

نظرات و پیشنهادات در حوزه طرح‌های توسعه و عمران شهری

ردیف	پیشنهاد	توضیحات
1	منظور از عبارت کاربری همان کاربری زمین یا کاربری اراضی میباشد که مترادف عبارت landuse است. بر این اساس کاربری طبقات ساختمان در واقع یک نوع غلط مصطلح است که در ویرایش این استاندارد از آن اجتناب شده است. لذا برای کاربری پیشنهادی به همان ۲۰ کاربری شورایی عالی استناد شده است و در عارضه قطعه (کاربری وضع موجود) علاوه بر کاربری ۲۰ گانه یک دامنه دیگر با عنوان فاقد کاربری برای زمینهایی با کاربری نامشخص اضافه شده است. از طرف دیگر برای پوشش شکاف ایجاد شده در فعالیتهای صورت گرفته در طبقات، یک عارضه تحت عنوان فعالیتهای قطعه به استاندارد اضافه شده است که یک هستنده غیرمکانی متصل به عارضه قطعه است و در آن برای هر طبقه فعالیتهای سطح یک (به اصلاح همان کاربری طبقات) و فعالیتهای سطح دو شورایی عالی لحاظ گردید.	بر اساس این نوع تعریف تمامی تناقضات موجود حل خواهد شد و در صورت تایید کارفرما بر اساس نظرات استانها و مشاوران کارتوگرافی مناسب این ایده با استفاده از ۳ روش رنگبندی، الگو (pattern) و نماد (symbol) اعمال خواهد شد.
2	یک تبصره برای تمامی عناوین پیشنهادی قید گردد بدین صورت که پس از تصویب طرح توسط شورایی عالی و قبل از ابلاغ طرح، کلیه عناوین "پیشنهادی" چه در آلبوم نقشه ها و چه در پایگاه اطلاعات مکانی به "مصوب" تغییر یابد.	قلم توصیفی وضعیت با دامنه های ۱- در دست بررسی ۲- مصوب ۳- ابلاغ شده به لایه اضافه میشود
3	در کلیه نقشه ها در تمام سطوح پس از تصویب طرح و ابلاغ مدارک، کلمه پیشنهادی حذف و در جهت ابهام زدایی به کلمه مصوب تغییر نماید.	قلم توصیفی وضعیت با دامنه های ۱- در دست بررسی ۲- مصوب ۳- ابلاغ شده به لایه اضافه میشود
4	در جدول ۳-۴ کلاسی با نام حرایم و با لایه هایی شامل: حریم کمی و کیفی رودخانه، حریم دکل های برقی، لوله های نفتی، تاسیساتی نفتی، راه ها، حریم سبز حفاظتی، حریم ۶۰ متری دریاها و حریم آثار و بافت تاریخی در طرح جامع شهری ایجاد گردد.	حرایم عوارض مختلف در لایه های مربوطه موجود است و نیازی به ایجاد لایه و کلاس جداگانه نیست. عارضه تاسیسات نفتی، خطوط لوله نفت، دریا و دریاچه اضافه شد
5	پیشنهاد می شود در جدول ۳-۴ (لیست عوارض مکانی مورد نیاز طرح های توسعه و عمران) عارضه پهنه بندی حریم با توجه به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز اضافه شود.	مورد تایید مشاور میباشد و این لایه اضافه میگردد
6	در برگه اطلاعات استانداردهای مکانی و توصیفی، پهنه های مشخص شده با توجه به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص پهنه بندی حریم شهرها به اقلام توصیفی اضافه شود	مورد تایید مشاور میباشد و این لایه اضافه میگردد
7	یکی از نقشه های مهم که جزء اسناد طرح محسوب میشود نقشه پهنه بندی حریم است که در انواع نقشه های موجود در طرح جامع شهری (طبق استاندارد سال ۹۰) مطرح نشده و الزامی در تهیه فیلد اطلاعاتی آن وجود ندارد.	مورد تایید مشاور میباشد و این لایه اضافه میگردد

8	به آخرین ابلاغیه شورایی عالی شهرسازی و معماری در خصوص سند پهنه بندی حریم به شماره ۳۰۰/۵۹۶۶۹ مورخ ۲۷/۱۱/۹۵ و قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها مصوب سال ۱۳۸۹، توجه ویژه مبذول گردد تا از بروز سوء استفاده های احتمالی ناشی از تفاسیر مختلف و متعاقب آن ایجاد مباحث حاشیه ای در بحث زمین خواری، جلوگیری به عمل آید.	مورد تایید مشاور میباشد و این لایه اضافه میگردد
9	به رم اهمیت لایه پهنه بندی حریم شهر و مصوبه شورایی عالی در خصوص سند پهنه بندی حریم موضوع نامه شماره ۳۰۰/۵۹۶۶۹ لایه پهنه بندی حریم در پایگاه داده های مکانی طرحهای توسعه و عمران شهری پیش بینی نشده است	مورد تایید مشاور میباشد و این لایه اضافه میگردد
10	در جدول ۶-۱ لیست عوارض مکانی مورد نیاز طرح جامع در کلاس پهنه بندی، پهنه بندی حریم شهر نیز اضافه گردد	مورد تایید مشاور میباشد و این لایه اضافه میگردد
11	قرارگیری لایه میراث طبیعی و تاریخی و حرایم آنها در مقیاس طرحهای ناحیه ای، جامع و تفصیلی ضروری بنظر میرسد	محدوده های مورد نظر در لایه کاربری (نوع تاریخی) وجود دارد و لایه حریم میراث فرهنگی و تاریخی نیز اضافه شد.
12	در جدول ۳-۴ لایه محدوده و حریم آثار با ارزش ثبتی به طرح جامع شهری اضافه گردند.	محدوده های مورد نظر در لایه کاربری (نوع تاریخی) وجود دارد و لایه حریم میراث فرهنگی و تاریخی نیز اضافه شد.
13	لایه بناها و بافتهای واجد ارزش باتوجه به اهمیت آن در مقیاس طرح تفصیلی در راستای حفظ و ارتقا هویت شهری میبایست اضافه گردد	محدوده های مورد نظر در لایه کاربری (نوع تاریخی) وجود دارد و لایه حریم میراث فرهنگی و تاریخی نیز اضافه شد.
14	در جدول ۳-۴ لایه محدوده و حریم آثار با ارزش غیر ثبتی به طرح جامع شهری اضافه گردند.	محدوده این عارضه در قطعه (کیفیت ابنیه) وجود دارد و این عارضه فاقد حریم میباشد
15	در جدول ۳-۴ لایه محدوده بافت تاریخی به طرح جامع شهری اضافه گردند.	عارضه بافت تاریخی اضافه شد
16	با عنایت به اهمیت لایه بافتهای تاریخی و مقیاس آن، میبایست لایه مورد نظر در مقیاس طرحهای جامع و تفصیلی قرار گیرد	عارضه بافت تاریخی اضافه شد
17	در جدول ۳-۴ لایه سفره های آب زیرزمینی به طرح جامع شهری اضافه گردند.	در عارضه پهنه بندی حریم طرح جامع لحاظ شده است
18	در جدول ۳-۴ لایه آبخوان ها به طرح جامع شهری اضافه گردند.	در عارضه پهنه بندی حریم طرح جامع لحاظ شده است
19	در جدول ۳-۴ لایه مناطق چهارگانه حفاظت محیط زیستی به طرح جامع شهری اضافه گردند.	در عارضه پهنه بندی حریم طرح جامع لحاظ شده است
20	در جدول ۳-۴ لایه مناطق نمونه گردشگری به طرح جامع شهری اضافه گردند.	این عارضه به طرح جامع اضافه شد
21	با توجه به اهمیت مناطق نمونه گردشگری و نقش آنها، قرارگیری لایه جداگانه در این مورد در پایگاه داده مکانی ضروری است	این عارضه به طرح جامع اضافه شد
22	در جدول ۳-۴ لایه محدوده مناطق آزاد به طرح جامع شهری اضافه گردند.	توصیه نمیشود
23	در جدول ۳-۴ لایه جهت وزش باد به طرح جامع شهری اضافه گردند.	توصیه نمیشود
24	لایه پروژه های طراحی شهری مصوب میتواند در مقیاس طرح تفصیلی لحاظ گردد	این مورد در لایه محدوده طرح های موضعی دیده شده است

25	لایه اراضی دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به منظور لحاظ در طرحهای توسعه و عمران جدید به عنوان یک لایه مجزا در پایگاه اطلاعات مکانی طرحهای توسعه و عمران شهری مدنظر قرار گیرد	در لایه محدوده تغییرات مصوب لحاظ شده است
26	گنجاندن لایه پهنه بندی ضوابط ساختمانی (مصوب قبلی و پیشنهادی) در پایگاه اطلاعات مکانی طرحهای جامع و تفصیلی شهرها ضروری به نظر میرسد	توصیه نمیشود
27	اضافه کردن لایه ایستگاه حمل و نقل عمومی مانند اتوبوس، مترو، تاکسی، پارک سواری و...	در سطح دوم کاربریها لحاظ شده است
28	بحث TOD در شبکه حمل و نقل میبایست در طرحهای جامع و تفصیلی به طور ویژه لحاظ گردد. لذا لایه های خطوط حمل و نقل عمومی شهر در شقوق مختلف آن از جمله مترو، BRT و... و نودهای ایستگاهی آنها در هر دو طرح جامع و تفصیلی اضافه گردد	کلاس شبکه معابر مورد بازنگری قرار گرفته است
29	در کلاس شبکه معابر عارضه پوسته معابر پیشنهادی در طرح جامع شهری لحاظ گردد	توصیه نمیشود
30	شبکه معابر حوزه نفوذ در طرح راهبردی ساختاری لازم به نظر نمیرسد	توصیه نمیشود
31	سطح معابر پیشنهادی برای طرحهای جامع و راهبردی ساختاری قابل محاسبه دقیق نیست و به صورت تخمینی خواهد بود	ایراد وارد نیست
32	خطوط اتوبوسرانی برای طرح هادی مصداق ندارد. پیشنهاد میشود عبارت خطوط اتوبوسرانی به اتوبوسرانی و مینی بوسرانی اصلاح گردد	عارضه اتوبوسرانی در طرح هادی حذف و مینی بوسرانی به طرح هادی اضافه شد
33	پیشنهاد میگردد برخی از لایه ها که در طرح تفصیلی حذف شده اند در این طرح نیز بررسی گردند از جمله طبقات ارتفاعی، شیب و پوشش گیاهی و...	طبقات ارتفاعی و شیب لحاظ شد و پوشش گیاهی حذف شد
34	در جدول ۳-۴ لایه حوزه فراگیر از طرح جامع شهری حذف شود	توصیه نمیشود
35	لایه حوزه فراگیر از طرح تفصیلی حذف گردد	وجود ندارد
36	لایه حریم مصوب قبلی شهر از طرح تفصیلی حذف گردد	این عارضه در طرح جامع تولید میشود و در طرح تفصیلی تنها به منظور نمایش استفاده میشود
37	حریم مصوب شهر در طرح تفصیلی نیاز نیست	این عارضه در طرح جامع تولید میشود و در طرح تفصیلی تنها به منظور نمایش استفاده میشود
38	گنجاندن لایه محدوده و حریم مصوب قبلی (در بازه زمانی مختلف) در پایگاه اطلاعات مکانی طرحهای جامع و تفصیلی شهرها به دلیل استفاده آتی ضروری به نظر میرسد.	با فیلد سال تصویب لحاظ شده است.
39	در خصوص عارضه با عنوان محدوده مورد مطالعه (سطح شهری)، با عنایت به اینکه در قراردادهای فعلی با مشاورین طرح های توسعه و عمران شهری چنین محدوده ای مشخص نمی گردد و معیاری نیز برای تعیین و تجدید آن معرفی نگردیده است، پیشنهاد می گردد این عارضه حذف گردد.	حذف میشود

عبارت شهر حذف شد	لایه حریم مصوب قبلی شهر و محدوده مصوب قبلی شهر برای طرحهای هادی شهری علی القاعده و حسب مصوبه شورایعالی مصداق ندارد. زیرا برای این طرحها، محدوده و حریم مربوط به طرح هادی روستایی قبلی بوده است. لذا پیشنهاد میشود عناوین این لایه ها به صورت کلی با محدوده مصوب قبلی و حریم مصوب قبلی اصلاح گردد.	40
حذف شد	منطقه مصوب قبلی برای طرح هادی به علت کوچک بودن اندازه شهر مصداق ندارد	41
توصیه نمیشود	با عنایت به اینکه برنامه ریزی تفصیلی بر اساس بلوک های آماری رسمی انجام میگردد که مبنی بر شبکه معابر میباشد بنابراین پیشنهاد میگردد محلات عرفی در کنار محلات رسمی در طرح جامع ارائه گردد اما برای طرح تفصیلی صرفا به ارائه محلات رسمی اکتفا گردد	42
بہتر است قطعه در طرح جامع حذف نشود و کاربرد دارد	در جدول ۳-۴ لایه قطعه از طرح جامع شهری حذف شود	43
بہتر است قطعه در طرح جامع حذف نشود و کاربرد دارد	در طرحهای جامع شهری عمدتا مشاوران تهیه کننده طرح به دلیل مقیاس طرح جامع، از ارائه لایه قطعات وضع موجود امتناع ورزیده و به تهیه و ارائه پهنه های کاربری موجود میپردازند. لذا خواهشمند است در فرایند اصلاح استانداردهای پایگاه اطلاعات مکانی نسبت به رفع این مشکل تدابیر لازم اتخاذ گردد	44
پیشنهاد مشاور حذف لایه قطعه بلوک پیشنهادی میباشد	قطعه و بلوک پیشنهادی در طرحهای شهری در قالب دو لایه جدا آورده شود	45
توصیه نمیشود	در خصوص لایه هایی که خود بخشی از لایه دیگر میباشند همچون لایه تاسیسات و تجهیزات شهری و لایه قطعه، ویرایش یک موضوع با دو سورس ممکن است به وقوع خطا بیانجامد، لایه هایی که ایجاد آنها با یک کوئری انجام میگردد به صورت مجزا در پایگاه داده لحاظ نگردد	46
توصیه نمیشود	در جدول ۳-۴ لایه تاسیسات و تجهیزات از طرح جامع شهری حذف شود	47
لحاظ شده است	عارضه تاسیسات و تجهیزات در طرح تفصیلی دیده شود	48
توصیه نمیشود	عارضه سرقلی و اجاره بها در طرح جامع لحاظ گردد	49
مورد تایید مشاور میباشد	در جدول ۳-۴ لایه قیمت ساختمان از طرح جامع شهری حذف شود	50
اضافه شد	عوارض گسترش و محدودیتهای گسترش در طرحهای راهبردی ساختاری و تفصیلی لحاظ گردد	51
اضافه شد	عواض پهنه بندی آسیب پذیری بافت کالبدی و مناطق حیاتی حساس و مهم در طرح راهبردی ساختاری دیده شود	52
توصیه نمیشود	عارضه طبقات ارتفاعی نیازی نیست در طرح جامع دیده شود	53

54	بسیاری از شهرها فاقد اطلاعات دقیق از مسیر قنات میباشند و پر کردن داده های این لایه اطلاعاتی برای مشاورین میسر نمیباشد	توصیه نمیشود
55	اطلاعات مربوط به حوزه نفوذ از بررسی های شهری به فراشهری منتقل شود.	توصیه نمیشود
56	تعریف عارضه محدوده های مطالعاتی (جدول صفحه ۴۴ پیش نویس مذکور) با عنوان "محدوده تعریف و ابلاغ شده از طرف کارفرما" مشخص شده است، در صورتیکه لازم است در تعریف عارضه به عنوان "محدوده تشخیص داده شده مشاور" تغییر پیدا کند.	عارضه حذف شده است
57	به نظر میرسد در دستورالعمل استاندارد به داده های جمعیتی و مسکن به ویژه در طرحهای جامع شهری توجه نشده است و لازم است شاخه داده های جمعیتی و مسکن در سطح بلوک، حوزه، منطقه و شهر لااقل برای دو دوره سرشماری نفوس و مسکن ایجاد شود.	اطلاعات مربوط به جمعیت و مسکن در لایه بلوک آماری و حوزه آماری آمده است و این مشاور اضافه کردن این اطلاعات را برای سطح منطقه و شهر توصیه نمینماید.
58	در جداول عارضه ها علاوه بر ارقام توصیفی ذکر شده، مولفه های مساحت محدوده، مساحت حریم، مرجع تصویب کننده طرح، دستگاه تهیه کننده طرح، تاریخ تصویب و نام مشاور تهیه کننده طرح نیز اضافه گردد.	تاریخ تصویب، مساحت محدوده و مرجع تصویب کننده وجود دارد و اضافه کردن دستگاه تهیه کننده طرح و نام مشاور تهیه کننده طرح هم مورد تایید مشاور میباشد
59	در بخش ۲-۳ برگه های استاندارد اطلاعات مکانی و توصیفی پیشنهاد میگردد در بخشهایی نظیر حریم مصوب قبلی شهر، محله مصوب قبلی و... نام مشاور تهیه کننده طرح نیز در جدول مشخصات ارقام توصیفی قابل انتصاب به عارضه اضافه گردد.	اضافه کردن نام مشاور تهیه کننده طرح هم مورد تایید مشاور میباشد
60	مقیاس مطالعات در تعیین لایه ها مدنظر قرار نگرفته است برای مثال لایه محدوده اصلاح شده شهر در طرح جامع لحاظ نشده است و در طرح تفصیلی گنجانده نشده است و یا مرکز محله در طرح جامع دیده شده است	مرکز ناحیه و مرکز محله در طرح جامع حذف شد همچنین لایه محدوده اصلاح شده حذف شد.
61	پیشنهاد میگردد اطلاعات مندرج در لایه محدوده طرحهای بازآفرینی با عنایت به مقیاس طرحهای تفصیلی تهیه گردد. و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی بین طرحهای توسعه و عمران و طرحهای بازآفرینی استاندارد پایگاه داده مکانی تهیه طرحهای بازآفرینی نیز در این ویرایش تدوین گردد	توصیه نمیشود
62	در عارضه محور معابر قلمی با عنوان عرض رفیوژ میانی اضافه گردد	در صورت لزوم در فیلد توضیحات آورده شود
63	در سلسله مراتب شبکه و محور معابر میبایست تعاریف و مفاهیم موسسه استاندارد و همچنین کتابچه راه های بین شهری لحاظ گردد.	این مورد لحاظ شده است
64	ترسیم شبکه معابر بصورت سطحی در طرح های جامع و تفصیلی با مقیاس ۱:۲۰۰۰ و بالاتر، از نظر نمایش و کارایی، چندان مناسب نمی باشد و بیشتر برای طرح هایی با مقیاس کمتر از ۱:۱۰۰۰ مطلوب هستند. لذا ترسیم شبکه معابر به صورت خطی برای طرح هایی با مقیاس ۱:۲۰۰۰ و بالاتر (مانند دستورالعمل قبلی) پیشنهاد می گردد.	توصیه نمیشود
65	در لایه محور معابر پیشنهادی در قسمت ارقام توصیفی برای معابر اساس طرح یک فیلد اختصاص یابد	بر اساس فیلد سلسله مراتب قابل تفکیک است

توصیه نمیشود	برخی لایه ها دارای اطلاعات مشترکی هستند که قابل ادغام میباشند مانند محور معابر و سطح معابر	66
توصیه نمیشود	در لایه پوسته معابر پیشنهادی دامنه پیاده راه افزوده شود	67
سطح معابر لحاظ گردیده است	خطوط معابر به جهت امکان گزارشگیری مساحت سطح معابر به صورت پلیگون لحاظ گردد	68
توصیه نمیشود	پیشنهاد میگردد لایه بلوک شهری منطبق بر لایه بلوک آماری شود	69
توصیه نمیشود	لایه جدید با عنوان فضا نیازمند توضیحات بیشتر میباشد و اینکه این لایه معابر را نیز در بر میگیرد یا نه و نیز لازم بذکر است تولید این لایه تنها در صورتی امکانپذیر است که سازمان نقشه برداری تمامی نقشه های خود را با توپولوژی ارائه دهد	70
در تعریف عوارض و در دستورالعملهای اجرایی این مورد بیشتر مورد بررسی قرار میگیرد	در خصوص عارضه با عنوان توده و فضا(سطح شهری)، با توجه به تعاریف ارائه شده از آن ها در تعیین و تمایز آنها (مرز بین دو توده یا مرز بین دو فضا چگونه مشخص می شود؟ بر اساس کدام ویژگی یک توده تعریف و از توده های دیگر متمایز می گردد؟) ابهام وجود دارد . پیشنهاد می گردد تعریف روشن تری از توده و فضا ارائه گردد.	71
دامنه قدمت: ۱۰ تا ۱۱ -- ۳۰ تا ۳۱ به بالا	با توجه به تنوع ابنیه موجود در شهرها به لحاظ عمر بنا، تعیین دامنه سه سطحی برای قدمت ابنیه در طرحهای توسعه و عمران شهری نامناسب است	72
این مورد در سری اول پیشنهادات مطرح و جمع بندی شد و ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد	در لایه قطعه در قسمت دامنه کاربری ها به دلیل سطوح پهنه ای مختلط در طرح جامع و همچنین وجود پلاک هایی در نقشه های وضع موجود با عملکرد مختلط و عدم تشخیص کاربری با دامنه مختلط نیاز می باشد. (این موارد در جدول ۳-۵ با عنوان دامنه اقلام توصیفی مربوط به عوارض در دستورالعمل قبلی بوده که اکنون حذف گردیده است.)	73
هستنده غیرمکانی متصل به لایه قطه میباشد	در خصوص گنجانندن فعالیت ها در لایه کاربری موجود (قطعه) علاوه بر هستنده، فعالیتهای غالب سطح ۱ و ۲ در فیلههای اصلی لایه کاربری وضع موجود (قطعه) لحاظ گردد	74
	با توجه به اینکه یکی از اهداف ایجاد پایگاه داده های مکانی طرحهای توسعه و عمران تعامل اطلاعاتی با سایر دستگاههای اجرایی از جمله سازمان مدیریت و برنامه ریزی می باشد، لذا پیشنهاد می گردد جداول داده و لایه های مرتبط با بلوک های آماری که از لایه های مهم و پر کاربرد می باشد، علاوه بر لایه های فعلی به پایگاه داده اضافه گردد و محله بندی ها بر اساس هویت وهمپیوندی تعیین تا در زمان تهیه طرح های موضوعی و موضعی به استناد آن، محدوده ها مطالعاتی بسته شود.	75
این مورد در سری اول پیشنهادات مطرح و جمع بندی شد	در عارضه کاربری موجود قلمی با عنوان کاربری فرعی اضافه شود	76
این مورد تصحیح میشود	در مکان توضیحات در جدول مربوط به لایه کاربری مصوب قبلی (صفحه ۹۸) عنوان "آخرین طرح فرادست مصوب" لازم است به "آخرین طرح مصوب شهر" تغییر یابد.	77

این مورد در سری اول پیشنهادات مطرح و جمع بندی شد.	تعدادی از کاربری ها که طبق استاندارد سال ۱۳۹۰ لایه بندی شده است، با تعاریف و مفاهیم کاربریهای شهری مصوب ۱۳۸۹ ابلاغی به مهندسین مشاور هماهنگ نمیشد. این در حالی است که دریافت نقشه ها و اسناد طرحها در وزارتخانه بر اساس تعاریف سال ۱۳۸۹ است.	78
ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد	طبق مصوبه کاربریهای باغات و کشاورزی در یک لایه باید تهیه شوند در حالیکه ضوابط ها باید با هم متفاوت باشد و خروج آنها از محدوده شهر با توجه به مرغوبیت و کیفیت کشت و زرع لحاظ شوند	79
ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد	در جدول تعاریف کاربری باغ و کشاورزی در یک ردیف معین شده اند که با توجه به تفاوت ماهوی این اراضی و قوانین مربوطه نحوه برخورد باغات و اراضی کشاورزی در طرح های توسعه و عمران تفاوت اساسی دارد و لذا جداسازی آنها از هم الزامی به نظر می رسد.	80
ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد	در تدقیق عناوین کاربری ها در برخی موارد از جمله کاربری های تجاری، باغ و کشاورزی به نظر می رسد که با توجه به قوانین جاری و ضوابط حاکم تناقضاتی وجود دارد.	81
ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد	در خصوص کاربری تجاری مواردی ذکر شده است که با وضعیت حاکم ونوع فعالیت های مندرج در این گونه تطابق نداشته، بدیهی است در طرح های جامع و تفصیلی شهرها در صورت جاری شدن این تعاریف مسایلی را به وجود که برای نمونه به چند مورد اشاره می شود. // دفاتر(وکالت، مهندسی، ثبت اسناد و...) مطب پزشکان ، دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و .. به عنوان کاربری تجاری معرفی شده اند که اصولا فعالیت های اداری در آن انجام می شود و در گذشته نیز با همین کاربری مشخص می شده اند. //	82
ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد	رادیولوژی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز مشاوره درمانی، آزمایشگاههای طبی که به عنوان کاربری تجاری معرفی شده اند در حالی که اصولا فعالیت های درمانی انجام می شود.	83
ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد	آموزشگاه های خصوصی و مذهبی به عنوان کاربری تجاری تعریف شده اند در حالی که فعالیتهای آموزشی در آن انجام می شود و در گذشته به عنوان کاربری سایر آموزشی مشخص می شدند.	84
ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد	کاربری های مختلط در تعارف ارائه شده جایگاهی ندارند و در حالی که حضور فیزیکی این گونه کاربری ها در شهرها قابل اغماض نمی باشند و لذا تکلیف این نوع کاربری ها در تعاریف فعلی نامعلوم است. لذا به نظر می رسد تعریف کاربری تجاری به نفع درآمدزایی برای شهرداری گستره زیادی یافته در حالی که این وضعیت منجر به کاهش و تهدید فضاهای خدماتی(اداری-درمانی- آموزشی) خصوصی خواهد گردید.	85
این کاربری در سطح دو برای فعالیت تعریف شده است. واحدهای باغ مسکونی در کلاس باغات و کشاورزی لحاظ شده است.	بر اساس بند ۲ مصوبه مورخ ۹۴/۱۰/۲۶ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران کاربری باغ مسکونی در جدول (۳-۶) حذف گردد	86

<p>جزییات کاربری ها به عنوان فعالیت پیشنهادی در سطح دو کاربری وارد شده است. دسته بندی کاربری ها در طرح تدقیق مفاهیم کاربری های شهری مورد بررسی قرار میگیرد</p>	<p>مغایرت دسته بندی کاربری های این استاندارد با دسته بندی کاربریها در طرح تدقیق مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه ها مصوب ۱۰/۳/۱۳۸۹ که مناسب به نظر میرسد، دسته بندی کاربری ها در استاندارد پایگاه داده مکانی در شناخت وضع موجود مورد استفاده قرار میگیرد و دسته بندی طرح تدقیق مفاهیم برای ارائه پیشنهادات ملاک عمل باشد. گرچه ترجیحا هر دوی این استانداردها در یک فرمت و سازمان مشخص قرار گیرند بسیاری از مسائل مرتفع خواهد شد.</p>	<p>87</p>
<p>این مورد در فعالیتهای قطعه لحاظ گردیده است</p>	<p>در جدول داده های توصیفی فیلهای جداگانه ای برای هر یک از کاربریهای خدماتی، مختلط شهری و مختلط درون بافتی که قدرالسهم هر یک از کاربریهای موجود در آنها نسبت به کل مساحت مشخص باشد در نظر گرفته شود</p>	<p>88</p>
<p>این مورد در فعالیتهای قطعه لحاظ گردیده است</p>	<p>تفکیک انواع سطوح کاربری آموزشی (اعم از مهدکودک، دبستان، راهنمایی، دبیرستان و ترجیحا به تفکیک دولتی و غیرانتفاعی) در داده های توصیفی به صورت فیلهای جداگانه لحاظ گردد</p>	<p>89</p>
<p>تصمیم در جلسات</p>	<p>اختلاف بین نقشه های وضع موجود و تغییرات بعدی آن که در طول زمان با توجه به استفاده غیرمسکونی (انواع خدمات شهری) از املاک مسکونی در سطح شهر، که وفق تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری به وقوع می پیوندد، امکان محاسبه دقیق سرانه خدمات شهری مورد نیاز شهر با توجه به فعالیت مستقر در ملک با کاربری مسکونی و محاسبه خدمات ارایه شده در سطح شهر مقدور نمی باشد. لذا پیشنهاد می گردد فیلهای با عنوان (کاربری تغییر یافته) به ساختار جداول مرتبط با کاربری املاک در پایگاه داده اضافه گردد.</p>	<p>90</p>
<p>این مورد تصحیح میشود و ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد</p>	<p>لزوم انطباق کامل دامنه کاربری ها با مصوبه شورایی عالی در ارتباط با تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری در این راستا دامنه شماره ۵ به صورت تجاری خدماتی اصلاح گردد</p>	<p>91</p>
<p>این مورد تصحیح میشود و ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد</p>	<p>در جدول ۳-۵ با موضوع عناوین دامنه های اقلام توصیفی، در لایه کاربری پیشنهادی با شماره دامنه ۲۱۶، طبق مصوبه شورایی عالی، کاربری "تجاری" به "تجاری-خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)" تغییر یابد</p>	<p>92</p>
<p>این مورد تصحیح میشود و ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد</p>	<p>از آنجایی که تعیین کاربری تجاری بر روی اراضی اشخاص در طرحهای تفصیلی موجب ایجاد نوعی حق (رانت) برای مالکین میشود، لذا در طرحهای اخیر عنوان کاربری تجاری به کار نمیروند و به جای آن عبارتی مانند قابلیت ایجاد تجاری استفاده میگردد</p>	<p>93</p>
<p>ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد</p>	<p>در تهیه طرح های پیشنهادی، یکسری کاربری هایی با توجه به موقعیت و فعالیت های متفاوت در شهرها با تعاریف جدید در نقشه ها اعمال می شود، که در قسمت راهنمای استانداردهای طرح های توسعه و عمران شهری وجود ندارد، لذا پیشنهاد می گردد اینگونه کاربری ها منظور گردد. (مانند: اراضی مربوط به بنادر که بخشی از حمل و نقل و انبارهاست. پهنه های گردشگری، فراغتی که متمایز از سطوح مذکور می باشند و یا محورهای تجاری، مسکونی، خدماتی)</p>	<p>94</p>
<p>ملاک عمل مصوبه شورای عالی میباشد</p>	<p>در عناوین کاربری، با توجه به اینکه فیلد گردشگری مجزا بوده، نیاز به قید محدوده شهرک های صنعتی نیز با توجه به اهمیت آن دیده می شود.</p>	<p>95</p>

	در مقیاس طرح جامع و تفصیلی نیاز به طبقه بندی کاربری بر اساس نوع فعالیت نمیباشد. طبقه بندی فوق الذکر در مقیاس طرح کاربری LBCS میباشد	96
توضیح در جلسه	عدم تطابق جدول تعاریف عملکردهای مجاز کاربری های شهری مصوب شورای عالی با دستورالعمل استاندارد پایگاه داده مکانی طرح های توسعه و عمران شهری GIS، در حالی که در جدول شماره ۲ عملکردهای مجاز کاربری های شهری به ۲۰ کاربری تقسیم شده است. عناوین دامنه های اقلام توصیفی مربوط به عوارض طرح های توسعه و عمران شهری کاربریها را به ۲۸ گونه تقسیم می نماید.	97
	اضافه کردن کارواش به دامنه لایه تاسیسات و تجهیزات شهری	98
	در لایه کاربری پیشنهادی عنوان اداره انتظامی به اداری و نظامی به نظامی انتظامی تغییر کند	99
این مسئله به صورت دقیق بررسی میشود	در خصوص عارضه با عنوان تراکم ساختمانی موجود و پیشنهادی (سطح شهری)، عبارت بنای مجاز طبقات بالای سطح زمین عنوان گردیده است که عبارت بنای مجاز با توجه به ساخت و سازهای خلاف پروانه ابهام ایجاد می کند (آیا ساخت و ساز خلاف پروانه با توجه به تعریف ارائه شده جزء تراکم ساختمانی موجود می باشد یا خیر؟). از طرفی عبارت بالای سطح زمین در خصوص املاک همجوار با معابر با اختلاف ارتفاع زیاد ایجاد ابهام می کند (معیار سطح زمین کدام است؟ کاربری های اصلی که پایین تر از کد صفر واقع می شوند) در زمین های با شیب زیاد) و دارای پروانه نیز می باشند جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی شوند؟	100
	دامنه های تعریف شده برای قیمت اراضی و ساختمانها با توجه به ساختار اقتصادی متناسب هر شهر پیشنهاد میگردد به صورت بازه تعریف شود	101
این مورد تصحیح شد این عارضه به حریم میراث فرهنگی و تاریخی تغییر پیدا کرد	در عارضه میراث فرهنگی و تاریخی دو قلم با نامهای وضعیت (ثبتی و غیرثبتی) و حرائم (درجه ۱ و ۲) اضافه گردد	102
	در عارضه محدوده گسترش قلمی با عنوان عارضه طبیعی (موانع انسانی و موانع طبیعی) اضافه گردد	103
این مورد در سری اول پیشنهادات مطرح و جمع بندی شد.	لایه های مرتبط با شریان های حیاتی برای طرحهای انجام شده قبلی از دستگاه ها درخواست گردیده که اکثر دستگاه ها اعلام نموده اند اطلاعات محرمانه بوده و قابل ارائه نمیباشد لذا در صورتیکه در دستورالعمل قرار میگیرد بایستی تفاهم نامه و هماهنگی لازم در سطوح وزارتی انجام گیرد تا اطلاعات در اختیار مشاورین قرار گیرد	104
این مورد در سری اول پیشنهادات مطرح و جمع بندی شد.	ریز اطلاعات تاسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز، مخابرات و فاضلاب به دلیل محرمانه بودن توسط شرکتهای ذیربط در اختیار شرکتهای مهندسی مشاور قرار نمیگیرد. لذا پر کردن لایه های اطلاعاتی در این زمینه میسر نمیباشد	105
این مورد در سری اول پیشنهادات مطرح و جمع بندی شد.	برخی از اطلاعات خواسته شده در شرح خدمات تیپ ۱۲ نیست یا اطلاعات پایه جهت ارائه مشاور در دسترس نمیباشد به عنوان مثال لایه مخاطرات ریزپهنه بندی زمین لرزه	106

107	پیشنهاد می شود نقشه اساسی طرح جامع و نقشه مدیریت بحران و پدافند غیرعامل به نقشه های پیشنهادی طرح جامع اضافه گردد.	این مسئله به صورت دقیق بررسی میشود
108	گنجاندن نقشه ملاحظات پدافند غیرعامل در پایگاه اطلاعات مکانی طرحهای جامع و تفصیلی شهرها ضروری به نظر میرسد	این مسئله به صورت دقیق بررسی میشود
109	گنجانده نقشه تحقق پذیری کاربریها و شبکه معابر طرح مصوب قبلی در پایگاه اطلاعات مکانی طرحهای جامع و تفصیلی جهت ارزیابی طرحها ضروری به نظر میرسد	این مسئله به صورت دقیق بررسی میشود
110	پهنه بندی آسیب پذیری بافت کالبدی نامفهوم بوده و مقادیر قرار گرفته در دامنه (۲۱۲) نیاز به تعریف حدود دارند	
111	در عارضه پهنه بندی آسیب پذیری بافت کالبدی تفکیک درجه بندی صورت گیرد	
112	در جدول ۳-۴ در لایه مناطق حیاتی، حساس و مهم، میبایست راهنمای دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح های توسعه و عمران شهری مدنظر قرار گیرد.	این مسئله به صورت دقیق بررسی میشود
113	در لایه مناطق حیاتی، حساس و مهم، دامنه ۲۱۲ برای این لایه نادرست بوده بلکه به مواردی نظیر مراکز کلیدی، مراکز خطرزای شهری و غیرشهری، مکانهای استقرار موقت، عرصه های ایمن، کاربری های چندمنظوره، مراکز تامین ایمنی و امداد رسانی، اراضی مناسب برای احداث و ایجاد کاربری های بزرگ مقیاس، بافت های نفوذ ناپذیر و غیرمنظم، سایت های امداد و نجات و... میبایست مورد توجه واقع شود	این مسئله به صورت دقیق بررسی میشود
114	در عارضه طبقات ارتفاعی با توجه به سطح اشغال، نوع کاربری در هر طبقه از ساختمان سه قلم تعداد طبقات، سطح اشغال طبقه و نوع کاربری اضافه گردد	منظور از این عارضه طبقات ارتفاعی ساختمان نیست
115	در اقلام توصیفی لایه خاک، قلم توصیفی سختی خاک در طرح تفصیلی اضافه گردد	توصیه نمیشود
116	با توجه به تنوع اراضی شهری به لحاظ میزان شیب، دامنه طبقات شیب در طرح های توسعه و عمران شهری نامناسب است و بهتر است طبقه آخر به دو یا سه طبقه تغییر یابد	طبقات شیب: (۱) ۰-۲ درصد (۲) ۲-۴ درصد (۳) ۴-۸ درصد (۴) ۸-۱۵ درصد (۵) ۱۵-۲۵ درصد (۶) بالای ۲۵ درصد
117	با توجه به اهمیت آب، مشخص نمودن رودخانه ها در دو بخش دائمی و فصلی در مقیاس فراشهری و شهری ضروری بنظر میرسد	
118	در جدول ۴-۱ فهرست عوارض بر حسب طبقه بندی استاندارد پایه شهری در مقیاس ۱:۲۰۰۰ پیشنهاد میگردد نحوه نمایش عارضه تونل در طبقه عارضه سازه زیرطبقه حمل و نقل به خطی سطحی تغییر یابد	

119	در جدول ۴-۱ فهرست عوارض بر حسب طبقه بندی استاندارد پایه شهری در مقیاس ۱:۲۰۰۰ پیشنهاد میگردد نحوه نمایش عارضه برکه در طبقه عوارض آبی به نقطه ای سطحی تغییر یابد	
120	در جدول ۴-۱ فهرست عوارض بر حسب طبقه بندی استاندارد پایه شهری در مقیاس ۱:۲۰۰۰ پیشنهاد میگردد نحوه نمایش عوارض نفت و گاز در طبقه عارضه خدمات عمومی زیر طبقه چاه نفت و گاز به نقطه ای سطحی تغییر یابد	
121	پیشنهاد می شود در جدول ۳-۶ (کدگذاری دامنه های مربوط به فعالیت های سطح یک و دو) بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با موضوع تدقیق مفاهیم و تعاریف کاربریها (کاربری های تجاری و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی) تحت عنوان تجاری - خدماتی لحاظ و در سطح دو از هم دیگر تفکیک شوند. همچنین موضوع فوق برای کاربری تفریحی - توریستی نیز انجام شود.	این مسئله به صورت دقیق بررسی میشود
122	در جدول ۴-۳ دامنه اقلام توصیفی اطلاعات در استاندارد پایه شهری در قسمت نوع مدرسه پیش دبستانی و مهدکودک اضافه شود	
123	در جدول ۳-۲ با عنوان دامنه اقلام توصیفی، بخش ورزشی در قسمت مناطق تحت مدیریت سازمان میراث فرهنگی، نیازمند توضیح میباشد	
124	تعداد نقشه های درخواستی در فرمت mxd تمامی نقشه های تهیه شده طرح را پوشش نمیدهد. در جدول شمار ۳-۱- (لیست لایه های مورد نیاز طرح جامع شهری به تفکیک انواع نقشه)، نقشه پهنه بندی حریم شهر که جزء اسناد طرح میباشد لحاظ نگردیده است.	مورد تایید مشاور میباشد
125	در بسیاری از نقشه ها بین فیلدهای مشخص شده در مصوبه با موضوع نقشه همخوانی و همپوشانی لازم وجود ندارد	نقطه نظر باید به صورت شفافتر ارائه گردد
126	در جدول شماره (۲-۱) صفحه ۱۱ پیش نویس با عنوان ویژگی های کلی انواع طرح های توسعه و عمران و نیز در لیست نقشه ها و جداول لایه های هر نقشه، اسمی از طرحهای جامع-تفصیلی آورده نشده است، که این امر باعث سردرگمی مشاورین و این اداره کل میگردد و لذا پیشنهاد میگردد برای طرح های جامع-تفصیلی نیز لیست تمامی نقشه ها و لایه های مربوطه در قالب جدولی جداگانه تنظیم گردد.	توصیه نمیشود
127	برای برخی نقشه ها مانند مالکیت اراضی، نما، کیفیت بنا، سازه، تعداد طبقات، اساس طرح و...، لایه مشخصی تعریف نشده است.	لایه قطعه مبنا میباشد
128	در جدول ۳-۱ (لیست لایه های مورد نیاز طرح جامع شهری به تفکیک انواع نقشه) با توجه به مقیاس طرح های جامع و شرح خدمات تیپ ۱۲ برخی از نقشه ها معمولاً در سطح قطعه تهیه نمی شوند و بیشتر نمایی کلی از شهر ارائه می دهند. لذا نیازی به تهیه نقشه های مذکور نمی باشد از جمله نقشه قیمت زمین و ساختمان در سطح قطعه.	بر اساس شرح خدمات طرحهای توسعه و عمران شهری تدوین شده است. این مسئله به صورت دقیقتر بررسی میشود

<p>بر اساس شرح خدمات طرحهای توسعه و عمران شهری تدوین شده است. این مسئله به صورت دقیقتر بررسی میشود</p>	<p>در جدول ۱-۳ با عنوان لیست لایه های مورد نیاز طرح جامع شهری به تفکیک انواع نقشه، در وضع موجود، نقشه های تراکم ساختمانی، کاربری اراضی طرح مصوب قبلی، خط محدوده و حریم طرح مصوب قبلی، نقشه تقسیمات سیاسی، نقشه سطوح آبی و نقشه گسل اضافه شود و نقشه قیمت ساختمان حذف شود.</p>	<p>129</p>
<p>بر اساس شرح خدمات طرحهای توسعه و عمران شهری تدوین شده است. این مسئله به صورت دقیقتر بررسی میشود</p>	<p>در جدول ۱-۳ با عنوان لیست لایه های مورد نیاز طرح جامع شهری به تفکیک انواع نقشه، در نقشه های پیشنهادی عنوان "درجه بندی و عرض معابر" به سلسله مراتب دسترسی راهها"، و "تراکم ساختمانی پیشنهادی" به "توزیع تراکم ساختمانی پیشنهادی" تغییر یابد</p>	<p>130</p>
<p>بر اساس شرح خدمات طرحهای توسعه و عمران شهری تدوین شده است. این مسئله به صورت دقیقتر بررسی میشود</p>	<p>در جدول ۱-۳ با عنوان لیست لایه های مورد نیاز طرح جامع شهری به تفکیک انواع نقشه، نقشه های اساس طرح، پهنه بندی حریم، پدافند غیرعامل، بافت تاریخی، حوزه نفوذ کاربریهای خدماتی، منابع آب، چشمه ها، آبخوان ها، جنس و نوعیت زمین در قسمت پیشنهادی اضافه شود.</p>	<p>131</p>
<p>در جدول ۱-۳ ، ۳-۳ در عنوان نقشه موقعیت شهر و حوزه نفوذ آن، محدوده طرحهای موضعی لحاظ گردد</p>		<p>132</p>
<p>در جدول ۱-۳ ، ۳-۳ در عنوان نقشه مراحل مختلف گسترش آتی شهرها، لایه حریم و حوزه نفوذ نیز افزوده شود</p>		<p>133</p>
<p>در جدول ۱-۳ ، ۳-۳ در عنوان ساماندهی عرصه های عمومی، لایه حریم شهر اضافه شود</p>		<p>134</p>
<p>در جدول ۱-۳ ، ۳-۳ پیشنهاد میشود نوع مصالح و نما نیز به لایه ها افزوده شود</p>		<p>135</p>
<p>در جدول ۳-۳ پیشنهاد میشود در نقشه وضع موجود بناها و محوطه های ارزشمند تاریخی لایه محدوده طرحهای بازآفرینی و محدوده بافت فرسوده هم لحاظ گردد</p>		<p>136</p>
<p>بر اساس شرح خدمات طرحهای توسعه و عمران شهری تدوین شده است. این مسئله به صورت دقیقتر بررسی میشود</p>	<p>تعدادی از نقشه های اساس طرح جامع، در لیست نقشه های مورد نیاز طرح جامع شهری ذکر نگردیده است. (مانند: نقشه حریم شهر، پدافند غیرعامل و ...)</p>	<p>137</p>
<p>لیست نقشه های ذکر شده در بند ۲-۲ استاندارد شهری با لیست عنوان شده در جدول ۱-۳ مغایرت داشته و به همین دلیل برای برخی نقشه ها تعداد لایه مشخص نشده است</p>		<p>138</p>
<p>در ویرایش جدید، این دستورالعمل میبایستی به گونه ای اصلاح شود که هر طرح در مقیاس خود تهیه گردد. به این لحاظ در جدول ۱-۳ و ۲-۳ تغییرات زیر انجام شود</p>		<p>139</p>
<p>پرداختن به قطعات تفکیکی در کلیه نقشه های طرح جامع خارج از شان طرح مزبور است. لذا ستون قطعه از جداول باید حذف گردد</p>		<p>140</p>
<p>ستون کاربری های پیشنهادی به پهنه بندی پیشنهادی اصلاح و مقیاس آن در حد بلوکهای شهری حد فاصل معابر اصلی شهر و یا معابر جمع و پخش کننده به بالا باشد و در نقشه مربوط، صرفا کاربریهایی که در مقیاس منطقه و شهر یا لااقل کاربریهایی که مساحت آنها قابل توجه باشد مکتوب گردد</p>		<p>141</p>

	<p>معابری که در طرح جامع منعکس میشوند به صورت خطوط کلی بوده و تعیین عرض برای آنها در مقیاس طرح جامع نبوده و تدقیق معابر در طرح تفصیلی صورت میپذیرد. در مقیاس طرح جامع حداکثر بتوان برای عرض معابر، دامنه تعیین نمود. لذا انعکاس محور معابر روی نقشه، خارج از شان طرح جامع است ضمن اینکه مساحت معابر پیشنهادی نیز قابل محاسبه نخواهد بود. بنابراین ستون محور معابر پیشنهادی به مسیر معابر پیشنهادی تغییر یابد و ستون سطح معابر پیشنهادی و حتی سطح معابر موجود باید حذف و یا به تخمین مساحت معابر پیشنهادی بسنده شود.</p>	142
	<p>با توجه به اینکه کاربری قطعه در طرح تفصیلی تعیین میشود لذا ستون کاربری مصوب قبلی باید حذف و ستون محدوده دارای طرح مصوب جایگزین شود. به این ترتیب به محدوده تغییرات مصوب نیز نیازی نخواهد بود و پیشنهاد میشود حذف گردد</p>	143
این مورد تصحیح میشود	<p>در جدول شماره ۲-۲- (مقیاس های مناسب جهت ذخیره سازی انواع طرحهای توسعه و عمران)، برای طرحهای جامع و تفصیلی تنها مقیاس ۱:۲۰۰۰ مطرح شده است و این درحالیست که اسناد طرح در مقیاس ۱:۱۰۰۰۰ برای ابلاغ در طرح جامع ارائه میگردد و پس از ابلاغ، نقشه های تفصیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ تهیه میشوند</p>	144
اصلاح شد	<p>عنوان صحیح سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در برخی جداول اصلاح گردد (جدول ۳-۲)</p>	145
در دستورالعملهای اجرایی تشریح میشود	<p>از آنجایی که کلیه محاسبات بر روی عوارض (مساحت، محیط، طول، مختصات ریاضی و...) بر مبنای سیستم تصویر تعیین شده برای لایه اطلاعاتی صورت میپذیرد، لذا در قسمت مربوط به سیستم تصویر میبایست در خصوص ضرورت تعیین سیستم تصویر، انواع آن (Geographic, Lambert, UTM) و حوزه کاربرد و موارد استفاده از هر کدام به صورت تفصیلی مورد بحث قرار گیرد</p>	146
این مورد در سری اول پیشنهادات مطرح و جمع بندی شد.	<p>اطلاعاتی مانند نام، سال، دبی، آبراهه در پیش برد طرح جامع تاثیری ندارند.</p>	147
انجام گرفته است و تکمیل میشود	<p>لزوم تعریف سازمان و متولی مشخص پایگاه های داده سازمانهای مختلف از جمله سازمان مدیریت و برنامه ریزی که اخیرا مورد بهره برداری قرار داده است</p>	148
مورد تایید مشاور میباشد	<p>از آنجایی که در نظر است تا استاندارد مذکور در شورای عالی مطرح گردد، لذا هر آنچه مشاورین ملزم به رعایت آنها بوده و میبایست تحویل نمایند در یک گزارش مجزا گنجانده شود و سایر موارد در گزارش ضمیمه قرار داده شود. بطوریکه استاندارد داده پایه شهری، لیست عوارض طرحهای توسعه و عمران به تفکیک طرحها و یا بر اساس حروف الفبا، ترسیم مدل داده و دستورالعمل اجرایی به جز مشخصات کارتوگرافی، همگی در گزارش ضمیمه گنجانده شود و لیست عوارض مکانی همراه با مشخصات آنها یا همان برگه های استاندارد اطلاعات مکانی و توصیفی و جدول دامنه ها و همچنین مشخصات کارتوگرافی لایه ها و مشخصات آنها در گزارش اصلی استاندارد ارائه گردد.</p>	149

150	پیشنهاد می‌گردد برخی لایه های اطلاعاتی که از جنبه مکانی و یا توصیفی کاربرد خاصی ندارند جهت ساده سازی ساختار پایگاه داده حذف گردند مانند وظایف شهرداری و سایر ارگانها، نقشه سازمان فضایی و لایه های مرتبط با آن، مقاطع عرضی معابر، جهات توسعه شهری و ...
151	در صفحه ۲۸ بخش طبقه بندی اطلاعات مکانی منظور از پیشنهادی، نقشه پیشنهادی میباشد؟ منظور از تحلیل چیست؟
152	ستون و عنوان طرح جامع-تفصیلی در جدول ۳-۴ و در کلیه جداول دستورالعمل از جمله جدول ۴-۶ حذف شود
153	سرانه های ابلاغ شده نمی تواند ملاک درستی برای اعمال در شهرهای مختلف باشد. همان طور که مستحضرید سرانه کاربری های مسکونی، تجاری ، فضای سبز و .. با توجه به اندازه شهر، موقعیت شهر، اقلیم، جغرافیا و توپوگرافی، بافت و ساختار کالبدی و مسایل اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی دارای تفاوت می باشند. لذا بدیهی است یک نسخه واحد نمی تواند راه گشای نحوه برخورد با تمامی شهرها باشد.
154	در جداول اطلاعات توصیفی در کلیه طرح ها، ضابطه مربوط به هر عارضه و کاربری نیز گنجانده شود.
155	در جدول ۴-۲ با عنوان متولیان تولید و بهنگام کننده اطلاعات، بنیاد مسکن زیر مجموعه وزارت راه و شهرسازی نمیشود
156	در جدول ۳-۴ شماره درج شده در جدول با فایل pdf همخوانی ندارد

این مورد تصحیح میشود

تصحیح میشود

نظرا و پیشنهادات در حوزه دستورالعمل های شهری و فراشهری

ردیف	پیشنهاد
1	در قسمت کارتوگرافی لایه ها، برخی ضخامت و کارتوگرافی ها خوانایی لازم را ندارند.
2	در نقشه کاربری ها، سیمبولها به دلیل تشابه رنگ کاربری مسکونی با حمل و نقل و انبارداری به دلیل پیشگیری از مشکلات حقوقی آتی مورد بازنگری قرار گیرد
3	در نقشه کاربری ها، سیمبولها به دلیل تشابه رنگ کاربری پارک و فضای سبز با تفریحی و توریستی به دلیل پیشگیری از مشکلات حقوقی آتی مورد بازنگری قرار گیرد
4	در نقشه کاربری ها، سیمبولها به دلیل تشابه رنگ کاربری درمانی با آموزش، تحقیقات و فناوری به دلیل پیشگیری از مشکلات حقوقی آتی مورد بازنگری قرار گیرد

5	رنگهای تعیین شده جهت محدوده های بازآفرینی از لحاظ کیفی به یکدیگر نزدیک و در چاپ نقشه ها غیر قابل تشخیص میباشد
6	رنگ مربوط به سطوح پیاده راه ها نزدیک به یکدیگر بوده و تعیین رنگ آبی برای میدان سختی با موضوع ندارد. پیشنهاد میگردد از یک طیف رنگی استفاده شود
7	در لایه های مکانی با فرمت خط به جهت وضوح بیشتر در نقشه پیشنهاد میگردد از رنگهای پررنگ استفاده شود در این راستا استفاده از رنگ زرد پیشنهاد نمیگردد
8	از آنجایی که مقیاس کاربری اراضی در طرح جامع پهنه و در طرح تفصیلی قطعه است لذا برای تعیین پهنه های طرح جامع میبایستی از عناوین، رنگها و لایه های مختص به طرحهای جامع تعریف و استفاده شود
9	با توجه به تشابه شدید رنگهای تعدادی از کاربریها و عدم تشخیص در نقشه های کاغذی پیشنهاد میگردد در کاربریها المانهایی مشخص جهت تشخیص واضحتر کاربریها در نظر گرفته شود
10	در جدول ۷-۱ برخی از نمادهای عوارض از جمله نمادهای مربوط به عوارض تقسیمات شهری بسیار شبیه میباشند که بخصوص در هنگام چاپ قابل تشخیص نیستند
11	در خصوص کاربری پیشنهادی در طرحهای توسعه و عمران شهری، یکسان بودن و عدم تمایز بین سیمبول کاربریهای موجود و پیشنهادی موجب بروز مشکلاتی در آینده خواهد شد
12	کادری که برای طرحهای جامع و تفصیلی در مقیاس ۱:۱۰۰۰ و ۱:۲۰۰۰ ارائه گردیده است برای برخی از شهرها کاربرد ندارد یعنی کل شهر را نمیتوان در یک شیت نمایش داد.
13	رنگهای به کار رفته برای کاربری اراضی موجود و پیشنهادی بسیار به هم شباهت دارند و در برخی موارد در نقشه چاپی از هم قابل تمیز نیستند مانند رنگ کاربری تفریحی و نوریستی با پارک و فضای سبز
14	طیف رنگی برخی از کاربریها از جمله آموزشی و درمانی یا فرهنگی و هنری بسیار نزدیک به هم است
15	تهیه لایه (Style) مشخص و منطبق با علائم و مشخصات مورد نظر و منطبق بر تیپ ۱۲ و ابلاغ به مشاورین تهیه طرح در جهت همسان سازی علائم و رنگهای مورد نظر.
16	طبق استاندارد کارتوگرافی، مرزها با لایه ترسیمی Line مشخص و نمادگذاری می شوند. در استاندارد تدوین شده کلیه لایه های اطلاعاتی که ماهیت مرزی دارند با نماد polygon مشخص شده اند.
17	در مواردی نظیر مرزهای درون شهری (محل، ناحیه و غیره) نماد انتخاب شده به لحاظ رنگی در نقشه های کاغذی قابل تفکیک و تشخیص نخواهد بود و میبایست از طیف رنگی متفاوت برای هر یک استفاده گردد.
18	نحوه فولدر بندی و نام گذاری فولدرها و نقشه ها (فایلهای MXD) روشن نیست.
19	در فایل های دیتابیس نمونه ارائه شده به انضمام دستورالعمل از سیستم UTM استفاده شده که با سیستم تصویرهای اصلی نرم افزار از نظر پارامترهای اصلی تفاوتی ندارند اما نام گذاری مجدد آنها مثلا (UTM39) موجب میشود که انجام برخی تحلیلهای برهم نهی در این دیتابیس به علت عدم شناسایی ترنسفرمهای مناسب از سوی نرم افزار با مشکل مواجه شود.
20	استفاده از فرمت MDB به جای GDB به شدت بر سرعت عملکرد نقشه ها در سیستم های متوسط و ضعیف تاثیر گذار بوده در حالیکه مزیت خاصی (حداقل در هنگام تهیه نقشه ها) ایجاد نمیکند.
21	تفکیک رنگ برای هر کاربری در پیش نویس اعمال نشده است

22	<p>یکی از مشکلات اساسی استاندارد پایگاه داده مکانی قبلی راهنمای نقشه کاربری اراضی بوده است که با توجه به اینکه نماد اشکال هر کاربری به صورت طیف تعریف شده و بدلیل نزدیکی رنگ ها با هم در هنگام پلات و پرینت تشخیص نوع کاربری با مشکل مواجه می شد. لذا پیشنهاد می شود در جدول ۷-۱ (مختصات کارتوگرافی اطلاعات طرح های توسعه و عمران شهری) اشکال نماد هر کاربری ترکیبی از رنگ و هاشور و یا شکل استفاده شود تا هنگام پرینت خوانایی لازم را داشته باشد. ضمناً در نماد اشکال بین کاربریهای موجود و پیشنهادی تمایز قائل گردیده و هر کدام با سمبلی از هم متمایز گردند</p>
23	<p>حدود ۴۰٪ داده های مورد استفاده جهت ایجاد پایگاه داده مکانی در نرم افزار ترسیمی مانند AutoCAD و... ترسیم شده اند. ساختار این نرم افزارها با GIS متفاوت بوده و ارتباط فضایی بین عوارض مورد توجه نمیباشد. لذا برای استفاده مطلوب از داده های جمع آوری شده رفع نقایص ترسیمی و اعمال توابع بر روی آنها میبایست ضرورت بررسی قوانین توپولوژی، انواع آن و نحوه بر طرف نمودن موارد نقض قوانین توپولوژیک در طرحهای مطالعاتی مورد بررسی قرار گیرد.</p>
24	<p>شکل صفحه ۲۲۵ با شماره ۶-۱ در فایل پیش نویس دستورالعمل های اجرایی ایجاد پایگاه داده مکانی در طرح های توسعه شهری و فراشهری، می بایست به لحاظ نگارشی و متنی ویرایش شده و به صورت مفصل تحلیل گردد.</p>
25	<p>در گزارش دستورالعمل های اجرایی، مشاهده می شود که کلیه روش های ارائه شده نظیر دستورالعمل جمع آوری، تولید و بهنگام سازی، دستورالعمل رقومی سازی نقشه های کاغذی موجود و دستورالعمل ویرایش اطلاعات مکانی و توصیفی، بصورت کپی برداری از گزارش نسخه قبلی بوده و هیچگونه بازنگری در آنها اعمال نشده است. لذا لازم است مشاور طرح در ارائه دستورالعمل مذکور بازنگری کلی نموده و همچنین پیوست های ۱۱ الی ۴ را بر اساس فناوری ها و رویکردهای جدید تهیه و ارائه نماید.</p>
26	<p>عدم تطابق مقیاس عملکردی در طرح های مختلف شهری براساس مفاد قرارداد و شرح خدمات و طرح ها با دستورالعمل تهیه پایگاه داده مکانی است. چرا که این دستورالعمل مقیاس عملکردی و نقشه های تحویلی کلیه طرح های شهری را بر مبنای ۱:۲۰۰۰ همراه با جزئیات هریک از عرصه و اعیان اراضی موجود در شهر اعلام نموده است، در حالی که این مقیاس مربوط به طرح تفصیلی است، و مقیاس طرح های جامع شهری و راهبردی- ساختاری (بر اساس شرح خدمات قرارداد تیپ) ۱:۱۰۰۰۰ می باشد.</p>
27	<p>نارضا بودن دستورالعمل در مورد تفاوت میان طرح های جامع و تفصیلی</p>
28	<p>بر اساس بند ۱-۳ شرح خدمات قرارداد، مشاور طرح میبایست نقش ساختار ورود اطلاعات مکانی طرح ها به سامانه سینام (سامانه یکپارچه نقشه و اطلاعات مکانی وزارت راه و شهرسازی) را در بازنگری استاندارد مورد بررسی قرار دهد. اما در گزارش حاضر به این مساله توجهی نشده است و مشاهده می شود که همچنان ساختار پایگاه اطلاعات مکانی همانند نسخه اولیه بوده که در اینحالت ساختار فعلی مستقیماً قابلیت بارگزاری در سامانه سینام را ندارد.</p>
29	<p>طبق بند ۲-۷ شرح خدمات قرارداد، میبایست دستورالعمل نحوه تحویل اطلاعات مکانی طرح ها توسط شرکت های مشاور، تدوین و ارائه گردد.</p>
30	<p>در جدول ۱-۶ با عنوان چک لیست کنترل تحویل اطلاعات طرح های توسعه و عمران، لازم است ۵۶ مورد عنوان شده مورد ویرایش قرار گرفته و به ۱۰ تا ۱۵ عنوان تقلیل یابد. همچنین میبایست دستورالعمل و نحوه کنترل هریک از عناوین طبق بند ۲-۸-۳ شرح خدمات قرارداد، شرح داده شود.</p>

<p>طبق بند ۲-۹ شرح خدمات قرارداد، لازم است دستورالعمل تبدیل استاندارد قدیم طرح ها به استاندارد جدید ارائه گردد.</p>	<p>31</p>
<p>مشاور طرح میبایست قبل از ارائه پیش نویس استاندارد اطلاعات مکانی(ویرایش دوم) نسبت به اجرای کامل بند ۳ شرح خدمات قرارداد با عنوان تبدیل ساختار اطلاعات طرح های توسعه و عمران نمونه، اقدام می نمود. لذا تهیه و ارائه این پیش نویس قبل از اجرای بند مذکور عملاً برخلاف شرح خدمات قرارداد بوده و جز تلف نمودن زمان، ارزش دیگری نخواهد داشت. بنابراین تاکید می گردد اجرای این بند از شرح خدمات قرارداد توسط مشاور طرح و ضرورتاً با هماهنگی و مشورت دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری تسریع گردد.</p>	<p>32</p>
<p>افزونه (Extension) ارزیابی پایگاه اطلاعات مکانی طرحهای توسعه و عمران شهری و فراشهری (در صورت تهیه) در اختیار ادارات کل استانها قرار گیرد تا دقت ارزیابی و نظارت بیش از پیش افزایش یابد</p>	<p>33</p>
<p>یک نسخه از پوشه های حاوی فایل های MXD و GDB به عنوان نمونه منطبق و مبتنی بر گزارش نهایی استاندارد پایگاه اطلاعات مکانی طرحهای توسعه و عمران شهری و فراشهری به جهت افزایش صحت و دقت تهیه و در اختیار ادارات کل استانها قرار گیرد</p>	<p>34</p>
<p>در خصوص فصل ششم با عنوان دستورالعمل تحویل اطلاعات طرحها نیز توضیحاتی در ابتدای فصل ذکر گردیده است که پیشنهاد میگردد توضیحات تکمیلی تر به مانند فصلهای کنترل کیفیت و ویرایش اطلاعات در دستورالعمل گنجانده شود</p>	<p>35</p>