

مشخصات انواع طرح‌های شهری مهم

طرح جامع شهری (طرح توسعه و عمران شهر و حوزه نفوذ)

اهداف طرح جامع

طبق تعاریف ارائه شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت راه و شهرسازی، می‌توان اهداف زیر را برای

طرح‌های جامع شهری برشمرد:

۱- تهیه برنامه بلندمدت شهر.

۲- تعیین چگونگی استفاده از اراضی و منطقه بندی حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات و نیازمندی‌های عمومی شهری.

۳- تنظیم خطوط کلی ارتباطی و مراکز انتهایی خط (ترمینال)، فرودگاه‌ها و بنادر و...

۴- تأمین سطح موردنیاز برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق، نوسازی، بهسازی، و تعیین اولویت‌های آن.

۵- تدوین ضوابط و مقررات کالبدی و فضایی شهری.

طبق آنچه گفته شد، هدف اصلی طرح جامع شهری تنظیم سیستم‌های توسعه شهر، بر مبنای نیازهای جامعه شهری، و

بر پایه امکانات موجود و بالقوه برای آن شهر است.

ذیل طرح جامع: سند پهنه‌بندی حریم

سند پهنه‌بندی حریم (با مقیاس حداکثر ۱/۲۵۰۰۰) یکی از اسناد لازم‌الاجرا طرح جامع است که برای حفاظت از حریم

شهر در چارچوب طرح جامع تهیه و به استناد ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک، با اولویت حفظ

اراضی زراعی باغی، جنگلی و منابع طبیعی و محیط‌زیست پیرامون، مرجع و ملاک برنامه‌های کوتاه‌مدت و کلیه اقدامات

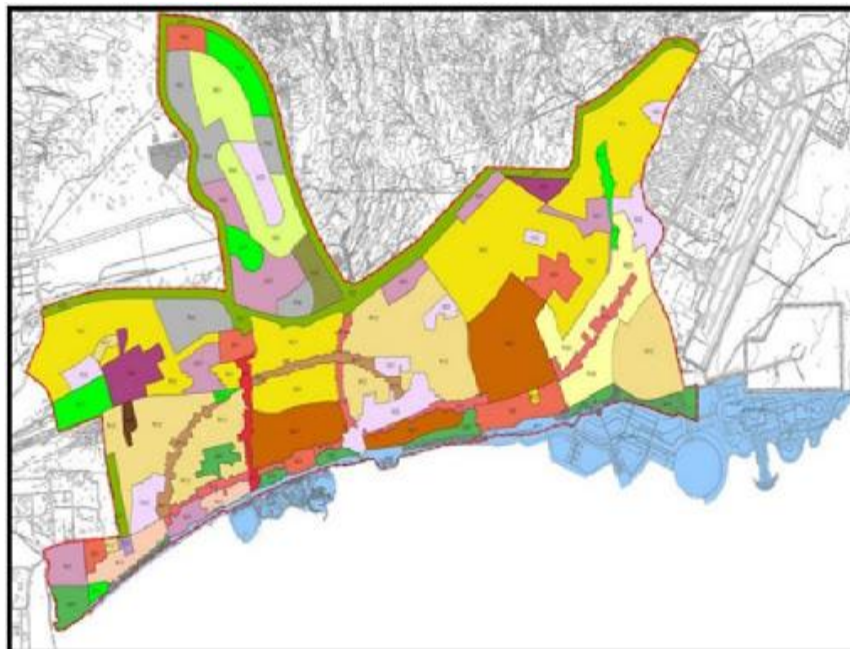
اجرایی و استقرار هرگونه فعالیت در طول افق طرح جامع بوده و شامل نقشه پهنه‌بندی حریم و ضوابط و مقررات مربوطه

خواهد بود.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۹۵ دستورالعمل نحوه‌ی تهیه سند پهنه‌بندی حریم در طرح جامع شهر

را مورد تصویب قرار داد. براساس این دستورالعمل پهنه‌بندی حریم شامل منطقه بندی اراضی واقع در حریم شهر بر مبنای

عملکرد طبیعی، محدودیت‌های قانونی و مصنوع و وجه غالب طبیعی اراضی در وضع موجود می‌شود.



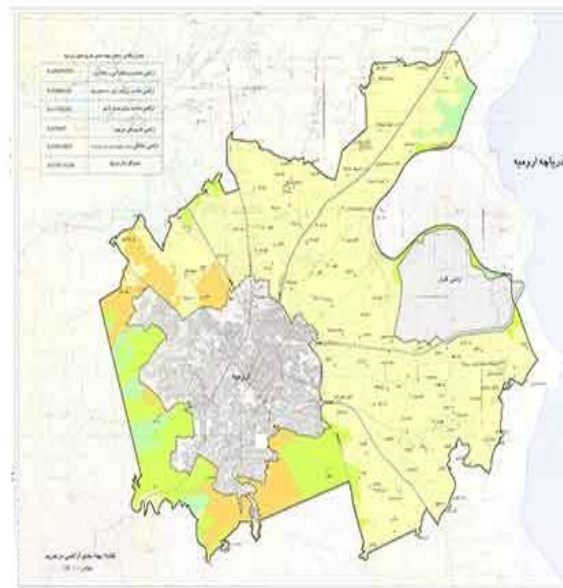
طرح جامع شهر بندرعباس

در این چارچوب محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا است. حریم شهر نیز عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

هدف از تهیه سند پهنه‌بندی، حفاظت از حریم شهر و اتخاذ تدابیر مشخص برای صیانت از عرصه‌های واقع در آن و جلوگیری از دخل و تصرف غیرقانونی و ممانعت از تخریب اراضی زراعی باغی، جنگلی، منابع طبیعی و محیط‌زیست پیرامون شهر و همچنین جلوگیری از هرگونه دخل و تصرف در اراضی که بر اساس سیاست‌های طرح جامع، جهت توسعه برنامه‌ریزی شده آتی شهر موردنیاز می‌باشد. طبعاً استقرار هرگونه فعالیت در حریم شهر تنها در صورتی مجاز خواهد بود که با اهداف حفاظتی فوق‌الذکر در تعارض نباشد. بنابراین هرگونه اقدام در حریم توسط شهرداری‌ها و سایر مراجع، صرفاً در چهارچوب اسناد، احکام و ضوابط سند پهنه‌بندی حریم در طرح‌های توسعه و عمران مجاز خواهد بود.

پهنه‌های حریم شهرها شامل تمام یا برخی از موارد زیر است:

- ۱- پهنه حفاظت: پهنه‌ای است که در آن تأکید بر حفظ وضعیت طبیعی موجود و جلوگیری از دخل و تصرف در آن است و مشتمل بر: مناطق چهارگانه حفاظت محیط زیست، محدوده‌های آبخوان و سفره‌های آب زیرزمینی، جنگل و اراضی جنگلی، عرصه‌ها و حرایم آثار با ارزش تاریخی، فرهنگی و طبیعی ثبتی و ارزشمند، سایر عرصه‌هایی که به هر دلیل حفاظت از آنها ضروری است.
- ۲- پهنه کشاورزی: پهنه‌ای است شامل کلیه عرصه‌های باغی، زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی.
- ۳- پهنه مراتع: پهنه‌ای است شامل مراتع درجه یک و دو و سه.
- ۴- پهنه طبیعی: پهنه‌ای است شامل عرصه‌های منابع طبیعی فاقد پوشش مرتعی و جنگلی.
- ۵- پهنه سطوح آبی شامل: سطوح آبی طبیعی و مصنوعی، نظیر دریاچه‌ها، تالاب‌ها، رودخانه‌ها و مسیل‌ها مخازن سدها و حرایم کمی و کیفی آنها و غیره لازم به ذکر است که سطح هر پهنه بر مبنای مطالعات طرح جامع و به استناد اعلام از مراجع و دستگاه‌های بخشی تعیین می‌گردد. در این میان نقاط سکونت روستایی، شامل محدوده روستاهای واقع در حریم شهر بر اساس آخرین طرح هادی مصوب و در صورت عدم وجود طرح مصوب در حد کالبد وضع موجود در حریم تثبیت می‌گردد.



نقشه پهنه‌بندی اراضی در حریم شهر ارومیه



ssafta.imo.org.ir