

مشخصات انواع طرح‌های شهری مهم

طرح جامع فضای سبز

از جمله طرح‌های موضوعی و موضعی است که در ذیل طرح جامع شهر و به منظور تکمیل آن در حوزه‌های تخصصی مربوطه تدوین می‌شود طرح جامع فضای سبز شهری است. سابقه تهیه چنین طرح‌هایی در ایران زیاد نیست ولی با این حال مطالعات طرح جامع فضای سبز برای تعداد کمی از شهرها انجام شده است. طرح جامع فضای سبز طرحی همه‌جانبه نگر با رویکردی سیستمی در مورد فضای سبز شهری است که با بررسی وضع موجود به ارائه راهبردها و برنامه‌های عملیاتی برای توسعه و ارتقای کیفیت فضای سبز شهری در ابعاد مختلف مدیریتی، برنامه‌ریزی، اجرایی و نگهداری می‌پردازد.

طرح احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

این نوع طرح‌ها که در قالب طرح‌های موضعی نیز قابل تعریف و تبیین هستند، براساس قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب سال ۱۳۸۹) از پشتوانه‌های خوب حقوقی برخوردارند. براین اساس و طبق تعریف قانون، بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

همچنین برهمین اساس، طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، طرح‌هایی هستند که در چهارچوب طرح‌های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجراء برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرح‌ها دربرگیرنده کاربری‌های جدید و موردنیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجراء آن‌ها متضمن تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آن‌ها، پروژه‌های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشد.

طرح آماده‌سازی زمین

این نوع طرح‌ها را نیز می‌توان به نوعی در قالب طرح‌های موضعی تبیین کرد هرچند که سابقه و ضرورت تهیه آن‌ها مربوط به دهه ۶۰ است.

طرح‌های آماده‌سازی زمین از سال ۱۳۶۴ به‌عنوان فعالیتی جدید در روند برنامه‌ریزی شهری در ایران معمول شد. از این سال به بعد در پروژه‌های زمین و مسکن، آماده ساختن زمین باید طبق طرحی مشخص انجام می‌گرفت. آماده‌سازی زمین در حقیقت شهرسازی اجرایی است، یعنی آنچه در طرح‌های جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده است، باید در آماده‌سازی زمین به مرحله اجرا درآید.

در طرح آماده‌سازی، مهندسان شهرسازی در کنار سایر مهندسان سیویل، معماری، مکانیک، برق، ترافیک و سازه، طرح آماده‌سازی را با طراحی کلیه تأسیسات و تجهیزات موردنیاز طراحی می‌کنند. مجموعه این اقدامات در زمین، امکان بهره‌برداری از اراضی برای احداث واحدهای مسکونی (یا صنعتی) و تأسیسات وابسته به آن‌ها و درنهایت رفع نیازمندی‌های عمومی را محیا می‌کند.

طرح آماده‌سازی زمین، در فرآیند طرح‌های توسعه شهری، در ادامه طرح جامع و طرح تفصیلی قرار می‌گیرد. طرح آماده‌سازی دارای مقیاس ۱/۵۰۰ است و طرح اجرایی و دقیق را پیاده می‌کند (درحالی‌که مقیاس کار طرح جامع ۱/۱۰۰۰۰ است و به بیان اصول و خط‌مشی کلی می‌پردازد. مقیاس کار طرح تفصیلی هم ۱/۲۰۰۰ است و برنامه‌های مفصل و جز به جز در آن ارائه می‌شود).

البته طرح‌های آماده‌سازی در شهرهایی که فاقد برنامه شهری هستند و یا طرح شهری نامناسب دارند، ابعادی وسیع‌تر می‌یابد و شناخت عمومی شهر ضروری است. حال آنکه در شهرهایی که طرح جامع و تفصیلی مناسب دارند به مطالعات و تهیه نقشه‌های اجرایی و جزئیات شهری محدود می‌شود.

این طرح دربردارنده اطلاعاتی است که برخی به صورت نقشه و برخی در چارچوب گزارش‌هایی تدوین می‌شوند، که برخی از آنها عبارتند از:

- تفکیک زمین به قطعات کوچک و تعیین تراکم‌ها
- تعیین سیستم خیابان‌ها، کوچه‌ها، میدان‌ها، فضای سبز، پارکینگ و فضاهای باز
- تأسیسات شهری شامل آب، برق، گاز و فاضلاب
- مراکز محلات و خدمات شهری شامل خدمات اداری، تجاری، بهداشتی، آموزشی و تفریحی و مانند اینها
- ضوابط و معیارهای ساختمانی و الگوهای طراحی معماری با درنظر گرفتن وضعیت اقلیمی و معیشتی

به‌طور کلی بنیادی‌ترین هدف پروژه‌های آماده‌سازی زمین، تحقق توسعه شهری از پیش اندیشیده شده و یا طراحی شده برای افزایش عرضه مسکن در بازار عرضه و تقاضای مسکن شهری است. از جمله مهم‌ترین اهداف راهبردی موردنظر طرح‌های آماده‌سازی زمین را می‌توان به‌طور خلاصه؛ تغییر نقاط ثقل شهری و ایجاد تعادل میان مراکز جمعیتی، تنظیم مدیریت اجرایی برنامه‌های توسعه شهری، مشارکت مردم، تأمین خدمات عمومی، هدایت جابه‌جایی و استقرار جمعیت، جلوگیری از ایجاد زاغه‌نشینی، تهیه زمین در مقیاس انبوه برای ساخت مسکن، جلوگیری از توسعه بی‌برنامه شهری، ممانعت از تبدیل زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها به کاربری مسکونی و صنعتی، و...

برشمرد.



طرح آماده‌سازی زمین مشهد - اراضی امامیه و قاسم‌آباد

