

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

تهیه طرح‌های تفصیلی

۱- تهیه نقشه‌های تفصیلی محلات و مناطق تعیین شده به ترتیب اولویت

۱-۱- نقشه شبکه خیابان‌ها تا حد کوچه‌های قابل دسترسی (ضمن تعیین کف خیابان‌های اصلی و فرعی)، تعیین نحوه استفاده از اراضی مشروح (تفصیلی) و قطعی شده و تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی براساس پیشنهادهای طرح توسعه و عمران شهر و نتایج حاصله از بررسی‌های مشروح محلی، به مقیاس حداقل.

۱-۲- نقشه‌های نمونه برای نشان دادن موارد عملی پیشنهادهای تفصیلی از قبیل نقشه‌های فضاهای شهری، محوطه‌سازی، ساختمان‌های مسکونی و غیره، در موارد لزوم.

۲- تهیه ضوابط و مقررات و گزارش‌های توجیهی ضمیمه طرح

۲-۱- پیشنهادهای اصلاحی لازم در مورد برنامه پنج‌ساله عمرانی شهر برای تطبیق با طرح تفصیلی.

۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی، تراکم‌ها، تفکیک زمین و احداث بنا، احداث و توسعه معابر، میداين، فضاهای شهری و غیره، با توجه به پیشنهادهای طرح تفصیلی.

۲-۳- دستورالعمل‌های لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت‌کنندگان بر اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها.

۲-۴- سایر گزارش‌ها و توضیحات مربوط به پیشنهادهای طرح تفصیلی.

۳- انجام مطالعات و تهیه نقشه‌های جزئیات شهرسازی

این طرح‌ها که قاعداً باید همسو با اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی، در چارچوب برنامه پنج‌ساله عمرانی تهیه شود، شامل مراحل و محورهای زیر است:

۱- بررسی مشروح مربوط به طرح‌های برنامه پنج‌ساله عمرانی شهر (یا برنامه راهبردی عملیاتی شهر و شهرداری)

۱-۱- بررسی و تعیین فهرست و مشخصات پروژه‌های برنامه پنج‌ساله عمرانی شهر، همراه با ضوابط و معیارهایی که براساس پیشنهادهای طرح توسعه و عمران شهر یا طرح‌های تفصیلی می‌بایست مورد توجه قرار گیرد.

۱-۲- تعیین موقعیت قطعی پروژه‌های شهرسازی در برنامه پنج‌ساله عمرانی شهر (اعم از خیابان‌ها، میداين، فضاهای سبز، مراکز محله‌ها، سایر فضاهای شهری، و مناطقی که در مقیاس شهری احتیاج به طرح و نقشه با تعیین جزئیات دارند)، و همچنین تعیین محدوده مناطقی که برای تهیه طرح‌های مزبور باید نقشه‌برداری شوند.

۱-۳- انجام مطالعات و بررسی‌های مربوط به مالکیت، کیفیت ساختمان‌ها، معماری بناهای واقع در محدوده مطالعات، فضاهای شهری واحد ارزش و سایر عواملی که باید در طرح‌های پیشنهادی جزئیات شهرسازی مورد توجه قرار گیرد.

۲- تهیه نقشه‌های جزئیات شهرسازی در طرح‌های پیش‌بینی شده در برنامه پنج‌ساله

۲-۱- نقشه‌های جزئیات شهرسازی خیابان‌ها و معابر احداثی و تعریضی (خط پروژه، مقاطع طولی و عرضی اجرایی، جزئیات مربوط به موقعیت و خصوصیات فضاهای سبز، پیاده‌روها، پارکینگ‌های اطراف آن‌ها، تقاطع‌ها، خط‌کشی‌ها و غیره) به مقیاس حداقل.

- ۲-۲- نقشه‌های جزئیات شهرسازی میادین و فضاهای باز شهری، پارک‌ها و فضاهای سبز (به نحوی که تهیه نقشه‌های محوطه‌سازی براساس آن‌ها ممکن باشد).
- ۲-۳- نقشه‌های جزئیات شهرسازی مراکز محلات و سایر مناطق پیش‌بینی شده، برای رفع احتیاجات عمومی شهری، در برنامه پنج‌ساله عمرانی شهر به مقیاس مناسب.
- ۲-۴- برآورد هزینه‌های مقدماتی با توجه به طرح‌های تهیه شده و در صورت لزوم، پیشنهاد اصلاحات ضروری در برنامه پنج‌ساله عمرانی شهر، با در نظر گرفتن امکانات شهرداری و سایر منابع مالی مربوط.
- ۲-۵- گزارش‌های توجیهی، جدول‌ها، نمودارها، دستورالعمل‌های اجرایی و ضوابط و معیارهای ساختمانی، معماری و شهرسازی که با در نظر گرفتن طرح‌های فوق باید مورد توجه قرار گیرد.

طرح‌های آماده‌سازی زمین

۱- مکان‌یابی جهت تعیین حوزه‌های مسکونی

ضرورت تقدم این مرحله از آماده‌سازی زمین از اینجا ناشی می‌شود که اولاً تعدادی از شهرها فاقد طرح جامع هستند، ثانیاً بسیاری از زمین‌های در تملک سازمان زمین شهری خارج از محدوده طرح جامع قرار دارند، ثالثاً در شهرهای دارای طرح هادی، محور توسعه شهر به صورت کلی و برای کوتاه‌مدت تعیین شده است. رابعاً در بعضی شهرها به دلیل قدمت طرح جامع آن‌ها، واقعیت موجود به آینده‌نگری‌های طرح مطابقت نمی‌کند. بنابراین برای جلوگیری از توسعه شهر به صورت بی‌قاعده و بدون برنامه و اختصاص زمین‌های مناسب سایر کاربری‌ها به کاربری مسکونی، مکان منطقه مسکونی براساس ضوابط و پس از تحقیقات لازم، مشخص می‌گردد.

۲- تهیه طرح آماده‌سازی

نظر به اینکه آماده‌سازی زمین، ادامه منطقی و لازم طرح‌های جامع و تفصیلی است، لذا این مرحله برای شهرهایی که دارای طرح جامع و تفصیلی هستند به انجام مطالعات و تهیه نقشه‌های اجرایی و جزئیات شهری محدود می‌شود، ولی اگر برای شهری طرح جامع و تفصیلی تهیه نشده باشد و یا طرح‌های تهیه شده با شرایط موجود شهر مطابقت نداشته باشند، فرایند تهیه طرح آماده‌سازی پیچیده‌تر و طولانی‌تر می‌گردد.

۳- اجرای طرح آماده‌سازی

پس از تأیید نقشه‌های فاز ۲، عملیات اجرایی شروع می‌شود و تا رسیدن شبکه‌های اصلی به مرحله جدول و آسفالت ادامه می‌یابد.

۴- واگذاری زمین

پس از رسیدن شبکه‌های اصلی به مرحله جدول و آسفالت توسط سازمان زمین شهری، واگذاری زمین به متقاضیان مسکن جهت احداث واحدهای مسکونی آغاز می‌شود و به موازات عملیات ساختمانی واحدهای مسکونی، سایر عملیات باقیمانده در آماده‌سازی انجام می‌گیرد.

