واقع هیچ منطقه ای در شهر خارج از شعاع دسترسی مناسب به کاربری های عنوان شده، قرار نمی گیرد.

در خصوص کاربری درمانی بخش کوچکی از شهر خارج از شعاع دسترسی مناسب قرار دارد که البته عمدتاً شامل کاربری سکونت کمالشهر نمی باشد. علت این امر نیز وجود غسل و حرائم مرتبط با آن در این قسمت از شهر می باشد که جانمایی کاربری درمانی در این بخش را با محدودیت مواجه می سازد. بدیهی است با فاصله زمانی نسبتاً کم این بخش نیز در پوشش کاربری های درمانی پیرامونی قرار می گیرند.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

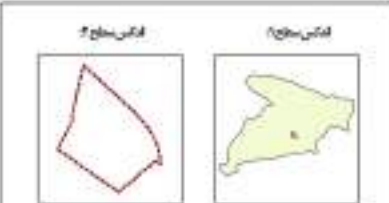
راهنمای نقشه

- پارک و فضای سبز
- شعاع دسترسی به فضای سبز
- کامل
- حريم گسل
- محدوده شهر

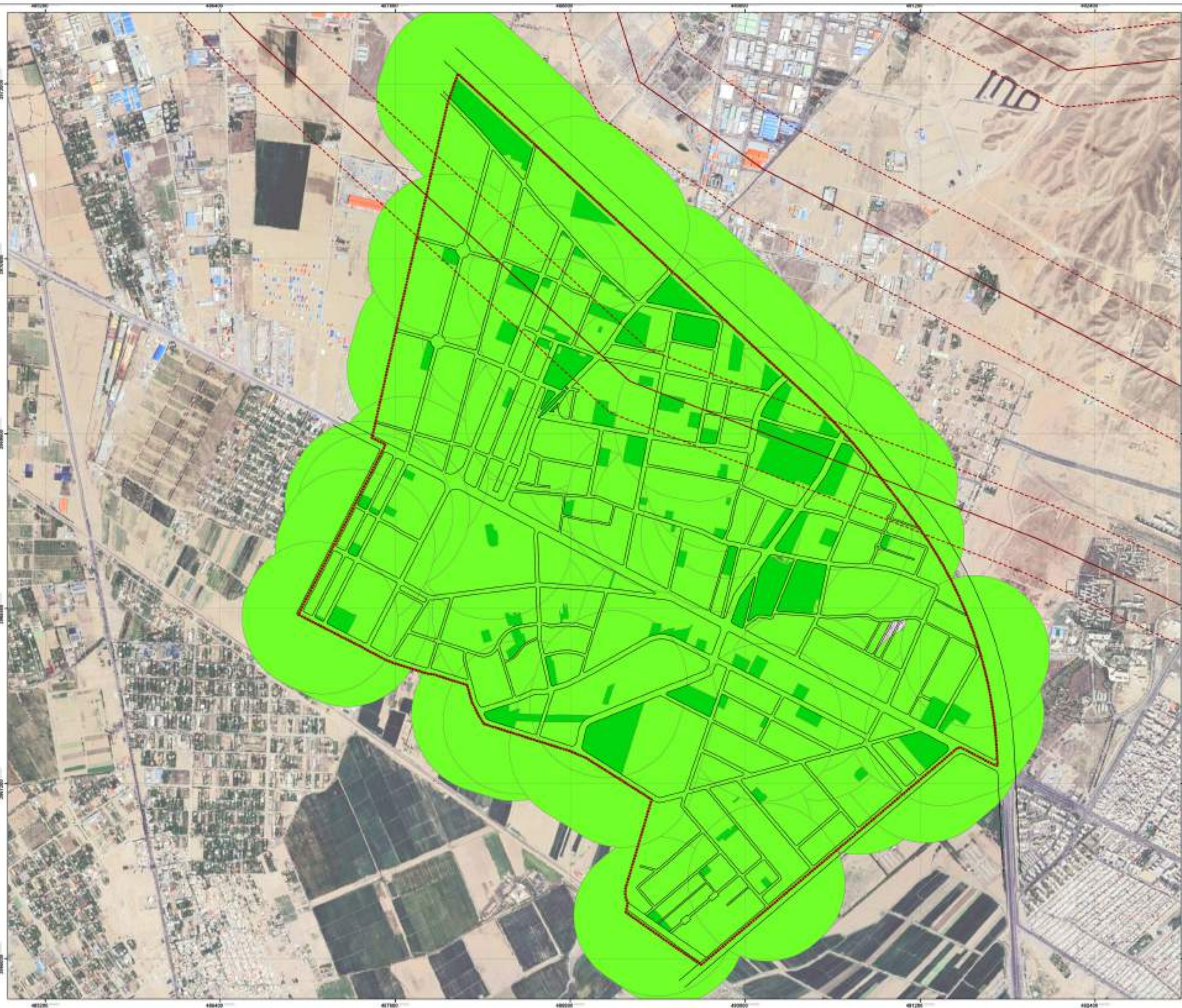
نمونه‌ای به بزرگ و فضای سبز شعاع ۵۰۰ متر



مختبر طرح	GIS و ترسیم
کنترل	تایید
تایید	شماره نقشه
تاریخ شروع طرح	تاریخ تصویب طرح
پایان	



ایران آماش
مهندسين مشاور





جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

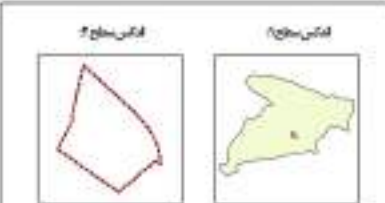
- مراکز درمانی
- شعاع دسترسی به مراکز درمانی
- گسل
- حريم گسل
- محدوده شهر

شعاع دسترسی به مراکز درمانی ۱۵۰۰ متر

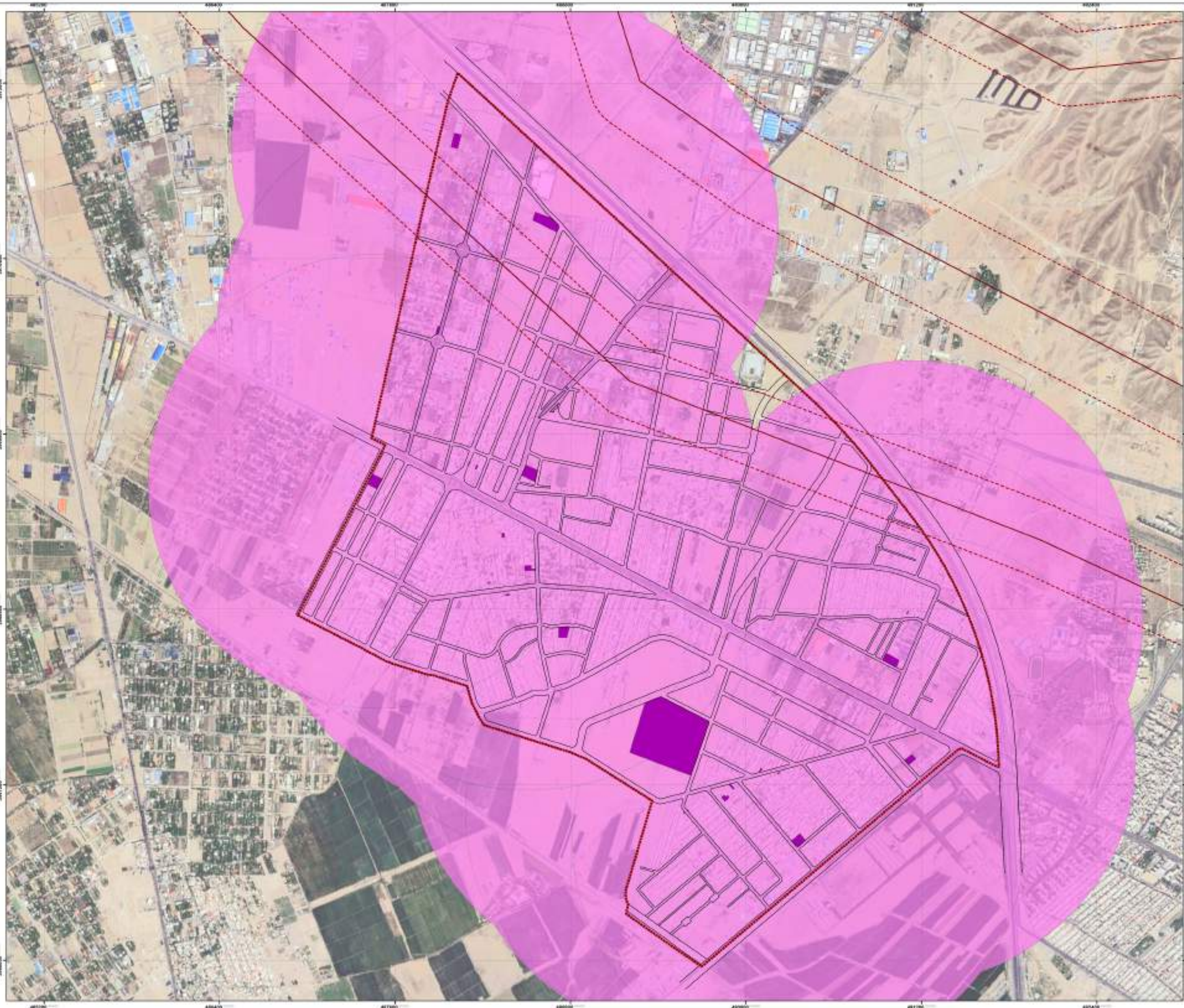


سیستم مختصات: UTM
مقیاس: ۱:۵۰,۰۰۰

مدیر طرح:	GIS و ترسیم:
کنترل:	نگاره:
نام فایل:	شماره نقشه:
تاریخ شروع طرح:	تاریخ تصویب طرح:
پایان:	



ایران آماش
مهندسين مشاور





جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

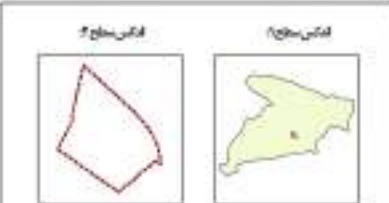
راهنمای نقشه

- مراکز آتش نشانی
- شعاع دسترسی به مراکز آتش نشانی
- کسل
- حریو کسل
- محدوده شهر

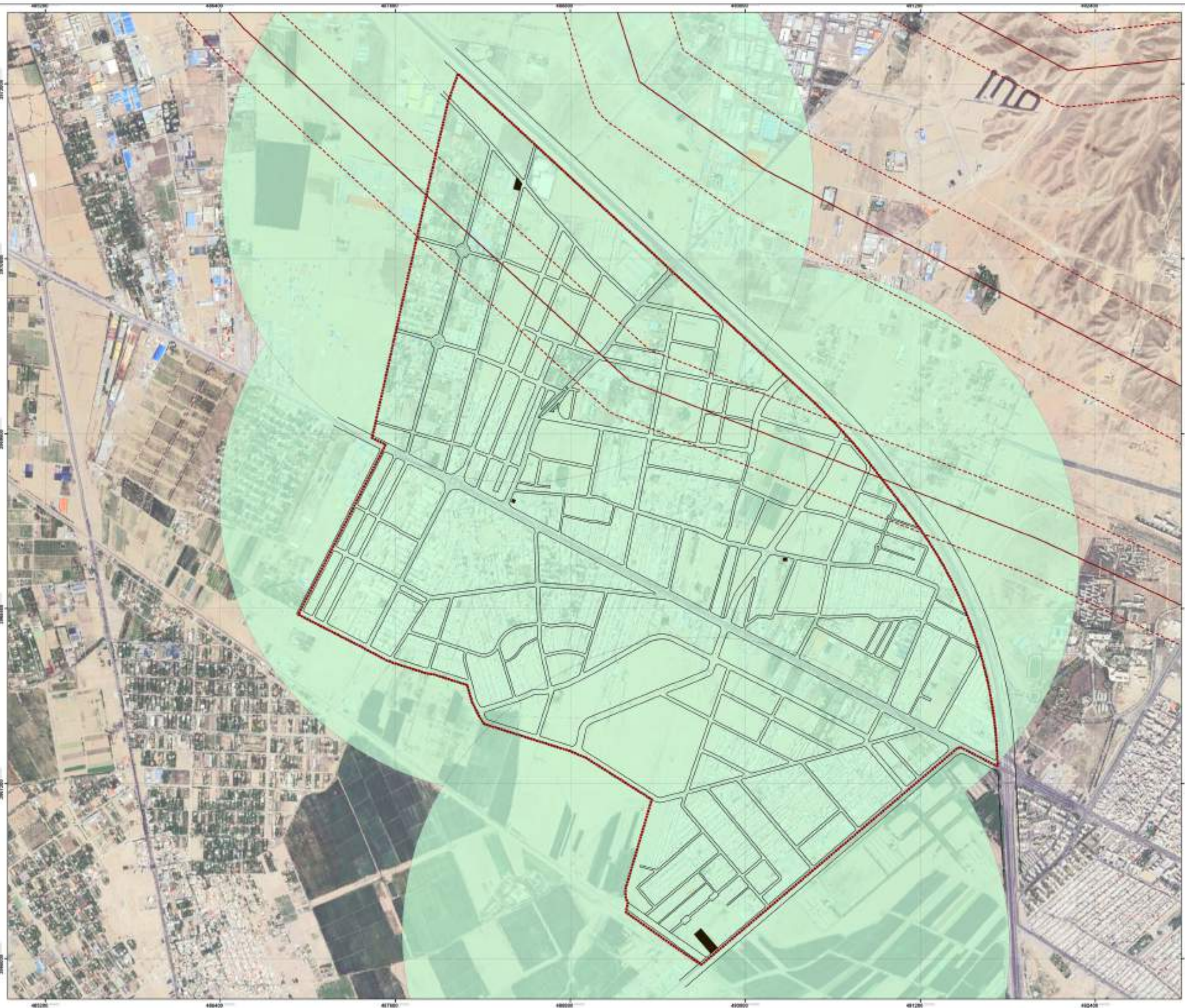
دسترسی به مراکز آتش نشانی شعاع ۲ کیلومتر



مدیر طرح:	GIS و ترسیم:
کنترل:	نگار:
نام فایل:	شماره نقشه:
تاریخ شروع طرح:	تاریخ تصویب طرح:
پایان:	



ایران آماش
مهندسین مشاور

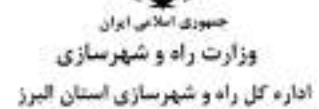


۱۵-۲- "بند شماره ۱۵: اراضی مناسب جهت احداث و ایجاد کاربری های بزرگ مقیاس شهری در ورودی اصلی شهرها پیش بینی شود"

• پیش بینی اراضی مناسب برای احداث و ایجاد کاربری های بزرگ مقیاس شهری در ورودی های اصلی شهرها

ورودی اصلی شهرها حلقه ارتباطی ورود و خروج جمعیت شهرند. در مواقعی که نیاز به تخلیه اضطراری شهر وجود داشته باشد، کاربری های مزاحم که اغلب کوچک مقیاس هستند، حرکت جمعیت را دچار مشکل می نماید؛ بنابراین باید برای ورودی های اصلی شهرها اراضی مناسب برای احداث و ایجاد کاربری های بزرگ مقیاس شهری پیش بینی شود. بزرگ مقیاس بودن این کاربری ها باعث می شود که تراکم آن در حد متناسبی باشند؛ همچنین بسیاری از این کاربری ها در پدافند غیرعامل، کاربرد مؤثری دارند. کاربری های بزرگ مقیاسی همچون فضاهای سبز و باغ ها، برای تخلیه و اسکان اضطراری، بسیار مناسبند. کاربری های بزرگ مقیاس دیگر، همچون دانشگاه ها نیز به عنوان کاربری های مفید و متناسب با اهداف پدافند غیرعامل محسوب می شوند. از طرف دیگر، برخی از کاربری های بزرگ مقیاس، همچون شهرک های صنعتی، گرچه بزرگ مقیاس هستند؛ لیکن از نقطه نظر خطر آفرین بودن، باید از آن اجتناب نمود.

نقشه صفحه بعد جانمایی کاربری های بزرگ مقیاس را در سطح شهر کمالشهر نشان می دهد. همان طور که مشخص می شود در کلیه ورودی های شهر از ضلع غرب و شرق، کاربری های بزرگ مقیاس شامل فضای سبز، تجهیزات شهری (مرکز نمایشگاهی پیشنهادی جنب پل حصارک) باغات، تاسیسات شهری و تجهیزات شهری، کاربری های اداری بزرگ مقیاس پیش بینی شده است.



راهتمای نقشه

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| مطالعه | محدوده دهن |
| تأسیسات شهری | مسکونی |
| تجهیزات بهداشتی | آموزش، تفریحات و ورزش |
| حمل و نقل و اتوباداری | آموزش |
| بافت و کالکوری | فراری و انتقالی |
| مستشفى | تجاری - خدماتی |
| مردم | ورزشی |
| سیستم حفاظتی | ترافیکی |
| تفریحی و ورزشی | فرهنگی - تفریحی |
| | پارک و فضای سبز |

4

علي

از بافتست بسیار زیاده و زیاد میوه های شیرین گندل

ورق های اصلی شهر

موقعیت کلپری علی بزرگ عقلمی در ورودی شهر

مقبول



مستطاب المهور:	مستطاب المهور:
----------------	----------------

مدير طرح :	5 Q15 : نویسنده :
------------	-------------------

التعليق	التعليق
---------	---------

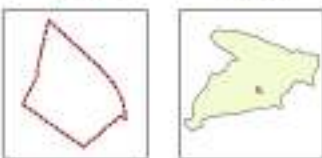
نام و نام خانوادگی:	شماره ثبت:
---------------------	------------

تاریخ شروع طرح:	تاریخ تصویب طرح:
-----------------	------------------

5

فدکس سلفاج (۱) فدکس سلفاج (۲)

المسألة الأولى



ایران آمایشی

مهندسین مشاور



۱۶-۲- "بند شماره ۱۶: در الگوی توسعه، فرم های باز شهری مورد توجه باشد. (به استثناء شهرهای مرزی که باید در طراحی ترکیبی از فرم های باز و بسته (متراکم) مد نظر قرار گیرد."

• توجه به فرمهای باز شهری در الگوی توسعه

شکل شهری رابطه بین یک شهر و مناطق اطراف آن را نشان داده و تأثیر اقدامات انسانی را بر محیط درون و بیرون آن به نمایش می گذارد. شهرها درجه ای از ایده اولیه برای طراحی و عملکرد خود دارند و با توجه به کارکردهای مختلف، شکل های متفاوتی به خود می گیرند. برخی شهرها به عنوان محل ذخیره کالا، تجارت یا تمرکز صنایع عمل کرده و الگوی متمرکزی به خود می گیرند. درحالی که برخی دیگر، در محل تقاطع راهها یا مکان هایی که کالا در آن از یک سیستم حمل و نقل به سیستم دیگر انتقال می یابد، به وجود آمده و الگویی غالباً طولی در کنار جاده، ساحل، رودخانه یا دریا به خود می گیرند. عناصر مذهبی در تاریخ بشر، از عوامل مهم در نوع شکل گیری شهرها بوده اند؛ جایی که به دلیل وجود یک آرامگاه یا مکان مقدس، معابر و خیابانهای اصلی به صورت شعاعی از مرکز به اطراف منشعب می شوند. در گذشته در موارد متعددی، شهرها با دیوارها و برج و باروی خود، امنیت ساکنان را فراهم می آوردند و محله های شهری به صورت متراکم و فشرده در داخل آنها، در محدوده معین و بیشتر به صورت طبیعی و متناسب با توپوگرافی زمین شکل می گرفتند.

با توجه به توضیحات فوق به بررسی پیشینه شکل گیری کمال شهر و الگوی سازمان فضایی آن می پردازیم.

بیشتر شهرهای استان البرز درگستره ای با پیشینه کشاورزی، باغداری و ییلاقی، همگی از هسته های روستایی شکل گرفته اند و در نیم قرن اخیر تحت تأثیر موقعیت ملی تهران و جذب مهاجران و سرریز جمعیتی پایتخت رشد خارق العاد - های پیدا کرده و هرکدام به شهرهایی بزرگ یا متوسط و کوچک تبدیل شده اند. کمال شهر نیز از قاعده فوق مستثنی نمی - باشد. این شهر در گذشته ای نه چندان دور بخشی از دهستان کمال آباد به شمار می رفته است. این شهر از شمال به اتوبان تهران - قزوین، از شرق به شهر کرج و از غرب و جنوب به شهر چهارباغ از توابع شهرستان ساوجبلاغ منتهی می شود.

کمال شهر تا قبل از سال ۱۳۷۵ جزء مناطق روستایی شهرستان کرج و مرکز دهستان کمال آباد بوده است. در این سال با به هم پیوستن روستاهای کمال آباد با شهرک های امیرالمؤمنین (ع)، رضوانیه، صدریه و خرم دشت، شهر کمال شهر تشکیل شده است. با اعمال محدودیت هایی در رشد دو شهر بزرگ کرج و شهریار براساس طرح های توسعه کالبدی مصوب آن ها از یک سو و افزایش نسبی قیمت زمین در آن ها از سوی دیگر، جمعیت مهاجر کم درآمد که سیاستی برای خانه دار شدن صحیح در چشم انداز نمی دید به روستاهای نزدیک به دو مرکز شهرستان رو آورد تا هم از موهبت سرپناه برخوردار شود و هم فرصت استفاده از امکانات این شهرها و تهران را داشته باشد. به این ترتیب اراضی کشاورزی و باغ ها تفکیک شدند و در قطعات کوچک و به صورت قولنامه ای در اختیار مردم قرار گرفتند و در دهه ۱۳۷۰ تحولات گوناگون سیاسی و اجتماعی

باعث شد تا دولت تبدیل شدن این نقاط روستایی به شهر را تصویب کند که این موضوع در خصوص کمال شهر نیز مصداق داشته و به آن اشاره گشت. همچنین در تمامی این شهرها هسته روستایی به عنوان مرکز آن‌ها باقی مانده است. با توجه به آن چه بیان شد، کمال شهر مجموعه‌ای از حوزه‌های مسکونی پراکنده است که از طریق امتدادها و گذرهای داخلی خود با بلوار اصلی عبوری از میانه شهر ارتباط دارند. اراضی وسیع کشاورزی، باغات، پهنه‌های بایر در بخش شمالی و جنوبی شهر که توسط بلوار کمال شهر از یکدیگر جدا شده‌اند. مجموعه کمال شهر را به یک شهر چهاربخشی و منفصل تبدیل ساخته است.

هسته اولیه شهر محله کمال آباد در بخش جنوب غربی شهر بوده که بیشترین وسعت و جمعیت را نسبت به سایر حوزه - های شهری دارد. کمال شهر نیز مانند بسیاری از شهرهایی که در سال اخیر از تجمع روستاهای متعدد به شهر تبدیل شده - اند ترکیبی از مجموعه سکونتگاه‌های مختلف، با منشأ شکل‌گیری و خصوصیات کاملاً متفاوت هستند.

ویژگی قشر ساکن در این سکونتگاه‌ها، تفاوت نیازها و سطح احتیاجات آن‌ها، میزان جدایی و تعاملی که بین این گروه‌ها می‌تواند وجود داشته باشد، در شکل‌دهی به ایده طراحی مؤثر است.

واضح است که نمی‌توان تنها به صورت کشیدن خط دور مجموعه‌ای از سکونتگاه‌های جدا از هم مانند آنچه در کمال شهر وجود دارد یک شهر به معنای منسجم آن شکل گیرد. ایده طرح شهری می‌تواند در ایجاد انسجام و ارتباط مناسب میان سکونتگاه‌های مورد اشاره نقش مؤثر ایفا کند.

شکل موجود در کمال شهر شامل دو بخش شرقی و غربی کاملاً مجزا است که توسط محور اصلی شهر بلوار کمال شهر به یکدیگر متصل است و اتوبان کرج- قزوین در شمال و شرق و امتداد راه آهن در جنوب لبه‌های اصلی شهر را شکل داده است.

بلوار شهید بهشتی کمال شهر به دلیل اینکه خصلت فراشهری دارد در خدمت شهر عمل نمی‌کند و بسیاری از فعالیت‌های رانده شده از کرج را در خود جای می‌دهد. محور تجاری در خیابان امام خمینی کمال آباد در مقیاس شهر عمل می‌کند و یک محور زنده و فعال شهری است و خدمات دروازه‌ای پیرامون ورودی‌های شهر در ابتدا و انتهای بلوار کمال شهر استقرار یافته ولی با این وجود در ابتدا و انتهای آن از خصلت آن کاسته شده و حصور عملکردی صنعتی پررنگ می‌شود.

پهنه وسیعی از حوزه شمال غربی کمال شهر به سطح صنعتی و کارگاهی اختصاص یافته که در تداوم شهرک‌های بزرگ صنعتی واقع در شمال اتوبان شکل شهر بهارستان ایجاد شده‌اند و کانون‌های خدماتی در محور اصلی شهر در بلوار کمال شهر به چشم می‌خورند و اراضی کشاورزی و باغات و پهنه بایر در بخش میانی وجود دارند. متناسب با این سازمان فضایی به ریخت شناسی شکل شهری می‌پردازیم.

براساس تصمیمات بافت شناسی و از دیدگاه مورفولوژی شهری بافت کمال شهر قابل طبقه‌بندی در ۶ گروه به شرح زیر است:

- بافت منظم شهری:

این بافت که مبتنی بر طرح و برنامه شکل گرفته براساس طرح شهرک‌های ویلایی یا مجموعه‌های ساختمانی متکی بر طرح‌های آماده‌سازی بوده است و هرچند در ابتدا بافت منظم و سازمان کالبدی مناسبی را دارا بوده، اما در مداخله‌های بعدی (افزایش تراکم، تفکیک‌ها و تغییر کاربری‌ها) ساختار اولیه خود را از دست داده‌اند. از آنجا که بلوک‌بندی ساختمانی از یک نظم هندسی پیروی می‌کند، راههای دسترسی سواره به پلاک‌ها موجود است. نمونه‌هایی از این بافت در بخش‌هایی از کمال آباد و در تفکیکی‌های باغ زمانی و محله شهرداری شناسایی شده‌اند. همچنین در قسمت‌های جدید شهر نیز این نوع قابل شناسایی است.

- بافت نامنظم شهری:

در این گونه از بافت هر چند ساختمان‌ها و خیابان‌ها از مورفولوژی شهری پیروی می‌کنند اما در ارتفاع ساختمانی، مصالح به کار رفته، نحوه استقرار در زمین و اصولاً اندازه قطعات زمین تفاوت‌های زیادی وجود دارد که به وحدت کالبدی بافت لطمه می‌زند. بنیان این بافت بر تفکیک زمین‌های کشاورزی و باغ قرار دارد که با طرح‌های تفکیک بسیار ابتدایی و نامنظم قطعه‌بندی شده‌اند. توسعه سطوح مسکونی ۲۰ تا ۲۵ سال اخیر که با واگذاری‌های زمین و ساخت و ساز تعاونی‌ها یا منفردسازی در اراضی تفکیکی به وجود آمده است. این نوع بافت در بخش‌هایی از خرم‌دشت و جنوب کمال آباد و توسعه‌های پراکنده مسکونی در شهرک صدریه و امیرالمؤمنین مشاهده می‌شود.

- بافت ویلایی ساخته شده در باغات:

این بافت حاصل شکل‌گیری شهرک‌هایی ویلایی در نیمه اول دهه ۱۳۵۰ در شهرهای کرج و شهریار و اطراف آنهاست. به دلیل موقعیت و آب و هوای ییلاقی این منطقه و خاک مرغوب برای باغداری، این شهرک‌ها برای گذران تعطیلات آخر هفته ساکنان مرفه تهرانی شکل گرفتند. اما به تدریج برخی مالکان بازنشسته یا آنان که رفت و آمد روزانه به تهران نداشتند در خانه‌ها ساکن شدند. این شهرک‌ها اغلب حصار دارند و نگهبانی و خدمات ویژه، محیط مناسبی برای ساکنان یا مالکان فراهم می‌آورند. اندازه قطعات این بافت از ۵۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع در نوسان است. ساختمان‌ها شکل ویلایی یک یا دو طبقه دارند، بیشتر سقف‌ها شیب‌دار است. بنا به صورت آزاد در میانه زمین ساخته شده و باغ آنها را احاطه کرده است. خیابان‌کشی این شهرک‌ها منظم است و دسترسی سواره به همه پلاک‌ها را ممکن می‌کند. در سال‌های پس از انقلاب در شهرک‌های باغ ویلایی غیر محصور (مانند رضوانیه در کمال‌شهر) تصرف‌هایی در زمین‌های باقیمانده یا باغ‌هایی که مالکان

آنها از کشور خارج شده بودند، صورت گرفت و ساخت و سازهای نامناسبی را در دل این شهرک‌ها به وجود آورد که انسجام اولیه آنها را مخدوش می‌کرد. همچنین متروک ماندن تعدادی از این ویلاها و یا تفکیک آنها امتیازات این بافت را تحلیل برد. به هر صورت یکی از اشکال مناسب توسعه که می‌تواند سازگار با سیاست‌های حفاظتی کمالشهر و مانع خشکاندن باغ‌ها شود همین گسترش بافت ویلایی ساخته شده در باغات است.

- بافت ارگانیک:

این نوع بافت نیز هسته اصلی و اولیه کلیه روستاهای تبدیل شده به شهر را تشکیل می‌دهد. به پیروی از خطوط و عوارض موجود شکل یافته و به همین دلیل نظم هندسی ندارد. ساختمانها گاه خشت و گلی و گاه آجری است. مقیاس حرکت در این بافت پیاده است و امکان دسترسی سواره به اغلب پلاک‌ها وجود ندارد، زیرا طول و عرض و سطح بلوک‌های ساختمانی زیاد است و برای رسیدن به آنها باید از کوچه‌ها و پس کوچه‌ها و بن بست‌ها گذشت، شکل و اندازه قطعات نیز در این بافت تنوع زیادی دارد. محدوده کمال آباد در کمال شهر از بارزترین نمونه های دارای بافت ارگانیک روستایی به شمار می‌رود.

- بافت خودرو:

این بافت ها که معمولاً در اراضی موات یا متعلق به منابع طبیعی و با تصرف عدوانی به وجود می‌آیند. ساخت و ساز در آنها ابتدا، کاملاً بی‌دوام و گاه با مصالح غیرساختمانی (حلی، پلاستیک، صندوق چوبی و ...) شکل می‌گیرد و به تدریج که در مقابل فشارهای قانونی مقاومت می‌کنند و تثبیت می‌شوند مصالح نیمه بادوام جای آنها را می‌گیرد اما کماکان بافت نامنظم و بی‌قاعده آنها باقی می‌ماند.

کیفیت محیطی، امنیت اجتماعی، خدمات، تأسیسات شهری در اینگونه بافت‌های خودرو بسیار نازل است. این نوع بافت در پیشاهنگی و بخش‌هایی از شهرک رضوانیه وجود دارد.

- بافت صنعتی:

بافت صنعتی در شهر کمالشهر از صنایع متمرکز تشکیل می‌شود که به صورت مجتمع و متمرکز در بخش شمالی قرار گرفته اند.

این بافت‌ها در دوره‌های زمانی مختلف و متناسب با رشد و توسعه کلانشهرهای کرج و تهران و اثرات مهاجرت ناشی از آن در کمالشهر شکل گرفته‌اند. بدین ترتیب کمال آباد به عنوان هسته اولیه کمالشهر از بافت با منشاء ارگانیک برخوردار بوده است. به تدریج با گسترش کمال آباد گونه‌هایی از بافت منظم شهری نیز در آن شکل گرفته است. در دوره - های زمانی بعدی با گسترش مهاجرت به اطراف تهران بافت‌های نامنظم شهری در خرم‌دشت و جنوب کمال آباد شکل می -

گیرد. علاوه بر این قسمت‌هایی از شهر که از دیرباز به صورت باغات بوده‌اند کم کم تغییر چهره خود را از باغات به سمت باغ-ویلا آغاز می‌نمایند. با مکان‌گزینی صنایع بزرگ در کمال‌شهر به دلیل نزدیکی به تهران و مجاورت با آزادراه تهران-قزوین، شهر چهره صنعتی به خود می‌گیرد. تشدید سیل مهاجرت‌ها به کرج و اطراف آن سبب پدیدار آمدن بافت‌های خودرو و صنعتی نیز در شهر می‌گردد. نمونه‌های آن را می‌توان در محله پیشاهنگی و امیرالمومنین و باغ زمانی مشاهده نمود.

جمع بندی

هسته اصلی و اولیه کلیه روستاهای تبدیل شده به شهر به پیروی از خطوط و عوارض موجود شکل یافته و به همین دلیل نظم هندسی ندارد. لذا امکان دسترسی سواره به اغلب پلاک‌ها وجود ندارد، زیرا نسبت طول به عرض و سطح بلوک‌های ساختمانی بسیار بیشتر از میزان استاندارد است. بنابراین جهت دسترسی به تمامی قطعات معابری با کشیدگی شرقی - غربی در بین قطعات تفکیکی اراضی کشاورزی اولیه شکل گرفته است. نتیجه چنین روندی، شکل‌گیری بافت فرسوده با قطعات تفکیک شده در ابعاد کوچک‌تر در بین اراضی اولیه اصلی، استفاده از مصالح ناپایدار ساختمانی و بی-برنامگی در ساخت و سازها و همچنین جهت‌گیری نامناسب قطعات ساختمانی به ویژه از نظر نورگیری و تهویه می‌باشد.

با توجه به توضیحات فوق مشخص می‌شود در برنامه ریزی شهری کمال شهر می‌بایست به تامین فضاهای باز و سبز به ویژه در مجاورت بافت‌های ارگانیک و خودرو و صنعتی اقدام نمود تا فضاهای باز شهری از بین رفته حتی الامکان احیا شوند. علاوه بر این در توسعه‌های جدید نیز رعایت استانداردهای شهرسازی و حفظ مراکز خدمات طراحی شده در طرح جامع و جلوگیری از تغییر کاربری آن‌ها الزامی است. این موارد در طرح جامع ارائه شده مورد توجه بوده است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

- بافت (کلیک)
- بافت ویلایی ساخته شده در بافت
- بافت خودرو
- بافت صنعتی
- بافت منظم شهری
- بافت نامنظم شهری
- محدوده مطالعاتی

گونه شناسی بافت شهری

مقیاس:



سیستم تصویر: بستر: مپا

مقیاس طرح: GIS و رسم:

تکثیر:

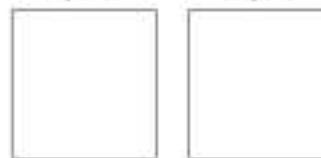
شماره نقشه:

تاریخ شروع طرح:

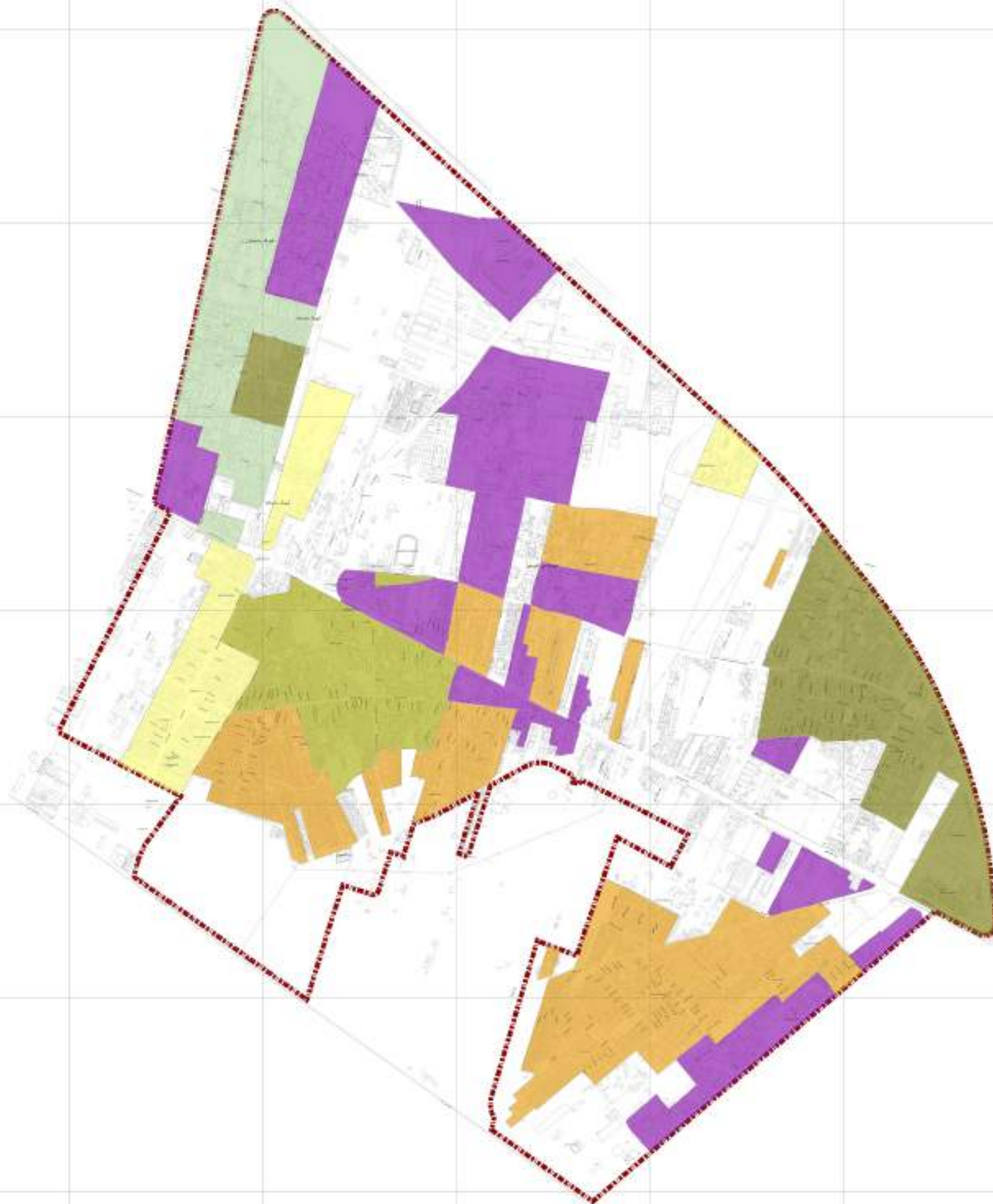
تاریخ تصویب طرح:

توضیح:

نقشه سطح 1: نقشه سطح 2:



ایران آمیش
مهندسين مشاور



۱۷-۲- "بند شماره ۱۷: در بافت های نفوذ ناپذیر و غیر منظم، برنامه ریزی جهت اختصاص مسیرهای ویژه‌ای در بیرون از بافت جهت امداد رسانی سریع در نظر گرفته شود"

• برنامه ریزی جهت اختصاص مسیرهای ویژه در بیرون از بافت جهت امداد رسانی سریع در بافت های نفوذ ناپذیر و غیر منظم

نفوذپذیری تأثیر مستقیمی بر آسیب پذیری شبکه دارد. هر چه نفوذ پذیری بالاتر باشد آسیب پذیری کمتر، عملیات امداد و نجات راحت تر و سریعتر صورت می پذیرد چراکه دسترسی های بیشتری را در اختیار امدادگران قرار می دهد، ضمن اینکه راه های بیشتری را برای خروج از محدوده خطر در اختیار ساکنان قرار می دهد.

در بافت های نفوذ ناپذیر و متراکم، امکان انجام عملیات امداد و نجات از داخل بافت وجود ندارد؛ بنابراین در بافتهای نفوذ ناپذیر و غیر منظم، انجام عملیات تخلیه و اسکان اضطراری، همچنین امداد رسانی با مشکل اساسی روبرو است. لذا باید برای انجام عملیات امداد رسانی، در خارج از بافت، مسیرهای ویژه ای برای امداد رسانی سریع در نظر گرفته شود. معابری که به عنوان معبر جایگزین انتخاب می شوند باید به لحاظ فعالیتی، بارگذاری چندانی نداشته باشند تا در مواقع بحرانی و در صورت لزوم از آنها استفاده شود، بدون آنکه وجود فعالیتهای مختلف خللی در حرکت ترافیکی آنها ایجاد نماید.

در نقشه صفحه بعد موقعیت بافت های ناکارآمد در شهر کمالشهر مشخص شده است. بافت های ناکارآمد کمالشهر شامل محدوده مصوب بافت فرسوده شهری آن می باشد.

در طراحی شبکه معابر پیشنهادی سعی شده است تا تمامی بلوک های ناکارآمد شهری توسط معابر جمع و پخش کننده احاطه شده و دسترسی آنها به معابر شریانی و بزرگراه به سهولت برقرار شده و امکان تخلیه سریع بافت در مواقع بحران میسر شود.

علاوه بر این فضاهای سبز نیز درون و در مجاورت این بافت ها تامین شده است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

محدوده بافت ناکارآمد شهری

فضای سبز پیشنهادی

کسل

حرم کسل

محدوده شهر

مسیر تخلیه

مسیرهای تخلیه بافت ناکارآمد شهری



مقیاس:

سیستم مختصات: UTM

نوع نقشه: GIS

تاریخ: ۱۳۹۸

نوع نقشه: شهر

تاریخ شروع طرح: ۱۳۹۸

تاریخ تصویب طرح: ۱۳۹۸

پایان

نقشه سطح ۱



نقشه سطح ۲



ایران آماش
مهندسین مشاور

۱۸-۲- "بند شماره ۱۸: سلسله مراتب شبکه معابر شهری، میزان نفوذ پذیری و طراحی آن باید امکان تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحرانی را تسهیل نماید."

• تسهیل امکان تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحرانی در سلسله مراتب شبکه معابر شهری، میزان نفوذپذیری و طراحی آن

در مناطقی که در معرض خطر حوادث هستند، تهیه یا وجود یک طرح تخلیه به منظور انجام عملیات تخلیه به صورت کارآمد و اجتناب از ایجاد اضطراب و ترس ناگهانی ضروری است.

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

الف-تخلیه جمعیت در درون شهر از مناطق مورد تهدید به مناطق امن تر.

در این صورت ممکن است جمعیت تخلیه شده به سوی فضاهای باز عمومی (پارکها، زمینهای بازی و ورزشی و I) ساختمان های مرکز تجمع (ورزشگاه ها، سالن های سینما و مانند آن) و به سوی پناهگاه ها (فضاهای عمومی، نیمه عمومی و خصوصی و به صورت تخلیه عمودی) حرکت کنند. در این حالت مهمترین ابزار های موردنیاز عبارتند از: وسایل نقلیه موتوری و غیرموتوری سطحی (موتور، ماشین، ون، اتوبوس و تراموا) و زیرسطحی (مونوریل و مترو). البته در صورت خاتمه شرایط اضطراری حین بحران، حرکات پیاده و دوچرخه نیز امکان پذیر است. مهمترین فضاهای مورد نیاز برای تخلیه اضطراری مناطق مورد تهدید یا سطوح آسیب دیده عبارتند از: شبکه راه ها و دسترسی های درون شهری.

ب-تخلیه اضطراری جمعیت از مناطق شهری به مناطق امن تر بیرون از شهر.

در این حالت شدت حادثه به حدی است که فضاهای امن در سطح شهرهای مورد تهدید وجود نداشته یا فاقد مقاومت و ایمنی موردنیاز باشند. در مواقع بعد از رویداد بلایای طبیعی بزرگ و نیز در مواقع حمله های گسترده نظامی و پیشروی نیروی زمینی ارتش مهاجم، چنین شیوه ای از تخلیه اضطراری شهر لازم است. همچنین مهمترین فضاهای موردنیاز تخلیه شهرهای مورد تهدید عبارتند از: شبکه دسترسی های درون شهری، شبکه راههای برون شهری، پایانه های مسافربری زمینی، فرودگاه ها و بندرها.

معیارهایی که باید برای طراحی مسیرهای تخلیه در نظر گرفته شود از این قرار است:

۱) حداقل زمان و حداکثر ظرفیت

زمان تخلیه را شرایط مختلف بحران تعیین می کند. در برخی از بحران ها زمان کافی برای تخلیه افراد وجود دارد و در برخی دیگر زمان بسیار کم است و مسیر تخلیه باید طوری طراحی شود که تخلیه افراد در حداقل زمان ممکن انجام شود.

۲) حداقل امکان ایجاد برخورد و گره های ترافیکی

در صورتی که مسیر تخلیه دارای گره ای ترافیکی باشد یا اینکه ضریب تصادفات را بالا برد یا اینکه ظرفیت برای کنار کشیدن خودرو های معیوب را نداشته باشد، سرعت تخلیه به شدت تحت تأثیر قرار گرفته و با ایجاد فشار روانی مضاعف بر رانندگان خطر تصادف و گره ها را افزایش می دهد؛ بنابراین طراحی مسیر باید به گونه ای باشد که این قبیل مشکلات را به حداقل برساند.

۳) قابلیت ترمیم پذیری و تداوم عملکردی

طراحی مسیر باید به گونه ای باشد که در صورت مواجه شدن با بحران (برخورد موشک) بتوان آن را به سرعت ترمیم و عملکرد آن حفظ نمود. به عنوان نمونه می توان در مکان هایی که پل تعبیه شده است مسیرهای کناره جایگزین برای مواقع احتمالی در نظر گرفت. به هر حال مسیر تخلیه باید آمادگی مواجه شدن با خطرهای احتمالی را داشته باشد و کارایی خود را در هر حالتی از دست ندهد.

۴) داشتن توجیه اقتصادی

هر طرحی که برای آن در راستای اهداف پدافند غیرعامل هزینه بیشتری می شود، باید توجیه اقتصادی داشته باشد. طراحی و ساخت راهی که به عنوان مسیر تخلیه در زمان بحران بتواند مورد استفاده قرار گیرد به طور قطع هزینه های بیشتری در بر خواهد داشت. این هزینه بیشتر باید در مقابل ارزش فواید مادی و غیرمادی (جان انسانها و ...) طرح، قابل توجیه باشد.

۵) پویایی برای شرایط توسعه یافتگی در آینده

مسیر طراحی شده باید طوری باشد که برای شرایط توسعه یافتگی در طرح های آینده مناطق جمعیتی همواره کارکرد خود را حفظ نماید. طراحی نباید طوری باشد که پس از مدتی راه تبدیل به شریانی فرعی شده و ظرفیت خود را در مقابل شرایط توسعه یافته در آینده از دست بدهد.

۶) امکان برقراری پشتیبانی و امداد رسانی

راه باید طوری طراحی شود که به مدیران بحران برای ایجاد امکانات پشتیبانی برای تأمین لوازم، ملزومات و تجهیزات مورد نیاز در زمان بحران کمک کند. این موارد شامل انواع نیازهای امداد رسانی به آسیب دیدگان، تأمین نیازهای اولیه اسکان موقت و ملزومات دفاعی در صورت وقوع جنگ؛ همچنین امکانات خدمات رسانی (سوخت و امکانات درمانی و ...) در طول مسیر است.

با توجه به آن چه بیان شد، طراحی شبکه معابر در طرح جامع با توجه به موارد زیر صورت گرفته است:

- حفظ نظام شبکه شطرنجی شهر و گسترش آن در جهت افزایش گزینه های دسترسی به مناطق مختلف شهر
- تعریف و تکمیل شبکه های کمربندی در جنوب شهر
- رعایت استانداردهای طراحی معابر به ویژه از نظر سلسله مراتب

- بارگذاری فعالیتی و جمعیتی متناسب با ظرفیت معابر به گونه ای که سطح سرویس معابر در افق طرح از حد متوسط (سطح C) تجاوز ننماید.
- رعایت تعریض معابر مطابق طرح تفصیلی مصوب
- اتصال بهینه شبکه درون بافتی به شبکه معابر برون شهری
- اصلاح هندسی میادین و تقاطع های موجود در شهر
- پیش بینی کاربری های بزرگ مقیاس در ورودی شهر
- تعریف ورودی/ خروجی های مختلف برای شهر در تمامی جهات



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

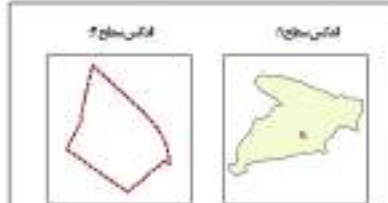
طرح جامع شهر کمالشهر

- راهنمای نقشه
- از ابراه
 - معار شریکی
 - معار جمع و پستی کننده
 - گسل
 - حریم گسل
 - محدوده شهر
 - مسیر های خروجی شهر

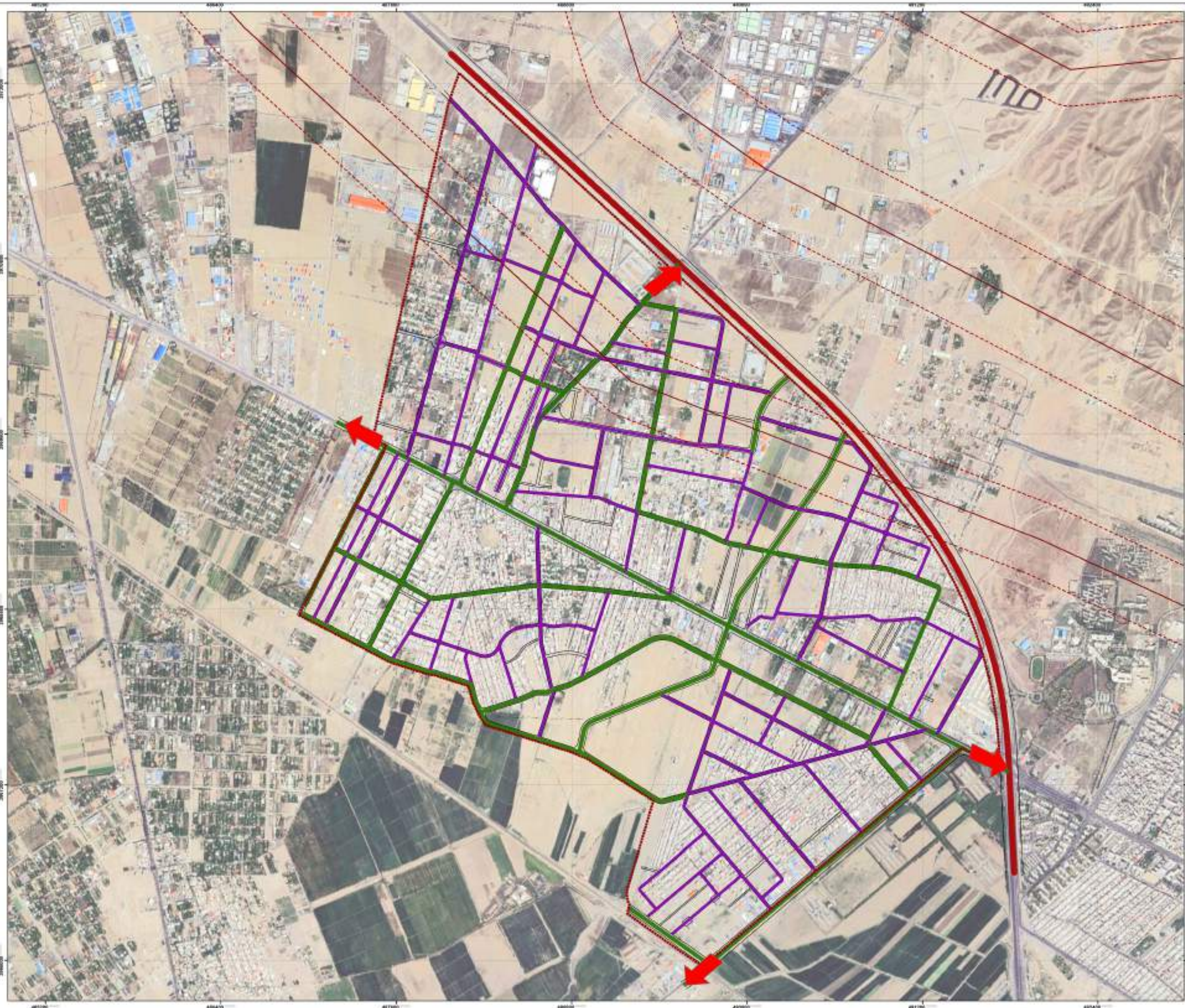
مسیر های تخلیه جمعیت در سلسله مراتب پیشنهادی



مهندس طرح:	GIS و ترسیم:
کنترل:	نگاره:
نام فایل:	شماره نقشه:
تاریخ شروع طرح:	تاریخ تصویب طرح:
پایان:	



ایران آمایش
مهندسين مشاور



۱۹-۲- "بند شماره ۱۹: تدابیر لازم جهت استقرار زیرساخت های امداد و نجات در مجاورت شبکه راه های ارتباطی شهر صورت پذیرد"

• اتخاذ تدابیر لازم برای استقرار زیرساختهای امداد و نجات در مجاورت شبکه راههای ارتباطی شهر

با توجه به اینکه در زمان وقوع حوادث غیر مترقبه مانند سیل یا زلزله ممکن است به دلیل حجم بالای تخریب صورت گرفته در بافت کالبدی شهر و یا گره های ترافیکی و جمعیتی ناشی از هجوم شهروندان برای خروج از منازل مسکونی، دسترسی به مراکز امداد و نجات برای ساکنین میسر نبوده و یا امکان دسترسی سریع آمبولانس و ماشین آتش نشانی به تمام نقاط شهر میسر نباشد، پیش بینی زیرساخت های لازم در مجاورت شبکه راه های ارتباطی توسط شهرداری و مراکز هلال احمر امری ضروری است. از جمله این زیرساخت ها می توان به جانمایی شیرهای آتش نشانی در فواصل استاندارد در حاشیه معابر و یا کانکس های حاوی تجهیزات امداد و نجات در بخش های مختلف شهر و در حاشیه شبکه راه های ارتباطی اشاره نمود. بر همین اساس پیش بینی این نوع زیرساخت ها و مکانیابی آنها در فواصل مشخص (بر اساس استانداردهای دستگاه های مربوطه) در ضوابط و مقررات طرح در نظر گرفته شده است.

۲۰-۲- "بند شماره ۲۰: مکان یابی سایت های امداد و نجات در مجاورت و نزدیکی معابر بین شهری در حریم شهر"

• مکانیابی سایت های امداد و نجات در مجاورت و نزدیکی معابر بین شهری در حریم

استقرار سایت های امداد و نجات در نزدیکی معابر بین شهری و در حریم شهر می تواند به امر سرویس دهی به افراد قربانی حوادث و بلایا، کمک شایانی نماید. این امر می تواند برای انجام عملیات امداد و نجات جاده ای در زمان جنگ و صلح به ویژه در زمان حوادث جاده ای کاربرد داشته باشد.

از این رو، پیش بینی مکان برای استقرار سایت های امداد و نجات در حریم شهر و در نزدیکی معابر بین شهری امری ضروری است. نکته قابل توجه این است که این مکان یابی باید یا در دو طرف معابر بین شهری صورت گیرد، به طوری که از هر دو طرف جاده امکان دسترسی وجود داشته باشد و یا چنانچه امکان دسترسی غیر همسطح و ایمن وجود داشت، مکانیابی در یک طرف جاده، موردقبول است.

موقعیت سایت امداد و نجات در نقشه صفحه بعد منعکس شده است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

سایت امداد و نجات



آزادراه



معابر شریانی



معابر جمع و پخش کننده



گسل



حریم گسل



محدوده شهر



حریم شهر



موقعیت سایت امداد و نجات پیشنهادی

مقیاس:



سیستم مختصات: منطقه:

منبع طرح: GIS و ترسیم:

کنترل:

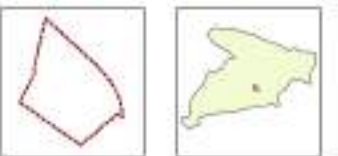
تأیید:

شماره نقشه:

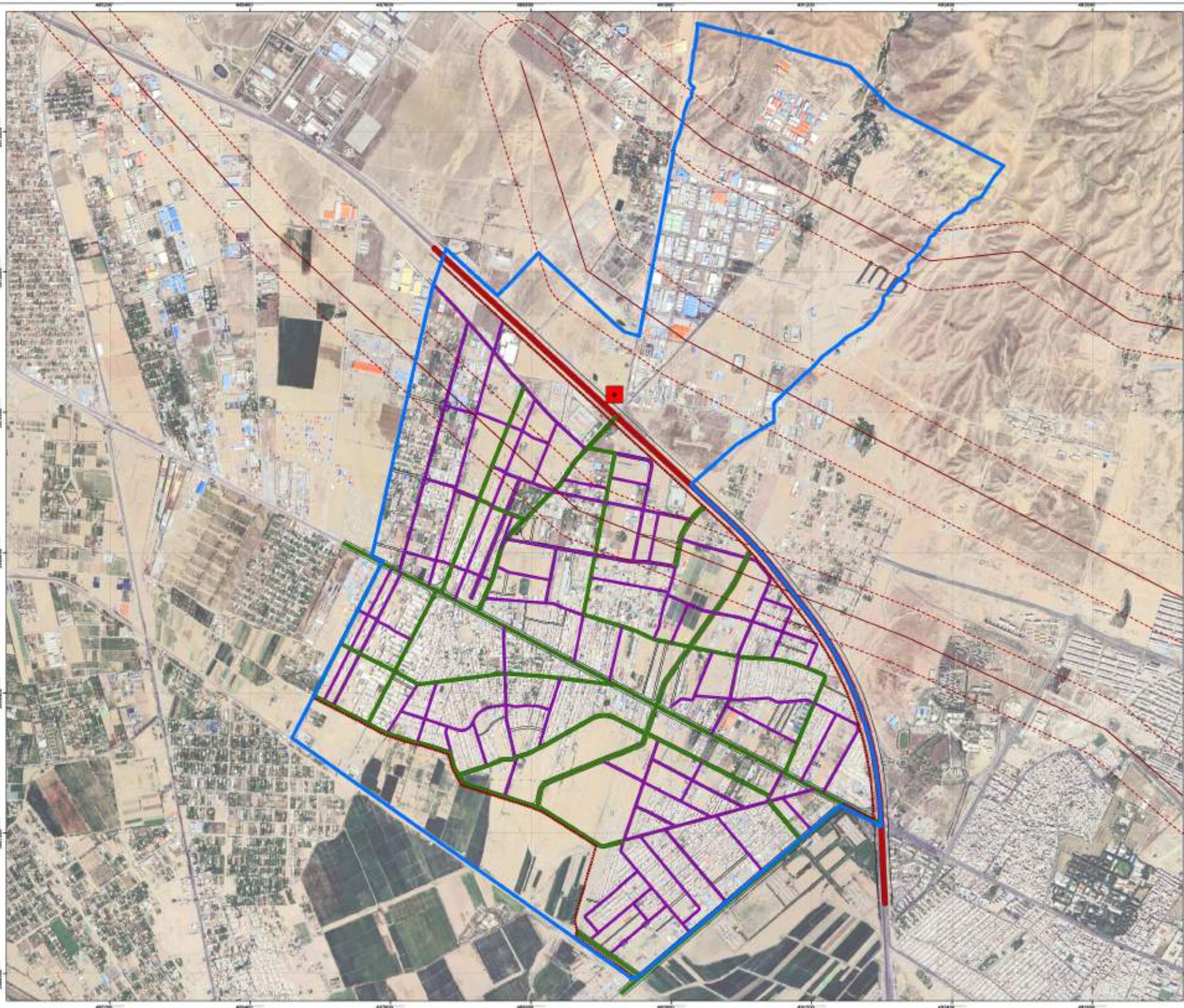
تاریخ تصویب طرح:

تاریخ:

نقشه سطح 0 نقشه سطح 1



ایران آمایش
مهندسين مشاور



۲۱-۲- "بند شماره ۲۱: به منظور کاهش خطر ریزش آوار در مسیر امداد رسانی، حداکثر ارتفاع ساختمان های شهر نباید بیشتر از سه برابر عرض معبر دسترسی باشد."

- نسبت حداکثر ارتفاع ساختمانهای شهر با عرض معابر به منظور کاهش خطر ریزش آوار در مسیر امداد رسانی

راه ها از اهمیت ویژه‌ای در مدیریت بحران برخوردارند، زیرا قطع دسترسی به نقاط آسیب دیده بر عملیات امداد، جستجو، نجات و سایر فعالیت ها تأثیری منفی میگذارد و توقف عملیات یاد شده را در حیاتی ترین لحظات پس از وقوع حادثه به دنبال خواهد داشت. در هیچ شرایطی ریزش آوار نباید موجب انسداد کامل مسیرهای دسترسی شود. این محدوده تابع نسبت ارتفاع توده به فضای باز بین آن است.

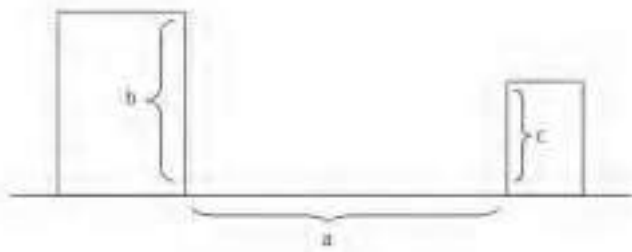
برای برطرف شدن خطرهای ناشی از ریزش آوار و انسداد شریان های شهری، لازم است تا در محاسبات، این مقوله مد نظر قرار گرفته تا در هنگام خطر، مانعی در مقابل دسترسی نباشد.

بر اساس مطالعات انجام شده در مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان، میزان سطح اشغال شده در اثر ریزش آوار برابر با ۱/۳ ارتفاع ساختمان در نظر گرفته می شود و لازم است، علاوه بر این حداقل ۳ متر از عرض گذر را برای بحث عبور و مرور و امداد رسانی در زمان حادثه در نظر گرفت.

بر این اساس محاسبه عرض مسیر به منظور جلوگیری از انسداد مسیر توسط آوار از طریق فرمول زیر انجام می پذیرد.

$$a \geq \frac{\max(b, c)}{3} + r(m)$$

در این فرمول، r معرف عرض معبر و a و b نشان دهنده ارتفاع بدنه محصورکننده معبر است.



به منظور کاهش خطر ریزش آوار در مسیر امداد رسانی، نیاز است تا ارتفاع ساختمان های شهر و عرض معابر دسترسی به ساختمان ها در وضع موجود شهر کمالشهر بررسی شود تا با شناخت محدوده های دارای بحران در هنگام امداد رسانی طرحی مناسب در جهت رفع این معضل پیشنهاد کرد.

با جمع بندی اطلاعات بدست آمده می توان گفت که شهر کمالشهر شهری است با تراکم غالب یک طبقه، به طوریکه ۴۳,۳۴ درصد ساختمان های این شهر یک طبقه‌اند. در این میان ۲۶,۷۵ درصد ساختمان‌ها دو طبقه، ۱۱,۶۶ درصد سه

طبقه، ۷,۳۱ درصد چهار طبقه و ۱۰,۹ درصد پنج طبقه به بالا می باشند. ذکر این نکته ضروری است که در دهه اخیر میل به ساخت و ساز در کمالشهر افزایش یافته و به ویژه در محلات خرمدشت بالا و پایین و گلدشت ساختمان های ۵ طبقه و بیشتر رشد و توسعه یافته اند.

جدول شماره ۳: درصد تعداد طبقات ساختمانی مسکونی به تفکیک نواحی شهر کمالشهر

نواحی	یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه	چهار طبقه	بیش از پنج طبقه
ناحیه یک	۵۲,۳۴	۳۱,۴۰	۱۰,۲۳	۴,۱۰	۱,۸۸
ناحیه دو	۲۷,۴۴	۲۸,۴۰	۱۳,۳۷	۹,۸۴	۲۰,۹۴
ناحیه سه	۵۴,۶۰	۱۸,۱۲	۱۱,۹۷	۷,۰۹	۸,۹۳
ناحیه چهار	۴۴,۹۷	۲۵,۶۷	۱۱,۸۲	۷,۳۰	۱۰,۱۷
ناحیه پنج	۶۰,۰۴	۱۴,۹۸	۶,۵۰	۹,۳۳	۹,۱۲
مجموع	۴۳,۳۴	۲۶,۷۵	۱۱,۶۶	۷,۳۱	۱۰,۹۰

با توجه به اطلاعات مذکور در صورتی که یکی از ساختمان های دو سمت معبر ۵ طبقه باشد عرض معبر می بایست حداقل ۸ متر باشد، این عرض برای ساختمان ۴ طبقه حداقل ۷ متر و سه طبقه حداقل ۶ متر، دو طبقه حداقل ۵ متر و یک طبقه حداقل ۴ متر تعیین می شود.

این موارد در ضوابط و مقررات ساختمانی پیشنهادی و لحاظ حداقل عرض معبر متناسب با تراکم ساختمانی پیشنهادی لحاظ می گردد.

جدول شماره ۴: ضوابط و مقررات ساخت و ساز در کاربری مسکونی*

مشخصات کلی	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (%)	حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	حداقل عرض معبر (متر)
مسکونی تراکم کم	۱۲۰	۲	۶۰	۱۶۰	۶
مسکونی تراکم متوسط	۱۸۰	۳	۶۰	۲۰۰	۱۰
مسکونی تراکم زیاد	۲۴۰	۴	۶۰	۲۵۰	۱۲

*- کاربری های مسکونی واقع در حریم گسل از ضوابط فوق مستثنی می باشند.

همچنین در خصوص کاربری های تاسیسات و تجهیزات شهری توجه به این نکته ضروری است که چنان چه این کاربری ها با کاربری های درمانی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، مسکونی، تجاری و اداری-انتظامی مجاورت داشته باشند، استقرار مراکز خطرزا در آن ها ممنوع بوده و مجاز نمی باشد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمالشهر

راهنمای نقشه

طبقه‌بندی

- یک طبقه
- دو طبقه
- سه طبقه
- چهار طبقه
- بیش از ۴ طبقه
- مناطق ساخت و ساز
- محدوده مصوب شهر

تعداد طبقه ساختگی



پروژه تصویب : به تصویب هیئت :

عصر طرح : GIS و ترسیم :

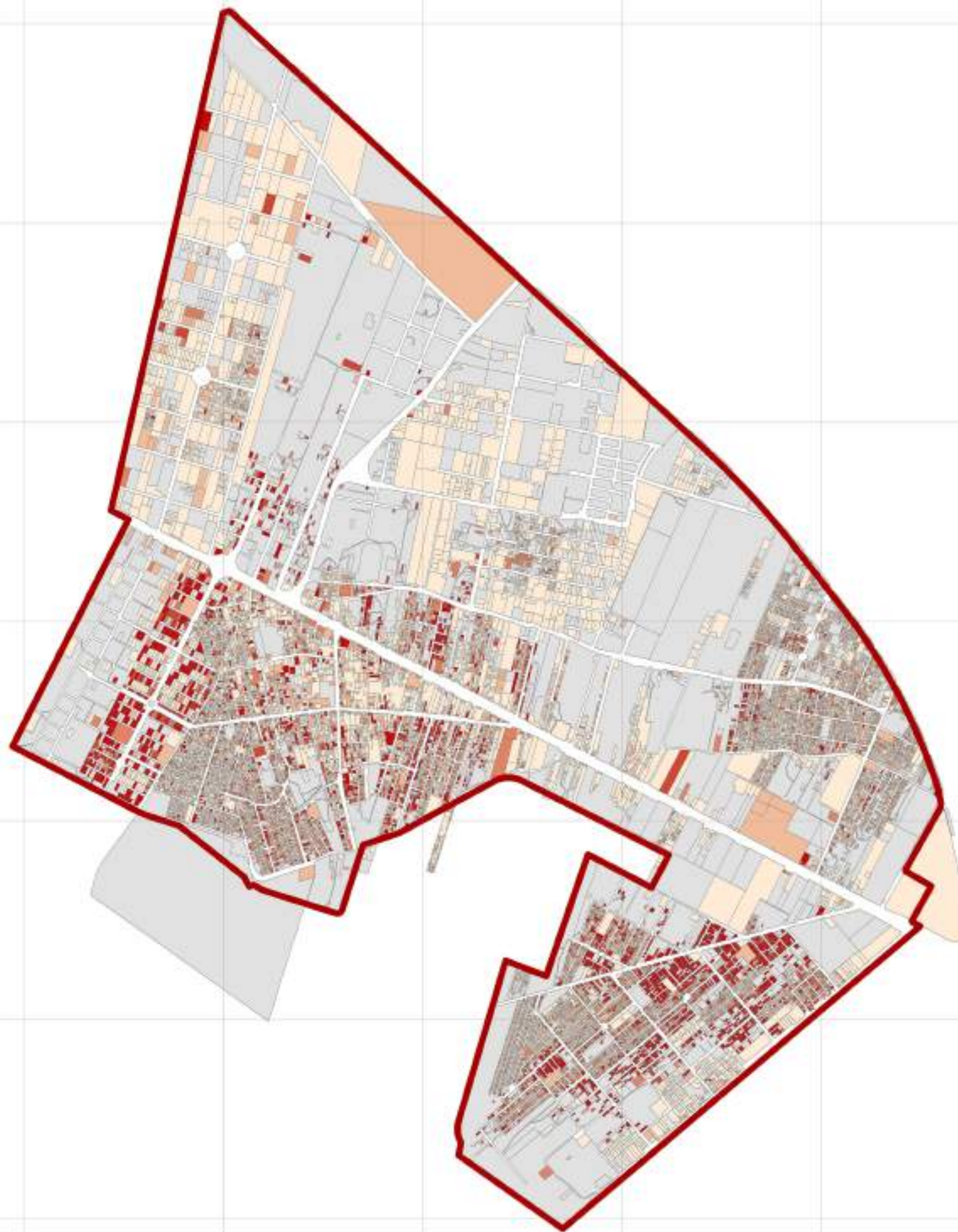
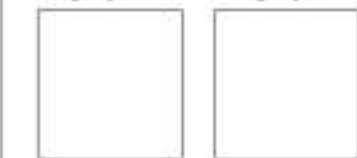
کنترل : نقشه :

نام فایل : شماره نقشه :

تاریخ شروع طرح : تاریخ تصویب طرح :

نوع :

اندکس سطح 1: اندکس سطح 2:





جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمال شهر

راهبرتهای نقشه

تراکم ساختمانی

- مسکونی تراکم کم
- مسکونی تراکم متوسط
- مسکونی تراکم زیاد

محور تجاری-خدماتی

محور خدماتی شهری

محور خدماتی ناحیه ای

کسل

حرم کسل

محدوده شهر



نقشه تراکم ساختمانی پیشنهادی

مقیاس:



سیستم تصویر: معنوی سن

مدیر طرح: GIS و ترسیم

کنترل:

نگار:

نام فایل:

شماره نقشه:

تاریخ شروع طرح:

تاریخ تصویب طرح:

پیش:

فراکش سطح ۱:

فراکش سطح ۲:



ایران آمیش
مهندسين مشاور

۲۲-۲- "بند شماره ۲۲ الگوی توسعه شبکه معابر اصلی شهرهای مرزی باید موازی با مرز باشد و شبکه های عمود بر آن باید کوتاه و غیر ممتد باشد"

• اهمیت حمل و نقل و دسترسی در شهرهای مرزی

راه و خطوط مواصلاتی اهمیت زیادی در توسعه و پیشرفت هر منطقه دارد. جا به جایی کالا، مسافر و ۵ در بستر راه های مواصلاتی انجام می گیرد و هرچه این بستر مناسب تر باشد، این جا به جایی به صورت بهینه تر انجام خواهد گرفت. در ابعاد نظامی نیز راه ها و خطوط مواصلاتی، اهمیت ویژه ای دارند. هم دشمن و هم نیروهای خودی، برای انجام عملیات نظامی، نیازمند لجستیک نفرات و تدارکات هستند؛ بنابراین باید در توسعه شبکه معابر شهری در شهرهای مرزی از الگویی استفاده نمود که راه های ایجاد شده ممانعت برای تعرض دشمن ایجاد نموده و در عوض، دفاع از شهر را تسهیل نماید. برای نیل به این مقصود، راهکارهای زیادی وجود دارد که در ادامه به آنها اشاره شده است، ولیکن یکی از مؤثرترین این راهکارها به خصوص به هنگام توسعه شهر، در نظر گرفتن راه به موازات مرز برای تدارک و تسلط نیروهای خودی به مرز و جلوگیری از نفوذ دشمن است.

برخی از راه ها الزاماً باید عمود بر مرز احداث شوند که در اینگونه راه ها الگوی کار باید بر ایجاد راه های عمودی کوتاه و غیر ممتد مبتنی باشد.

با توجه به اهمیت راه ها و خطوط مواصلاتی در نواحی مرزی، در ابتدا می بایست بانک اطلاعاتی جامع و کاملی از راه ها و اجزاء مرتبط با آن مانند پل ها، ایستگاه های پلیس راه، نقاط پرخطر و غیره تهیه نمود. در هر صورت توسعه راه ها باید متناسب با شرایط طبیعی و توپوگرافی منطقه صورت پذیرد.

شهر کمالشهر از لحاظ جغرافیایی با مرز کشور همپوشانی ندارد.

۳- جمع بندی:

کمالشهر یکی از شهرهای شهرستان کرج می باشد که به شهر کرج (به عنوان مرکز استان البرز) کاملاً پیوستگی کالبدی و عملکردی دارد به گونه ای که مردم ساکن در این شهر جهت دریافت بسیاری از خدمات بزرگ مقیاس نظیر خدمات درمانی و آموزشی و ... به شهر کرج مراجعه می کنند. در واقع کمالشهر از نظر خدماتی وابسته به شهر کرج بوده و در حوزه نفوذ آن قرار دارد.

متناسب با توضیحات فوق، مراکز کلیدی و مهم واقع در این شهر از اهمیت کمتری نسبت به مراکز مهم اداری و سیاسی مستقر در شهر کرج برخوردارند زیرا که کمالشهر مرکز شهرستان نیز نمی باشد. بنابراین ادارات مستقر در این شهر در سطح شهرستان نیز فعالیت ندارند. بدین گونه از مجموع ۲۲ مرکز کلیدی و مهم شهر، مهمترین آن ها شهرداری و کلانتری ها می باشد که مدیریت شهر و نظم آن را بر عهده دارند.

از حیث مراکز خطرزای شهری، مرکز حادی در شهر وجود ندارد و این مراکز شامل پمپ بنزین ها و CNG و ایستگاه های تقلیل فشار گاز می باشد که جزء ملزومات زندگی و خدمات شهری به شمار می روند. ایستگاه های تقلیل فشار گاز در سطح محله ای عملکرد داشته و جزئی از شبکه توزیع گاز شهری می باشند.

از نظر مراکز خطرزای غیر شهری نیز، مهمترین نکته، وجود تاسیسات تصفیه آب و کلرزی در قسمت شمالی شهر و در منطقه موسوم به باغ زمانی می باشد. این منطقه در برنامه ریزی توسعه شهری شامل اراضی مسکونی با تراکم کم و باغات می باشد. ضمن آن که فعالیت های مرتبط با گاز کلر می بایست از درون محدوده شهری خارج شود. نکته قابل توجه آن که جهت توسعه آتی شهر در طرح جامع به سمت جنوب بوده و از توسعه شهر به سمت این مرکز اجتناب شده است.

دیگر مرکز خطرزای غیر شهری، شهرک صنعتی بهارستان واقع در شمال آزادراه تهران- قزوین و خارج از محدوده شهری و درون حریم کمالشهر می باشد. باتوجه به فاصله این شهرک از محدوده و نیز عدم توسعه شهر به سمت آن، لذا مشکلی از نظر مجاورت با این شهرک صنعتی برای محدوده شهری کمالشهر ایجاد نمی شود.

از دیگر محدودیت های پیش روی توسعه شهری در کمالشهر، عبور گسل از درون محدوده شهری (در نیمه شمالی شهر) می باشد. لذا از جانمایی کاربری های کلیدی و مهم در حریم گسل اجتناب شده و تراکم ساختمانی نیز در پهنه حریم گسل کم و متوسط در نظر گرفته شده است. همچنین ضوابط و مقررات ساخت و ساز در پهنه های گسلی (مطابق مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران) در ضوابط و مقررات طرح جامع درج شده و لازم الرعایه می باشد.

نکته دیگر آن که با توجه به قرار داشتن بخش قابل توجهی از مساحت شهر در پهنه های فرونشست زمین، ضروری است الزامات و ضوابط و مقررات فنی و ساختمانی جهت ساخت و ساز در اراضی واقع در این پهنه از سوی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی تهیه و اعلام شود تا ملاک عمل قرار گیرد. این موضوعی است که در اعلام مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع کمالشهر نیز مورد تاکید قرار گرفته است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح جامع شهر کمال شهر

داده‌های نقشه

- حرم شهر
- محدوده شهر
- مرکز تقسیم
- مرکز منطقه
- مرکز محله‌های غیر شهری
- مرکز آتش نشانی
- گازبری های بزرگ ملی
- مرکز درمانی
- محل اسکان موقت
- گازبری های چند منظوره
- پارک و فضای سبز
- کسل
- حرم کسل
- آزادراه
- معماری شهری
- سایت امداد و نجات

پلتفرم تل شهر کمال

مقیاس:



معتبر طرح:

کنترل:

نام فایل:

تاریخ شروع طرح:

پایان:

تاریخ تصویب طرح:

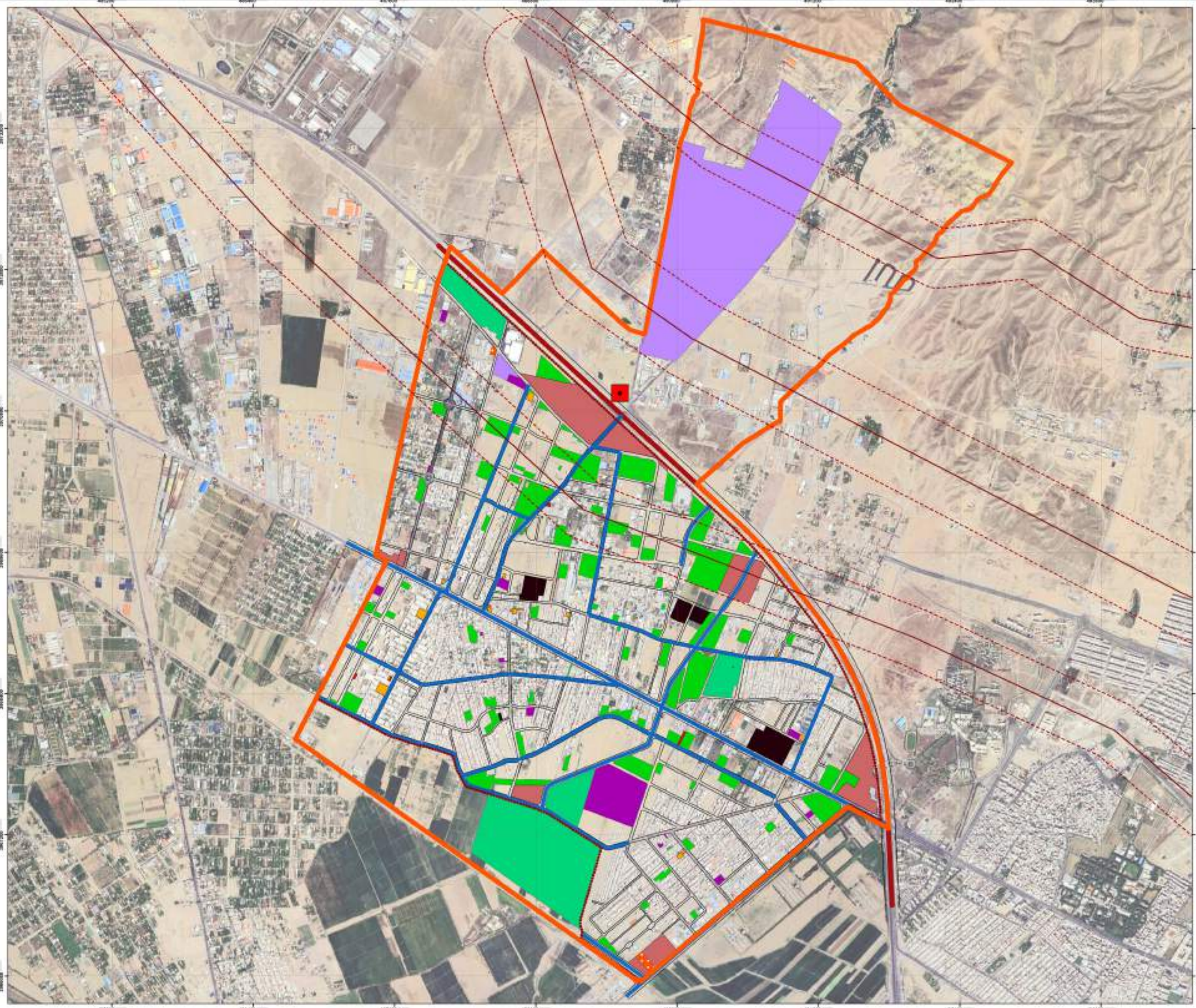
تاریخ:

فایل:

فایل:



ایران آماش
مهندسین مشاور



پیوست شماره ۶- الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک



تاریخ: ۱۴۰۰/۰۶/۱۶
شماره: ۷۳۳۱۰/۳۰۰
پیوست: دارد

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی



رئیس محترم سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

استاندار محترم آذربایجان غربی

استاندار محترم اردبیل

استاندار محترم ایلام

استاندار محترم تهران

استاندار محترم خراسان جنوبی

استاندار محترم زنجان

استاندار محترم فارس

استاندار محترم کردستان

استاندار محترم کرمان

استاندار محترم کرمانشاه

استاندار محترم گیلان

استاندار محترم لرستان

استاندار محترم مرکزی

استاندار محترم همدان

استاندار محترم خراسان شمالی

استاندار محترم قزوین

استاندار محترم چهارمحال و بختیاری

استاندار محترم سیستان و بلوچستان

استاندار محترم گلستان

استاندار محترم مازندران

استاندار محترم بوشهر

استاندار محترم خوزستان

استاندار محترم یزد

استاندار محترم آذربایجان شرقی

استاندار محترم کهگیلویه و بویراحمد

استاندار محترم سمنان

استاندار محترم البرز

استاندار محترم اصفهان

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آباد، ساختمان شهید دامن، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸-۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزاری: ۸۸۸۷۸-۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



استاندار محترم خراسان رضوی

استاندار محترم قم

استاندار محترم هرمزگان

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص
«الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک»

با سلام و احترام

به استحضار میرساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴، پیشنهاد دبیرخانه شورای عالی با عنوان «الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک»، را در پاسخ به مطالبات جمعی از فعالان حقوق کودک، متخصصان و سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، مبنی بر فقدان سیاست ها و مجموعه ضوابط اجرایی موثر، کمبود سطوح عملکردی متضمن تامین نیازهای کودکان در بناها و فضاهای شهری؛ بررسی و ضمن تاکید بر ملاحظات به شرح زیر مورد تصویب قرار داد.

۱- این مصوبه بر اهمیت توجه به نیازهای روانی و جسمانی کودکان و تسهیل دسترسی به امکانات محیطی مربوطه در شهرها، روستاها، شهرک ها و مجتمع های زیستی متعدد در کشور و تضمین تحقق شهر دوستدار کودک، تاکید دارد و در این رابطه حقوق کودکان در برخورداری از فضاهای شهری امن، ایمن و محیطهای شاد برای بازی و پرورش خلاقیت را به رسمیت می شناسد.

۲- مجموعه «الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک» به عنوان ملاحظات تحقق شهر دوستدار کودک برای تمامی مراجع تهیه، تصویب و نظارت بر طرحهای توسعه و عمران، دستگاه های اجرایی و شهرداری ها و دهیاری ها کاربرد دارد و لازم الاجراست.

۳- لازم است در زمان تنظیم شرح خدمات، تهیه یا بازنگری طرحهای توسعه و عمران، الزامات و ضوابط عام مذکور در نوع فعالیت ها از جمله «زمین بازی کودکان» ذیل انواع کاربریهای شهری؛ رعایت شده و در سطح، سرانه و کیفیت کاربری ها از جمله فضای سبز و فضاهای عمومی شهری، ملاحظه شود.

۴- به منظور انطباق شرح خدمات و اسناد طرحهای توسعه و عمران با ملاحظات شهر دوستدار کودک و ارزیابی تاثیر پروژه های عمرانی بر کیفیت زندگی کودکان، وفق سند پیوست، لازم است با مشارکت انجمن ها و نهاد های مردمی فعال در امور کودک اقدام شده و نظرات آنها در محتوای طرح ها لحاظ شود.

۵- دبیرخانه شورای عالی با همکاری سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور و بهره برداری از ظرفیت های موجود، نتایج پایش، ارزیابی و ارائه راهکارها را به استناد این مصوبه به مراجع مربوطه اعلام و پیگیری های لازم را صورت دهند.

۶- دبیرخانه شورای عالی بنا بر ایجاد ساز و کار های بومی سازی ضوابط با توجه به ویژگی های اجتماعی، فرهنگی و جغرافیایی، نتیجه پایش و ارزیابی میزان تحقق اهداف و ملاحظات این مصوبه را هر سالانه، به شورای عالی گزارش نماید.

۷- مجموعه «الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک» در پیوست این مصوبه بر اساس نتایج پایش مذکور در بند فوق ظرف مدت یک سال از تاریخ اعلام مصوبه قابل بازنگری است و در صورت نیاز در مقاطع زمانی ۳ ساله مورد تجدید نظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۶/۱۶

شماره: ۷۳۳۱۰/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد

لذا در اجرای مصوبه فوق الذکر به پیوست الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک جهت استحضار و انعکاس به کلیه مراجع ذی مدخل در توسعه شهری ابلاغ میگردد.

فرزانه صادق پاپولارد

رونوشت:

جناب آقای مهندس عباسی-وزیر محترم راه و شهرسازی جهت استحضار

اعضاء محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران؛ نمایندگان محترم سازمان های برنامه و بودجه، پدافد غیر عامل، حفاظت محیط زیست، مدیریت بحران و وزارتخانه های جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، فرهنگ و ورزش اسلامی، کشور، نیرومیراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی جهت استحضار

جناب آقای مهندس اتویه تکیه -نماینده محترم مجلس شورای اسلامی و عضو ناظر بر جلسات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار

معاون محترم حمل و نقل جهت استحضار

رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت استحضار

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی کشور جهت استحضار

رئیس محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی جهت استحضار

مدیر عامل شرکت ملاتخصیصی عمران شهرهای جدید جهت استحضار

مدیر عامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن جهت استحضار

مدیر عامل محترم شرکت برق آفرینی شهری ایران جهت استحضار

مدیر عامل محترم روزنامه رسمی کشور جهت استحضار و دستور درج

مدیر کل محترم حوزه وزارتی جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر حقوقی جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر امور مجلس جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران جهت استحضار

مدیر کل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت های واجد ارزش جهت استحضار

رئیس محترم مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی جهت استحضار و دستور درج

سرگفر خانم اویسی-کارتشناس مسئول محترم شهرسازی و معماری

مسئول محترم واحد پایگاه داده هاسپت درج در پرتال

سرگفر خانم عقیباتی-کارتشناس محترم جهت اقدام لازم

سرگفر خانم عطاران-کارتشناس محترم جهت آگاهی

جناب آقای حمزه لوی-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی

جناب آقای ییغدری-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان ایلام

جناب آقای رستمی-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان بوشهر

جناب آقای محبت خواجه-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان تهران

جناب آقای داهی-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی

جناب آقای زاهدی-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان قزوین

جناب آقای هاشمی-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان قزوین

جناب آقای صابی زاده-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کرمان

جناب آقای شبانی-مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان لارستان

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲)، تلفن: ۸۸۸۷۸-۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸-۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۶/۱۶

شماره: ۷۳۳۱۰/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد

جناب آقای نیکت اقبالی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد

جناب آقای قنری قرآن - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان اسفهان

جناب آقای رضایی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خوزستان

جناب آقای مرادی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کردستان

جناب آقای نظری - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان مازندران

جناب آقای بیات منش - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان زنجان

جناب آقای پندرام - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان گیلان

جناب آقای دهقان - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان سمنان

جناب آقای قاسمی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خراسان شمالی

جناب آقای مرزبان - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان مرکزی

جناب آقای سفردونی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی جنوب استان کرمان

جناب آقای یادگاری - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان یزد

جناب آقای رضائی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان هرمزگان

جناب آقای عبیدی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی شرق استان سمنان (شاهرود)

جناب آقای نژاد صفوی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

جناب آقای سیوری - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان قم

جناب آقای سلطانی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی

جناب آقای شریقی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کرمانشاه

جناب آقای مقصودی شورایی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری

جناب آقای جعفری - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان لرستان

جناب آقای خالقی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان البرز

جناب آقای اکبری - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان

جناب آقای حسینی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان همدان

جناب آقای کرم الهی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان لرستان

جناب آقای امیریان - مدیر کل محترم راه و شهرسازی جنوب استان سیستان و بلوچستان (ایرانشهر)

جناب آقای محبی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان گلستان

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲)، تلفن: ۸۸۸۷۸-۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸-۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامہ های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



سند پشتیبان

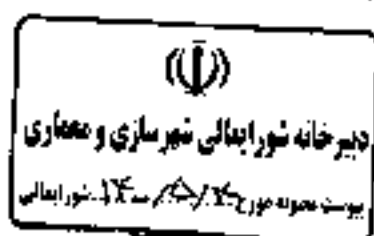
الزامات و ضوابط عام

شهر دوستدار کودک



۱۲ مرداد ۱۴۰۰

[Handwritten signature]



۱۴۰۱
[Handwritten signature]



سند پشتیبان الزامات و تعویضات عام شهر دوستدار کودک

به نام خدا



تهیه کنندگان:

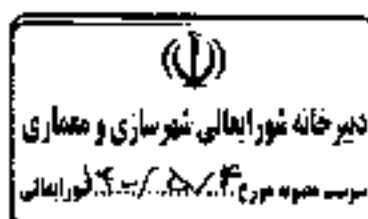
- مهرناز عطاران / معاونت معماری و شهرسازی و وزارت راه و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران
- موسی پژوهان / سازمان شهرسازی ها و دهیاری های کشور / وزارت کشور
- محمّد کریم آسایش / مال چندامی

افراد و سازمان های همکار:

- اداره شهر دوستدار کودک / شهرسازی / تبریز / ساوا / هرزندی
- اداره شهر دوستدار کودک / شهرسازی / تهران / مرغی / مودی
- اداره شهر دوستدار کودک / شهرسازی / یزد / حبیب ابراهیمی / فرشته کافی
- اداره شهر دوستدار کودک / شهرسازی / اصفهان / فساد / نگری
- واحد شهر دوستدار کودک / شهرسازی / اهر / غزل / بورافت / خدیجه فیضی / نژاد
- وزارت دادگستری / مرجع ملی کنوانسیون حقوق کودک
- وزارت بهداشت / درمان / آموزش پزشکی
- وزارت میراث فرهنگی / گردشگری و صنایع دستی
- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
- وزارت آموزش و پرورش
- سازمان حفاظت از محیط زیست کشور
- مرکز اطلاع رسانی و امور بین الملل / وزارت کشور
- رهرا / حمیری / مشاور حقوقی / وزارت راه و شهرسازی / هرزندی / علوند
- انجمن خانواده دانشوایان ایران
- بهاره گیایی / بنیاد کودک / طبیعت
- علیرضا نوروزی
- ستاره قدسی / کمپین خط ممر پیمان
- مرجان مرغوی
- سید رضا حبیبی / لاهیجی

گروه مشاوران:

ناجید خیابانی، آزاده آکانهایی، مرزانه بزرگوار، نگار بزرگ زنده یزدی، مهسا حاجی فتحعلی، حبیب حسینی پور، ناطقه درویش شوری، نوید سعیدی رحمانی، پیام روزگار، علی اکبر سالاری پور، فرشته حبیبی، مهناز علی شاهی، مرسان نژاد غفوری، مرزانه قاسمی، ستاره قدسی، مهناز کشاورز، بهاره گیایی و مرجان مرغوی.





فهرست ۱

۱	۱- مقدمه
۱	۲- تعاریف
۵	۳- استنادات قانونی
۸	۴- اهداف
۹	۵- مخاطبان
۱۰	۶- چارچوب توسعه شهرهای دوستدار کودک
۱۱	۶-۱- سترسازی محتوای جریان دوستدار کودک در شهرها و روستاها
۱۲	۶-۲- سترسازی رویه‌های جریان دوستدار کودک در شهرها و روستاها
۱۶	۷- ضوابط الزامی
۱۶	۷-۱- پارک‌ها/پرستان‌های سبز
۱۸	۷-۲- فضاهای و تجهیزات بازی
۲۰	۷-۳- فضاهای پیش‌بین فضاهای بازی
۲۰	۷-۴- مجتمع‌های تجاری
۲۱	۷-۵- مدارس
۲۳	۷-۶- فضاهای آموزشی
۲۵	۷-۷- خانه‌های کودک
۲۶	۷-۸- دسترسی‌ها و حمل و نقل
۲۸	۷-۹- مسکن و مجتمع‌های مسکونی
۲۹	۷-۱۰- سرویس‌های بهداشتی
۲۹	۷-۱۱- اتاق‌های مادر و کودک
۳۰	۷-۱۲- کاربری‌های شهری
۳۰	۸- ضوابط توصیه‌ای
۳۰	۸-۱- پارک‌ها/پرستان‌های سبز
۳۱	۸-۲- فضاهای و تجهیزات بازی
۳۵	۸-۳- حریم‌های همگانی
۳۶	۸-۴- مجتمع‌های تجاری
۳۶	۸-۵- مدارس
۳۷	۸-۶- خانه‌های کودک



تأیید



۴۸	۷-۸- دسترسی ها و حمل و نقل
۴۰	۸-۸- مسکن و مجتمع های مسکونی
۴۱	۹-۸- آستانها (قبرستانها)
۴۱	۱۰-۸- تپه های آب
۴۲	۱۱-۸- بلبان های شهری
۴۳	۱۲-۸- کوربی های شهری
۴۴	۹- چهارچوب انطباق طرح های توسعه شهری و روستایی با ملاحظات شهر دوستدار کودکان
۴۵	۱۰- ارزیابی تاثیر پروژه های عمرانی بر کیفیت زندگی کودکان و نوجوانان
۴۶	۱۱- شورای مشورتی شهری کودکان
۴۶	۱۲- الزامات و اقدامات دستگاه های متولی
۴۶	۱-۱۲- شهرداری ها و شورای شهر
۴۷	۲-۱۲- دستگاه های دولتی و عمومی متولی
۴۹	۳-۱۲- نهادها و انجمن های صنفی





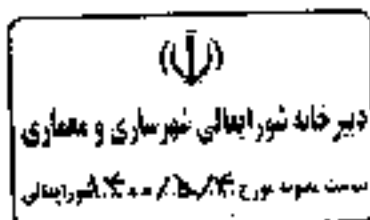
۱- مقدمه

دوران کودکی دوران شور و شوق و کنش و هیاهوست، بی‌تردید هر کودکی که از چنین ویژگی‌هایی محروم باشد، از سلامت جسمی و روانی مناسبی برخوردار نخواهد شد. کودکان امروزه شهروندان امروز و آینده‌سازان فردای بشریت هستند. توجه به این قشر از جامعه و دیدن آن‌ها در فرایندهای توسعه به عنوان نمادی از توسعه‌یافتگی جوامع محسوب می‌شود. اهمیت توجه به نظرات و ایده‌های کودکان و نوجوانان به عنوان قشر بی‌دفاع اما آینده‌ساز جامعه شهری و در نظر گرفتن نیازهای آن‌ها در فرایند توسعه شهری موجب خلق مفهومی جدید در سراسر دنیا تحت عنوان شهر دوستدار کودک شده است که در آن کودکان و نوجوانان از تمامی حقوق انسانی خود برخوردار می‌شوند. در ایران نیز از اوایل دهه هشتاد شمسی این موضوع با تصویب قانون حمایت از کودکان و نوجوانان (مصوب ۱۳۸۱) و قانون اجازه الحاق جمهوری اسلامی ایران به کنوانسیون بین‌المللی حقوق کودک (۱۳۷۸) به صورت رسمی وارد نظام حقوقی کشور شد و موضوع توجه به حقوق کودک به طور جدی‌تر در سطح دستگاه‌های اجرایی و نظارتی کشور دنبال شد. در همین راستا و به دنبال ضرورت هدایت شهرداری‌های کشور در مسیر توسعه فضاهای شهری دوستدار کودک، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در سال ۱۳۹۷ دستورالعمل شهرهای دوستدار کودک (اصول، ویژگی‌ها و ضوابط راهبردی برای شهرداری‌ها و دهیاری‌ها) را تصویب کرد و هماهنگی بین‌بخشی تمامی دستگاه‌های دولتی و عمومی منوطی حوزه کودک تدوین و به شهرداری‌های سراسر کشور ابلاغ نمود. با این وجود، فقدان سیاست‌ها و مجموعه ضوابط اجرایی با پشتوانه قانونی فراگیر برای شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و سایر دستگاه‌های اجرایی و بخش خصوصی در فضاهای شهری که بتواند ضمن فراهم آوردن تمامی دستگاه‌های عمومی و دولتی و نیز سازمان‌های مردم‌نهاد موثر در حوزه کودک جهت هم‌افزایی در فرایند سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مشترک، به خلق فضاهای شهری دوستدار کودک کمک کند، همواره وجود داشته است. به همین منظور این سند برای پر کردن چنین خلایی و در راستای دستیابی به شهر دوستدار کودک در ایران به عنوان یک آرمان، منطبق بر مجموعه‌ای از فرایندهای اجتماعی تضمین‌کننده حقوق کودک، ضوابط و استانداردهای ایجاد فضاهای دوستدار کودک و نیز مکانیزم هماهنگی بین‌نهادی برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی هماهنگ، گردآوری و تهیه شده است.

۲- تعاریف

در این بخش به منظور شفافیت موضوع و ایجاد هماهنگی مفاهیمی که امکان تفسیر داشته‌اند به ترتیب زیر تعریف شده است:

- ۱-۲- کودک: به استناد ماده یک قانون حمایت از کودکان و نوجوانان مصوب ۸۱/۱۰/۸۱ مجلس شورای اسلامی و همچنین ماده یک کنوانسیون حقوق کودک، تمامی افرادی که به سن هجده سال تمام هجری شمسی نرسیده‌اند، کودک و نوجوان محسوب می‌شوند.



تأیید و امضاء

مهر و امضاء



۲-۲- کودکان یا نیازهای ویژه: منظور از کودکان با نیازهای ویژه کودکانی است که در روند آموزش، به ترجمه، امکانات و یا تدابیر ویژه‌ای احتیاج دارند. همه کودکان موجود است- نیاز دارد، به عنوان مثال کودکان با تفاوت‌های نابینایی، ناشنوایی، معلولیت، اوتیسم، سندرم داون و... این توجه ویژه برای هر کدام از این کودکان متفاوت تعریف می‌شود.

۳-۲ شهر دوستدار کودکان: شهر دوستدار کودکان، شهری است که کودکان را در فرایند توسعه شهری در کنون توجه خود قرار می‌دهد و علاوه بر تأمین نیازهای کودکان، به‌طور لازم جهت رشد جسمانی، اجتماعی و پرورشی کودکان را فراهم می‌آورد. در شهر دوستدار کودکان هر بند ارتقای ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی و محیط‌زیستی شهر با مشارکت واقعی، گسترده و مداوم کودکان انجام می‌پذیرد و مسئولان و مدیران شهری همواره زمینه‌های مشارکت کودکان را در فرایندهای مرتبط با ارتقای حیات شهری را از حقوق مختلف ایجاد نماید. بر اساس یک توافق عمیق و جهتی، شهر دوستدار کودکان، شهر یا اجتماع محلی است که در آن کودکان:

- در امنیت باشند و از بهره‌کشی و خشونت و سوءاستفاده در امان باشند؛
- زندگی را خوب آغاز کنند و سالم و تحت مراقبت بزرگ شوند؛
- به خدمات ضروری دسترسی داشته باشند؛
- تحصیلات با کیفیت، مشارکتی و فراگیر را تجربه کنند و مهارت‌هایشان پرورش یابند؛
- عقایدشان را بیان نمایند و بر تصمیم‌هایی که بر آنها تأثیر می‌گذارد، تأثیر گذار باشند؛
- در زندگی خردگانی، فرهنگی، شهری، محلی و اجتماعی مشارکت داشته باشند؛
- در محیطی پاکیزه بدون آلودگی و ایمن زندگی کنند و به فضاهای سبز دسترسی داشته باشند؛
- با دوستانشان بدر کنند و مکان‌هایی برای بازی و تفریح در اختیار داشته باشند؛
- فارغ از ریشه‌های قومی، مذهبی، درآمد و جنسیت یا توانایی‌هایشان، فرصت‌هایی برابر در زندگی داشته باشند.

۴-۲ محله دوستدار کودکان: محله دوستدار کودکان، محله‌ای دربردارنده تمام ویژگی‌های شهر دوستدار کودکان در مقیاس محله است که در آن بر حضور فعالانه شاد و خلاقانه کودکان در فضاهای محله‌ای آن و مشارکت گروه‌های سنی مختلف کودکان و نوجوانان با هر سطح از توانایی ذهنی و جسمی و ایجاد احساس اجتماع در بین کودکان تأکید بیشتری می‌شود. محله دوستدار کودکان فضایی آرام و امن برای حضور و بازی کودکان بدون ترس از رخدادهای اجتماعی و حوادث ناشی از عبور و مرور انجمیل‌ها است.

۵-۲ مشارکت کودکان: مشارکت کودکان و نوجوانان، سهم‌سازی آنان در فرایند تصمیم‌سازی و پیش‌رفت‌ها درخواست از کودکان برای بیان ایده‌ها و دیدگاه‌های آنها است. در این فرایند مجریان و معیران طرح‌های توسعه شهری به خواسته‌ها و نیازهای کودکان و نوجوانان گوش می‌دهند و نظراتی را که آنان اظہار دارند در محیط زندگی‌شان انعکاس می‌دهند، به دقت بررسی و با نطق با سایر الزامات و چارچوب‌های قانونی، در طرح‌های توسعه شهری، روستایی، منطقه‌ای و ... اصلاح می‌کنند. درگیر کردن

کودکان در فرایند توسعه شهری به این معنی است که آن‌ها می‌توانند برخی از چیزهایی را که سرزندگی آن‌ها تأثیر می‌گذارد را تحت تأثیر قرار دهند و نتیجه صحنی دیدگاه‌های خود را در محیط زندگی خود ببینند.

۶-۶- بازی: بر اساس تعریف فرهنگ‌نامه کودک و نوجوان، بازی مجموعه‌ای از حرکات و فعالیت‌های جسمی و ذهنی است که موجب شادی، سرزندگی، لذت و ارتباط با دیگران می‌شود. همچنین گریه تعریف فراگیر و مورد توافق برای بازی در دنیا وجود ندارد، اما در تعریف همه شمول، بازی مهمترین کار و سرگرمی در دوران طفولیت و کودکی شناخته می‌شود. بازی مهمترین ابزار پرورش حواس پنجگانه کودک، تنها راه آزمودنی‌های انرژی‌های انباشته شده در کودک و نیز موثرترین شیوه سرور خلاقیت‌های فکری و ذهنی کودک است.

۶-۷- گروه: واحد آموزش و پرورشی که آموزش‌های رسمی را از دوره پیش‌دبستان تا پایان دوره متوسط به صورت حضوری، نیمه‌حضوری و غیرحضوری ارائه می‌کند و مامیت خبرتجاری دارد.

۶-۸- مرکز آموزشی: واحدی که به منظور افزایش توان علمی و تخصصی با کسب مهارت‌های فنی و حرفه‌ای بدون ارائه مدرک تحصیلی رسمی فعالیت می‌کند.

۶-۹- فضای آموزشی: فضای آموزشی شامل مدارس و مراکز آموزشی می‌شود که در نظام رسمی نظام آموزش و پرورش کشور و یا توسط افراد مجرب در فضاهای تجهیز شده توسط بخشی خصوصی به منظور پرورش خلاقیت‌های جسمی و ذهنی کودکان ایجاد می‌شوند.

۶-۱۰- فضای بازی: فضاهای بازی در دو گروه ۱- فضاهای بازی رسمی مثل پارک‌ها و زمین‌های بازی (شامل زمین بازی سنی تاب و سرسره و ... زمین بازی معاصر: مجموعه مرکب از بازی با عملکردهای گوناگون، زمین بازی خلاق و مانع‌راجویی شامل قطعاتی به ظاهر بی‌ارزش همچون تابلوهای فرسوده، لوازم و ... که به کودکان امکان ساخت چیدمان‌های جدید را می‌دهد و به دلیل انعطاف‌پذیری با خواست کودکان، در رشد جسمی و شناختی آنان از محیط بسیار مؤثر است) و باغ‌های بازی مانع‌راجویی (که با بهره‌گیری از حوصله‌ی چون درخت، آب و شن، حیوانات و ... به جهت نوع و تغییرپذیری محلی مناسب برای شکوفایی خلاقیت هستند) و ۲. فضاهای بازی غیررسمی مثل حیاط‌ها، فضای میان ساختمان‌ها، فضاهای نزدیک ورودی خانه‌ها، پیاده‌راه‌های عریض، بزرگ‌ها، خیابان‌ها و کوچه‌های محلی تقسیم بندی می‌شود. فضای باز و یا مرسته به صورت محدود (بنابر تقسیم) عمومی و دارای تملکات استعماری بویا با محوریت کودکان است که با هدف پسترسازی فعالیت‌های خلاقانه و سرگرم‌کننده به منظور رشد اجتماعی و پرورشی آن‌ها ایجاد شده است. فضاهای بازی بست به ماهیت و اندازه دارای سلسله مراتب عملکردی از مقیاس محله تا شهر هستند. این نوع فضای شهری پریاست که کودکان در آن می‌توانند به انواع بازی با همسالان بپردازند. این فضاهای عمدتاً روباز و عمومی است و در در دسته اصلی مستقل و مکمل و یا رسمی و غیررسمی قرار می‌گیرند و جز در سلسله مراتب شهری و فراشهری، ورم دی آن‌ها رایگان است.

۱۱-۱- محوطه و خانه اسباب بازی: یک فضای بازی مکمل و بسته، محدود و مجهز به برخی اسباب بازی‌های رایج کودکان باشد ثابت و سرسره و ... است که صحنه‌ها به منظور سرگرمی موقت کودکان در برخی فضاهای تفریحی پیش‌بینی می‌شود. این محوطه‌ها عموماً در حاشیه فضاهای سبز، بیمارستان‌ها و ایستگاه‌ها احداث می‌شود. همچنین خانه‌های اسباب بازی نوعی از فضاهای سرگشته بازی محسوب می‌شوند که در آن‌ها انواع اسباب بازی برای سبب مختلف کودکان به منظور رشد حواس پنجگانه کودکان وجود دارد.

۱۲-۲- بازی سراسری (بازیکنده): بازی سراسری مفهوم نسبتاً جدیدی است که در سال‌های اخیر مورد توجه قرار گرفته و می‌توان آن را محل تلاقی و برخورد در مفهوم مکان و بازی دانست. فضایی که در آن همسالان در کنار یکدیگر نشسته‌اند و بازی می‌کنند. در اغلب این سراسری‌ها قهوه‌ای، کُنجی، میزی و ... اختصاص داده‌اند و هر کدام به فرایند توان خود تعدادی بازی را به مراجعان پاد می‌دهند.

۱۳-۲- میدان شهری دوستدار کودکان: این نوع میدان شهری شامل تراس فضاهای نشستن، چراغ‌ها، آبنوهای، سطوح بازی، نلارهای اطلاع‌رسانی و هر عنصر کتابندی است که برای استفاده کودکان طراحی شده و با دو نظر گرفتن ابعاد ایمنی، آسایش و امنیت کودکان در فضاهای شهری دوستدار کودکان اعم از بازیکنده، پارک، مراکز آموزشی و پرورشی و مانند این‌ها نصب می‌گردند.

۱۴-۲- اتاق مادر و کودکان: فضایی امن و بهداشتی برای نیازهای کودکان تا ۷۲ ماه مانند فضاهای استراحت، رسیدگی، شیردهی، پوشک، حفاظت و تغذیه فرزندان و کودکان و مانند آن را برآورده ساخت.

۱۵-۲- گذر کودکان: گذر کودکان به بخش‌هایی از خیابان‌های اصلی (به صورت مجزا) یا هویث تاریخی و فرهنگی گفته می‌شود که به صورت دائمی و یا موقت به رویدادهای کودکان محور اختصاص یافته‌اند. در این خیابان‌ها به صورت مداوم و در مواقع مختلف هفته به ویژه در ایام تعطیل و مناسبت‌ها، جشنواره‌های مختلف فرهنگی اعم از شعرخوانی، قصه‌گویی، نقاشی، بازی‌های سنتی، جنگ‌های شادی و سایر برنامه‌های متنوع با هدف آشنایی کودکان با فرهنگ و هویت بومی و همچنین گذران اوقات فراغت با والدین آن‌ها برگزار می‌شود.

۱۶-۲- شعاع دسترسی: شعاع دسترسی به منزله معرفی گنجایش و ظرفیت آن کاربری یا مرکز خدماتی در نظر گرفته می‌شود که شامل شعاع دایره‌ای آن مرکز به متر است.

۱۷-۲- دستورالعمل شهرهای دوستدار کودکان: این دستورالعمل توسط رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در تاریخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۹ به شهرداری‌های سراسر کشور برای اجرا ابلاغ شد. این دستورالعمل با رویکرد توانمندسازی نهادی از طریق ایجاد اداره واحد شهر دوستدار کودکان در ساختار تشکیلاتی شهرداری‌های کلانشهرها و سازماندهی برنامه‌ریزی و اقدامات بین‌بخشی تمامی نهادهای دولتی و عمومی متولی حوزه کودکان، شامل اصول و اهداف توسعه فضاهای دوستدار کودکان در شهرها



اهم از پارک‌ها، بازیگدها و مناسب‌سازی مسیرهای تردد استفاده کودکان و نوجوانان در مطلع شهر می‌شود. شمول آن نیز عبارت است از برنامه‌ریزی و مدیریت، نظارت (طرح‌ها و برنامه‌ها) و ارزیابی، فعالیت‌های ترویجی، آموزشی و امور پشتیبانی از برنامه‌ها و اقدامات مرتبط با شهر دوستدار کودک توسط شهرداری در همکاری با سایر دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط.

۱۸-۲- اداره واحد شهر دوستدار کودک: این اداره واحد بر اساس دستورالعمل شهرهای دوستدار کودک ابلانگی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در سال ۱۳۹۷ در معاونت‌های شهرسازی و معماری شهرداری‌های کلانشهرهای کشور شکل گرفته‌اند.

۱۹-۲- اطلالی شهری کودکان و نوجوانان: اطلالی کودکان که در ادبیات جهانی به آن، تحلیل موقعیت (Situation Analysis) می‌گویند، مشتمل بر بررسی و تحلیل وضعیت کودکان و نوجوانان در قالب نقشه، نمودار و آمارهای مستند از منظر تمامی ویژگی‌های کمی و کیفی زندگی آنان (انواع مختلف اجتماعی، فرهنگی، فضای کالبدی و مسائل مشارکتی آن) از مقیاس محله تا شهر می‌باشد و نخستین گام برای هر گروه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهرهای دوستدار کودک است.

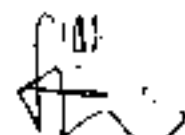
۳- استنادات قانونی

موضوع کودک در قوانین موضوعه کشور به صورت مستقیم و غیرمستقیم پرداخته شده است. در موارد مستقیم، به صورتی که مواردی همراه با اصول شهرهای دوستدار کودک اشاره شده است، در ادامه به صورت خلاصه مواد قابل توجیه این اسناد ارائه شده‌اند.

جدول ۱- استنادات قانونی در خصوص شهر دوستدار کودک

استنادات قانونی	موارد مرتبط
قانون اساسی، مصوب ۱۳۵۸/۹/۱۲ با اصلاحات بعدی	بند ۲ اصل ۱۱: حمایت مادران، به‌ویژه در دوران بارداری و حفاظت فرزند، و حمایت از کودکان می‌سریرست.
سیاست‌های کلی جمعیت، ۱۳۹۳/۱۲/۳۰	بند ۳: اختصاص تسهیلات مناسب برای مادران به‌ویژه در دوره بارداری و شیردهی و لغویت نهادها و مؤسسات حمایتی ذی‌ربط
قانون شهرداری، مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ (اصلاحی مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۳۴۵)	ماده ۵۵: بند ۶ - اجرای تبصره ۱ ماده ۱ قانون تعلیمات اجباری و تأسیس مؤسسات فرهنگی و بهداشتی و تعاونی مانند بنگاه حمایت مادران و نواخانه پرورشگاه و دوامگاه و بیمارستان و شیرخوارگاه و بیمارستان و کتابخانه و کلاس‌های مهارت‌آموزی و سرای و کودکستان و باغ کودکان و انبیا آن در حدود اعتبارات مصوب و همچنین کمک به این قبیل مؤسسات و مساعدت مالی به آنجن تریت بسی و پیش آهنگی و کمک به اجین‌های خانه و مدرسه و اردوی کار بند ۲۱: احداث باها و ساختمانهای مورد نیاز محل از قبیل سیدانها و باغ کودکان و پرورشگاه مطابق اصول صحتی و فنی
اصول پیشنهادی توصیه‌نامه بین‌المللی شماره ۹۹	۳۷- برنامه‌های فرهنگی باید با توجه به مسائل مخصوص کودکان و نوجوانان معلول و نیازمندی آنها به امکانات مطاب به امکانات کودکان و جوانان غیرمعلول و به منظور تعلیمات عمومی و حرفه‌ای مناسب با سن، توانایی و استعداد و



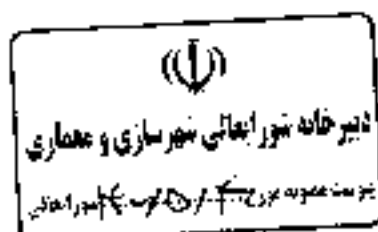






سند و اساس قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران

ماده مرتبط	استناد قانونی
علاقه آنها تنظیم گردد ۲۱۳۹- برای این گروه کودکان و جوانان معقول که معلولیت آنها مانع از شرکتشان در درام مورد بحث شرایط انسانی و به معیت کودکان و جوانان غیرمطلوب می‌شود، تدابیر و مقررات مخصوص باید در نظر گرفته شود.	خصوصی تجدد تربیت آموزش حرفه‌ای معنویت (۱۹۵۵ م) مصوب ۱۳۳۷/۱۲/۱۶ مجلس
ماده ۱۲- تدبیری که دولت‌های طرف این میثاق برای استیفای کامل این حق اتخاذ خواهند کرد شامل اقدامات لازم برای تأمین امور ذیل خواهد بود: تقابل میزان مرگ و میر کودکان و تأمین رشد سالم آنان و ...	مثنای بین المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۹۶۶ م) مصوب مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۴
ماده ۶ (بند ۳): کشورهای طرف کنوانسیون ایجاد حداکثر امکانات را برای بقا و پیشرفت کودکان تضمین خواهند نمود. ماده ۱۳ (بند ۱): کودکان دارای حق آزادی ابراز عقیده می‌باشد این حق شامل آزادی جستجو، دریافت و رساندن اطلاعات و غنای از هر نوع، بدون توجه به مرزها، کشی یا اشخاص یا چاپ شده، به شکل آثار هنری یا هر طریق هر رسانه دیگری به انحصار کودکان می‌باشد. ماده ۱۷ (بند ۱): کشورهای طرف کنوانسیون حق تمام کودکان را نسبت به برخورداری از استاندارد مناسب زندگی برای توسعه جسمی، ذهنی، روحی، اخلاقی و اجتماعی به رسمیت می‌شناسند. ماده ۳۹ (بند ۱): کشورهای طرف کنوانسیون حق کودکان را برای تفریح و آراش و بازی و فعالیت‌های حلقی مناسب برای خود و شرکت آزاد در حیات فرهنگی و هنری به رسمیت می‌شناسند. ماده ۳۱ (بند ۱): کشورهای طرف کنوانسیون حق کودکان را برای شرکت کامل در حیات فرهنگی و هنری معنوم شمرده و توجیه می‌دهد و فراهم نموده فرصتهای مناسب جهت شرکت در تفریبات فرهنگی، هنری حلقی و تفریحی را تشویق خواهند نمود.	کنوانسیون حقوق کودکان (۱۹۸۹ م) مصوب (۱۳۷۷/۱۱/۱) اصلاحات پدی مجلس شورای اسلامی
ماده ۳: اصول کلی: اصول این کنوانسیون عبارت است از: الف) احترام به حریت و تنوع خود معناری هر دو در حلقه آزادی انتخاب و استقلال افراد ب) عدم تبعیض ب) مشارکت کامل و مؤثر و ورود در جامعه ب) احترام به تفاوت‌ها و پذیرش افراد دارای معلولیت به عنوان بخشی از تنوع انسانی و مشارکت ب) برابری فرصت‌ها ب) دسترسی ب) برابری بین زن و مرد ب) احترام به ظرفیت‌های فعلی تحول کودکان دارای معلولیت و احترام به حقوق کودکان دارای معلولیت در جهت حفظ هویت غریبی. بند ۳ ماده ۴: دولت‌های عضو در توسعه و اجرای سیاست‌ها و قوانین و سایر رویه‌های تصمیم‌گیری راجع به موضوعات مربوط به افراد دارای معلولیت به منظور اجرای این کنوانسیون. از نزدیک با افراد دارای معلولیت از جمله کودکان دارای معلولیت از طریق سازمان‌هایی که نمایندگی آنها را به همت دارند، مشورت نموده و آنها را به طور فعال به کار خواهند گرفت. بند ۳ ماده ۶: کشورهای طرف کنوانسیون باید حداکثر امکانات را برای بقا و پیشرفت کودکان تضمین خواهند نمود. ماده ۲۴: کودکان دارای معلولیت، دولت‌های عضو تمامی تدبیر لازم جهت تضمین این که کودکان دارای	کنوانسیون بین المللی حقوق افراد دارای معلولیت (۲۰۰۶ م) مصوب ۱۳۸۷/۹/۱۳ مجلس شورای اسلامی

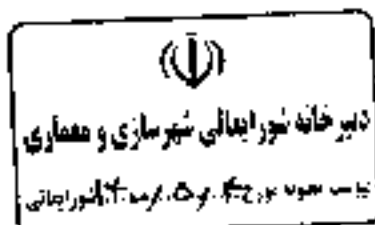


Handwritten signature

Handwritten signature



موضوع مربوطه	استنادات قانونی
مطلوبیت از تمامی حقوق بشر و آزادی‌های بنیادین بر مبنای برابر با سایر کودکان بهره‌مند می‌باشند و انتخاب خواهند نمود. ۲- در تمامی اقدامات مربوط به کودکان دارای معلولیت، عالی‌ترین منافع کودک در اولویت نبشت خواهد بود. ۳- دولت‌های عضو تضمین خواهند نمود که کودکان دارای معلولیت از حق بیان آزادانه نظرات خود در تمامی امور تأثیرگذار بر آنها برخوردار می‌باشند، نظرات آنها بر اساس سن و بلوغ و بر مبنای برابر با سایر کودکان از سطح مناسب برخوردار می‌گردد و در تحقق حقوق آنها کمک‌های متناسب با سن و توانایی ارائه می‌گردد.	قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۸
۱- بند ۲ ماده ۵۴ دولت مکلف است به منظور رفع فقر و نابرابری، به توسعه سبک زندگی اسلامی - ایرانی، ایجاد زمینه تضمین حداقل حمایت‌های اجتماعی، تأمین حداقل کیفیت زندگی و پیشگیری از بروز آسیب‌های اجتماعی، وفق تبصره ذیل ماده (۱۶) قانون ساختار نظام جامع رفاه و تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۸۲/۶/۲۴ ضمن تسهیل و ساماندهی شواهدی مرتبط با امور سالمندان، کودکان، معلولان و نظیر آن در شورای واهبردی و تخصصی امور حمایتی در بررسیمجموعه شورای عالی رفاه و تأمین اجتماعی نسبت به انجام امور زیر در قالب برنامه های اجتماع محور و خانواده محور و با استفاده حداکثری از مشارکت های مردمی و همکاری های جسمی اقدام کند: ۱- اجرای طرح های حمایت از کودکان در معرض آسیب های اجتماعی و یا دارای معلولیت ها و نارسایی های جسمی، روانی و خانوادگی و یا مبتلا به فقر مطلق، آموزش؛ ۲- اجرای طرح های حمایت از زنان و دختران با اولویت زنان سرپرست خانوار و دختران دارای مشکلات جسمی، روانی و خانوادگی و در معرض آسیب های اجتماعی؛ ۳- ایجاد مرکز اطلاعات و مطالعات آسیب های اجتماعی به منظور پایش و پیمایش انواع آسیب های اجتماعی و شناسایی گروه ها و فشار هدف؛ ۴- اجرای طرح های غربالگری اجتماعی، امداد اجتماعی و توانمندسازی فشار و گروه های نیازمند و آسیب پذیر متنی بر توانبخشی جسمی، روانی و خانوادگی و آموزش مهارت های زندگی و ارائه انواع مساعدت ها و حمایت های اجتماعی به افراد آسیب دیده و نیازمند واجد شرایط و ۵- جلب مشارکت خیریه ها، رافعات، سازمان های مردم نهاد و نیز بنیادها و نهادهای زیر نظر مقام معظم رهبری در جهت پیشبرد برنامه های حمایت اجتماعی	قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۱۴۰۱-۱۳۹۶، مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴
۱- ماده ۸۰ دولت مکلف است طبق قانون مربوط و مصوبات شورای اجتماعی به منظور پیشگیری و کاهش آسیب های اجتماعی، نسبت به تهیه طرح جامع کنترل و کاهش آسیب های اجتماعی با اولویت ایجاد، تداوم، حاشیه‌نمایی، کودکان کار و مفاسد اخلاقی مشتمل بر محورهای ذیل اقدام کند به گونه ای که آسیب های اجتماعی در انبهای برنامه به پست و پنج درصد (۵٪) میزان کمری کاهش یابد. بند ۴ قسمت الفقه تدوین نظام جامع رشد آسیب های اجتماعی و معلولیت هدف به تسلیحی و بهبود نقاط آسیب خیز. ج- ساماندهی کودکان کار. با اقدام سازمان بهرستی و همکاری سایر دستگاه ها تا پایان اجرای قانون برنامه پنجمی که جمعیت کودکان کار حداقل پست و پنج درصد (۵٪) کاهش یابد.	قانون حمایت از اطفال و نوجوانان، مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۲۳
ماده ۴- دفتر حمایت از اطفال و نوجوانان بهره فضایی به منظور ایجاد زمینه های همکاری با سایر نهادهای تهیه گزارش های موردی با اداری، انجام مطالعات و تحقیقات آماری و اطلاعاتی، پایش و ارزشیابی فعالیت های دفاتر امنایی و شهرمندی در خصوص اجرای این قانون در قوه قضائیه تشکیل می شود. واحدی از این دفتر در حوزه قضائی هر استان و تحت نظر رئیس کل آن حوزه تشکیل و معطر می شود.	ماده ۵- با تشخیص رئیس قوه قضائیه، در حوزه های قضائی شهرستان و تحت نظر دادستان معاونت و تشکیلات مناسب جهت ایجاد زمینه های همکاری با سایر نهادهای و اجرای وظایف حقوقی کودک تشکیل می شود.
این برنامه محل در قالب پروژه راهبردی مهم ترین و غالب دستگاه های اجرایی و قضایی را در چهار چوب صلاحیت کودک و نوجوان	



Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.



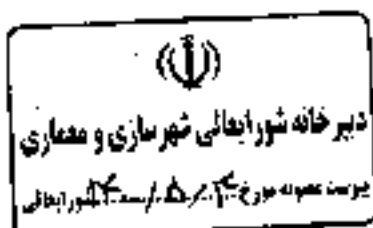
استادان قانونی	موارد مرتبط
(مستطیل) در آفاق ۱۳۰۴ مصوب ۱۳۹۵ شورای حماهیگی مرجع ملی کنترسیرن حقوق کودک در چارچوب بند الف ماده ۲ آیین نامه مرجع ملی کنترسیرن حقوق کودک در جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۰/۱۰/۱۳ هیأت وزیران	دانی آنها برای تحقق حقوق کودک ترسیم کرده است و در این خصوص، موضوع شهر دوستدار کودک و الزامات آن به طور خاص در بند ۳ از راهبرد شه (راهبرد گسترش فرهنگ دوستدار کودک) پیش بینی شده و در همین حد بدج- ۱-۱۵ از راهبرد ج (راهبرد گسترش مراقبت های ویژه) این برنامه اصل، راه اندازی فضاهای دوستدار کودک در بحران را مورد توجه قرار داده است.
مشور حقوق شهروندی، مصوب ۱۳۹۵/۹/۱۹	- ماده ۳۲: کودکان حق دارند به اطلاعات مناسب با سن خود دسترسی داشته باشند و نباید در معرض محتوی ضراسلافی، خشونت، آزار یا هر نوع محتوی قرار گیرند که موجب غلبه ترس یا ترور آسیب جسمی یا روانی شود. - ماده ۵۳: حق همه شهروندان به ویژه زنان و کودکان است که از تعرض و خشونت گفتاری و رفتاری دیگران در تمام محیط های خانواده گی و اجتماعی مصون باشند و در صورت بروز هر نوع خشونت امکان دسترسی آسان به مکان های امن و نهادهای اندادی، درمانی و قضایی جهت احقاق حق خود را داشته باشند. - ماده ۱۰۸: حق دانش آموزان است که از آموزش و پرورشی برخوردار باشند که منجر به شکوایی شخصیت، استبدادها و توانایی های ذهنی و جسمی و احترام به والدین و حقوق دیگران، هویت فرهنگی، ارزش های دینی و ملی شود و آنها را برای داشتن زندگی اخلاقی و مسئولانه توانم با تعامد مساکمت، مدارا و مروت، تعاضد، نظم و انضباط، برابری و دوستی بین مردم و احترام به محیط زیست و میراث فرهنگی آماده کند. - ماده ۱۰۹: حق دانش آموزان است که شخصیت و کرامت آمان سرود احترام قرار گیرد. نظرات کودکان در مسائل مربوط به زندگی شان باید شنیده شود و مورد توجه قرار گیرد.

۲- اهداف

هدف کلان سند هدایت و راهبری شهرها، روستاها و سایر انواع سکونتگاه های زیستی کشور به سوی زیستگاه های انسان محور که در آنها حقوق کودکان و نوجوانان در فضاهای شهری در قالب محیط های بازی، فضاهای هدفمند آموزش و پرورش خلایق ها و استبدادهای کودک و مانند این ها تجلی یافته اند و محیط های شهری این چنین خلایق و شادی برای آنها فراهم آورده است

اهداف عملیاتی عبارتند از:

- تنظیم راهنمایی به عنوان چارچوب هدایت کننده فعالیت ها و برنامه های دستگاه های سیاست گذار و اجرایی متولی سرور
- کودک در سکونتگاه ها و سایر مسافان در حوزه شهر دوستدار کودک



Handwritten signature and stamp.



- هم‌افزایی بین دستگاه‌های مختلف در حیطه مأموریت‌ها و وظایف مشترک با یکدیگر با موضوع ایجاد و توسعه فضاهای دوستدار کودک در قالب یکپارچه‌سازی برنامه‌های بخشی به صورتی هماهنگ و با چشم انداز مشترک
- اثرگذاری بر طرح‌های توسعه محلی نا ملی به منظور تحقق شهر دوستدار کودک
- ایجاد بسترهای قانونی و حقوقی مناسب برای مشارکت کودکان و بوجوانان توسط تصمیم‌گیران مراکز توسعه شهری برای تسهیل شهرهای دوستدار کودک

۵- مخاطبان

با توجه به اهمیت کودکان، مخاطبان "تمام جامعه" می‌باشند اما به طور مشخص مخاطبان اصلی عبارتند از:

- دستگاه‌های دولتی
- شهرداری‌های سراسر کشور
- دهیاری‌های سراسر کشور
- مدیریت‌های مجموعه‌ها و شهرک‌های مسکونی خارج از محدوده شهرها (هم از شهرک‌های مسکونی و مانند این‌ها)
- سازمان‌های مردم نهاد فعال در حوزه کودک
- سازمان نظام مهندسی کشور و سازمان‌های نظام مهندسی استان‌ها
- قجمن‌های صنفی رشته‌های مرتبط با ساختمان، معماری و شهرسازی
- مهندسان مشاور معماری و شهرسازی
- پیمانکاران و مجریان بخش خصوصی
- تمامی موسسات و نهادهایی عمومی، انتفاعی و غیرانتفاعی فعال در زمینه کودک

۶- چارچوب توسعه شهرهای دوستدار کودک

در سه بخش زیر باید گام‌هایی برداشته شود تا شهرها، روستاها و سایر مجموعه‌های زیستی، در فرایند توسعه خرد تبدیل به شهرها و روستاهای دوستدار کودک شوند:





- آگاه‌سازی کودکان و نوجوانان نسبت به ضرورت شناخت و محافظت از ارزش‌های پیرامینی و ملی و تقویت زیرساخت‌های فکری-حرفی برای کودکان نسبت به این ارزش‌ها و میراث‌ها
- افزایش آگاهی متقابل جامعه و کودکان نسبت به هم و آگاهی عمومی در خصوص حقوق کودکان و نیازمندی‌های آنان

۲-۱-۶- توسعه برنامه‌های کالبدی-فضایی (سخت‌افزاری) دوستدار کودکان

الف - آماده‌سازی شهرهای دوستدار کودکان

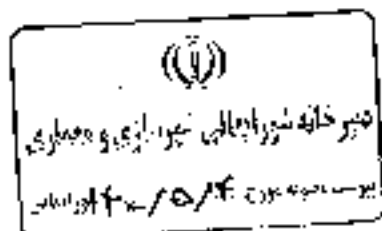
شهر دوستدار کودکان به عنوان بخشی از گفتمان شهر فراگیر که برای همه گروه‌های شهروندان از هر طبقه و جنسیتی و با هر منی فرصت‌های برابر برای زیست خلاق و انسانی فراهم می‌کند و همه آنان جامعه به طور عادلانه به انواع خدمات مورد نیاز خود دسترسی با کیفیت و راحت دارند. آرمانی است که تمامی جوامع انسانی گرا به دنبال تحقق اصول و الزامات آن در شهرهای و اجتماعات کوچک و بزرگ خود هستند. آماده‌سازی برای توسعه شهرهای دوستدار کودکان در کشور در شیوه‌های مختلفی انجام می‌گیرد برخی از مهمترین این شیوه‌ها عبارتند از: ایجاد شهرهایی با احاطه کلّی‌تری برای دوستدار کودکان بیشتر اعم از پارک‌ها، بازیکنده‌ها و مراکز پرورش خلاقیت کودکان به گونه‌ای که خدمات مورد نیاز کودکان و نوجوانان به شیوه‌ای امن و راحت در دسترس آنان قرار گیرد. در فضاهای خیابان‌های شهری جدید و با اصلاح خیابان‌های موجود جنبه‌های تفریح و یادگیری کودکان مورد توجه قرار گیرد به گونه‌ای که ضمن زیبایی برای کودکان دارای فضاهای برای بازی، تعامل اجتماعی و تحرک باشند. این خیابان‌ها تنها محله‌های گذر نباید باشند بلکه به مقاصدی باید تبدیل شوند که در آنها کودکان از زندگی اجتماعی خود لذت ببرند. آنها باید به گونه‌ای تجهیز شوند که ضمن کاهش خطرات ناشی از برخورد اترمبیل با کودکان، از کودکان در برابر آلودگی‌های صوتی و هوا محافظت کند. همچنین توسعه کاربری‌های اصلی مورد توجه کودکان و نوجوانان مانند مدارس، پارک‌ها، بازیکنده‌ها، مراکز سرگرمی‌های ابتدایی و محل‌های سکونت با محوریت جسم و نقل عمومی و با کیفیت و روند ایمن این کاربری‌ها به گونه‌ای که در راستای توسعه پایدار شهرهای دوستدار کودکان بوده و در تمامی طرح‌ها و پروژه‌های توسعه شهری نمود عینی می‌یابد.

ب- آماده‌سازی محلات دوستدار کودکان

محله به عنوان کوچکترین سلول اجتماعی شهر، نقش بنیادی در شکل‌گیری شهر دوستدار کودکان دارد و توجه به اینکه فرایند شکل‌گیری شهرهای دوستدار کودکان از محلات دوستدار کودکان آغاز می‌شود، ضروری است ابتدا محلات دوستدار کودکان با ویژگی‌های زیر تجهیز و توسعه یابند.

آزادی لذت، امنیت، خولایی محیط‌های محله‌ای برای حضور و فعالیت کودکان و نوجوانان به ویژه در زمینه بازی و هدایت‌های اجتماعی با گروه‌های همسالان خود

- فراهم کردن بستر مشارکت فعال کودکان و نوجوانان در مدیریت و نگهداری محله خود با استفاده از شیوه‌های موفق تجربه شده دنیا
- افزایش یعنی کودکان در خیابان‌های محله و ایجاد پهنه‌های امن خلگی برای حضور ایمن و آرامش کودکان در فضاهای محله



Handwritten signature and date 1394/05/14



- تقویت نظارت مستقیم و غیرمستقیم خانواده‌ها و والدین همچون گذرودگی بالکن‌ها و پنجره‌ها به فضاهای عمومی به فرست‌های کودکان در سطح محله
- توسعه انواع بازیگدهای مقیاس محله برای کودکان در سینی مختلف با محوریت حرکت فیزیکی و فکری کودکان و نوجوانان
- ایجاد و توسعه نواحی دغچه‌های محلی در اراضی مستعد و رها شده برای کودکان به منظور آشنایی و تردبکی کودکان به محیط (کشاورزی شهری)
- بهبود کیفیت محیط مسکونی با تأکید بر آماده‌سازی خیابان‌ها برای کودکان به منظور پیاده‌روی، دوچرخه سواری و بازی در آن و ایجاد مکان‌های راحت برای بزرگسالان و کودکان شامل مکان‌هایی برای استراحت و گلدان اوقات فراغت
- تحبیر و توسعه فضاهای بازی در مجتمع‌های مسکونی مناسبت به عنوان یکی از انواع با کیفیت مسکن داری محیط‌های مطلوب برای حضور کودکان
- تأمین دسترسی ایمن و راحت به خدمات با کیفیت آموزشی، فرهنگی و اجتماعی برای کودکان و نوجوانان در مقیاس محله
- اعمال ضوابط و استانداردهای دستلر کودک در پارک‌ها و فضاهای بازی، مجتمع‌های مسکونی، فضاهای آموزشی و پرورشی و ..

۴-۶- پهناسازی رویه‌ای جویان دوستدار کودک در شهرها و روستاها

۴-۶-۱- تهیه اطلس شهری کودکان و نوجوانان و برنامه عملیاتی شاله توسعه شهر دوستدار کودک

با توجه به اهمیت بنادین برنامه‌ریزی برای رسیدن به شهرهای درستلر کودک، ادارات نواحدهای شهر دوستدار کودک، مسفر در شهرداری‌ها، به هماهنگی شورای اجرایی شهر درستلر کودک (مسفر در شهرداری‌ها) و تحت نظر این شورا باید ابتدا اطلس شهری کودکان و نوجوانان (ابلاغی توسط سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) به عنوان مهمترین سند شناخت وضعیت موجود مسائل و معضلات کودکان و نوجوانان شهر را تهیه و سپس بر اساس آن اقدام به تهیه برنامه عملیاتی شاله توسعه شهر دوستدار کودک با مشارکت کودکان و نوجوانان در هماهنگی با برنامه شاله شهرداری و طرح جامع و تفصیلی شهر نمایند. این دو سند به عنوان مهمترین اسناد برنامه‌ریزی بین بخشی شهر دوستدار کودک محسوب شده و راهنمای اقدامات شهرداری‌ها، دستگاه‌های دولتی و سازمان‌های مردم نهاد برای ۵ سال آینده خواهد بود که در پایان سال چهارم آن میز باید نسبت به تادوین برنامه شاله دوم اقدامات لازم از سوی اداره و اسطهای شهر درستلر کودک صورت پذیرد

۴-۶-۲- وجود یک روند یویا برای توسعه ضوابط و مقررات دومی حمایت از کودکان در چارچوب قوانین ملی

با وجود سند حاضر در شهرهای مختلف ما به مضطیبات للیمی، اقتصادی، کالبدی و اجتماعی - فرهنگی نیاز به یومی‌سازی برخی ضوابط عام و تطیل آن با بنزهای کودکان آن شهر و منطقه رجود دارد که باید در طول سال همواره این چارچوب پریا توسط دستگاه‌های دخیل با محوریت سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در حمایت از بنزهای در حد رشد کودکان و نوجوانان تصمیم شده باشد. در خصوص یومی‌سازی ضوابط، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور باید گزارشر مناسبت به دبیرخانه شورای ملی شهرسازی و معماری ایران ارائه دهد.



۶-۲-۳-۶- فراهم کردن حقوق بازی امن و آزادانه کودکان و نوجوانان

حق بازی امن و آموختن کودکان در فضاهای شهری و روستایی از حقوق اساسی کودکان محسوب می‌شود. بر این اساس کودکان و نوجوانان باید ضمن دسترسی عادلانه و یکسان به انواع فضاهای و امکانات بازی، بتوانند حضوری پر از آسایش و به دور از هر گونه تعرض داشته باشند.

۶-۲-۳-۶- وجود یک سیستم یا نهاد هماهنگ کننده برای تأمین حقوق کودکان و نوجوانان در شهر

چنین مکانی می‌تواند به‌طور پیش‌بینی شورای اجرایی شهر، دوستدار کودک دیده شده است. اما می‌تواند به منظور تأمین حقوق کودکان، همکاری موثر کنوانسیون حقوق کودک، مستقر در وزارت دادگستری، و انجام وظایف نهاد دستگاه‌های مرتبط الزامی است.

۶-۲-۳-۶- ارزیابی تأثیر پروژه‌های شهری بر کیفیت زندگی کودکان و نوجوانان (Child Impact Assessment) و مدیریت پیامدهای منفی بر زندگی کودکان

یکی از برنامه‌های مهم و ضروری در شهر دوستدار کودک، مدیریت پیامدهای ناشی از اجرای پروژه‌های عمرانی در شهرها است. به گونه‌ای که دستگاه‌های عمومی و دولتی باید از طریق واگذاری مطالعات تأثیرات پروژه‌های عمرانی بر کیفیت زندگی کودکان و نوجوانان به مشاوران ذیصلاح و استفاده از چارچوب ارائه شده در این سند، نسبت به واکنش‌های متدبلی، جبران و کاهش اثرات منفی در مراحل قبل، حین و پس از اجرای این طرح‌ها، اقدام نمایند. همچنین در مواردی که این ارزیابی قبلی از تصمیم‌گیری برای اجرای پروژه انجام شد و نتایج آن نشان دهد که تأثیرات منفی بر زندگی کودکان و نوجوانان خواهد داشت، مدیریت شهری نسبت به توقف طرح به دلیل معایرت به چارچوب (NIAA) و بازنگری اساسی در محل اجرای آن بایستی اقدام نماید.

۶-۲-۳-۶- تحلیل و تخصیص بودجه مناسب با شرایط، نیازها و جمعیت کودکان شهر

کنوانسیون حقوق کودک، کشورها را به پیاده‌سازی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کودکان با حداکثر میزان منابع موجود ملزم می‌کند. بدون تخصیص دولتی و هدف دار بودجه و بدون چارچوبی برای بررسی تأثیر مخارج بودجه بر کیفیت زندگی کودکان، هیچ شهری نمی‌تواند معین کند تا چه اندازه به این تعهد خود عمل کرده است. فرآیند بودجه‌بندی باید شفاف بوده و برای کودکان همانند تمام شهروندان قابل دسترسی باشد و در تخصیص آن با کودکان و نوجوانان مشورت شود. پیش‌بینی اختصاص بودجه مناسب به جمعیت کودک و نوجوان شهر در بودجه سرانجامی شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های دولتی که بخشی از وظایف آنها در حوزه کودک است نقش حیاتی در ضمانت اجرایی برنامه‌های شهر دوستدار کودک دارد.

۶-۲-۳-۶- گزارش دهی منظم شهرداری و دستگاه‌های دولتی از فعالیت‌های خود در حوزه کودکان به سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و عموم مردم

این اصل به عنوان بخشی از پاسخگویی و شفافیت نهاد‌های عمومی و دولتی در قبال انجام رسالت‌ها و مأموریت‌هایشان در زمینه تحقق شهر دوستدار کودک محسوب شده و گام مهمی در راستای آگاهی بخشی به افکار عمومی شهروندان در خصوص اولویت قائل شدن مدیریت شهری برای نیازهای کودکان و نوجوانان محسوب می‌شود.



تأیید شده است
[Signature]



۶-۲-۸- مشارکت کودکان در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری‌های شهری توسط مشاوران طرح‌های توسعه شهری و مدیران شهری به شیوه‌ای مناسب با شرایط اجتماعی و بومی هر شهر و منطقه

در تمامی فرایند برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت فضایی دوستانه کودکان، مشارکت کودکان باید به عنوان یکی از بخش‌های اصلی جریان تولید اسناد طرح‌های توسعه شهری وجود داشته باشد. روش‌ها و تکنیک‌های مختلفی برای جلب مشارکت آن‌ها حتی به تکنیک سن، گروه اجتماعی و جمعیت، اعم از نقاشی، مصاحبه، بازدید میدانی و ... وجود دارد. برخی روش‌های پیشنهادی برای جلب مشارکت کودکان در فرایند تهیه طرح‌ها که هر یک را با همه آنها بنایه موضوع طرح قابلیت کاربرد دارند، عبارتند از:

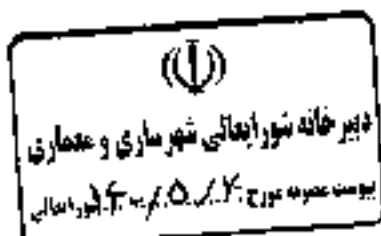
الف- آموزش طرح- هر شکل از محتوا با فعالیت آموزشی نظیر کتاب و کتابچه، کلیپ آموزشی (رئال، موشن گرافی، ایمیشن)، بازی، کارگاه آموزشی و ... که مناسب با کلاس‌های سنی کودکان و نوجوانان به معرفی طرح بردارد. هدف از آموزش طرح به کودکان و نوجوانان، رشد ذهنی شهر کودکان و نوجوانان، ارتقای احساس تعلی و مسئولیت‌پذیری آن‌ها به طرح و شهر و مردمی‌سازی رهن شهرسازی است.

ب- نظرسنجی‌های مشارکتی: مقصود از نظرسنجی‌های مشارکتی از کودکان و نوجوانان، انواع اقدامات نظیر بازی آفرینی (gamification)، شهرسازی تکنیکی، برگزاری گروه‌های تمرکز (focus group) و ... است که به استخراج نظرات کودکان در کلیه فرآیندهای طرح‌ها (اعم از چشم‌اندازها، اهداف، راهبردها، سربوها، مکان‌شناسی طرح، ضوابط و مقررات) به صورتی صمیمی و مشارکتی بردارد. در این چهارچوب شیوه‌های غیرمشارکتی نظیر پرسشنامه، مصاحبه‌های انفرادی و گفتگوهای غیررسمی مورد تأیید نیست. همچنین از نظرات شورای مطروقی شهری کودکان می‌توان استفاده نمود.

ج- بهره‌گیری از ظرفیت‌های نهادی مرتبط با کودکان و نوجوانان برای تهیه، نظارت و اجرای طرح: در این چهارچوب لازم است در خدمات مشروط طرح، سازوکارهای نهادی مشارکت ظرفیت‌های موجود مرتبط با کودکان و نوجوانان شناسایی و تعریف شود و نحوه استفاده از این ظرفیت‌ها در طرح مشخص شده و سپس براساس این ساز و کار نهادی، در فرآیندهای تهیه، نظارت و اجرای طرح از ظرفیت‌های نهادی مرتبط با کودکان و نوجوانان استفاده شود یا برای آن پیش‌بینی به عمل آید. به عنوان مثال اگر طرح مرحله طراحی است در فرآیند تهیه از ظرفیت‌های استفاده شود و برای نظارت و اجرای طرح، سازوکارهای بهره‌مندی برای مشاوران و مدیران معین شود.

د- توان‌افزایی کودکان و نوجوانان برای مشارکت در فرآیند اجرای طرح: توان‌افزایی در فرآیند اجرا معطوف به چهار زیرفرآیند است: تعریف نحوه و جایگاه مشارکت کودکان و نوجوانان برای اجرای طرح، توان‌بخشی کودکان و نوجوانان برای اجرای طرح، مهارت‌آموزی (enabling) کودکان و نوجوانان برای اجرای طرح و قدرت بخشی (empowerment) نهادی، حقوقی، اجتماعی کودکان و نوجوانان برای اجرای طرح.

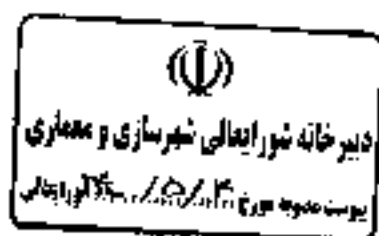
ه- ارائه نوآوری در طرح مطابق با اصول شهر دوستانه کودکان: مقصود هر شیوه خلافتانه در طرح (اعم از راه‌حل‌های مبتنی بر دانش بومی، گذرود شیوه‌های نوین و روز دانش جهانی یا روش‌های حاصل از مکاشفه و نظریه داده‌بنیاد: grounded



151
[Signature]



Theory) که به یکی از دو مسأله تحقق مضامین-کالبدی مفاد پیمان جهانی حقوق کودک و مشارکت کودکان و نوجوانان در طرح‌ها (اعم از تهیه، نظارت و اجرا) یاری رساند و مسجش‌پذیر و آزمودنی باشد.



۱۵۱

Handwritten signature and date 1385/5/25.



۷- ضوابط الزامی

ضوابط ارائه شده در این بخش با هدف یکپارچه سازی ضوابط الزام آور موجود در حوزه شهردوستدار کودک از معومات، استانداردها و آیین نامه ها گردآوری شده است.

۷-۱- پارک ها / بوستان های سبز

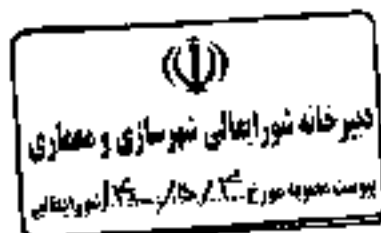
تأمین پارک و بوستان در محاسن های مختلف علاوه بر تأمین نیاز کودکان و شهروندان، باعث ارتقای کیفیت محیط نیز می شود که لازم است تأمین و تجهیز شوند. جدول زیر وفق نشریه ۲۰۳ نظام فنی اجرایی (۱۳۸۹) قابل استفاده است.

جدول ۲- ویژگی های پارک ها / بوستان های سبز

نحوه دسترسی	جمعیت زیر پوشش (واحد نفر)	شعاع حوزه نفوذ (واحد متر)	مساحت (واحد متر مربع)	مقیاس پارک / بوستان
- قابل دسترسی در حوزة نفوذ برای کودکان به صورت پیاده - تأکید بر نفوذ مسیر تفریحی سواره در حوزة نفوذ آن	۱۰۰۰	کمتر از ۱۰۰	کمتر از ۵۰۰۰	واحد همسایگی
- قابل دسترسی در حوزة نفوذ برای کودکان ۹ سال به بالا به صورت پیاده - وجود مسیر در اطراف بوستان اما به صورت ایمن	۳۰۰۰	۱۰۰۰	از ۵۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰	محله ای
- قابل دسترسی از دورترین مرکز ناحیه با پای پیاده و طی چند دقیقه برای مراجعه کنندگان - امکان عبور مراجعه کنندگان از دسترسی های مختلف (سواره) پیاده و دوچرخه	۵۰۰۰	۲۰۰۰	از ۵۰۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰۰	ناحیه ای
- قابل دسترسی با استفاده از وسایل نقلیه - امکان طی از دورترین نقطه منطقه تا پارک در زمان حدود ۱۵ دقیقه	۱۰۰۰۰	۴۰۰۰	از ۱۰۰۰۰۰ تا ۳۰۰۰۰۰	منطقه ای
- قابل دسترسی با استفاده از وسایل نقلیه - امکان وجود حوزة دسترسی در بخش هایی از پارک ها	۵۰۰۰۰ (بزرگ تر از ۵۰ متر مربع جمعیت)	بخشی از شهر یا تمام آن	بیشتر از ۳۰۰۰۰۰	شهری

مسیرهای امن دوچرخه با حداکثر شیب عرضی ۲ درصد و حداکثر شیب طولی ۵ درصد و کفپوش ایمن شوند.

منبع: دفتر نظام فنی اجرایی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی و پیگیری سیاست ها و طرح های کلی شهر تهران، ۱۳۸۹. ضوابط طراحی فضای سبز شهری نشریه شماره ۲۰۳.



Handwritten signature



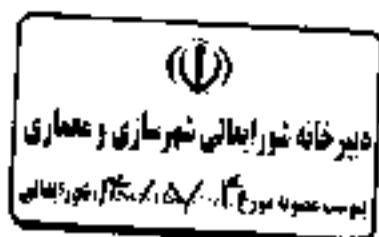
سازمان شهرداری و عمران و شهرسازی تهران

پارک‌های درون شهری در تناسبات با کاربری‌های سازگار به ترتیب زیر باید ایجاد شوند.

جدول ۴- کاربری‌های سازگار و ناسازگار پارک‌های درون شهری

نوع کاربری	نوع همجواری	اتصالات	راه حل	ملاحظات
آموزش	سازگار	-	-	-
بهداشتی	سازگار	-	-	-
دانشی	ناسازگار	آلودگی هوا، مسائل بهداشتی	و طایفه حریم	۵۰-۱۵۰ متر
فناوری	ناسازگار	ایجاد ترافیک	و طایفه حریم	۱۵۰ متر
مسکنی	ناسازگار	آلودگی هوا، مسائل بهداشتی، مسائل آلودگی و معیشت عملکردی	و طایفه حریم انتقال	۵۰-۱۵۰ متر
فرهنگی	سازگار	-	-	-
مذهبی	سازگار	آلودگی صوتی، مسائل روحی و اخلاقی	و طایفه حریم	۱۵۰ متر
کسب و کاری	ناسازگار	آلودگی هوا، مسائل بهداشتی	و طایفه حریم انتقال	۵۰-۱۵۰ متر
طبیعی	سازگار	-	-	-
مسکونی	سازگار	-	-	-
نظمی	ناسازگار	آلودگی صوتی	و طایفه حریم انتقال	۵۰-۱۵۰ متر
فضای سبز	سازگار	-	-	-
پارکینگ	سازگار	-	-	-
یاس و فضای شهری	ناسازگار	ایجاد ترافیک و اختلال در حرکت، مسائل روحی	و طایفه حریم	۱۵۰ متر
پسماندها	ناسازگار	آلودگی هوا، آلودگی صوتی	و طایفه حریم	۱۵۰-۲۵۰ متر
رودخانه و سیل	ناسازگار	مسائل ایمنی، آلودگی هوا	-	۱۵۰ متر
تجهیزات شهری	سازگار	-	و طایفه حریم	-
تعمیرات و نگهداری	ناسازگار	آلودگی صوتی، آلودگی هوا	و طایفه حریم	۱۵۰ متر
تأسیسات شهری	ناسازگار	آلودگی هوا، آلودگی صوتی	-	۱۵۰-۲۵۰ متر
تجاری (مکان فروش)	سازگار	-	و طایفه حریم	-
جاری (مکان فروش)	ناسازگار	ایجاد ترافیک، مسائل روحی	و طایفه حریم	۱۵۰ متر
پارکینگ خودرو	ناسازگار	آلودگی صوتی، آلودگی هوا	و طایفه حریم	۱۵۰ متر
دانشی	سازگار	-	-	-
ایستگاه اتوبوس	سازگار	ایجاد ترافیک، اختلال در حرکت، آلودگی صوتی	و طایفه حریم	۱۵۰ متر
تفریحی	سازگار	-	-	-
بهداشتی	سازگار	-	-	-
پارک	سازگار	-	-	-
مسکن	بستگی دارد	بستگی به نوع مسکن دارد	و طایفه حریم	-
بازار	ناسازگار	-	-	-

منبع: دفتر نظام فنی اجرایی معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، ۱۳۸۹. ضوابط طراحی فضای سبز شهری، نشر به شماره ۸۰۲.



151
[Signature]



۲-۲- فضاهای و تجهیزات بازی^۲

- محدوده فضای بازی باید زهکشی مناسب داشته و در موقع بارندگی یا شستشو آب در هیچ قسمت زمین بازی جمع نشود.
- برای بازی نوجوانان، فضاهای ورزشی مانند زمین بسکتبال، والیبال، پارکور، اسکیت، مسخره نوردی و ... ترجیحاً در میانس محله و کرماند: مقیاس مناسبی و بالاتر ایجاد شوند.
- رعایت استانداردهای ۱۱ گانه سازمان استاندارد کشور در خصوص ایجاد و توسعه انواع فضاهای بازی و تجهیزات اتاق های مدر و کودکان به همراه تمامی به روزرسانی هایی که در آینده در این استانداردها ایجاد خواهد شد و شماره های جدید منشره در این موضوع پس از تاریخ ابلاغ این سند برای تمامی شهرداری ها، دهیاری ها و سایر مجموعه های مدیریت زیرساخت های انسانی الزامی است.
- تجهیزات فضای بازی در برابر آتش موزی می باشد مقاوم باشند.
- همگروه مواد و اتصال قطعات مطلوب و مناسب به تجهیزات باشند. اتصالات می بایست بدون درز اجرا شوند و ماصد زنگ پوشیده شوند.
- پیچ ها و اتصالات بیرون زده ناشی از نصب وسایل بازی باید به وسیله پوشش های مناسب یا شلپدات مناسب ایمن سازی شوند.
- در موقع ستر کلبه پیچ و مهره های مصرفی باید از واشرهای فبری استفاده شود تا باعث شل شدن و باز شدن مهره ها گردد.
- فضای ورودی بازی اختلاف ارتفاع با فضاهای مجاورش نداشته باشد و اگر حسب ضرورت از پله برای ورودی فضای بازی کودکان استفاده شده ایجاد پیک وپ با شیب حداکثر ۵٪ در کنار آن ضروری است.
- به کارگیری سطوح فازی گخت و بی پوشش برای سطوح سکو ها، سرسره ها یا پله ها ممنوع است.
- هر اسباب بازی حتماً به مشخصه اصلی ۱- رنگها و نکات توجه های عملکردی و ایمنی، ۲- پره سنی مجاز استفاده کنندگان و ۳- ضرورت حضور والدین جهت بازی با این دستگاه (در صورت ضرورت) اطلاع رسانی شود.
- ارتفاع پله در تجهیزات فضای بازی برای کودکان نوپا - ایمنی متر و برای کودکان ۴ تا ۶ ساله ۱۲ الی ۱۵ سانتی متر است.
- در صورت استفاده از لاستیک های بتونداتی خودرو و کابین به عنوان بخشی از تجهیزات بازی، این لاستیک ها باید برای اطمینان از فقدان هر گونه تسمه یا سیم فولادی بیرون زده به طور مرتب مورد بازرسی قرار گیرند.
- به منظور جلوگیری از آسیب های ناشی از ترمزهای چوب، نقاط، گوشه ها و لبه های تیر که ممکن است در نتیجه ساییدگی و خراشیدگی بر روی تجهیزات شکل گرفته باشد پوشش مورد بازرسی قرار گیرند.

۲- منابع:

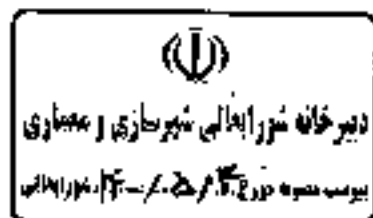
- سبک استاندارد و تعیقات صنعتی ایران ۱۳۷۲ استاندارد شماره ۵۵۴۶ آیین کار اصول ساخت، مکان یابی و طراحی فضاهای بازی برای بازی کودکان ۱ تا ۶ ساله استاندارد ملی ایران.
- سبک استاندارد و تعیقات صنعتی ایران ۱۳۸۸ استاندارد شماره ۱-۵۵۴۶ تجهیزات زمین بازی و سطح آن- قسمت اول الزامات ایمنی عمومی و روش های آزمون استاندارد ملی ایران.
- دفتر مقررات ملی ساختمان وزارت راه و شهر سازی، ۱۳۹۲. مقررات ملی ساختمان ایران، بخش چهارم: الزامات عمومی ساختمان. نشر توسعه ایران



- سکوهای بازی باید عموماً تحت و مسطح و فاقد شیب باشد (حداکثر ۲ درجه یا خط افقی اختلاف داشته باشد). همچنین باید منافذی در سکوها به منظور دفع آب (زهکشی) تعبیه شوند.
- تجهیزات باید به گونه‌ای ساخته شود که شرایط خطرناک زیر که در آن گیر کردن یا با ساق یا می‌تواند ایجاد شود به وجود نیاید: الف) شکاف‌های سخت کاملاً باز در سطحی که کودکان می‌دوند یا بالا می‌روند و ب) جای پاها، جای دست‌ها و مانند آن که از این سطوح بیرون آمده‌اند.
- در فضاهای بازی سطوحی که برای دویدن یا راه رفتن در نظر گرفته شده نباید دارای فواصلی باشند که احتمال گیر کردن با ساق یا در آن وجود داشته باشد. شکاف‌ها در جهت اصلی حرکت نباید بزرگتر از ۳۰ میلی‌متر باشد.
- وسایل و تجهیزات چوبی بازی باید در برابر پرمیدگی و خوردگی حشرات مقاوم داشته باشد.
- تمامی تجهیزات باری نباید دارای نقاط، لبه‌ها و گوشه‌های تیز باشند. در این راستا تمامی گوشه‌ها چه فلزی و چه چوبی، بت، گرد شده باشند. همه لبه‌های فلزی باید به داخل برگشته (نورده شده) یا حاوی سرپوش‌های نرم و گرد شده باشند.
- رنگ‌ها از نشت و استحکام کافی در برابر عوامل جوی و اصطکاک‌کننده‌های محیطی برخوردار باشند.
- فضای بازی کودکان باید به حداقل یک روشویی و یک آبفوری دسترسی داشته باشد. فضاهای بازی که برای ۱۰ نفر یا بیشتر در نظر گرفته می‌شوند باید به سرویس بهداشتی نیز دسترسی داشته باشند.

- کفپوش زمین بازی کودکان باید دارای مشخصات فنی و محیطی زیر در مراحل آماده‌سازی فضا و اجرا باشد:
- حذف موانع فیزیکی فضا و مسطح نمودن زمین بازی کودکان.
 - اجرای شیب مناسب در زمین بازی کودکان جهت هدایت آب و عدم وجود آب سطحی بر روی کف پوش.
 - کف‌سازی (زیرسازی) محوطه زمین بازی کودکان با بتن به عیار حداقل ۱۵۰ کیلوگرم سیمان در مترمکعب و با ضخامت حداقل ۱۰ سانتیمتر جهت نصب مناسب کف پوش بر روی آن.
 - اجرای درز فاصله در زمان کف‌سازی در فواصل معین و پر کردن آن توسط مواد مناسب.
 - معرفی موظف است مکان‌های اجرای فونداسیون و سایل بازی کودکان را در زمان کف‌سازی با محوطه هم سطح نماید.
 - اخته و ارائه تأییدیه از مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران تحت عنوان سطوح ساخته شده جذب ضربه زمین بازی کودکان به شماره استاندارد ۶۶۴۷ یا استاندارد اروپا به شماره EN ۱۱۷۷ یا استاندارد بریتانیا به شماره BS ۷۱۸۸ برای محصول پیشنهادی الزامی است.

- سطح زیر وسایل بازی می‌بایست پوشیده از کفپوش ایمنی باشد.
- کفپوش‌ها می‌بایست مطابق با استانداردهای بین‌المللی EN ۱۱۷۷ انتخاب گردند.
- ضخامت کفپوش پیشنهادی از ۴۴ میلی‌متر کمتر نباشد.
- کفپوش که به تأیید مرجع استاندارد رسیده‌اند باید دارای قابلیت جذب ضربه از حداقل ارتفاع ۱۴۰ سانتی‌متر باشند.
- کفپوش می‌بایست از مواد لاستیکی مقاوم در برابر فرسودگی و عوامل جوی مانند برف، باران و ملوین، آفتاب و ... باشد.
- کفپوش‌ها به گونه‌ای باشند که پس از بارندگی ایجاد سطوح لغزنده نمایند.
- کفپوش‌ها می‌بایست قابلیت شستشو داشته باشند و در برابر اشتعال مقاوم باشند.



Handwritten signature and initials.



- نوع پوشش زمین می‌بایست برحسب نوع بازی آن‌ها از جنبه‌های عملکردی، اقتصادی، دوام، پاکیزگی، نگهداری، ایمنی، زیبایی، جذابیت و با توجه به عملکرد خاص، هدف استفاده از آن و وصول مختلف مال بر روی و انتخاب گردند.
- پوشش زمین به‌نحوی باشد که تغییر و نگهداری آن به سهولت و در زمان کوتاه انجام شود.
- در صورت استفاده از ماده برای پوشش کف زمین‌های بازی کودکان، رعایت موارد استاندارد ملی شماره ۱-۶۴۴۶ ایران، الزامی است.

۳-۷- فضاهای پشتیبان فضاهای بازی^۲

انواع مصالحای پشتیبان مورد نیاز در فضاهای بازی اعم از بازیکنان یا فضاهای بازی در مقیاس ناحیه‌ای و منطقه‌ای به شرح جدول زیر است. مساحت‌های این فضاها بسته به نوع فضای بازی باید برنامه‌ریزی و اختصاص داده شود.

جدول ۲- الوام فضاهای پشتیبان فضاهای بازی

فضاهای آموزشی (ساختمان‌های آموزشی)	فضاهای خدماتی	فضاهای اداری (ساختمان مدیریت منطقه)	فضاهای فقهی عمومی
- اتاق بازی^۳ ۱ تا ۳ سال - اتاق بازی ۴ تا ۶ سال - اتاق بازی ۷ تا ۱۰ سال - کتابخانه و بازی - کتاب فروش کتاب و - اسباب‌بازی - اتاق نمایش - اتاق مادر و کودک	- بوفه مرده خوراکی مناسب با - گروه‌های سنی کودکان - سرویس بهداشتی زیر ۷ سال - سرویس بهداشتی بالای ۷ سال - سرویس بهداشتی اداری - آبخوری‌ها - بوفه مرده خوراکی بزرگسالان	- اتاق اداری و مدیریت - اتاق کمک‌های اولیه و - حیاط‌های بهداشتی کودک - آبار با طراحی ایمن - اتاق نگهداری - اتاق حیاط‌های ورزشی - کودک - لابی ورودی	- پوشش و تجهیز - اتاق‌های جداگانه برای - انواع قفسه‌های - اساس غوطه‌ورانه - سازه‌های شهرهای - دستورالعمل بازی - تهروری‌ها و نمایش‌های - کنسرت

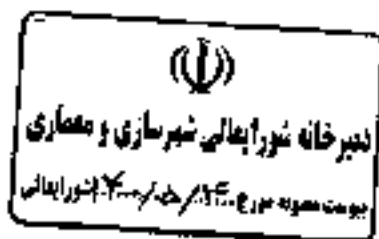
۴-۷- مجتمع‌های تجاری^۴

- تمامی شرایط مندرج در دستورالعمل مکان‌یابی و احداث اتاق‌های مادر و کودک در فضاهای عمومی شهرها و نیز استاندارد اتاق و کودک-الزامات عمومی به شماره ۱۵۷۴۵ ISIRI برای سازندگان مجتمع‌های تجاری الزامی است.

۲ - منبع: سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۹۷، دستورالعمل شهرهای دوستدار کودک.

۳ - Playroom

۴ - منبع: سازمان ملی استاندارد ایران، ۱۳۹۸، اتاق مادر و کودک-الزامات عمومی، شماره ۱۵۷۴۵



Handwritten signature and date: ۱۳۹۸/۰۵/۰۵



۲-۵- مدارس*

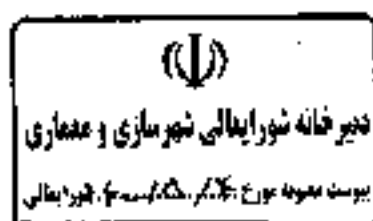
تمامی دستگاه‌های عمومی و دولتی که به نوعی بر فرایند مکان‌یابی و احداث مدارس تأثیر گذارند و وظیفه قانونی در این خصوص دارند موظفند ضابطه شماره ۸۲۷ سازمان برنامه و بودجه کشور با موضوع ضابطه مکان‌یابی و بازتخصیص فضاهای آموزشی را رعایت کنند. همچنین ادارات کل آموزش و پرورش استان‌ها در همکاری با ادارات کل رده و شهرسازی استان‌ها و شهرداری‌ها ضمن رعایت ضابطه شماره ۸۲۷، موظفند ملاحظات زیر را در خصوص مکان‌یابی و فضاهای درونی و بیرونی مدارس رعایت کنند.

الف. ضوابط مکان‌یابی مدارس

- به منظور رعایت ایمنی در عبور و مرور دانش‌آموزان هم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش‌آموزان به خیابان‌های اصلی، چهارراه‌ها و میدان‌ها الزامی است.
- از احداث مدارس در مجاورت آزادراه‌ها و اتوبان‌های شهری خودداری شود.
- استقرار مدارس ابتدایی در مجاورت خیابان‌های اصلی ۲۴ متری به بالا مجاز نمی‌باشد و ترجیح استقرار زیر ۱۹ متر است.
- احداث و استقرار مدارس و مراکز آموزشی و پرورشی غیردولتی در معابر و پیست‌های با عرضی کمتر از ۱۰ متر در پیست‌های با طول بیش از سی متر ممنوع است.
- از احداث مدارس در همجواری ترمینال‌های مسافری شهری و بین‌شهری و تقاطع‌ها و میادین و خیابان‌های پرتردد که از منابع آلوده‌کننده هوا می‌باشد خودداری شود. زمین حداقل شعاع ۲۵۰ متر از ترمینال‌های مسافری بین شهری و ۱۵۰ متر از ترمینال‌های شهری الزامی است.
- احداث مدارس تا فاصله ۶۵۰ متری سیرهای راه آهن مجاز نمی‌باشد.
- احداث مدارس تا شعاع ۱۵۰ متری مراکز تجاری پررفت و آمد و مراکز پر سرو صدا و شلوغ مجاز نمی‌باشد.
- احداث مدارس تا فاصله یک کیلومتری ورودگاه‌ها مجاز نمی‌باشد.
- از احداث مدارس تا حریم ۲۰۰ متری محل‌های آلوده‌کننده محیط از جمله پساب‌ها، پس‌مانده‌ها، محل تجمع زباله‌ها و فاضلاب‌های شهری خودداری شود.
- احداث مدارس در حریم ۱۵۰ متری بیمارستان‌ها مجاز نمی‌باشد.
- تبصره: احداث مدارس در حریم ۳۰۰ متری بیمارستان‌های عفونی مجاز نمی‌باشد.
- احداث مدارس تا شعاع ۵۰۰ متری مراکز غله‌داری‌ها، دامداری‌ها، گلورستان‌ها و کشتارگاه‌ها مجاز نمی‌باشد.

۷ منابع:

- معاونت فنی و توسعه امور زیربنایی سازمان بودجه و توسعه و تجهیز مدارس کشور، ۱۳۹۵، ضوابط طراحی، ساخت‌های آموزشی (ایرانه‌ریزی معماری همان مدارس ابتدایی و متوسطه) نشریه ضابطه شماره ۳۹۷ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور.
- معصوم شوریانی، معماری و معماری ایران، ۱۳۹۸، ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای طراحی معماری ایران، دوم.
- معصوم هشت وزیران، ۱۳۹۷، این نامه دستورالعمل مدارس و مراکز غیردولتی در مناطق، نواح و محلات مختلف.
- موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، ۱۳۹۶، استاندارد شماره ۵۳-۵۳ آیین کار اصول پخشایی، طراحی و به‌اشتی در نواح، فضایی و آبجوی مدارس، استاندارد ملی ایران.



دفتر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری

پوشته پستی: ۱۹۱۳۱، تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۱۱، تهران

Handwritten signature and stamp.



ب- ضوابط ساختمانی و محدوده مدارس

- استقرار مبلمان مدارس با دوره‌های تحصیلی مختلف در یک ساختمان با درب ورودی، حیاط، راهرو و سرویس بهداشتی مشترک ممنوع است.
- برای امنیت هنگام خروج دانش‌آموزان رعایت حداقل عقب‌نشینی فضای مقابل ورودی اصلی پیاده مطابق جدول ذیل با توجه به عرض گذرها توصیه می‌شود.

جدول ۵- ایجاد عقب‌نشینی ورودی مدارس ابتدایی و متوسطه کادرها

شرح	عرض گذر (C) متر	طول و عرض عقب‌نشینی ورودی	
		عرض (B) متر	طول عمیق (A) متر
دوره ابتدایی	۸	۲	۸
	۱۰-۱۲	۳	۱۰-۱۲
	۱۴-۱۸	۴	۱۴
دوره متوسطه	۱۰-۱۲	۴	۱۰-۱۲
	۱۴-۱۸	۴	۱۴
	۱۹-۲۴	۵	۱۹

- پیاده‌روی همجوار یا ورودی مدرسه باید حداقل ۱۲۵ متر عرض داشته باشد تا دانش‌آموزان پس از خروج از مدرسه، مجبور به استفاده از سواره رو به جای پیاده‌رو نباشند. سطح پیاده‌رو باید هیرلنزده باشد.
- کلیه مدارس و مراکز آموزشی دولتی و غیردولتی ملزم به تأمین حداقل فضای باز و بازی کودکان در محوطه مدارس مطابق با آخرین ضوابط مصوب من‌جمله ضابطه شماره ۶۹۷ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور (ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی - برنامه‌ریزی معماری همان مدارس ابتدایی و متوسطه) می‌باشند.
- مدارس ملزم به احداث سرویس‌های بهداشتی استاندارد مطابق با معاد بدن کودکان متناسب با مقطع تحصیلی و با رعایت مفاد بخش ۷-۱۲ (سرویس‌های بهداشتی) این مجموعه ضوابط می‌باشند.
- مناسب‌سازی فضاهای ورودی به ساختمان و ایوان‌ها، مطابق با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت (ویرایش سوم)، مصوب ۹۸/۰۸/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.
- تمام مدارس باید به علائم هشدار دهنده و تابلوهای راهنما با زبان اشاره مجهز شوند.

۹۸/۰۸/۰۲

۳۵



۲-۶- فضاهای آموزشی^۸

- رعایت حداقل شعاع دسترسی‌های اعلام شده در جدول ذیل به فضاهای آموزشی الزامی است

جدول ۶- حداقل فاصله فضاهای آموزشی در مناطق مسکونی

دوره	شرح	فضاهای آموزشی عطف ابتدایی						
		سه ساله اول		سه ساله دوم		نویس		
		دخترانه	پسرانه	دخترانه	پسرانه	دخترانه	پسرانه	
ابتدایی	حداکثر فاصله فضاهای آموزشی تا محل سکونت دانش آموز بر حسب متر	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰
		۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۵	۲۰	۲۵
		با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه
متوسطه	حداکثر فاصله فضاهای آموزشی تا محل سکونت دانش آموز بر حسب متر	۹۰۰	۹۰۰	۱۲۰۰	۱۲۰۰	۱۸۰۰	۱۲۰۰	۱۸۰۰
		۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۴۰	۳۰	۴۰
		با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه	با استفاده از وسایل نقلیه

- استقرار فضاهای آموزشی در مجاورت آزادراه‌ها و اتوبان‌های شهری و حتی در فاصله ۱۵۰ متری بزرگراه‌ها و اتوبان‌های شهری مجاز نمی‌باشد.

- امکان دسترسی مناسب به فضاهای آموزشی برای وسایل نقلیه امدادی مانند نوزائس، آتش‌نشانی و ... الزامی است.

- رعایت حد حریم جهت احداث فضاهای آموزشی نسبت به منابع آلوده کننده به شرح جدول شماره ۷ الزامی است:

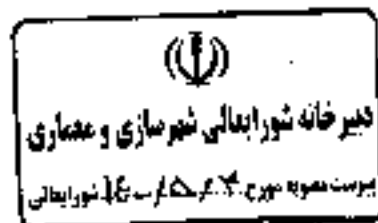
جدول ۷- حریم منابع آلوده کننده برای احداث فضاهای آموزشی

انواع منابع	حد حریم
منابع با آلودگی زیاد	۵۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر متناسب با نوع آلودگی
منابع با آلودگی متوسط	۵۲۰۰ تا ۲۵۰۰ متر متناسب با نوع آلودگی
منابع با آلودگی کم	حداقل ۱۰۰ متر متناسب با نوع آلودگی

۸ تبصره ۲ در هر مورد میزان آلودگی از اداره بهداشت و محیط زیست دانشگاه‌های علوم پزشکی استان استعلام شود.

۸- منابع:

- سازمان برنامه و بودجه کشور: ضابطه مکان‌یابی و پارامترهای فضاهای آموزشی، ضابطه شماره ۸۲۷.
- معاونت فنی و توسعه امور روستایی، سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس کشور ۱۳۹۵، ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری)
- هسان مدرسه ابتدایی و متوسطه، نشریه ضابطه شماره ۶۶۷ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور



Handwritten signature

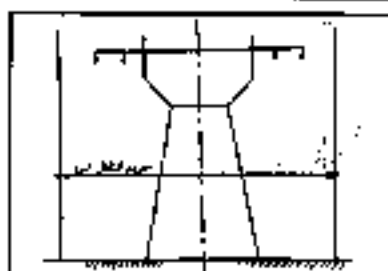
Handwritten signature



حفاظت حریم احداث فضاهای آموزشی در کنار خطوط انتقال نیرو به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۸- حریم خطوط انتقال نیرو برای احداث فضاهای آموزشی

حریم خطوط انتقال نیرو	ولتاژ خطوط به کیلو ولت						
	۱۱	۲۰	۳۳	۶۶	۱۳۲	۲۳۰	۴۰۰
فضاهای آموزشی	۵	۵	۱۵	۲۰	۳۰	۴۰	۵۰



نصب پر ۱- حریم انتقال نیروی فشار قوی

- از احداث واحدهای آموزشی تا فاصله ۱۵۰ متری سیم‌ها خودداری شود.
- از احداث فضاهای آموزشی در مجاورت کاربری بهداشتی به دلیل شیوع آلودگی‌های میکروبی و شیمیایی خودداری شود.
- از احداث فضاهای آموزشی در مجاورت شهرسازی‌ها خودداری شود.
- احداث فضاهای آموزشی تا شعاع ۱۵۰ متری به سیم‌ها مجاز نمی‌باشد.
- از احداث فضاهای آموزشی در مجاورت مراکز پلیس و نیروی انتظامی خودداری گردد. رعایت حداقل فاصله تا شعاع ۱۵۰ متر از موارد فوق الزامی است.
- تبصره: رعایت فواصل اعلام شده برای مراکز پلیس و نیروی انتظامی، با ارائه راه‌حل‌های منطقی و با تأیید کسبه نمی‌میدانست بلا مانع می‌باشد.
- احداث فضاهای آموزشی و پرورشی در کنار مسیر لوله‌های مراکز نفت و گاز ممنوع می‌باشد.
- تمام فضاهای آموزشی باید به علامت هشدار دیداری و تابلوهای راهنما با زبان اشاره مجهز شوند.


 ۱۳۹۱/۱۱/۱۳



۷-۲- خانه‌های کودک^۹

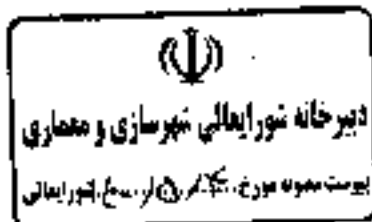
- موقعیت خانه کودک ترجیحاً در طبقه همکف و یا اول^{۱۰} دارای نور و فضای مناسب باشد و به هیچ عنوان به دلیل عدم امکان تهویه و نور مناسب نباید در زیرزمین واقع‌شده‌ای گردد.
- به منظور حفظ امنیت کودکان، قبل از درب ورودی و داخلی خانه کودک یکت دروازه به عنوان حائل و ایمنی (پارتیشن ثابت) نصب گردد.
- جهت نگهداری کودکان در هر کلاس به ازای هر کودک ۴ تا ۶ مترمربع حداقل ۲ مترمربع فضای باز است، این فضای برای کودکان نوپا ۴ مترمربع خواهد بود. این مقدار برای کودکان با نیازهای ویژه باید دو برابر در نظر گرفته شود. از این در تعداد کودکان قابل پذیرش در مرکز با توجه به متر از فضاهای مفید کلاسی تعیین می‌شود.
- ورودی مجموعه باید خوانا و بدون مانع در نظر گرفته شود و حتی لامپ‌های بی‌سطح پداده‌رو باشد، در غیر این صورت پیش‌بینی و پد برای تمامی ورودی‌ها به مجموعه الزامی است.
- در هر قسمت از فضای داخلی مورد استفاده کودک، دارای اختلاف سطح، باید رمپ طراحی گردد که کودکان با نیازهای ویژه نیز از آسایش کافی برخوردار باشد.
- پیش‌بینی یکت در خروج در مواقع اضطراری و پیش‌بینی‌های لازم برای کنترل حریق در موارد آتش سوزی الزامی است^{۱۱}.
- حداقل عمق مناسب فضای جلوی ورودی برای نظارت و گردش جهت تسهیل آسایش والدین، کودکان و کودکان ساکنان به ازای ۱۵۰ متر است.
- ارتفاع مناسب پله برای کودکان، ۱۲ تا ۱۵ سانتی‌متر و عرض کف آن ۲۷ تا ۳۳ سانتی‌متر است، پله‌هایی که در محلی عبور و مرور کودکان است باید دارای حفاظ به ارتفاع حداقل ۷۵ سانتی‌متر باشد و روشنایی کافی حداقل ۱۰۰ لکس برای پله‌ها در نظر گرفته شود. کف پله‌ها نباید لغزنده باشد و کنار پله باید میله‌ای جهت استفاده کودک و گرفتن دست در امتداد پله‌ها قرار گیرد، این میله باید ۳۰ سانتی‌متر بعد از آخرین پله ادامه داشته باشد و سطح مقطع آن دایره در نظر گرفته شود.
- در صورت وجود رمپ در مرکز، حداقل عرض سطح شیب دار باید ۱۶۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود. برای سطوح شیب‌دار تا ۴ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد در نظر گرفته شود، همچنین سطح شیب‌دار نباید دارای شیب عرضی باشد. پیش‌بینی

۹- منابع

- مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران- ۱۳۸۳. ضوابط طراحی معماری مهد کودک.
- مرجع استاندارد و تحقیقات شهری ایران، ۱۳۹۶. استاندارد شماره ۵۹۰۵ الزامات مرکز پیش‌دستانی و مهد کودک. استاندارد ملی ایران.
- آیین نامه مقررات بهداشتی مهد کودکها، ۱۳۸۰. در اجرای تبصره ۳ قانون اصلاح ماده ۱۳ قانون مواد ورودی، آشپزخانه، آب‌انبار و بهداشتی مصوب آفرماه ۱۳۷۹ مجلس معتمد شورای اسلامی.
- دفتر مقررات ملی ساختمان وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۶. مقررات ملی ساختمان ایران، بحث چهارم، الزامات عمومی ساختمان‌ها، نفر توسعه ایران.
- مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۸. ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت (برایش مردم).

۱۰- بند ۲-۱-۳ استاندارد ملی ۵۹۰۵ مورد توجه قرار گیرد (مرکز کودک باید در یک طبقه و حداکثر در دو طبقه باشد).

۱۱- بر اساس استاندارد ملی مرکز باید، همچون ایمنی از لحاظ حریق، انفجار و اطباء حریق از سازمان آتش نشانی اخذ نماید.



Handwritten signature and stamp of the official.

- یک باگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتی متر با در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است. در امتداد و ابتدا یا انتهای سطح شیب دار نباید پله‌ای وجود داشته باشد.
- حداقل عرضی دروس مساحت‌ها نباید ۱۰۰ سانتی متر و بدون آستانه باشد. در مواردی که استفاده از آستانه ضروری است حداکثر ارتفاع آن باید ۶ سانتی متر در نظر گرفته شود.
- دستگیره درب ورودی که در حالت معمول در ارتفاع یک متر طراحی می شود، در مرکز کودک از سمت داخل باید ارتفاع بیش از یک متر و ۵۰ سانتی متر داشته باشد، تا کودک بتواند آن را باز کند.
- به ازای هر ۲۵ کودک یک سرویس بهداشتی در نظر گرفته شود. همچنین ایجاد حداقل یک سرویس بهداشتی مخصوص کودکان با بارهای ویژه، مجهز به توالت فرنگی الزامی است. نصب کاسه توالت فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتی متر از کف و با فاصله ۳۰ سانتی متر از دیوار مجاور برای سرویس بهداشتی کودکان با نیازهای ویژه الزامی است.
- نصب گاشه روشویی از کف تا ارتفاع حداکثر ۶۰ سانتی متر در نظر گرفته شود. حداکثر فاصله شیرهای روشویی از لبه جلو روشویی ۶۰ سانتی متر باشد. گاشه روشویی فضای کودکان، بارهای ویژه باید در فضایی به ابعاد ۷۵ در ۱۲۰ سانتی متر قرار گیرد تا امکان دستیابی از رویه و درون فراهم سازد.
- ورودی در شب باید در روشنایی کافی به مقدار حداقل ۱۰۰ لوکس برخوردار باشد. در صورت استفاده از چراغ‌های پایه دار و فلزی باید محل قرارگیری آن به گونه‌ای باشد که در مسیر رفت و آمد کودکان مانعی ایجاد نکند و باعث برخورد کودکان نشود.
- در موردی که عرض ورودی کم تر از ۱۲۰ سانتی متر است از قرار دادن گل‌دان و سایر وسایل در مسیر اجتناب گردد. در صورت استفاده از گل‌دان، از گیاهانی که فاقد خار و شاخ و برگ نیز می باشد استفاده شود.
- حداقل عرض مناسب برای راهروها ۶۴۰ سانتی متر است و در صورتی که به دلیل نوع ساختمان این عرض کمتر باشد باید شرایطی فراهم شود که کودک با محیط تا این مواجه نشود. جهت خوانایی و زیبایی، رنگ راهرو و فضاهای ارتباطی موجود با رنگ متفاوت از سایر فضاها مشخص گردد.
- ارتفاع مناسب پنجره از کف برای کودکان ۹۰ سانتی متر است. در صورتی که پنجره به همگف از می گردد نیاز به حفاظ الزامی نیست. برای سایر پنجره‌ها که در ارتفاع بالا نصب شده‌اند لازم است حفاظ نصب شود.

۸-۲-۵ دسترسی ها و حمل و نقل^{۱۲}

- تمامی ایستگاه های مترو و اتوبوس برای حفظ ایمنی کودکان ناظر باید مجهز به علائم دیداری هشدار باشند. تمام اتوبوس ها و قطارهای مترو باید مجهز به علائم دیداری ایستگاه ها به شکل قابل دسترس و در معرض دید کامل باشند.

۱۲- در استان های تهران، البرز، قزوین و در استان های ملی به ازای هر ۲۰ کودک یک سرویس بهداشتی فرنگی است.

۱۳- منابع:

معماری شورای عالی شهر سازی و معماری ایران، ۱۳۹۸، ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری برای افراد دارای معلولیت (نورین سرو).



- فاصله بین قطعات کنیوش پیاده‌رو در صورتی که به‌طور کامل پر شده باشد باید حداکثر ۱۰ میلی‌متر و در غیر این صورت حداکثر شعاعی متر باشد.
- حتی‌الامکان از نصب هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو جلوگیری شود. در صورت لزوم شبکه باید هم‌تراز با سطح پیاده‌رو، عمود بر جهت حرکت و حرس فضای باز آن (شکاف موجود در شبکه) حداکثر ۲ سانتی‌متر باشد.
- فست اتصال دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، باید به شکل سطح و با ابعاد حداقل ۱۲۵×۱۲۵ سانتی‌متر طراحی گردد.
- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو باید ۲ درصد و حداکثر شیب طولی پیاده‌رو باید ۵ درصد باشد. پیاده‌روهای با شیب بیش از ۵ درصد ملزم به اجرای ضوابط سطح شیب‌دار مطابق شرایط ۱-۴-۲ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت (ویرایش سوم)، مصوب ۹۸/۰۸/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب پل موقت یا حداقل عرضی ۹۰ سانتی‌متر با سطح غیرلغزنده الزامی است.
- ابعاد جدولی به ارتفاع حداقل شصت سانتی‌متر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده‌رو و سواره‌رو و همچنین بین پیاده‌رو و فضای سبز یا حوی کنار پیاده‌رو الزامی است. فضاهای سبز خطی در حاشیه خیابان می‌توانند به‌عنوان جداکننده بین پیاده‌رو و سواره‌رو قرار گیرند.
- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در تمامی نقاط عبور از اطراف مدارس و مهد کودک‌ها و حداکثر در هر ۲۰۰ متر، ضمن فراهم آوردن تسهیلات ایمنی پیاده‌لزمی است.
- در خیابان‌های دوطرفه با عرض بیش از ۲۲ متر و خیابان‌های یک‌طرفه با عرض بیش از ۱۵ متر باید جزیره ترافیکی در میانه سطح سواره‌رو ایجاد شود.
- رفوژ (جزیره‌های میانی) واقع در مسیر خط‌کشی عابر پیاده باید بدون جدول و اختلاف سطح باشد.
- پیش از خط‌کشی عابر پیاده باید تسهیلات آرام‌سازی حرکت سواره، جهت کاهش سرعت عبوری وسایل نقلیه و افزایش ایمنی عابران ایجاد شود. توصیه خط ایست در فاصله حداقل ۱۰۰ سانتی‌متر و به موازات گذرگاه برای جلوگیری از محدود شدن دید رانندگان نسبت به کودکان و افراد باستانی توصیه می‌شود.
- سطح محل انتظار مسافر برای اتوبوس باید هم‌تراز با کف اتوبوس باشد. حداکثر اختلاف ارتفاع و فاصله افقی قابل قبول ۲ سانتی‌متر است.
- در ایستگاه‌های اتوبوس، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ مناسب، نیمکت و عتدلی با ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر و با مایل دست‌گرد به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف الزامی است.

تأیید

۱۳۹۸/۰۸/۰۲



۷-۱۲- کاربری‌های شهری^{۱۷}

- احداث و تجهیز اتاق‌های مادر و کودک در کلیه کبریه‌ها و فضاهای عمومی اشامل پایانه‌های مسافربری، ایستگاه‌های اصلی مترو، پارک‌ها و فضای سبز عمومی، تفریحی = گردشگری، فرهنگی = هنری، مذهبی، مجتمع‌های ورزشی، مجتمع‌های تجاری، بازارهای پذیرایی، فروشگاههای زنجیره‌ای، دارای انتظامی، مراکز بهداشت و تقسیم خانواده، مذهبی، گورستان‌های موجود، نایشگاه‌های دینی (الزامی است).
- * تبصره: در مراکز درمانی و بیمارستان‌ها، اتاق مادر و کودک بایستی خارج از ساختمان اصلی، در محوطه و به دور از آلودگی‌های میکروبی استقرار یابد.

۸- ضوابط توصیه‌ای

مربوط ارائه شده در این بخش برآمده از پژوهش‌های محتر مرتبط با شهردستان کودک و برخی ضوابط کلی بنا به پیشنهاد مهندسان مشاور و نهادهای شهردستان کودک، با تجربه و یا سازمان‌های مردم نهاد فعال در حوزه کودک به صورت توصیه‌ای آورده شده است.

۸-۱- پارک‌ها، بوستان‌های سبز^{۱۸}

- در مبانی‌های مختلف پارک‌ها (کاربری فضای سبز)، فضای بازی کودکان ایجاد شوند.
- پارک‌های موضوعی متعدد با شخصیت و سملکردهای متنوع از جمله پارک اختراشی، جابورشناسی، گیاهشناسی و نظایر آن احداث شوند که مبلان، اکت و گرافیک محلی هر یک متناسب با روحیه کنی پارک بوده و کودک بتواند آنها را از هم تمیز دهد.
- شرایط امن و سلامت کودک به منظور بازی و آشنایی بیشتر با حیوانات خانگی در پارک‌ها فراهم آورده شود.

^{۱۷} منبع:

* سازمان ملی استاندارد ایران، ۱۳۹۸، اتاق مادر و کودک - الزامات عمومی.

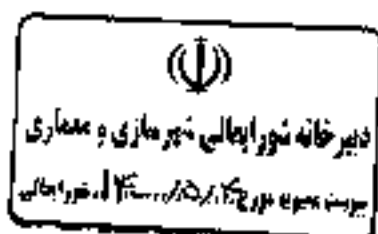
^{۱۸} منابع:

* نمر، زاده، محمد، پیچیدی، حمید، ۱۳۹۶، طراحی و مدیریت فضای سبز شهری، دانش آموزش سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهرداری تهران.

* سوزیچی، گیایوشی، تریو، مارا، ۱۳۹۰، پارک‌های بوستان‌های محلی با تاکید بر توسعه روابط اجتماعی میان ساکنان محله، بخش چهارم دوره ۱، شماره ۱.

۱۴۱۱

۱۴۱۱





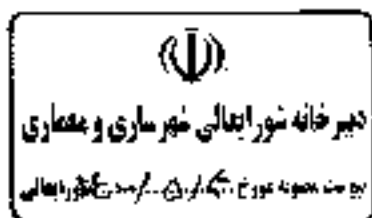
- پانویزهای اجتماعی مناسب نوجوانان در مجاور فضاهایی برای ورزش و بازی مانند صخره توری، پارک، اسکیت، سگتال و ... در پارک‌های مقیاس ناحیه‌ای و بالاتر ایجاد شوند.
- مسیرهای امن دوچرخه در پارک‌های مقیاس ناحیه‌ای و بالاتر طراحی و اجرا شوند.
- ایجاد باغچه‌های محله‌ای (کشاورزی شهری) در فضاهای رها شده و یا ذیل استحصال در محدوده ۲۰ تا ۱۰۰ مترمربع بسته به اراضی قابل دسترس برای انجام بازی‌های خاکی کودکان و آشنایی با انواع گیاهان و همچنین نزدیکی به طبیعت اکلاً توسط می‌شود. این باغچه‌ها در صورت داشتن فضای می‌توانند به منظور باغبانی آزادانه و بازی با گیاهان توسط کودکان مورد استفاده واقع شوند. در این باغچه‌ها ترجیحاً از درختان شیراز، بید، تاک، و نظایر آن بیش‌بینی شود تا کودکان تجربه بیرون‌بینی را پیدا کرده و فرایند رشد را درک کنند.

۸-۲- فضاهای و تجهیزات بازی^{۱۹}

- فضای بازی ترجیحاً در تمام پارک‌ها و الزاماً در پارک‌های واحد همسایگی و محلی در کنونی فضای سبز باید ایجاد شوند.
- مکانی که برای احداث فضاهای بازی کودکان در نظر گرفته می‌شود باید ضمن تأمین مسائل امنیتی، بهداشتی، سلامت و آسایش کودکان از مکان‌هایی نظیر خیابان‌های پرتردد، پارکینگ‌های عمومی و زمین‌ها، خطوط راه‌آهن و مرودگاه‌ها، تولات‌های عمومی، محل جمع‌آوری زباله، کارگاه‌های آلوده، محیط زیست، سیل‌ها و حریم خطوط انتقال برق و کابل‌های روباز و پررنگ‌ها و سایر موانع که به نحوی ممکن است ایجاد مزاحمت و آلودگی محیطی (آلاینده‌های میکروبی و شیمیایی، دود، بو، گرد و غبار و سروصدا) نمایند، دور بوده و ترجیحاً در کنار فضاهای سبز استقرار یافته و از دید و منظر مطلوبی نیز برخوردار باشد.
- مکان بازی کودکان باید حتی‌الامکان به محیط‌های طبیعی نزدیک باشد.
- برنامه‌ریزی برای احداث و توسعه انواع فضاهای بازی کودکان در مقیاس‌های متفاوت شهری در دو دسته کلی هستی و مکمل به رسمی و غیررسمی ضروری است.
- فضاهایی منحصر به منظور بازی آزادانه کودکان به نحوی که صدا باعث آذیت و آزار همسایگان و دیگران نگردد، باید بیش‌بینی و طراحی شود.

۱۹- منابع:

- برلین، هیدر و سید و غفرانی، ا.ا. معنی سبیل، آرزو ۱۳۹۰، تدوین اصول طراحی فضاهای بازی کودکان با تأکید بر گروه‌های سنی ۳ تا ۱۲ ساله، تهران: طوسی.
- باورهای باغ نظر شهر نوزدهم
- گلسون، براندن، ملونی، کارل، سایپ، نیل، ۱۳۹۲، شهر کودکان، ترجمه بهمن خرابی و مونا وانه، نیسا
- روزبه، علیرضا، نسیان، مهین، ۱۳۹۳، بررسی فضاهای بازی کودکان با تأکید بر شهر روستا، اصول و کاربری و مکانی در حوضه کوی و محله
- پیشنهادات انجمن طراحان ناشنوا ایران
- Global Designing Cities Initiative: Designing Streets for Kids, Island Press, New York

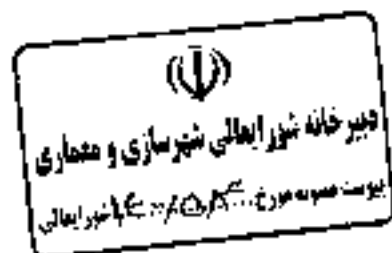


۱۴۰۱
 [Signature]
 [Signature]



احداث و تجهیز فضای بازی برای کودکان با نیازهای ویژه با تأمین دسترسی مطلوب از کلیه نقاط شهر با اولویت سرویس ایاد و ذهاب ویژه برای هر شهری الزامی است. حداقل تعداد فضاهای بازی فوق‌الذکر عبارتند از: در شهرهای کوچک: یک فضای شهری مبانی؛ دو فضای کلان‌شهرها؛ سه فضای بازی با مساحت مناسب و استاندارد (بر اساس اقلیه میزان برخورداری از فضای قابل تغییر و یا تبدیل و سایر ملاحظات بومی).

- فضای بازی باید امکاناتی را فراهم نماید که هر دو گروه "کودکان" و "کودکان با نیازهای ویژه" بتوانند در کنار هم بازی کنند. از فضای فضاهای مورد نیاز و وسایل بازی مناسب کودکان با نیازهای ویژه نیز تأمین باشد.
- فضاهای بازی کودکان بایستی از نور آفتاب کافی برخوردار باشد. از طراحی در شهرهای پرباران و یا با آفتاب تند و زیاد لازم است. فضاهایی به صورت سرپوشیده جهت مهار مشکلات بارش و تابش در فضاهای بازی کودکان ایجاد شود.
- بخش‌های ورودی فضای بازی که محاور عبور است باید یا مایل محصور شوند تا از دیدن ناگهانی کودکان به سمت خیابان جلوگیری شود. همچنین نصب کردن چراغ و علائم راهنمایی مناسب برای آگاه کردن رانندگان در آن محدوده الزامی است.
- ابعاد فضاهای بازی به نحوی باشد که امکان کثرت کودکان از طرف والدین به سهولت امکان‌پذیر بوده و از داخل زمین به تمامی قسمت‌ها دید کافی وجود داشته باشد.
- کمترین اندازه فضای بازی برای محله (۵ هزار نفر جمعیت) ۱ هکتار؛ برای ناحیه (۵ تا ۲۰ هزار نفر جمعیت) ۲ هکتار و برای منطقه و شهر (۲۰ هزار نفر به بالا) ۴ هکتار در کلانشهرها؛ و برای محله (۲ تا ۵ هزار نفر جمعیت) ۵-۱۰ هکتار؛ برای ناحیه (از ۵ تا ۲۰ هزار نفر جمعیت) ۱ هکتار و برای منطقه و شهر (۲۰ هزار نفر به بالا) ۱ هکتار برای شهرهای بزرگ و متوسط و در نهایت و برای محله (۲ تا ۵ هزار نفر جمعیت) ۵-۱۰ هکتار و برای شهر (۲۰ هزار نفر به بالا) ۱ هکتار در شهرهای کوچک می‌باشد.
- جهت جلوگیری از آسیب به کودکان، تردد ایمن، نظارت مطلوب والدین و تمهید طراحی فضای بازی کودکان بایستی بسته به مقیاس عملکردی محله، ناحیه و شهر، به تفکیک سنی کودکان به صورت فضاهای جداگانه اما در کنار هم و با تجهیزات مناسب با سن کودکان، حوادث و تجهیز کودکان. این زمین‌ها بایستی به نگر و نه‌های ۴ متر تا دو سال (نرپایان)، ۲ تا ۵ سال (پیش از مدرسه) و ۶ تا ۱۲ سال تقسیم‌بندی شوند.
- از کاشت فضاها، سبز بونه‌ای بزرگ مانند شمشاد در فضاهایی که نظارت کافی وجود ندارد به دلیل ایجاد فضاهای پنهان زامن حاد اجتناب شود.
- تابلوهای هشدار دهنده برای خطرهای موجود در فضای بازی از قبیل تابش خطر بر روی پایده‌های چراغ برق، تابلوهای برق، کانال‌ها و جوی‌های آب و سایر مضایق خطرآفرین باید نصب گردد.
- در تمامی تابلوها از نشانه‌های گرافیکی جهت اطلاع‌رسانی قابل فهم برای تمام کودکان استفاده شود.
- سرانه توسعه و احداث فضاهای بازی در شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت هر بایست یک متر مربع به ازای هر نفر (یا چهار متر مربع به ازای هر کودک) هدف‌گیری شود.

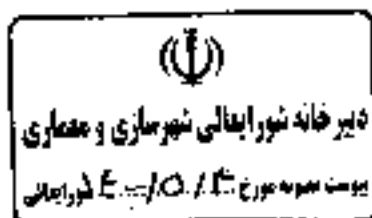


۱۵۱

تأیید



- در فضاهای بازی کودکان در پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی و محوطه مجتمع‌های مسکونی باید از گیاهانی که حساسیت‌زایی برای کودکان ندارند با رنگ، شکل، بو و بافت متفاوت برای پرورش ابعاد حسی و ادراکی کودکان استفاده شود.
- نباید از نرده و حصارکشی برای مجزا کردن فضای بازی کودکان استفاده کرد.
- حفاظ‌ها و نواردریماها باید به اندازه‌ای بلند باشند تا از سقوط بلندقدترین کودکان از روی حفاظ جلوگیری کنند. برای حفاظ‌ها لبه پایینی باید به اندازه‌ای کم ارتفاع باشد که در اندام‌ترین کودکان نیز نتوانند از زیر آن عبور کنند. موانع نیز باید به اندازه‌ای پایین باشند که از جای‌گیری درز اندام‌ترین کودکان در زیر مانع به هر شکل جلوگیری نماید و اطمینان حاصل شود که اوسمی‌نواند از زیر یا از میان مانع عبور کند.
- حفظ تپه‌های طبیعی موجود و معطوح مسطح و ایجاد نمودن تپه‌های مصنوعی کوچک‌تر به دلیل علاقه کودکان به بالا رفتن، سرازیر شدن و یا غلبیدن از این سطوح با رعایت مسائل ایمنی اکیدا توصیه می‌شود.



۱۳۸۵
[Signature]

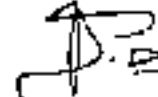
[Signature]

جدول ۹- ویژگی‌های انواع فضاهای بازی کودکان

ردیف	نوع فضای بازی	حوزه نمود	شعاع دسترسی	مساحت (متر مربع)	گروه سنی تحت پوشش	محدوده بازی
۱	بازگانه	محوطه	۳-۵ کیلومتر	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰	۱۲ تا ۱۶ سال	حداقل ۷ نوع اسباب‌بازی استاندارد (مهر نمایی به تعداد ۵ وسیله)
۲		اسباب بازی	۱-۳ کیلومتر	۳۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰	۱۲ تا ۱۶ سال	حداقل ۵ نوع اسباب‌بازی استاندارد (مهر نمایی به تعداد ۳ وسیله)
۳		خیابان و کوچه بازی	۲۰۰ - ۱۰ متر	۱۰۰ تا ۱۰۰۰	۱۲ تا ۱۶ سال	بین ۵ تا ۱۰ نوع بازی
۵	محل ای کودکان	بازیکنده	کری (فرمانده جمع‌زیگی)	۱۵۰ متر	۷ تا ۱۶ سال	حداقل امکان ۲۰ نوع بازی ساده
۶		محدوده	۷۵۰ متر	۶۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰	۱۶ تا ۱۹ سال	حداقل امکان ۵۰ نوع بازی ساده
۷	طاق طبیعت کودکان	ناحیه ای ۹ منطقه ای	۳-۵ کیلومتر	۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰۰	۱۲-۱۶ سال	طراحان از گفتگو و مراد کلاً طبعی (دارای ورودیه)
۸	فضای بازی موضوعی	شهری	شهری	در کلاس شهرها بیش از ۲ هکتار	۱۸ تا ۲۰ سال	پارک‌های موضوعی - شخصی (دارای ورودیه)
۹	شهری بازی	در بار	شهری	در کلاس شهرها بیش از ۱۰ هکتار	۱۹ تا ۲۱ سال	ویژه مردم - وسایل اسباب بازی حول دیگر بازی ورودیه)
۱۰		سرپرست	شهری یا حوزهای	۱۰۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰۰	۱۴ تا ۱۶ سال	روزه کودکان و نوجوانان - وسایل اسباب بازی برقی (دارای ورودیه)
۱۱		خانه‌های بازی خصوصی	۸۵۰ - ۳۰۰۰ متر	۲۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰	۱۰ تا ۱۶ سال	وسایل بازی - مکان برنامه‌ریزی و تجهیز شده (دارای ورودیه)

تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری

 توسط هیئت مدیره شورای عالی شهرسازی و معماری



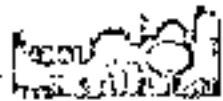

جدول ۱۰- درصد سطح اشغال محوطه اسباب بازی (مکمل) از بوستان‌های سبز شیر

ردیف	نوع گیاه	مساحت	درصد فضای باغی از فضای سبز	توضیحات
۱	نخل‌های	۳ تا ۶ هکتار	۱۰ تا ۱۶ درصد	یک تنه‌ای - در سه گروه سنی (۱ تا ۳ سال، ۳ تا ۷ سال و ۷ تا ۱۴ سال)
۲	مغشای	۱۰ تا ۱۵ هکتار	۴ تا ۶ درصد	دو تنه‌ای - در سه گروه سنی (۱ تا ۳ سال، ۳ تا ۷ سال و ۷ تا ۱۴ سال)
۳	شیرین	بالای ۱۰ هکتار	۲ تا ۴ درصد	دو تا چهار تنه‌ای - در سه گروه سنی (۱ تا ۳ سال، ۳ تا ۷ سال و ۷ تا ۱۴ سال)

سوم فضای بازی	بازیگده محله ای	محوطه ایاب بازی	شهر بازی ها ی سر پوشیده و روباز	خیابان و کوچه بازی	فضای بازی شهری	جمله های بازی خصوصی	بافت طبیعت کوته کان
۷ درصد	۲۰ درصد	۲۰ درصد	۸ درصد	۱۵ درصد	۲۰ درصد	۱۰ درصد	۷ درصد
اولویت سوم	اول	دوم	سوم	اول	دوم	سوم	دوم



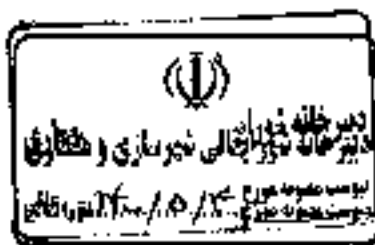
[Handwritten signature]



۴-۸- عرصه‌های همگانی^{۲۰}

- استقرار نوده‌های ساختمانی در مجاورت عرصه همگانی و حیاط پشت نوده‌ها با فاصله از عرصه همگانی و تشکیل بلوک‌های شهری پیرامونی به جای نواری به دلیل ایجاد فضاهای نیمه محصور و قابل نظارت از سوی والدین در هنگام بازی کودکان در محوطه‌های این ساختمانها، اولویت دارد.
- در استقرار نوده‌های ساختمانی، دسترسی سریع و آسان و مسطح کودکان از عرصه مخصوصی به عمومی به ویژه در گذری و بافت مسکونی مدنظر باید باشد.
- حتی الامکان در طبقه همکف نسبت به عرصه همگانی، کاربری سکونت یا مکمل آن استقرار یابد و پارکینگ‌ها به زیرزمین یا پارکینگ‌های جمعی منتقل شوند.
- وجود دیوارهای صلب، پرستنه و حائض روزی و نظارت اجتماعی والدین نسبت به فضاهای کودکان در مجاورت عرصه همگانی ممنوع است.
- مستقل از جهت استقرار بنا، تمامی سطوح مشرف به عرصه همگانی مجاز به داشتن روزن و بارش از فضاهای مسکونی (حیاط) و دارای دید به سوی عرصه همگانی از راستای افزایش نظارت‌پذیری و امنیت این عرصه‌ها برای کودکان باشند.
- فضاسازی و تأمین درختانی محدود و ورودی پیاده کاربری مسکونی به دلیل افزایش نظارت‌پذیری و دیده شدن بیشتر کودکان، الزامی است.
- ایجاد حیاط جلویی فاقد حصار با حفظ مالکیت و عرصه علاوه بر حیاط پشتی، در مجاورت عرصه همگانی در بافت گذری مسکونی اکیدا توصیه می‌شود.
- سرعت پایه خودرو در بافت غالباً مسکونی توسط انواع تسهیلات طراحی به کمتر از ۳۰ کیلومتر در ساعت در راستای ایجاد پیاده‌های امن خانگی برای حضور این کودکان کاهش یابد.
- مسیرهای مستقیم، پایایی و طولانی حرکت سواره به دلیل در برداشتن احتمال خطرات جانی و جراحات ناشی از تصادفات برای کودکان از طریق نرفندهایی نظیر تغییر مسیر، پیاده‌سازی و یکطرفه‌سازی‌های غیرهم‌رستا حذف لوب‌های میانی و تقاطع آن محدود شوند.
- در تمامی معابر عرصه همگانی بافت‌های مسکونی، تداوم، استمرار و اولویت حرکت ایمن و امن پیاده باید اولویت یابد.
- تمامی گوشه‌های کم‌تردد، کم‌نور و پنهان از دید و نظارت اجتماعی کودکان و نوجوانان در روز و شب در عرصه همگانی بافت‌های مسکونی باید حذف شوند.
- کاربری‌های فعال در شب و سازگار با فعالیت سکونت در فواصل و پراکندگی مناسب در بافت مسکونی تشویق به توزیع و استقرار شوند. در این زمینه کاربری‌های ایده جاذبه، کاربری‌های خدمات عمومی و تجاری در تقاطع‌ها و چهارراه‌ها (Corner Shops) اکیدا توصیه می‌شود.
- سته به جمعیت و اندازه شهر، گذرهای کوچکی که دارای کاربری‌های قوی اجتماعی و فرهنگی هستند باید در جویان‌های اصلی شهر توسط شهرداری تعریف و به طور مداوم در طول سال رویدادهای کودکان محدود در آنها برگزار شود. برگزاری

۲۰- منبع: پیشنهاد گروه معماری



PAI

تایید شده توسط: ...



بازیگاه‌های خانوادگی، جشن‌های روز ملی کودک، جشن روز خانواده و سایر جشن‌های موضوعی می‌توانند در این جشن‌ها برگزار شوند.

۴-۸- مجتمع‌های تجاری^{۲۱}

- دسترسی آسان به کلیه‌های آشپز و ارتفاع مناسب آن برای کودکان تامین شود.
- مکان‌یابی و دسترسی آسان کودکان به سطح زباله تامین شود.
- روشنایی کافی راه‌پله‌ها به لحاظ ایمنی تامین شود.
- سرویس بهداشتی باید برای همه کودکان مناسب بوده و رعایت ارتفاع مناسب روشویی برای استفاده کودکان الزامی است.
- استفاده از درب‌های کشویی در بخش‌های عرضه‌کننده محصولات کودکان ممنوع است.
- تابلوهای راهنمای عرضه محصولات و نقشه مجتمع با گرافیک و تصاویر قابل فهم برای کودکان در ورودی‌های مجتمع باید نصب گردند.
- میدان در مجتمع‌های دارای فضای بار و حیاط نصب شود.
- از رنگ‌های روشن، جذاب و شاد در بخش‌های عرضه‌کننده محصولات کودکان استفاده شود.
- ایستگاه مخصوص کودکان در حیاط و فضای باز مجتمع تعیین شود.
- نورپردازی مناسب برای پارکینگ تامین شود.
- عرض مناسب محل پارک به گونه‌ای باشد که شعاع محیطی دید کودکان حفظ شود.
- مناسب‌سازی دسترسی به لحاظ بهداشتی و ارتفاع مناسب جهت استفاده کودکان انجام شود.
- استفاده از انواع کفپوش با مصالح مناسب و رنگ مناسب با ویژگی‌های کودکان در فروشگاه‌های مربوط به کودکان الزامی است.

۵-۸- مدارس^{۲۲}

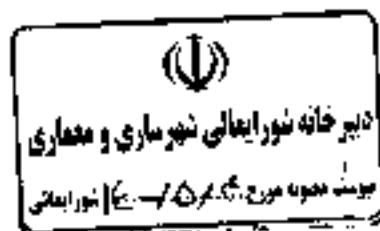
- فضایی برای پارکینگ سرویس و پارک خودروی والدین در فضای اطراف مدارس باید تامین شود.

۲۱- منابع:

- طوقانی، وحید، ۱۳۹۲، پژوهش شهر دوستانار کودک، سازمان زیباسازی شهر تهران
- سازمان ملی استاندارد ایران، ۱۳۹۸، اتاق مادر و کودک- الزامات عمومی.

۲۲- منابع:

- پیشنهاد گروه مشاوران



Handwritten signature and date 1398/5/10.



- فضای محوطه باید شامل محوطه‌های صاف جمع، زمین‌های بازی، سرویس‌های بهداشتی و آبخوری، مجموعه ورودی و نگهبانی، فضای سبز و پارکینگ شود.
- پوشاندن کاشی‌های فاسلابل در حريم مدارس الزامي است.

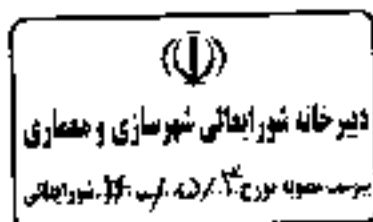
۸-۶- خانه‌های کودکان^{۱۲}

- مکان دسترسی کودکان به عناصر طبیعی من جمله آب، خاک و فضای سبز فراهم شود.
- سرب‌هایی نرده کودکان در داخل ساختمان باید خوانا، بدون مانع و با شیب مناسب طراحی گردد.
- دیواره‌ها باید بدون درز، شکاف و به رنگ روشن و هموار تمیز باشند.
- پوشش دیواره‌ها و ستون‌ها نباید زبر باشد و کف راهرو باید غیر لغزنده باشد و از نصب کفپوش‌های با پرز بلند خودداری شود.
- همچنین در استفاده از رنگ کف به این نکته توجه شود که کمترین مقدار بازتاب نور را داشته باشد.
- درب‌های مشرف به فضای باز باید مجهز به توری سالم و مناسب و همچنین فردی باشد به نحوی که از ورود حشرات و جودا گان و سایر حیوانات جلوگیری نماید.
- سیستم کشتی و اتصالات برقی ایمن و پرزها دارای در پوش مناسب باشد.
- پوشش مناسب، تمیز، عایق رطوبتی و قابل شستشو و نرم کف اتاق بازی کودکان تعبیه شود.
- تخته به سیستم گرمایشی و سرمایشی مناسب با شرایط کودکان و فصول سال مجهز باید باشد.
- از مظل‌های جمع‌آوری و تفکیک زباله، سالم، درب‌دار و دور از دسترسی کودکان استفاده شود.
- مجموعه کمک‌های اولیه در محل مناسب و دور از دسترسی کودکان نصب شود.
- حداقل دو کپسول آتش‌نشانی مناسب با اندازه فضای نگهداری کودکان وجود داشته باشد.
- تجهیزات مورد نیاز خانه کودکان عبارتند از: وسایل بازی (بازی‌های فکری و وسایل کمک آموزشی برای گروه‌های سنی مختلف)، کتابخانه و یا محل نگهداری کتاب‌های آموزشی، تلویزیون، کامپیوتر، سیستم پخش صوت، انواع میز و صندلی مخصوص کودکان و سایر تجهیزات مورد نیاز به تشخیص مدیر مجموعه.
- کلبه و پریرها به دور از دسترسی کودکان در ارتفاع ۱ متر و تزیینات روی دیوار ۱ متر به بالا نصب شود.
- ترمیم می‌شود از رنگ‌های روغنی تا ارتفاع ۱ متر دیوارها استفاده شود.
- سرفصل‌های آموزشی برای کودکان (بیشتر مناسب ۳ تا ۱۱ سال) مرتبط با: ۱. حوزه خدمات شهری، بازیافت، تفکیک زباله خشک و تر، آموزش اطلاع‌رسانی، درختکاری، پاکسازی بوستان‌ها، پاکیزگی و نظافت شهری، آموزش حفظ و نگهداری از محیط زیست، زندگی ایمن در شهر، ۲. حوزه حمل و نقل و ترابری: آموزش عبور و مرور ایمن در شهر، استفاده

۱۲- منابع:

- مودنی، مریم، ۱۳۹۸ دستورالعمل خانه‌های آموزش شهروندی برای محلات افکار، کل آموزش‌های شهروندی معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران
- سند شایستگی کبکی مریم، کودکان و وزارت آموزش و پرورش (نشر وبس)، پیشنهادات گروه آموزشی

تأیید شده است





از مسائل حمل و نقل عمومی، آموزش خط مفید و ۳. حوزه امور اجتماعی و فرهنگی: احسان و نیکوکاری، آلودگی، امنیت غذایی، اخلاق و رفتار صحیح در شهر، مسکن زندگی، احترام به پدر و مادر، آشنایی با مشاهیر، آشنایی با اماکن شاخص شهر، خود امدادی و دیگر امدادی، تغذیه سالم، راه های سلامتی و تندرستی، غریبه ها و حودی ها، آشنایی با مشاغل شهری، امنیت داری و راستگویی، آموزش بهداشت فردی و آموزش کاردستی باشد.

- **سرفصل های آموزشی برای والدین** خانه های کودک مرتبط با غیبه های فرزند پروری، روابط والد و کودک، شهلی بودن مادر و پدر، قشری شخصی، روابط دوسنه، تنگ فرزندان، تاثیر خانواده با وجود ناپدیری یا ناپدیری بر کودک، رشد جسمانی و شناختی کودک و نوجوان، بازارهای تغذیه ای کودکان و نوجوانان، سود مصرف مراد مغفل، تصمیم گیری در کودکان، ترس و اضطراب والدین، ازدواج مجدد و تاثیر آن بر کودکان، طلاق و تاثیر آن بر کودکان، اصول اخلاقی، ترک تحصیل و حوصله مربوط به آن، تاثیر همسالان بر نوجوانان، غریبه ها و خودی ها، تاثیر بازی با کودکان، رفتار با کودکان پرخطر، کودکان کار، گیر، کودکان طرد شده و محبوب و مضاهای مجازی باشد.

- **سرفصل های آموزشی برای موین** خانه های کودک مرتبط با: درک مطلوب از رشد و بالیدن کودک، مشاهده و مستندسازی و ارزیابی، ایجاد تعاملات کدآمد، گسترش بسترهای مشارکت با خانواده و جامعه، سلامت، امنیت و تغذیه، برنامه درسی و شیوه های برنامه ریزی یادگیری و رشد حرفه ای پیوسته، بهداشت محیط و تاثیر آن بر کودک، بیماری های کودکان، نیازهای تغذیه ای، روانشناسی رشد عاطفی کودکان، روانشناسی رشد اخلاقی کودکان، بازی های سرور باز کودکان، بازی های دو یا چند نفره، ساخت اسباب بازی از وسایل طبیعت، چگونگی آموزش غریبه ها و حودی ها، کودکان و حریم خصوصی، ترس از مدرسه و محیط پیرامون، علائم و نشانه های کودکان طرد شده - پرخطر - کاره گیر - محبوب - مورد غفلت باشد.

۲-۸-۵- دسترسی ها و حمل و نقل

- در محلات ما خبه کاربری مسکونی، پایستی نسبت به آرم سازی دسترسی های مواره و حتی امکان پیاده مدار کردن معابر و به حداقل رساندن تقاطع دسترسی های پیاده و سواره اقدام گردد
- محل های تردد کودکان پایستی با علائم بین المللی هشدار برای رانندگان مشخص شوند.

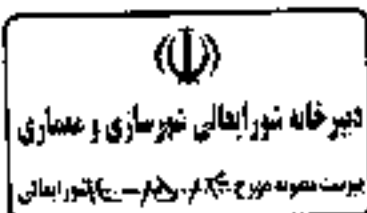
۶-۶- منابع:

- پرنس، ۱۹۱۰، نمونه شکل شهرنشینی به مع کودکان، ترجمه گسماهری، انتشارات مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
- شیخ صدیقی، ۱۳۶۵، آلودگی شهر وای کودکان، نمونه سودی، تهران: سازمان فرهنگی و هنری شهرداری تهران، مؤسسه نشر شهر
- گسواد، رانند، نیل مایب و هنگران، ۱۳۹۲، شهر کودکان، ترجمه حبیبی، پیمان، والد، مول انتشارات نیل، تهران
- ونگار، امیر، پوهانی، پرزاد، ۱۳۹۵، تلویزی راهشای طراحی شهری دوست دار کودکان، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۶
- کاشانی، جواد، حنایان، مرزعی، مارک، فصلنامه، بهار، ۱۳۹۲، بررسی معابرهای طراحی مطلوب فضای شهری برای کودکان، نمونه سودی: مجله نظایه تهران، معماری و شهرسازی آرمش شهر، شماره ۱۱، بهار و زمستان،

پیشنهادهای محلی، اسناد

- Global Designing Cities Initiative, Designing Streets for Kids, Island Press, New York

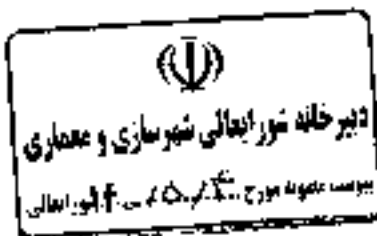
تأیید شده است



دفتر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری
پوست نمونه طرح معماری - بهر شهر



- پیوستگی مسیرهای مواصلاتی مراکز تردد مراجعه کودکان در طرح محلات به خصوص بین پارک محلی و مدرسه ابتدایی و ترجیحا با بخش مسکونی از طریق مسیر پیاده و دوچرخه با مبلدان شهری متناسب تأمین شود.
- سرعت گیر در تلافی مسیرهای سواره و پیاده همچنین جوانی مدارس: مهد کودکها و خانه های کودک باید ایجاد شوند.
- در کوچه ها و معابر محلی از سرعت بیش از ۴۰ کیلومتر در ساعت با ایجاد مانع در مسیر حرکت منطبق مسیر باید ممانعت نمود.
- در تمامی خیابان ها و معبری که منتهی به مدارس می شوند و با از کنار مدارس می گذرند باید خط کشی غیر مشخص عبور کودکان ترجیحا به صورت رنگی ایجاد شود.
- ارتباطات عرصی معابر محلی با تاکید بر اتصال مراکز تردد مراجعه کودکان به منظور ایجاد مسیر ایمن برای گذر کودکان باید آرماساری شوند.
- در جابجایی های موجود که دارای قدمت تاریخی و هنری هستند باید گذرهای کودکان مشتمل بر رویدادها و جشنواره های کودک محور تعریف شود. فضاهای مورد نیاز این فعالیت ها انتظاف پذیر و پویا باشد و پس از برگزاری رویدادهای مختلف قابل جمع آوری است.
- دسترسی به ایستگاه اتوبوس از پیاده رو باید به صورت پیوسته و بدون مانع و ترجیحا در نزدیکی مدارس باشد.
- ایستگاه های اتوبوس با طراحی خلأ فضا، باید امکان مناسب برای نشستن کودکان و آگاهی بخشی عمومی را فراهم کنند.
- تجهیزات پرداخت و صندوق باید برای کودکان دسترسی پذیر باشد.
- محل های تردد کودکان تاشو مانند خیابان های منتهی به مدارس، پارک ها و آموزشگاه ها باید به تابلو ها و علائم مشخص برای ایمنی کودکان مجهز شود.
- تأسیسات روی بنایی (آب، فاضلاب، برق و نظایر آن) در کادال های با دسترسی مناسب در زیر کف کوچه و خیابان های محلی به دور از دسترسی کودکان جهت تأمین ایمنی ری مستقر شوند.
- مانع دید جلوی محل عبور پیاده نباید باشد و وضوح میزان دید در تقاطع ها افزایش باید به این منظور شمشادها و گیاهان در لبه تقاطع ها و میادین برای افزایش دید راننده و افزایش امنیت و ایمنی کودکان به صورت منظم باید هرس شوند.
- از اختلاف سطح های مانگهانی و حتی اندک در کف به نحوی که برای عموم کودکان من جمله کودکان با نیازهای ویژه، قابل درک نباشد، پرهیز شود.
- حتی الامکان از نصب هرگونه درپوش و درجه یار دید در مسیر غالب عبور و مرور جلوگیری شود. در صورت لزوم هرگونه درپوش باید با کف سازی پیاده رو هم تراز باشد.
- پیاده رو باید دارای آیرلعه مناسب بوده و تخلیه آب های سطحی به گونه ای انجام شود که مانع از تجمع آب بزران و برف در سطح آن نگردد.
- در محل تقاطع دو پیاده رو لازم است کف سازی محل تقاطع با باعث و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای کودکان با محدودیت بینایی قابل تشخیص باشد.
- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت، نشت، غیر لغزنده و هموار باشد.



Handwritten signature and official stamp.



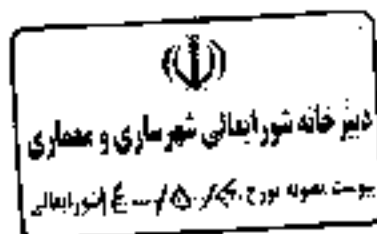
- پوشش کف پیاده‌رو باید در مقابل شرایط حوی و تغییر شکل‌ها پایدار بوده و در شرایط گوناگون آب و هوایی قابل استفاده باشد.
- خیابان‌های شهری جدیداً احداث ملزم به تأمین مسیر دسترسی پیاده‌نشین و خطوط ویژه دوچرخه در معابر با عرض بیش از ۱۴ متر می‌باشد.
- اگر بنا به شرایط جغرافیایی وجود شیب قله احتساب‌ناپذیر است، باید یک مسیر جایگزین و فرعی پیش‌بینی شده و با علامت‌گذاری مشخص گردد.

۸-۸-۵- مسکن و مجتمع‌های مسکونی^{۲۵}

- پنجره‌ها باید به فضاهای باز (به ویژه فضاهای حضور کودکان) مشرف باشند.
- فضای ویژه اسکیپ، دوچرخه و اسکوتر در مجتمع‌های بزرگ مقیاس ایجاد شود.
- کلیه فضاهای مشاع مانند زلعروها، پله‌ها، ورودی بلوک‌ها، پارکینگ‌ها را به خصوص فضاهای بازی کودکان باید روشنایی مناسب داشته باشند.
- مجاور کلیه پله‌ها در مجتمع‌های مسکونی باید نرده نصب شود.
- گفتگوی کلیه مسیرهای حرکتی و فضای بازی کودکان باید غیرلغزنده باشد.
- لبه‌های تیز و مصالح آسیب‌زا در کلیه فضاهای مشاع و ورود استفاده کودکان در مجتمع‌های مسکونی ممنوع است.
- سیر حرکت سراره در کل مجتمع به ویژه محل حضور و بازی کودکان آرام‌سازی و با وسعت دهد (بدون موانع مانند گیاهان و ...)
- عناصر نشانه‌ای در مسیرهای پیاده برای جهت‌یابی کودکان به ویژه در مجتمع‌های مسکونی بزرگ مقیاس پیش‌بینی شود.
- بازو پدها و تعمیرات دوره‌ای کلیه تجهیزات مرتبط با ایمنی ساختمان در مجتمع‌های مسکونی صورت پذیرد.
- پوشش کف واحد مسکونی باید غیر لغزنده بوده و عناصر نمایانی داخلی مانند پریزهای برق پوشش مناسب داشته باشند.
- در طراحی داخل واحد مسکونی از لبه‌های تیز و برنده باید پرهیز شود.
- برای پنجره‌ها و مالکین‌های واحد مسکونی باید نرده و حفاظ تعبیه شود.
- برده دوطرفه برای پله‌های داخلی واحدهای دوبلکس الزامی است.
- فضاهای داخلی واحد مسکونی از تهویه مناسب برخوردار باشند.

^{۲۵} منابع:

- دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد (مهری)، ۱۳۹۸. تدوین ضوابط طراحی مجتمع‌های مسکونی - رویکرد شهر دوستدار کودکان - به سفارش معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.



Handwritten signature.

Handwritten signature.



- در پیرامون مجتمع مسکونی بزرگ مقیاس، می‌بایست قاصده تا ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی کمتر از ۵۰۰ متر اولیه کودکان بالای ۱۲ سال، ناقضای ورزشی چندمنظوره برای کودکان بالای ۱۲ سال در شعاع ۸۰۰ متری باشد.
- دسترسی به فضاهای بازی کودکان (تا ۶ سال) در شعاع حداکثر ۳۵۰ متر از واحد مسکونی باشد.
- ایجاد محل‌های بازی در ساختمان‌های مسکونی بیش از چهار طبقه تا ۲۴ متر ارتفاع اچه متصل و چه مفصل) و بیش از این ارتفاع اغلب در مجتمع‌های دارای ۲۰ واحد و بیشتر اکیدا توصیه می‌شود.
- در مجتمع‌های آپارتمانی مسکونی از سه طبقه و بیشتر، حداقل ۶ مترمربع از ۳۰ مترمربع سرانه فضای باز به ازای هر واحد به عنوان فضای بازی کودکان توصیه می‌شود طراحی شود.
- در مجتمع‌های مسکونی بزرگ مقیاس، مسیرهای پیاده متصل به هم با حداقل ۱،۲۵ متر عرض برای حرکت پیاده و ویلچر، رعایت حداقل شیب عرضی ۲ درصد و شیب طولی ۵ درصد ایجاد گردد.
- تمکیک زیاد در مقیاس مجتمع مسکونی به منظور آموزش سبک زندگی پندار به کودکان بهتر است صورت پذیرد.
- در مجتمع‌های مسکونی، پروتکل نحوه عملکرد در برابر مخاطرات طبیعی باید وجود داشته باشد.
- نظافت مستمر فضاهای منابع مجتمع و تجهیزات مورد استفاده کودکان باید صورت گیرد.

۹-۸- آرامستان‌ها (قبورستان‌ها)^{۱۹}

- در آرامستان‌ها در فواصل قابل پیمایش برای استراحت کودکان باید نیمکت و سکو پیش‌بینی شود.
- آبخوری و سرویس‌های بهداشتی مناسب کودکان در آرامستان‌ها مانند ضوابط ارائه شده در آن بخش تهیه شود.
- فضای قابل پیمایش برای مادر و کودک در کالسکه و یا سبیلی چرخدار میان عبور در نظر گرفته شود.

۱۰-۸- لبه‌های آب^{۲۰}

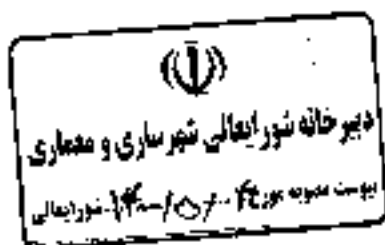
- در فضای مجاور رودخانه‌ها، سیل‌ها و نهرها که ایمنی لازم وجود ندارد، می‌بایست حریم پیرامونی حفاظتی و نرده‌کشی شود، به گونه‌ای که کودکان توانایی رد شدن و عبور از آن، همچنین بالا رفتن را نداشته باشد.
- حریم قانونی پیرامون رودخانه و نهر در طراحی منظر قرار گیرد و از روشنایی کافی برخوردار باشد.

^{۱۹} - مع. موندی، وحید، ۱۳۹۳، پژوهش شهر دوستدار کودک، سازمان زیباسازی شهر تهران.

^{۲۰} - مع. موندی، وحید، ۱۳۹۳، پژوهش شهر دوستدار کودک، سازمان زیباسازی شهر تهران.

- مع. موندی، وحید، ۱۳۹۳، پژوهش شهر دوستدار کودک، سازمان زیباسازی شهر تهران.

- تهیه‌های سازمان‌های مردم نهاد.



۱۳۹۱
[Handwritten signature and stamp]

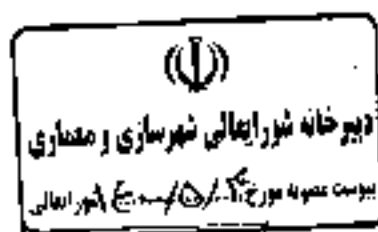


۸-۱۱- مبلمان‌های شهری^{۲۸}

ایجاد مبلمان شهری متناسب کودکان به ترتیب زیر در فضاهای باز عمومی پرتوده فضاهای بازی، محدوده مدارس و پارک‌ها الزامی است.

- به صورت منظم از مبلمان‌های شهری کودکان به علت مستهلک شدن زودتر آن بازدید و نگهداری شود.
- نیمکت و محل‌های نشستن مخصوص کودکان، سوراخ و یا شکافی که امکان گیر کردن انگشت یا گردن کودکان در آن هست و به نیز نداشته باشند.
- ایجاد آبنجوری در فضاهای عمومی به خصوص فضاهای بازی لازمی است.
- تابلوهای راهنما و هشدار دهنده قابل فهم برای کودکان در ارتفاع قدی آنان در محل‌های پرتردد کودکان و مراکز پرترسیج مانند فضاهای بازی کودکان، محدوده مدارس، مراکز تجاری و ... بایستی تعریف شوند.
- باید تابلوهای نصب‌شده راهنمای مسیر و اسکن، هشداردهنده و مجهز به علائم اشاره به صورت تصویری و همچنین برجسته (با طراحی جذاب ویژه کودکان) باشد (با توجه به اینکه زبان اصلی و اول ناشنوایان زبان اشاره می‌باشد و نابینایان نیز از مطرح برجسته استفاده می‌کنند).
- پیچ‌ها و اتصالات بیرون زده مبلمان‌ها باید به وسیله پوشش‌های مناسب یا تمهیدات مناسب ایمن‌سازی شوند.
- تعداد نیمکت و محل‌های نشستن مخصوص کودکان به دلیل دورگیری همه سازه‌های سنی در دو اندازه با ارتفاع ۲۵ سانتی‌متر و ۴۰ سانتی‌متر ایجاد گردند.
- نیمکت‌ها و محل‌های نشستن باید در طول مسیر پیاده در فواصل منظم هر ۶۰۰ تا ۲۰۰ متر تعبیه شوند.
- آبنجوری‌ها باید دو فواره در ارتفاع ۷۵ سانتی‌متر برای دسترسی کودکان و در ارتفاع ۹۵ سانتی‌متر برای دیگر افراد داشته باشند.
- استفاده از سطوح‌های زیاده و ویژه تسکینک در مبلمان متناسب با ارتفاع قامت کودکان (پیشنهاد ۱۰ سانتی‌متر) الزامی است.
- نوبه می‌شود ابعاد و ارتفاع راهنما در معابر محلی به گونه‌ای طراحی گردد که کودکان بتوانند از آن به عنوان نشیمن موقت استفاده کنند.

۲۸- منابع: پیشنهادات گروه مشورتی، ادوات شهر دوستدار کودک و انجمن ناشنوایان.



نسخه
[Signature]



۸-۱۶. کاربری‌های شهری^{۲۹}

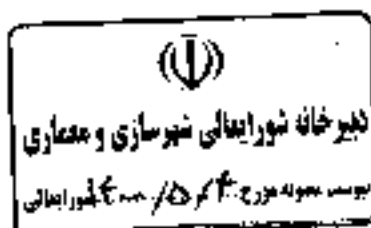
- در دسته کاربری‌های محلی - خدماتی با بیش از ۱۰۰ مترمربع زیربنای زمین حداقل ۱۶ مترمربع اتاق مادر و کودک، حداقل ۱ عدد آب‌خوری، حداقل ۱ عدد توالت و روشویی کودک، حداقل ۱۰ مترمربع مهد و فضای نگهداری کودک و حداقل یک نشیمنگاه کودک به ازای هر دو نشیمنگاه بزرگسال ضروری است.
- در دسته کاربری‌های محلی - گردشگری، فرهنگی، هنری و مذهبی با هر زیربنایی نامین حداقل ۱۶ مترمربع اتاق مادر و کودک، حداقل ۱ عدد آب‌خوری، حداقل ۱ عدد توالت و روشویی کودک، حداقل ۱۰ مترمربع مهد و فضای نگهداری کودک و حداقل یک نشیمنگاه کودک به ازای هر دو نشیمنگاه بزرگسال ضروری است.
- در دسته کاربری‌های حمل و نقل (پایانه‌های ترانسپورت بین شهری: فرودگاه، راه آهن) نامین حداقل ۵۶ متر مربع اتاق مادر و کودک در مجاورت فضای انتظار، حداقل ۱ عدد آب‌خوری، حداقل ۱ عدد توالت و روشویی کودک، حداقل ۱۰۰ مترمربع مهد و فضای نگهداری کودک و حداقل یک نشیمنگاه کودک به ازای هر دو نشیمنگاه بزرگسال ضروری است.
- زمین‌های بایر و فضاهای مخروبه در سطح محلات در درجه نخست باید، تبدیل به کاربری‌های دوستدار کودک مهم از باریکده، باغچه محله‌ای (کشاورزی شهری) و ... شوند و در غیر این صورت به منظور تامین امنیت کودکان باید حداقل دیوارکشی شوند.

۲۹ - منابع

- پیشنهادات ادارات شهر دوستدار کودک.
- در بخش ۱۰، ماده ۲۰۰۲، ایجاد شهرهای چند ماژکولار و سواکان ترانزیت محلی، نوکلی و نوید سبیدی و صوانی، ۱۳۸۷، تهران: ندی‌پد.
- پوبسند ۱۳۰۰، شهرها، شکل شهرنشینی به نفع کودکان از جنبه گسترده‌ای، انتشارات مرکز مطالعات و پژوهش‌های شهر تهران.
- Callesme, McAlister. (2008), Child friendly cities and land use planning implications for children's health (Report), Journal Environments, Dec Page 30
- Leonard, H.J., 1997, The good city for children, in making cities livable (L.S.H. Crowhurst et | Eds.), California, U.S.A

Handwritten signature

Handwritten signature



ردیف	معیارهای بررسی
۱	آیا کاربری‌ها و فعالیت‌های مناسب و ضروری برای کودکان در طرح دیده شده است؟
۲	آیا مشارکت کودکان در فرایند تهیه طرح جلب شده است؟
۳	آیا سهولت و برابری در دسترسی همه کودکان (تاریخ از غربت، منعقب، بلیت، طبقه اجتماعی، جنس، توانایی جسمی و ذهنی) به فعالیت‌ها و کاربری‌ها، حمل و نقل عمومی و معابر در طرح دیده شده است؟
۴	آیا به حل مشکلات امنیت کودکان در فضاهای شهری در طرح پرداخته شده است؟
۵	آیا به حل مشکلات ایمنی کودکان در فضاهای شهری در طرح پرداخته شده است؟
۶	آیا در طرح به میزان تأثیر طرح به سلامت جسمی، روانی و اجتماعی کودکان توجه شده است؟
۷	آیا در طرح به میزان تأثیر طرح بر رابطه و پیوند کودکان و طبیعت توجه شده است؟
۸	آیا در طرح به میزان تأثیر طرح بر رابطه و پیوند کودکان و میراث مادی و معنوی توجه شده است؟
۹	آیا در طرح به میزان تأثیر طرح بر کاهش تبعیض علیه کودکان توجه شده است؟
۱۰	آیا در طرح به میزان تأثیر طرح بر کاهش تبعیض بین کودکان توجه شده است؟
۱۱	آیا در طرح به نیازهای گروه‌های خاص کودکان (کودکان دارای معلولیت، کودکان بی سرپرست، کودکان مهاجر، کودکان نیک والد، کودکان کنز، کودکان بی سرپرست، کودکان معلولیت‌های ذهنی) توجه شده است؟
۱۲	آیا در طرح به میزان تأثیر طرح بر پرورش حس شهروندی و مسئولیت‌پذیری اجتماعی کودکان توجه شده است؟
۱۳	آیا در طرح به میزان تأثیر طرح بر ارتقاء سطح معیشت کودکان در فرایند توسعه شهری توجه شده است؟
۱۴	آیا در طرح مشارکت کودکان در تدوین چشم‌انداز آبی شهر جلب شده است؟
۱۵	آیا در طرح مشارکت کودکان در تدوین و بهبود اهداف سیاست‌های شهر در سطح کودکان در فرایند توسعه شهری جلب شده است؟



۱۶	آیا در طرح به نظرات کودکان در خصوص مشکلات و نیازهایشان توجه شده است؟
۱۷	آیا در طرح به نیازهای کودکان در پیشنهادها، روابط، الگوهای واحد و پروژه‌های موضوعی و موضوعی توجه شده است؟
۱۸	آیا در طرح به سازوکارهای مشارکت کودکان در مایند اجرا و نظارت بر اجرای طرح اندیشیده شده است؟
۱۹	آیا در طرح مشارکت بخش‌های مختلف ادوکلان، والدین، سازمان‌های مردم‌نهاد، انجمن‌های تخصصی، کب و کارها، دانشگاهین، مدرسه‌ها، بخش دولتی و بخش خصوصی غیردولتی، شهرداری، دو تأمین منابع کودکان توجه شده است؟
۲۰	آیا در طرح به میزان تحقق‌پذیری طرح برای تأمین منابع کودکان اندیشیده شده است؟

۱۰- ارزیابی تأثیر پروژه‌های عمرانی بر کیفیت زندگی کودکان و نوجوانان

از آنجایی که پروژه‌های توسعه شهری بر زندگی اجتماعی و گاهی سلامت روانی کودکان تأثیرات بلندمدت و همیشگی می‌گذارد، شهرداری‌های شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت موظف هستند قبل از اجرای هر پروژه، گزارش ارزیابی تأثیر پروژه‌های عمرانی بر ایجاد مختلف زندگی کودکان و نوجوانان را از طریق مشاوران ذی‌صلاح و یا سازمان مردم‌نهاد معتمدی یا انجمن تخصصی محلی حوزه کودک و در صورت فقدان سازمان مردم‌نهاد ملی یا انجمن تخصصی محلی حوزه کودک (که وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) یا همکاری معاونت معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی موظف هستند ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه نسبت به تدوین شیوه‌نامه ارزیابی تأثیر پروژه‌های عمرانی شهری بر زندگی کودکان و نوجوانان مطابق معماری‌های مستند و پیشین و ابلاغ آن به شهرداری‌های شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر اقدام نمایند) و در خصوص مدیریت و راهکارهای حیران و کاهش تبعات منفی آن بر زندگی این قشر تمهیدات لازم را پیشنهاد کنند. این ارزیابی به عنوان ساد پیوست اجرای تمامی پروژه‌های عمرانی است و راهکارهای آن در حین اجرای پروژه با اولویت میزان فوریت و تأثیر آن بر زندگی کودکان و نوجوانان اجرایی می‌شوند.

گزارش ارزیابی تأثیر کودک با بهره‌مندی روش‌های مشارکتی متناسب با کودکان و نوجوانان باید اصول زیر را چارچوب کار خود قرار دهد.

- میزان ایجاد فضاهای بی‌دفاع، خلوت و مامن شهری ناشی از اجرای پروژه‌های عمرانی
- تأثیر در کاهش سرانه انواع زمین‌های بازی کودکان و نوجوانان
- تأثیر طول زمانی انجام پروژه بر فعالیتهای کودکان امر از بازی و حضور در فضای شهری
- تأثیرات منفی از هم‌گسستگی ساختار کلیه فضایی معلات سنی شهر و در نتیجه ضعف دسترسی به خدمات مورد نیاز کودکان
- تأثیرات انواع آلودگی‌های محیطی ناشی از اجرای پروژه‌های عمرانی شامل آلودگی هوا و صوت بر سلامت جسمی و ذهنی کودکان
- ارائه انواع راهکارهای تعدیل و حیران پیامدهای زیان‌بار پروژه بر کیفیت زندگی اجتماعی و فردی کودکان و نوجوانان


 ...


 ...



پیشنهادهای خدمت‌رسانان پروژه (CNO ACT) در صورتی که اجرای پروژه تأثیرات غیرقابل جبرانی در شاخص‌های اصلی زندگی اجتماعی، سلامت روانی و بهداشت معیشتی زندگی کودکان داشته باشد.

۱۱- شورای مشورتی شهری کودکان

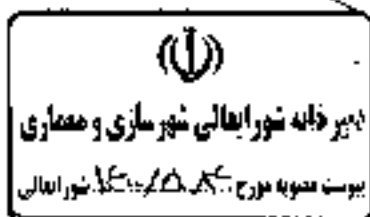
شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر در راستای تقویت زیرساخت‌های اجتماعی و فرهنگی و توسعه فرهنگ مشارکت کودکان در فرایند مدیریت شهری موظفند تست به تشکیل شورای مشورتی شهری کودکان اقدام نمایند. این شورای مشورتی و نمایندگان به اندازه و جمعیت شهر متشکل از حداقل ۱۰ و حداکثر ۱۰۰ کودک و بزرگسال خواهد بود که نظرات و دیدگاه‌های کودکان و نوجوانان شهر را در جلسات دوره‌ای و منظم به شورای اسلامی شهر به گوش مدیران شهر خواهند رساند و به نمایندگی از تمامی کودکان و نوجوانان شهر وظیفه پیگیری انعکاس نظرات و نیازهای آنان در فرایند تصمیم‌گیری شورای اسلامی شهر، تهیه طرح‌های توسعه و اجرای پروژه‌های مورد نیاز کودکان و نوجوانان توسط شهرداری را دارند.

شیوه‌نامه نحوه انتخاب و سازوکار فعالیت اعضای شورای مشورتی شهری کودکان طرف مدت ۲ ماه از تاریخ تصویب این سند توسط سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور تدوین و جهت ابلاغ پیگیری خواهد شد.

۱۲- الزامات و اقدامات دستگاه‌های متولی

۱۲-۱- شهرداری‌ها

- اداره نواحدهای شهر دستورالعمل شورای هماهنگی، اقدامات و فعالیت‌های شهر دوستدار کودکان در شهر باید در هماهنگی با سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در اقدام اساسی را انجام دهد: ۱- تهیه اطلس شهری کودکان و نوجوانان به عنوان مهمترین سند شناخت وضعیت موجود مشکلات و معضلات کودکان و نوجوانان شهر و ۲- تهیه برنامه عملیاتی ۵ ساله در هماهنگی با برنامه ۵ ساله شهرداری و طرح‌های جامع و تفصیلی.
- ادارات و نهادهای شهرهای در دستورالعمل کودکان هر شش ماه مکلف به ارائه گزارش نتایج حاصل از مشارکت کودکان و ارگان‌های مشارکت‌کننده به عموم به صورت شفاف از طرفی مختلف (سایت‌های اینترنتی، رسانه‌های محلی و دیجیتال و ...).
- شهرداری‌ها ملزم به مراعات و تجهیز یا تجهیز محله‌های در سطح محلات و پارک‌های طبیعت‌محور در کاربری‌های باغ و با کشاورزی مستعد این موضوع در سیاست شهر بوده و در صورت موافقت مالک، دکان موظف به جدا کردن همکاری و تسهیل فرایندهای ساخت این نوع پارک‌ها از جمله تهیه طرح انطباق با همکاری اداره نواحدهای شهر دستورالعمل کودکان هستند.
- در راستای اجرای ماده ۵ قانون حمایت از اطفال و نوجوانان (مصوب ۱۳۹۹)، شهرداری‌ها مکلفند مکثی برای کلینیک حقوق کودکان، تأمین و جهت راه اندازی تحویل به قوه قضاییه ارجاع ملی کنوانسیون حقوق کودکان، نمایند.



۱۶

فنا

۱۷



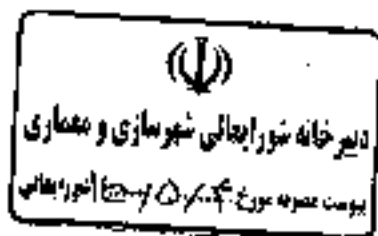
- شهرداری‌ها برای رعایت حق حریم جهت احداث فضاهای آموزشی نسبت به صنایع آلوده‌کننده از اوزار بهداشت و محیط زیست دانشگاه‌های علوم پزشکی استان‌ها باید اعلام کنند
- معاونت شهرسازی و معماری "شهرداری‌ها چه در هنگام صدور پروانه (تأیید نقشه) و چه در هنگام صدور پایان کار با همکاری معاونت "اجتماعی و فرهنگی" باید بر اجرای دقیق اصول پیوست در طراحی مجتمع‌های تجاری توسط سازندگان نظارت مستقیم داشته باشند.
- شهرداری‌ها موظفند به منظور افزایش فضاهای شهری دوستانه‌تر کردن اقدام به ایجاد پارک‌های دوستدار کودکان در مقیاس واحدی هماینگی و محله نمایند. در مقیاس های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری نیز موظفند بخشی از این پارک‌ها و به ویژه کودکان و کیفیت دسترسی آنان برای بازی و حضور کودکان مناسب‌سازی نمایند.
- شهرداری‌ها موظفند افزایش سالانه ۰.۲۷٪ (سی و هفت هزارم) مترمربع همراه فضای بازی کودکان در شهر به صورت متوازن و متناسب با جمعیت محلات و توسعه حداقل سالانه یک نوع از سلسله مراتب فضای بازی جدول ارائه شده داشته باشند.
- ل. توجه به اینکه به استناد بند ۴ ماده ۱۴ قانون شورای آموزش و پرورش، شهرداری‌ها موظف به صدور فیش و ارزی جد آگانه برای سهم آموزش و پرورش (به میزان ۳ درصد) به منظور احداث و توسعه فضاهای فیزیکی آموزش و پرورش هستند. شهرداری‌ها مکلفند ضمن واریز این مبلغ به صورت منظم به خزانه وزارت آموزش و پرورش نسبت به تدوین و اجرای برنامه‌های مشترک مراکز مدارس و توسعه فضاهای فیزیکی آموزش و پرورش به صورت مشارکتی با دوآمد حاصله از سهم آموزش و پرورش از طریق ادارات و واحدهای شهردوستانه کودکان اقدام نمایند به گونه‌ای که مشارکت دانش‌آموزان در فرایند مرمت و توسعه فضاهای فیزیکی مدارس نصیب شده باشد.
- شهرداری‌ها موظف هستند با توجه به رشد آسیب‌های اجتماعی حوزه کودکان با همکاری سازمان بهزیستی، مراکز ترک اعتیاد ویژه کودکان و نوجوانان را در شهرداری درگیر آسیب اجتماعی در دستور کار خود قرار دهند.
- شهرداری‌هایی (واحدها، ادارات، شهر دوستانه کودکان) که تاکنون برای اتاق‌های مادر و کودکان اقدام مناسبی نکرده‌اند، در فاز نخست ضوابط احداث و تجهیز اتاق مادر و کودکان کمیسیون ماده ۵ تهران و بویژه با به عنوان الگو مدنظر قرار دهند و سپس با استناد به اسناد بالادستی موجود را ساماندهی مربوطه را توسط یکی از معاونت‌های شهرداری ابلاغ بازی ایجاد و یا استانداردسازی اتاق‌های مادر و کودکان موجود اقدام نمایند.
- معاونت معماری و شهرسازی شهرداری ملزم به تدوین مقررات لازم در خصوص تر و به خصوص کف پیاده‌روهای مقابل ساختمان‌ها به منظور مناسب‌سازی برای کودکان و ابلاغ به منظور الزام در زمان صدور پروانه می‌باشد

۱۲-۲- دستگاه‌های دولتی و عمومی متولی

- وزارت راه و شهرسازی در طرح‌های توسعه و عمرانی می‌بایست در شهرهای بالای آمپلیرون نفر چهارستان‌های تخصصی کودکان را مکانیابی نموده و وزارت بهداشت موظف است با این طرح‌ها هماهنگ شود.
- معاونت حمل و نقل وزارت راه و شهرسازی در همکاری با سازمان حمل و نقل جاده‌ای و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور موظف است تدابیری برای حفظ امنیت ایاب و ذهاب همه کودکان در اطراف اماکن و فضاهای مورد مراجعه آنان

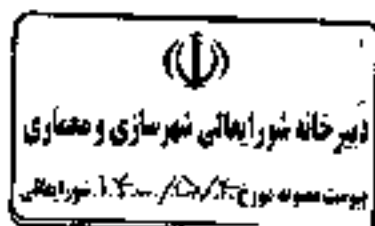
۱۳۸۱
۴۷

۴۷





- همچون مدارس و پارک‌ها، دسترسی پذیری آموزش برای دانش‌آموزان ساکن در مناطق صعب‌العبور و هشدار، برنامه‌ریزی جهت کاهش تصادفات جاده‌ای و کنترل ترافیک شهری و دسترسی آسان کودکان دارای معلولیت به امکانات و حمل‌ونقل عمومی اتخاذ نماید.
- اداره راه و شهرسازی استان دو طرح‌های جامع و تفصیلی مشاوران را باید بر اساس چارچوب انطباق طرح با ملاحظات شهر دوستدار کودکان موظف به توجه به بازهای کودکان کنند و در گزارش‌های شناخت وضع موجود، تحلیل و ارائه پیشنهاد از چارچوب و ضوابط ارائه شده استفاده کنند.
 - ادارات راه و شهرسازی استان و شهرداری‌ها در سطح شهرستان، طرح‌هایی ذیل طرح‌های تفصیلی مختص کودکان به صورت موضعی و موضوعی تهیه و به مراجع مرزی و تصویب ارائه کنند. مراجع مذکور موظفند پس از بررسی و تصویب طبق روندی موجود، طرح‌ها را برای اجرا ابلاغ نمایند.
 - در شهرهایی که در حال تهیه طرح تفصیلی هستند، معاونت‌های معماری و شهرسازی ادارات کل راه و شهرسازی موظفند در همکاری با ادارات واحدهای شهر دوستدار کودکان شهرداری‌ها، طرح‌های موضوعی و موضعی شهر دوستدار کودکان را در طرح پیش‌بینی نمایند.
 - در شهرهایی که طرح تفصیلی مصوب دارند، معاونت‌های معماری و شهرسازی ادارات کل راه و شهرسازی موظفند در همکاری با ادارات واحدهای شهر دوستدار کودکان شهرداری‌ها، طرح‌های موضوعی و موضعی شهر دوستدار کودکان را در طرح‌های تفصیلی پیگیری نمایند.
 - ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها مکلفند با همکاری شهرداری‌ها به گونه‌ای اقدام نماید تا سلسله مراتب انواع فضای بازی در شهر توزیع و برنامه‌ریزی شود. بدین ترتیب این موضوع در طرح‌های کوتاه مدت (دانش برنامه‌های راهبردی عملیاتی ۵ ساله شهرداری‌ها) و بلند مدت شهر (جامع و تفصیلی) لحاظ شود.
 - شرکت پارآفرینی شهری ایران موظف است برنامه‌هایی جهت شناسایی کودکان در محلات هدف بازآفرینی شهری و توان‌های کودکان و سرپرستان کودکان توسط نهاد توسعه محله و یا خانه محلات و لحاظ کردن نقش و وضعیت آنان در سند توسعه محله تدوین و اجرا نماید.
 - شرکت پارآفرینی شهری ایران موظف است امکانات و خدمات متناسبی را به سازمان‌های مردم‌نهاد تخصصی و فعال حوزه کودکان به منظور تسهیل جذب آنان در محلات هدف بازآفرینی شهری ارائه دهد.
 - دستگاه‌های منوطی به خصوص شهرداری‌ها، برنامه‌های عملیاتی مشترکی را در چارچوب زیر با سازمان‌های مردم‌نهاد فعال در حوزه کودکان پیگیری نمایند:
 - حمایت و اجرای برنامه‌های مشترک با سازمان‌های مردم‌نهاد فعال در حوزه کودکان با عقد تفاهیم‌نامه همکاری مستمر با سازمان‌های مردم‌نهاد فعال در مناطق حاشیه‌ای شهر
 - ایجاد مراکز مراقبت از کودکان، اتاق مادر و کودک، مراکز بازی، آموزشی، ورزشی و برگزاری جلسات گرد همایی مادران با همکاری سازمان‌های مردم‌نهاد مربوطه در مناطق حاشیه‌ای
 - اعزام دسترسی کودکان مناطق حاشیه‌ای به خدمات رشد نگه‌دار با مشارکت سازمان‌های مردم‌نهاد فعال



نمونه

نمونه

الف) مراعات ایمنی وضعیت ریزی، فرهنگی و اجتماعی کودکان و نوجوانان)
 ب) بهداشت و ورزش (استفاده از امکانات موجود ورزشی سطح محلی های ورزشی شهرداری ها و ...)
 ج) توسعه فرهنگ شهرداری در طریق اختصاص فضاهای بازی کودکان و فضاهای تفریحی
 د) حمایت از کودکان و نوجوانان در مناطق حاشیه نشین (توجه به کودکان گان، نین مرزها و جریزیم مرتبط با کودکان،
 توجه به کودکان آوارگی، کودکان همسری، بازمانده از تحصیل و ...)
 ه) کودکان و پسران (پرداختن به فضای مجازی سالم از طریق ارتقای سواد مجازی برای کودکان)

۳-۱۲- نهادها و انجمن های صنفی و تخصصی

- جامعه مهندسان مشاور و انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز موظفند دوره های آموزشی کاربردی در حوزه شهردوستانار کودک را با همکاری سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور و معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی طراحی و با جلب اساتید محترم و صاحب نظر برای کاربست اصول آن در طرح ها و برنامه های مشاوران، اجرا نمایند.
- جامعه مهندسان مشاور و انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز موظفند با راه اندازی سایت های اینترنتی، مجلات تخصصی و سایر شیوه های اطلاع رسانی، آگاهی های تخصصی در زمینه شهردوستانار کودک را در میان مهندسان مشاور به منظور کاربست در طرح ها و پروژه هایشان ایجاد کنند.
- جامعه مهندسان مشاور و انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز موظفند آگاهی لازم به مشاوران را جهت درج نظرات کودکان در طریق فرایندهای متداول و رایج اعم از نقاشی، نظرحواشی های گروهی و مانند این ها در طرح های شهری بدهند.
- مهندسان مشاور ملزم هستند از اطلاعات ارائه شده در این سند در روند تهیه طرح های خود استفاده کنند.
- پیمانکاران و مجریان بخش خصوصی ملزم به رعایت ضوابط مندرج در سند هستند.