

فرایند تهیه طرح‌های شهری در ایران

ضوابط شهرسازی در طول تهیه طرح

آنچه در فرایند بررسی و تصویب انواع طرح‌های شهری برای سازوکار مدیریت شهری اهمیت دارد، توجه به ضوابط مورد عمل شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه طرح تا زمان تصویب هر یک از طرح‌های هادی، جامع و یا تفصیلی است. براین اساس، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ ضوابط شهرسازی و ساختمانی را از زمان تهیه تا تصویب طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی، به شرح زیر تصویب کرده است:

- ۱- هنگامی که طرح هادی و یا جامع در دست تهیه است، تا زمان ابلاغ طرح تصویب شده، ضوابط طرح مصوب قبلی (و در صورتی که شهر فاقد طرح باشد، ضوابط و مقرراتی که شهردار قبلاً به آن‌ها عمل می‌کرده) ملاک عمل خواهد بود.
- ۲- مدت رسیدگی شوراهای شهرسازی استان به طرح‌های جامع شهری حداکثر یک ماه است. اگر شورای برنامه‌ریزی استان پیشنهاد کند که تغییرات و اصلاحاتی در طرح اعمال شود، همان شورا زمان انجام اصلاحات را که نباید از یک ماه بیشتر باشد تعیین خواهند کرد. به هر حال زمان رسیدگی و اعمال تغییرات و اصلاحات جمعاً نباید از دو ماه تجاوز کند.
- ۳- زمانی که طرح تفصیلی، براساس طرح جامع مصوب قبلی در دست تهیه باشد، جز قسمت‌هایی که باید قبل از تعیین موقعیت و مساحت دقیق زمین برای کاربری‌های عمومی و خدماتی، و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور، احتیاطاً مورد محافظت قرار گیرند و اجازه تفکیک و ساخت‌وساز آن‌ها داده شود، در بقیه قسمت‌ها، تفکیک زمین و احداث ساختمان طبق ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع مجاز خواهد بود.

نقشه موضوع این بند که توسط تهیه‌کنندگان طرح تفصیلی، در مقیاس ۱:۲۰۰۰ یا ۱:۲۵۰۰ براساس دستورالعمل یا شیوه‌نامه وزارت راه و شهرسازی تهیه می‌شود و همراه با مدارک و نقشه‌های وضع موجود تحویل خواهد گردید باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

فرایند تهیه طرح‌های شهری

پس از انعقاد قرارداد، طرح از طرف ارگان‌های مربوط، به مرحله تهیه طرح و سند برنامه می‌رسد. "تهیه تمام طرح‌های توسعه شهری توسط مؤسسات مهندس مشاور رتبه‌بندی شده شهرسازی و معماری انجام می‌گیرد. مهندس مشاور پس از انعقاد قرارداد، مطالعات و بررسی‌های لازم برای تهیه برنامه را در سه سطح مطالعاتی و جغرافیایی استان، حوزه نفوذ و شهر انجام می‌دهند. زمینه‌های مطالعه و مداخله در سطح شهر شامل نظام‌های کاربری زمین، معیارهای تراکم جمعیتی و ساختمانی، شبکه معابر، جهت و مکان توسعه فیزیکی شهر و تحلیل محدودیت‌ها و امکانات توسعه شهر در هر یک از این زمینه‌هاست. نتیجه نهایی کار مهندسین مشاور، اسناد پایه‌ای سه‌گانه زیر است:

الف- سند کاربری زمین پیشنهادی، شامل نظام تقسیمات شهری، نظام منطقه‌بندی و نظام کاربری زمین، شبکه گذراندی و معابر پیشنهادی.

ب- ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی، شامل حوزه‌های کاربری زمین، ضوابط تفکیک و ضوابط ساختمانی.

ج- محدوده‌های پیشنهادی شهر.

پس از تکمیل مطالعات و تدوین نهایی برنامه، کلیه اسناد نوشتاری و نقشه‌ای تهیه شده، در اختیار اداره کل راه و شهرسازی قرار می‌گیرد تا مراحل ارزیابی و تصویب را طی نماید.

فرایند تهیه طرح به زیر مجموعه‌های زیر تقسیم می‌شود:

- مباحث مربوط به شناخت (مطالعات و بررسی‌ها)

- مباحث مربوط به تحلیل مطالعات

- مباحث مربوط به تهیه طرح

- مباحث مربوط به شناخت (مطالعات و بررسی‌ها)

قبل از تعیین مباحث مربوط به مبانی، باید اصول و روش مطالعات طرح‌های توسعه و عمران، حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها، مدنظر قرار گیرد.

"هماهنگی با سیاست عدم تمرکز و در نظر گرفتن نقش سازمان‌های محلی و شوراها در جریان تصمیم‌گیری‌های مربوط به فعالیت‌های عمرانی در سطح شهر، شهرستان و استان.

ضرورت استقلال و خودکفایی شهرداری‌ها و نهادهای محلی در زمینه برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های عمرانی شهر. تأثیر نظام بخشی در تنظیم و تدوین برنامه‌های توسعه شهری، سعی در ایجاد هماهنگی بین بخش‌های مختلف و در نظر گرفتن روابط متقابل بخش‌ها و عوامل مؤثر در توسعه و عمران شهر. ضرورت بررسی و شناخت خصوصیات شهر و حوزه نفوذ آن، به صورت یکپارچه و با در نظر گرفتن روابط متقابل شهر و آبادی‌های اطراف.

ضرورت ارتباط برنامه‌ریزی شهری با سطوح برنامه‌ریزی (منطقه‌ای، ملی).

واقع‌گرایی طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی و در نظر گرفتن امکانات و واقعیت‌های موجود.

ضرورت پویایی و قابلیت انعطاف طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی شهر.

تأثیر قوانین و مقررات موجود در چگونگی برنامه‌ریزی‌های توسعه و عمران شهر.

انجام مطالعات، به صورتی که مستقیماً و مشخصاً بر تجزیه و تحلیل‌ها و نتیجه‌گیری‌ها و پیشنهادهای ارائه شده، مؤثر واقع

شود". (قرارداد تیپ ۱۲: پیوست ۲)

تعاریف:

"اصطلاحاتی که در شرح خدمات به کار برده شده است، به شرح زیر است:

حوزه نفوذ شهر: حوزه نفوذ مستقیم شهر با در نظر گرفتن امکان دسترسی مراکز جمعیتی اطراف به خدمات شهری (مدرسه، درمانگاه، بازار و غیره) تعیین می‌شود. این کار باید با توجه به شرایط فرهنگی اجتماعی و سیستم ارتباطی موجود انجام شود. حریم شهر (حوزه استحفاظی): آن قسمت از مناطق خارج از محدوده قانونی شهر که در آن کنترل فعالیت‌های عمرانی، از قبیل تفکیک اراضی، احداث و تعریض معابر و ایجاد ساختمان، باید، بنا به دلایلی، زیر نظر شهرداری بوده و براساس قوانین مربوط به شهرداری‌ها انجام شود.

محدوده قانونی شهر: محدوده‌ای که طبق قانون شهرداری یا قوانین مربوط به شهرداری‌ها تعیین شده و مناطق واقع در آن، براساس قانون، جزء مناطق شهری محسوب می‌شود.

محدوده خدمات شهرداری: محدوده‌ای که در داخل آن شهرداری در مورد ارائه خدمات شهری و همچنین، صدور پروانه ساختمانی برای یک دوره معین اقدام می‌کند.

محدوده عمرانی میان مدت شهر: برنامه عمرانی شهر که برای یک دوره ده تا پانزده ساله تهیه شده و انتخاب قطعی دوره زمانی آن با توجه به شرایط و امکانات خاص هر شهر، به پیشنهاد تهیه‌کننده برنامه (دستگاه تهیه‌کننده طرح) و تأیید کارفرما صورت می‌گیرد.

نقشه‌های جزئیات شهرسازی: طرح‌ها و نقشه‌هایی که به منظور نشان دادن خصوصیات مشروح شهری تهیه شده و مبنای تهیه نقشه‌های محوطه‌سازی و اجرای نهایی قرار می‌گیرد.

دقت طرح‌ها و نقشه‌های فوق معمولاً تا حدی خواهد بود که خط پروژه نهایی (حد مالکیت خصوصی یا فضاهای عمومی شهری) و همچنین، جزئیات داخلی فضاها در زمینه طراحی شهری مشخص شده، و قطعیت یابد.

تراکم‌ها:

- تراکم جمعیت: نسبت جمعیت به مساحت منطقه

- تراکم ساختمانی مسکونی: نسبت سطح زیربنای ساختمان‌های مسکونی به مساحت منطقه

- تراکم ساختمانی: نسبت سطح زیربنای ساختمان‌ها، به مساحت منطقه."

