

فرایند تهیه طرح‌های شهری در ایران شناخت مطالعات تهیه طرح‌های تفصیلی شهر

۱- بررسی‌های مشروح و تفصیلی مناطق، محلات مختلف شهر

- ۱-۱-۱- بررسی‌های عمومی و تعیین مناطق برای تهیه طرح تفصیلی
- ۱-۱-۱-۱- بررسی امکانات مالی، فنی و اجرایی شهرداری و سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر، امکانات مشارکت مردم و بخش خصوصی، ارزیابی کمبودهای اعتباری لازم برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی شهر، و در صورت لزوم تعدیل پیشنهادهای ارائه شده در جهت تطبیق با واقعیت‌های اجرایی.
- ۱-۱-۲- بررسی نظرات شهرداری، شورای شهر، سایر نهادهای محلی و مردم در زمینه نیازهای عمرانی محلات مختلف، اولویت‌ها و جست‌وجوی راه‌حل‌های تلفیق آن‌ها با طرح‌ها و برنامه‌های توسعه و عمران شهر.
- ۱-۱-۳- بررسی و پیشنهاد محدوده مطالعات طرح تفصیلی و تعیین اولویت انجام مطالعات برای مناطق مختلف، با توجه به مسائل و مشکلات عمرانی، نیازهای شهر و امکانات اجرایی شهرداری.
- ۱-۲-۱- بررسی خصوصیات مناطق و محلات واقع در محدوده مطالعات تفصیلی
- ۱-۲-۱-۱- جمع‌آوری و بررسی نقشه‌های مربوط به تفکیک اراضی، طرح‌های مصوب مربوط به معابر و فضاهای شهر، تغییراتی که در وضع شبکه‌بندی خیابان‌ها وارد شده است و بهنگام کردن نقشه‌های وضع موجود.
- ۱-۲-۲- بررسی مشروح مسائل مربوط به مالکیت زمین و تعیین محل و مقدار اراضی متعلق به سازمان‌ها و مؤسسات عمومی (شهرداری، سازمان زمین شهری و اوقاف و غیره).
- ۱-۲-۳- بررسی تغییرات قیمت اراضی، ساختمان‌ها، سرقتی و غیره در محلات مختلف.
- ۱-۲-۴- کنترل نقشه‌های وضع موجود استفاده از اراضی در محل، به منظور تطبیق آن‌ها با امکانات اجرایی و تکمیل آن‌ها برای استفاده در طرح تفصیلی.
- ۱-۲-۵- بررسی تراکم موجود (جمعیتی و ساختمانی) مناطق و محلات مختلف مورد مطالعه، کنترل تراکم‌های پیشنهادی در طرح توسعه و عمران شهر، و در صورت لزوم تعدیل آن‌ها برای انطباق بیشتر با واقعیات و امکانات اجرایی.
- ۱-۲-۶- بررسی وضع ساختمان‌ها از نظر نوع مصالح، معماری، کیفیت ساختمانی (تخریبی، مرمتی، واحد ارزش نگهداری)، تعداد طبقات ساختمان‌ها و غیره در محلات و مناطق مختلف مورد مطالعه، براساس مشاهدات محلی و نمونه‌برداری.
- ۱-۲-۷- بررسی محوطه‌های تاریخی، در رابطه با فضاهای اطراف آن و تعیین حریم و ضوابط حفاظتی مربوط به آن‌ها با توجه به ضوابط و معیارهای تعیین شده توسط سازمان‌های مسؤول.
- ۱-۲-۸- بررسی و برداشت وضع شبکه خیابان‌های موجود (طول و عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، درصد شیب، نوع پوشش آن).
- ۱-۲-۹- بررسی و تعیین حجم عبور و مرور در خیابان‌ها و تقاطع‌های مهم و موقعیت و حجم پارکینگ‌ها، با توجه به شبکه‌بندی پیش‌بینی شده در طرح توسعه و عمران شهر.
- ۱-۲-۱۰- کنترل مسیر خیابان‌های اصلی پیش‌بینی شده در طرح در محل، و بررسی مسائل و مشکلات مربوط به اجرای آن‌ها از نظر وضع مالکیت تفکیک اراضی، هزینه‌های اجرایی، مسائل اجتماعی و کالبدی و غیره، انتخاب منطقی‌ترین مسیرها براساس پیشنهادی طرح توسعه و عمران شهر.

۱۱-۲-۱- کنترل نحوه استفاده از اراضی پیش‌بینی در طرح توسعه و عمران شهر و بررسی مسائل و مشکلات مربوط به اجرای آن، به منظور قطعیت بخشیدن به آن در طرح تفصیلی.

۱۲-۲-۱- تهیه گزارش‌ها و نقشه‌های شبکه خیابان‌ها، نحوه استفاده از اراضی و سایر نقشه‌ها و نمودارهای لازم از وضع موجود.

مباحث مربوط به تحلیل مطالعات

تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها

طبقه‌بندی، تجزیه و تحلیل، جمع‌بندی و نتیجه‌گیری از مطالعات، آمار و اطلاعات به دست آمده و بررسی‌های انجام شده درباره وضع موجود منطقه، شهر و حوزه نفوذ آن به منظور دستیابی به نتایج زیر صورت می‌گیرد:

۱ نتایج مربوط به حوزه نفوذ شهر

۱-۱- پیش‌بینی چگونگی عملکردهای اصلی اقتصادی در حوزه نفوذ شهر، و تحولات کلی آن در آینده.

۱-۲- چگونگی توزیع جمعیت در حوزه نفوذ شهر و احتمالات رشد و تحول آن در آینده.

۱-۳- برآورد کمبودهای اساسی در وضع موجود در زمینه تأسیسات زیربنایی (راه، آب آشامیدنی، برق و پست)، خدمات رفاهی (آموزش، درمانی، بهداشتی و سایر نیازهای ضروری بسته به عرف و احتیاجات محلی)، سایر تجهیزات مؤثر در روند رشد و توسعه اقتصادی و اجتماعی حوزه نفوذ.

۱-۴- پیش‌بینی امکانات تأمین منابع مالی و چگونگی مشارکت اهالی و نهادهای محلی، برای برآوردن نیازهای عمرانی حوزه نفوذ شهر.

۱-۵- ارائه کلیات چارچوب پیشنهادی برای توسعه و عمران حوزه نفوذ شهر.

۲ نتایج مربوط به شهر

۲-۱- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر و وضع موجود.

۲-۲- پیش‌بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده.

۲-۳- پیش‌بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیت شهر در آینده.

۲-۴- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه شهر در آینده.

۲-۵- پیش‌بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده و امکانات افزایش درآمدها و تأمین اعتبارات عمرانی، توسط سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر.

۲-۶- برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تأسیسات زیربنایی (شبکه عبور و مرور و حمل‌ونقل، آب، برق، فاضلاب، دفع آب‌های سطحی، تلفن، گاز و غیره)، خدمات رفاهی (آموزشی، بهداشتی و درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، فضای سبز و غیره) و سایر کاربری‌های اصلی شهر (تجاری، اداری و غیره) و امکانات رفع نیازهای مزبور در آینده.

۲-۷- تبیین معیارها و ضوابطی که باید در طرح‌ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار گیرد.

۲-۸- حجم بندی، تنظیم و مقایسه راه‌حل‌های به دست آمده برای رشد و توسعه شهر و انتخاب بهترین راه‌حل و الگوی پیشنهادی، به منظور تبادل نظر با سازمان‌های مسؤول (دفتر فنی استانداری، اداره کل راه و شهرسازی، شهرداری، جهادسازندگی و سایر سازمان‌هایی که در رابطه با برنامه‌های عمران شهر قرار می‌گیرند) و نهادهای محلی (شورای شهر، شورای محلی و معتمدین محل)، برای تأکید و احتمالاً تعدیل الگوی نهایی توسعه شهر.

