



ضوابط احداث بنا در پهنه‌های گسلی شهر تهران ابلاغ شد

مشمول آن را در سامانه طرح تفصیلی و سامانه صدور پروانه ساختمانی اعمال کند و بر ساخت‌وسازهایی که روی این پلاک‌ها انجام می‌شود، «نظارت مضاعف» داشته باشد. همچنین مالک و مهندسان محاسب و ناظر این نوع ساختمان‌ها نیز موظف خواهند شد برای حسن اجرای ضوابط لرزه‌ای، ضمانت و تعهدات لازم را به مرجع صدور پروانه ارائه کنند.

این ضوابط که با عنوان «ضوابط ساخت‌وساز روی پهنه‌های گسلی شهر تهران» در سازمان مدیریت بحران شهر تهران تدوین و برای اجرا به معاونت شهرسازی شهرداری تهران ارسال شده است؛ با کدبندی پهنه‌های گسلی در سه دسته گسل‌های اصلی با طول بیش از ۱۰ کیلومتر، گسل‌های متوسط با طول بین دو تا ۱۰ کیلومتر و گسل‌های فرعی با طول کمتر از دو کیلومتر، تدابیر جدیدی برای صدور ضوابط ساخت‌وساز در این پهنه‌ها صادر کرده است، پیش از این ضوابط مشخصی برای ساخت‌وسازهای واقع در محدوده گسل‌های اصلی شهر تهران وجود نداشت. براساس این ضوابط، گسل‌های اصلی شهر تهران شناسایی، کدبندی و در سامانه طرح تفصیلی ثبت شده‌اند تا با نهای شدن این ضوابط پلاک‌های واقع در این پهنه‌ها با ضوابط و شرایط خاص به ساخت‌وساز اقدام کنند. این ضوابط اگرچه ممنوعیت قطعی برای ساخت‌وساز مالکان پلاک‌های واقع در پهنه گسل‌های اصلی شهر برای بارگذاری کاربری‌های معمولی ایجاد نمی‌کند، اما در قالب تعهدنامه‌ای از مهندس محاسب پروژه و مالک، آنها را به اجرای ضوابط و تدابیر پیش‌بینی شده ساخت‌وساز در این محدوده‌ها ملزم می‌کند و به ساختمان‌های فعلی هشدار می‌دهد

سازمان مدیریت بحران شهر تهران با تایید «نقشه پهنه‌های گسلی» این کلان‌شهر در کمیته فنی، ضوابط ساخت‌وساز در محدوده و حریم گسل‌های اصلی پایتخت را برای اجرا در شهرداری‌های مناطق ۲۲گانه به مدیریت شهری ابلاغ کرد. شهرداری تهران برای اولین بار، بین مناطق لرزه‌خیز و سایر نقاط شهر، به لحاظ نوع مقررات ساختمانی، تفاوت قائل شده و قرار است «محل»ها و «پلاک»های واقع در پهنه گسل‌های اصلی (گسل‌های با طول بیش از ۱۰ کیلومتر)، از طریق تفکیک در سامانه طرح تفصیلی، مشمول اعمال قوانین لرزه‌ای شوند. بر این اساس و مطابق ضوابط تدوین شده، در پهنه گسل‌های اصلی، که حساس‌ترین محدوده لرزه‌خیز در مقایسه با سایر گسل‌ها محسوب می‌شوند، فعلاً ممنوعیت قطعی برای فعالیت ساختمانی تعریف نشده، اما از مدیران شهرداری خواسته شده از صدور مجوز برای ساخت‌وسازهای دارای «اهمیت زیاد» همچون بیمارستان اجتناب کنند و اولویت در این پهنه را به کاربری‌های کم‌اهمیت (به لحاظ زلزله) همچون پارک و فضای سبز اختصاص دهند.

در پهنه گسل‌های اصلی برای ساخت‌وساز مسکونی نیز «سقف تراکم» تعیین شده و حداکثر تا ۵ طبقه روی زمین، امکان صدور پروانه ساختمانی وجود دارد. در این ضوابط توصیه شده است که مدیریت شهری برای مراعات مالکیت‌های خصوصی در پلاک‌های واقع در این پهنه، کاربری‌های سبب سایر نقاط شهر را با این املاک معاوضه کند تا در نهایت، ساخت‌وسازها به خارج از پهنه گسل‌های اصلی منتقل شوند. شهرداری در این مسیر باید ضوابط لرزه‌ای ساخت‌وساز و همچنین پلاک‌های

نقشه پهنه‌های گسلی و نظارت بر اعمال دقیق ضوابط در هنگام ساخت‌وساز است. اقبال شاکری، رئیس کمیته عمران شورای شهر تهران در توضیح محدودیت‌های در حال بررسی برای ضوابط ساخت‌وساز در پهنه‌های گسلی شهر تهران با اشاره به بررسی‌های انجام شده درباره شناسایی پهنه‌های گسلی و تدوین ضوابط خاص ساخت‌وساز در این پهنه‌ها اظهار کرد: اطلاعات و ضوابط ساخت‌وساز در پهنه‌های گسلی توسط سازمان مدیریت بحران تهیه و به معاونت شهرسازی برای ثبت در سامانه طرح تفصیلی ارسال شده است.

وی ادامه داد: براساس این اطلاعات اگر در زمان صدور پروانه مشخص شود یک پلاک در یکی از پهنه‌های گسلی واقع شده است، شهرداری تهران از مهندس محاسب پروژه تعهدنامه‌ای دریافت می‌کند که براساس آن تمامی تدابیر و ویژگی‌های موردنیاز برای طراحی پروژه ساخت‌وساز روی گسل را رعایت می‌کند.



او تصریح کرد: ضمن آنکه به مالک و مهندس محاسب در خصوص ساخت‌وساز در پهنه گسلی هشدار داده می‌شود، اما هنوز ممنوعیت خاصی برای جلوگیری از ادامه ساخت‌وسازها در این پهنه‌ها به جز کاربری‌های مهم همچون بیمارستان‌ها، مراکز آموزشی و ایستگاه‌های آتش‌نشانی اعمال نشده است. او با اشاره به تشکیل کارگروه ویژه متشکل از نمایندگان سازمان مدیریت بحران، پژوهشگاه زلزله و سازمان زمین‌شناسی برای تدقیق پهنه‌های گسلی شهر تهران گفت: در جلسات این کارگروه مطالعات انجام شده در مورد ضوابط ساخت‌وساز روی گسل‌ها نهایی می‌شود و همچنین قرار است برای ساختمان‌های موجود نیز ضوابطی برای مقاوم سازی آنها ابلاغ شود البته اجباری نیست. شاکری با بیان اینکه این ضوابط بسته به بزرگی و نوع فعالیت گسل‌ها تا فاصله ۱۰۰ تا ۸۰۰ متر لازم الاجرا خواهد بود، افزود: این ضوابط به طور کامل‌تری مورد بررسی قرار می‌گیرد تا جایی که صدور مجوز ساخت و ساز در محدوده گسل‌های با جابه‌جایی عمده، کاملاً ممنوع شود، اما تا زمانی که این ضوابط به صورت قانون درنیاید، لازم‌الاجرا نخواهد بود.

(بهشاد بهرامی - دنیای اقتصاد)

که مقاوم‌سازی ساختمان را دستور کار خود قرار دهند. البته همزمان با ثبت این ضوابط در سامانه طرح تفصیلی کارگروهی متشکل از نمایندگان سازمان مدیریت بحران شهر تهران، پژوهشگاه زلزله و سازمان زمین‌شناسی برای تدقیق پهنه‌های گسل و ضوابط ساخت‌وساز در این محدوده‌ها تشکیل شده است تا این ضوابط در بلندمدت تا حد ممنوع کردن ساخت‌وساز در محدوده گسل‌ها با جابه‌جایی عمده پیش رود.

ضوابط ساخت‌وساز در گسل‌های اصلی

براساس تدابیر پیش‌بینی شده در دفترچه ضوابط ساخت‌وساز در پهنه‌های گسلی شهر تهران، گسل‌های فعال از حدود ۱۱ هزار سال پیش تاکنون جابه‌جایی سطحی داشته‌اند. در این دفترچه، چهار گسل با جابه‌جایی عمده شامل گسل مشا، گسل شمال تهران، گسل شمال کهریزک و جنوب کهریزک در محدوده تهران قرار گرفته است. از میان این چهار گسل، دو گسل شمال تهران و شمال کهریزک در تدوین ضوابط ساخت‌وساز روی گسل‌ها مورد توجه قرار گرفته‌اند. گسل شمال تهران از شش منطقه شامل مناطق ۱، ۲، ۵، ۴ و ۲۲ و گسل شمال کهریزک از نواحی از شهری واقع در منطقه ۲۰ عبور می‌کند.

در این ضوابط بر دو نکته مهم تاکید شده است: نخست آنکه تا حد ممکن ساخت‌وساز در پهنه‌های گسلی مشخص شده انجام نشود و نکته دوم آنکه اگر قرار است در پهنه‌های گسلی ساخت‌وسازی انجام شود با ارتفاع کمتر و با ویژگی‌های منحصربه‌فردی از نظر مقاومت انجام شوند، ضمن آنکه کاربری‌های کم‌اهمیت‌تر همچون فضای سبز و پارک‌ها در این محدوده‌ها توسعه پیدا کند. در این ضوابط توصیه کلی آن است که در پهنه‌های گسلی به‌ویژه گسل‌های اصلی که دارای طول بیش از ۱۰ کیلومتر هستند از ساخت‌وساز به ویژه ساختمان‌های پر اهمیت همچون اورژانس‌ها، بیمارستان‌ها، ایستگاه‌های آتش‌نشانی و غیره اجتناب شود.

ضمن آنکه در این ضوابط تاکید شده است در تهیه طرح‌های جامع یا تفصیلی تعیین کاربری‌های شهری حتی‌الامکان باید به نحوی اقدام شود که محدوده‌های پهنه‌های گسلی به‌ویژه گسل‌های اصلی به کاربری‌های کم‌خطر یا کم‌تراکم نظیر فضای سبز، معابر، فضاهای ورزشی و تفریحی یا سازه‌های سبک اختصاص یافته یا با زمین‌های با کاربری‌های عنوان شده که در محدوده‌های پهنه‌های گسلی قرار ندارند، معاوضه شوند. براین اساس حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان برای پهنه گسل‌های اصلی با جابه‌جایی عمده، دو طبقه روی زمین و حداکثر یک طبقه زیر زمین و برای مابقی پهنه گسل‌های اصلی، پنج طبقه روی زمین و حداکثر یک طبقه زیرزمین خواهد بود. عمق از روی تراز پی تا کف تمام شده زمین مجاور آن یا ارتفاع دیواره زیرزمین نگهدارنده خاک در هیچ یک از وجوه خارجی ساختمان نیز نباید بیش از ۲/۵ متر باشد.

در این ضوابط تاکید شده است که در پهنه گسل‌های اصلی با جابه‌جایی عمده احداث ساختمان با اهمیت بسیار زیاد ممنوع بوده و در مابقی پهنه‌ها احداث آنها با انجام مطالعات و اعمال تمهیدات ویژه مجاز خواهد بود. همچنین اتصالات شریان‌های حیاتی شهری به‌ویژه برق و گاز به ساختمان باید در مقابل نیروها و تغییر مکان‌های ناشی از گسلش طراحی شود. بند دیگری از این ضوابط مالکان پلاک‌های واقع در گسل اصلی را از قرار دادن اجزای ساختمانی، تاسیسات یا اشیاء سنگین را روی نمای ساختمان بر حذر کرده است.

در صورتی ابلاغ ضوابط کلی ساخت‌وساز در پهنه‌های گسلی مدیریت شهری مکلف شده تا طراحی، اجرا، نظارت و کنترل‌های مربوطه برای ساختمان‌های واقع در پهنه‌های گسلی را به صورت مضاعف پیگیری کند. در ضوابط ارسال شده به شورای شهر تهران تکالیفی نیز بر عهده معاونت شهرسازی و معماری شهرداری‌های مناطق ۲۲ گانه تعریف شده است که شامل: اعمال آخرین ویرایش نقشه پهنه‌های گسلی در صدور پروانه‌های ساختمانی، انعکاس موضوع واقع شدن املاک در پهنه‌های گسلی در مدارک شهرداری براساس اطلاعات آخرین ویرایش