

فرایند تهیه طرح‌های شهری در ایران شناخت مطالعات تهیه طرح‌های توسعه و عمران

۱- بررسی‌های کلی منطقه‌ای:

این بررسی‌ها صرفاً به خاطر روشن ساختن موقعیت و نقش شهر در منطقه، و تعیین حوزه نفوذ شهر انجام می‌شود:

۱-۱- مسائل جغرافیایی و اقلیمی منطقه‌ای.

۱-۲- اوضاع و احوال فرهنگی، اجتماعی و تاریخی منطقه.

۱-۳- نحوه توزیع جمعیت در منطقه.

۱-۴- وضع ارتباطات در منطقه.

۱-۵- اوضاع اقتصادی منطقه و نقش شهر در آن.

۱-۶- برنامه‌های بخشی منطقه‌ای، و تعیین سهم شهر در برنامه‌های مزبور.

۱-۷- آبادی‌ها و مناطق واقع در حوزه نفوذ مستقیم شهر.

۲- بررسی حوزه نفوذ:

۲-۱- خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی.

۲-۲- منابع طبیعی (جنگل‌ها، مراتع، معادن، منابع آب و غیره).

۲-۳- تعداد و نحوه استقرار آبادی‌ها.

۲-۴- وضع ارتباطات بین آبادی‌ها و شهر و سیستم حمل‌ونقل موجود.

۲-۵- وضع تأسیسات و تجهیزات زیربنایی، خدمات رفاهی و نحوه توزیع آن.

۲-۶- موقعیت و خصوصیت مناطق و آثار باستانی.

۲-۷- خصوصیات تاریخی، فرهنگی و اجتماعی.

۲-۸- مشخصات جمعیتی با استفاده از آمار رسمی و اطلاعات موجود.

۲-۹- خصوصیات اقتصادی (میزان تولید و وضع اشتغال در بخش‌های مختلف اقتصادی، استعدادها و امکانات بالقوه، قطب‌های جاذب

اقتصادی و موانع عمده موجود در راه توسعه اقتصادی).

۲-۱۰- برنامه‌های عمرانی ملی و یا منطقه‌ای در زمینه رشد و توسعه، نحوه استقرار مراکز جمعیتی و همچنین، برنامه‌های بخشی منطقه‌ای

عمرانی (تأسیسات و تجهیزات زیربنایی و روبنایی و خدمات رفاهی) و تولیدی (صنعت، کشاورزی و غیره)، همراه با مشخص نمودن

اعتبارات و امکانات مالی و فنی مربوط به هر بخش.

۳- بررسی و شناخت شهر:

۳-۱- شناخت تاریخچه، پیدایش، چگونگی توسعه شهر و روند رشد آن در ادوار گذشته.

۳-۲- خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی شهر

- ۳-۲-۱- موقعیت جغرافیایی شهر و اطراف آن (عوامل طبیعی، عوارض زمینی، وضع توپوگرافی، شیب‌های اصلی مؤثر در طرح و منطقه‌بندی آن‌ها در سطح شهر و اطراف آن و همچنین سایر عوامل جغرافیایی محدودکننده توسعه شهر).
- ۳-۲-۲- مسائل کل زمین‌شناسی (جنس خاک، زلزله، آب‌های زیرزمینی و غیره).
- ۳-۲-۳- منابع و نحوه تأمین آب شهر براساس اطلاعات موجود.
- ۳-۲-۴- مسائل هواشناسی (حرارت، رطوبت، باد و غیره).
- ۳-۲-۵- سیستم حرکت آب‌های سطحی (آب باران) در شهر، و موقعیت مسیل‌ها در شهر.
- ۳-۲-۶- نحوه دفع آب‌های سطحی (آب باران) در شهر و معایب آن.
- ۳-۳- خصوصیات جمعیتی و اجتماعی شهر
- ۳-۳-۱- خصوصیات جمعیتی و ترکیب آن (وضع جمعیت در گذشته و حال، میزان و وضعیت مهاجرت، جنس، گروه‌های سنی، بُعد خانوار و غیره)، با استفاده از آمار رسمی و اطلاعات موجود.
- ۳-۳-۲- خصوصیات اجتماعی شهر و محلات مختلف آن و چگونگی تأثیر آن‌ها در توسعه کالبدی شهر.
- ۳-۳-۳- تراکم کلی جمعیت در سطح شهر و تغییرات آن در مناطق مختلف، براساس اطلاعات آماری موجود، و در مواقع لزوم از طریق آمارگیری نمونه‌ای در محل.
- ۳-۴- خصوصیات اقتصادی شهر
- ۳-۴-۱- اوضاع کلی اقتصادی شهر، میزان تولید و نوع آن در هر یک از بخش‌های اقتصادی، صنعت، کشاورزی، تجارت و خدمات.
- ۳-۴-۲- میزان و نسبت درصد جمعیت فعال در بخش‌های فعال مختلف اقتصادی، و میزان و نسبت درصد اشتغال در آن بخش‌ها و میزان و نسبت درصد بیکاری در شهر براساس آمار رسمی و اطلاعات موجود.
- ۳-۴-۳- مسائل مربوط به ارزش زمین، ساختمان‌ها و تغییرات آن در مناطق مختلف شهر و شناخت ضوابط و معیارهایی که در این تغییرات، نقش تعیین‌کننده داشته‌اند.
- ۳-۴-۴- هزینه‌های مربوط به مسکن (قیمت تمام شده، وضع خرید و فروش، اجاره و غیره) و امکانات مختلف سرمایه‌گذاری در زمینه مسکن در شهر.
- ۳-۴-۵- برنامه آتی دولت و ارگان‌های محلی در زمینه رشد و توسعه اقتصادی شهر به تفکیک بخش‌های مختلف (صنعت، کشاورزی، تجارت و خدمات)، همراه با تعیین میزان سرمایه‌گذاری لازم در هر بخش.
- ۳-۵- امکانات مالی، اعتباری، فنی و اداری
- ۳-۵-۱- امکانات مالی و فنی شهرداری و سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر.
- ۳-۵-۲- چگونگی رشد درآمدها و اعتبارات شهرداری و سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر.
- ۳-۵-۳- امکانات تأمین منابع مالی و اعتباری جدید برای رفع کمبودها و نیازهای عمرانی شهر.
- ۳-۵-۴- امکانات و چگونگی مشارکت مردم در فعالیت‌های عمرانی شهر.
- ۳-۵-۵- امکانات و مشکلات جذب، آموزش و سازماندهی نیروی انسانی متخصص در زمینه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های عمرانی شهر، به منظور تجهیز شهرداری و سایر سازمان‌های مربوط.

۳-۵-۶- وضعیت قوانین و مقررات موجود مربوط به عمران شهر، مالکیت زمین و اختیارات و وظایف شهرداری و سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر.

۳-۶-۳- خصوصیات کالبدی شهر

۳-۶-۱- نحوه استفاده از اراضی شهر و محاسبه سطوح، درصد و سرانه آن‌ها در کل شهر.
۳-۶-۲- وضع کمی و کیفی کالبدی کارکردهای مختلف شهری (آموزشی، بهداشتی، درمانی، مذهبی، ورزشی، فرهنگی، فضای سبز) و تعیین کمبودها نیازها در وضع موجود.

۳-۶-۳- نحوه توزیع خدمات محله‌ای (آموزشی، بهداشتی، فضای سبز، خرده‌فروشی و غیره) در مناطق مختلف شهر، با در نظر گرفتن گنجایش و شعاع کارکرد هر یک از خدمات.

۳-۶-۴- بافت و سازمان شهری همراه با تعیین محدوده محلات مختلف در شهر و چگونگی روابط آن با یکدیگر.

۳-۶-۵- تراکم کلی ساختمانی مسکونی در مناطق مختلف شهر، از طریق بازدیدهای محلی و نمونه‌برداری از ساختمان‌ها.

۳-۶-۶- وضعیت کلی ساختمان‌های مسکونی در مناطق مختلف شهر، از نظر نوع مصالح و کیفیت ساختمان (قابل استفاده، مرمتی، تخریبی)، تجهیزات و تأسیسات بهداشتی و غیره، از طریق بازدیدهای محلی و نمونه‌برداری از ساختمان‌ها.

۳-۶-۷- مسائل کمی و کیفی مربوط به وضع مسکن در شهر و محلات مختلف و کمبودها و مشکلات مربوط به تهیه مسکن در شهر.

۳-۶-۸- وضع مالکیت اراضی در شهر، با تفکیک نوع مالکیت خصوصی و عمومی (شهرداری، اوقاف، سازمان زمین و سایر سازمان‌های عمومی).

۳-۶-۹- وضع بناها و محوطه‌های تاریخی، با استفاده از اطلاعات و ضوابط حفاظت سازمان‌های مربوطه.

۳-۶-۱۰- موقعیت، گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه‌ها (تأسیسات شهری آب و فاضلاب، برق، تلفن، گاز و غیره)، سرانه‌ها، کمبودها، محدودیت‌ها و امکانات گسترش آن‌ها.

۳-۶-۱۱- وضع کیفی، کمی تجهیزات شهری (کشتارگاه، غسالخانه، گورستان، دفع زباله، آتش‌نشانی و غیره)، کمبودها و مشکلات موجود در این زمینه.

۳-۶-۱۲- وضع شبکه‌بندی خیابان‌ها و معابر پیاده، از لحاظ سیستم شبکه‌بندی و مشخصات معابر و تقاطع‌ها (طول و عرض و شیب، نوع پوشش و غیره).

۳-۶-۱۳- مسائل مربوط به عبور و مرور عمومی و خصوصی، در شهر (سیستم ارتباطی، حجم، کیفیت، نحوه کنترل، مشکلات مربوط به نقاط و گره‌های رفت‌وآمد، تعداد وسایط نقلیه عمومی و خصوصی، تعداد تصادفات، حجم عبور و مرور در مسیرها و نقاط بحرانی و غیره).

