

مشخصات انواع طرح‌های شهری مهم طرح تفصیلی

در قالب طرح تفصیلی، تهیه برنامه‌های مفصل‌تر، اجرایی‌تر و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری و طراحی آن‌ها در دستور کار است.

در طرح تفصیلی، خدمات و فضاهای شهری با مشخص کردن جزئیات تعیین می‌شوند. با استفاده از این طرح‌ها می‌توان برنامه‌های مشخص بخش عمومی را تعیین کرد و این برنامه‌ها را کم‌کم و برحسب اولویت، در برنامه‌ریزی اجرایی شهرداری منعکس نمود.

طبق بند ۳ ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۴/۴/۱۶، طرح تفصیلی چنین تعریف شده است:

"طرح تفصیلی عبارت از طراحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی و طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آن‌ها، وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی، نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود. و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی، تهیه و تنظیم می‌گردد."

محتوای طرح تفصیلی

محتوای طرح تفصیلی با طرح جامع، در جزئیات تفاوت دارد. آنچه در طرح جامع به‌طور کلی آمده، در محتوای طرح تفصیلی با توجه به تعریفی که در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن شده، مشخص می‌گردد.

این طرح بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع، چگونگی کاربری اراضی شهری در سطح محلات شهر، مساحت دقیق برای هر یک از آن‌ها، صورت دقیق شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت، تراکم در واحدهای شهری، اولویت مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی، مراحل مشکلات توسعه شهری و موقعیت کلیه عوامل شهری را تعیین می‌کند.

در واقع محتوای طرح تفصیلی عبارت است از نقشه‌های کاربری اراضی، شبکه‌های ارتباطی، مساحت‌ها، سرانه‌ها، معیارها و ضوابط دقیق و اجرایی طرح جامع شهر که پیش از تهیه طرح تفصیلی طرح شده است و به تصویب مراجع رسمی رسیده است.



طرح تفصیلی شهر میاندوآب (مهندسين مشاور طرح آمایش، ۱۳۹۳)

ضرورت طرح تفصیلی

" برای اینکه بتوان خطوط کلی طرح جامع را به طرح‌های دقیق قابل اجرا تبدیل کرد، از مکانیزم طرح‌های تفصیلی استفاده می‌شود. زیرا طرح‌های جامع، شامل مسائل و راهنمایی‌ها و خط‌مشی‌های کلی است و به جزئیات نمی‌پردازد. بنابراین، طرح تفصیلی، متعاقب طرح جامع شهری و به منظور اجرای برنامه‌های اجرایی تصویب شده، در این طرح صورت می‌گیرد... طرح تفصیلی در حقیقت تنظیم برنامه‌های مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری و طراحی آن‌هاست...".

به این ترتیب ماهیت غیرقابل اجرای طرح‌های فرداست، تهیه طرح‌های تفصیلی را ضروری می‌نماید. زیرا طرح تفصیلی عرصه‌ای است که در آن طرح جامع به منصفه عمل و اجرا نزدیک‌تر می‌شود؛ وضعیت اراضی و مالکیت روشن‌تر شده، سازوکار مدیریت شهری برای کنترل و نظارت بر فضاهای شهری و کاربری اراضی تکمیل می‌گردد.

اهداف طرح تفصیلی

به استناد قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن، اهداف طرح تفصیلی به شرح زیر است:

- تعیین دقیق چگونگی استفاده از زمین‌های شهر، و تعیین موقعیت و مساحت هر یک از آن‌ها در سطح محلات شهر.
- تعیین وضعیت دقیق و تفصیلی شبکه‌های ارتباطی عبور و مرور.
- تعیین دقیق میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری.
- به‌طور کلی، منظور غایی تهیه طرح تفصیلی، عملی کردن اصول و اهداف طرح جامع شهر برای بهتر کردن و ارتقای کیفیت محیط، رفع کمبودها، ساماندهی محلات و افزایش توان نظارتی سازوکار مدیریت شهری است.

انواع طرح‌های تفصیلی عبارتند از:

- طرح‌های تفصیلی پایه (مکمل طرح جامع شهر)
 - طرح‌های تفصیلی موضعی جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های موجود و توسعه‌های جدید شهر
 - طرح‌های تفصیلی موضوعی برای موضوعات خاص (شبکه حمل و نقل، تأسیسات و ...)
- مقیاس نقشه‌های طرح‌های تفصیلی ۱/۲۰۰۰ یا ۱/۲۵۰۰ است.

سازمان تهیه‌کننده طرح تفصیلی وزارت راه و شهرسازی است ولی این وظیفه در عمل به شهرداری‌ها محول شده است. قرارداد تهیه طرح تفصیلی با مشاور توسط سازمان‌های راه و شهرسازی منعقد می‌شود و وظیفه تصویب آن بر عهده کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری است.

طرح‌های زیرمجموعه طرح تفصیلی:

طبق آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای، ملی و... هیأت وزیران (مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲)، طرح‌های زیر پس از تهیه طرح تفصیلی و ذیل آن قابل تهیه هستند:

- ۱- طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها: طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسأله‌دار به‌عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.
- ۲- طرح آماده‌سازی توسعه‌های جدید در شهرها: این طرح‌ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث ممکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین‌نامه‌های اجرایی آن است و به‌عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهری تهیه می‌گردد.

