



موضوع: خلاصه کتاب طرح ها و برنامه های شهرسازی، دکتر مصطفی بهزادفر

فهرست مطالب:

مقدمه

فصل اول: مفاهیم و تعاریف پایه

(۱) طرح و برنامه

(۲) طرح جامع

(۳) طرح تفصیلی

(۴) طرح های جامع یا عملیاتی

(۵) طرح های موضوعی- موضوعی

(۶) روش مطالعه و انجام طرح های جامع در ایران

(۷) روش مطالعه و انجام طرح های تفصیلی در ایران

(۸) مفهوم کاربری زمین

(۹) مفهوم سرانه کاربری

(۱۰) فضای گذران اوقات فراغت

(۱۱) فضای سبز

(۱۲) کاربری ورزشی

(۱۳) کاربری تفریحی

فصل دوم: سابقه و مشخصات طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

۱- اقدامات شهر سازی قبل از اولین طرح جامع

۲. اولین طرح جامع شهر تهران (طرح جامع مصوب ۱۳۴۷ هجری شمسی)

۳. طرح جامع دوم تهران، موسوم به طرح ساماندهی:

۴. طرح های تفصیلی مصوب تا قبل از طرح های تفصیلی و جامع جدید (۱۳۸۶ هجری شمسی)

۵. طرح های جامع و تفصیلی جدید

فصل سوم:

۱. وضعیت فضاهای سبز و باز، و تفریحی و ورزشی از طرح جامع مصوب سال ۱۳۴۷ تا طرح ساماندهی

۲) وضعیت فضاهای سبز و باز، تفریحی و ورزشی از طرح دوم تا طرح جامع سوم

۳) وضعیت فضاهای سبز و باز، تفریحی و ورزشی در مقطع زمانی طرح جامع سوم

مقدمه:

نزدیک به نیم قرن است که طرح های جامع و تفصیلی چونان ابزار ها و اسناد هدایت توسعه فضایی شهر های ایرانی هستند اما همچنان نا شناخته به نظر می رسند. در واقع جامعه علمی و عملی کشورمان به درک موجز و درستی از طرح های جامع و تفصیلی نیاز دارد.

برای توضیح بیشتر مطالب طرح های جامع و تفصیلی محتوای کتاب در ۳ فصل تنظیم شده است: فصل اول تحت عنوان " مفاهیم و تعاریف پایه " شکل گرفته است که به تعریف طرح برنامه جامع و تفصیلی پرداخته شده و سپس طرح های جامع، تفصیلی، اجرایی، موضوعی و موضعی تعریف شده است.

در فصل دوم، سابقه و مشخصات طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران شرح داده شده است. ابتدا به اقدامات شهرسازی و سپس ویژگی های طرح های جامع اول، دوم و سوم بازگو گردیده است. در فصل سوم، جایگاه فضاهای گذران اوقات فراغت در طرح های جامع شهر تهران شرح داده شده است که به منظور توضیح سلسله مراتبی یکی از عناصر بخشی متن طرح های جامع می باشد

فصل اول مفاهیم و تعاریف پایه

مقدمه

واژه طرح در واقع معادل "برنامه کالبدی" است که به عنوان پیشوند طرح های جامع و تفصیلی و در کل طرح ها و برنامه های توسعه شهری به کار می رود.

کلیات طرح جامع وقتی که تفصیل شود و با جزییات عرضه ک

گردد تفصیلی می شود. اگر مقیاس طرح جامع ۱:۵۰۰۰ باشد وقتی که به دقت ۱:۲۰۰۰ تبدیل شود از جامع به تفصیلی میل می کند.

۱- طرح و برنامه

این دو واژه علی رغم تفاوت هایی که دارند در میان کارشناسان علوم شهری فارسی زبان تقریباً یک مفهوم و معنا دارند. کاربرد واژه طرح در شهرسازی به تبیین زیر است:

"بیان سلسله فعالیت های فنی- اجرایی برای رسیدن به هدف مشخص" یا به عبارتی "مجموعه ای از خدمات و عملیات مشخص و همبسته که با هزینه معین در دوره زمانی و از قبل تعیین شده برای رسیدن به هدف مشخصی انجام می گیرد."

ویژگی های طرح:

۱- از مجموعه ای خدمات و عملیات مشخص تشکیل شده است.

۲- در زمان معین انجام می شود.

۳- برای رسیدن به هدف یا اهداف معین در چارچوب هدف های برنامه تدوین و اجرا می شود.

۴- دارای برآورد هزینه است که هزینه های طرح متناسب با کلیه مراحل و خدمات آن پیش بینی می شود.

طرح بر اساس قالب و مقیاس مطرح می شود که می توان به طرح ملی (جنبه راهبردی دارد و دارای حجم سرمایه گذاری بزرگ است)، طرح استانی (حجم سرمایه گذاری متوسط دارد)، و خاص ناحیه ای (حجم سرمایه گذاری در ابعاد کوچک دارد) اشاره کرد.

برنامه: برنامه همان تصمیمات منظم بر اساس سلسله مراتب عملیات است یا به عبارتی تعهد برای انجام برخی عملیات برای رسیدن به اهداف خاص می باشد. برنامه به منظور هدف برنامه ریزی تهیه می شود که هدف برنامه ریزی ارتقاء کارایی نسبت به عرضه و تقاضای شهر و شهروندان است. انواع برنامه از نظر مدت زمان اجرایی (طول دوره یا از طریق قانون تعیین می شود یا بر حسب موضوع و روند طرح):

۱- بلند مدت که ۱۰ تا ۲۰ سال است گاه به ۲۵ سال نیز می رسد و آینده نگری اساس کار است.

۲- میان مدت که ۳ تا ۷ سال است گاه به ۱۰ سال نیز می رسد که راه رسیدن به هدف مورد نظر برنامه ریز می باشد.

۳- کوتاه مدت که ۱ تا ۲ سال است هرچه مدت کمتر قابلیت اجرایی بالاتر است.

انواع برنامه از نظر فراپوششی: ۱- جامع که همه جانبه و یک جانبه است. ۲- غیر جامع

انواع برنامه از نظر اهداف راهبردی: ۱- برنامه توسعه عمومی ۲- برنامه اقتصاد توسعه ۳- برنامه کالبدی ۴- برنامه ارشادی و اجباری ۵- برنامه اختصاصی

انواع برنامه از نظر سطوح مکانی شامل برنامه ملی (در سطح کشور) منطقه ای (در سطح یک یا چند استان) ناحیه ای (در سطح یک یا چند شهرستان) شهر (در سطح شهر) روستایی (در سطح دهستان و روستا) می باشد.

طرح در واقع اطلاعات مورد نیاز را برای برنامه ریزان تهیه می کند تا آنها بتوانند بر اساس این اطلاعات رشد شهر را از لحاظ اقتصادی-اجتماعی و کالبدی و... تا چند سال بعد پیش بینی کنند و تصمیماتی راجع به رشد شهر بگیرند.

مسئولان طرح:

طرح ها ممکن است از طریق قوانین اداری با توجه به موقعیت جغرافیایی و نوع طرح اداره شود. در مدت اجرای طرح قانون عواملی را که از هر لحاظ وارد طرح شدند را بررسی می کند و روندی برای توسعه و اصلاح آن تعیین می کند.

مراحل تهیه طرح به صورت چرخه به طور مستمر وجود دارد که شامل فرایندهای زیر می باشد:

۱- تعیین موضوعات ۲- بیان اهداف کوتاه مدت ۳- جمع اوری امار و اطلاعات ۴- تهیه طرح ۵- برنامه کلی برای اجرای طرح ۶- ارزیابی تأثیرات طرح بر برنامه های اجرایی ۷- تجدید نظر و به هنگام کردن طرح ۸- تجدید نظر و به هنگام کردن برنامه اجرایی انجام برنامه اجرایی

جامع در مقابل راهبردی

طرح های راهبردی نسبت به طرح های جامع تمرکز بیشتری دارند می توانند سریع تر با منابع کمتری تکمیل شوند.

کسانی که طرح را تهیه می کنند: کارکنان داخلی، مشاوران خارجی، سازمان های مردم نهاد یا داوطلبان یا ترکیبی از آنها.

طرح ها به وسیله یکی از بخش های دولتی به کار گرفته یا اعلام می شوند از این رو تبیینی از سیاست های آن بخش به حساب می آیند.

طرح ساختاری پایه

طرح ها از دو مولفه پایه و یک هسته تشکیل شده اند محتوای خاص طرح به عوامل متعددی مثل نحوه تهیه طرح، اهداف آن و چشم انداز مد نظر بستگی دارد. هسته طرح معمولاً در بر گیرنده بیانیه مقالات، برای تهیه و به کار گیری طرح، تبیین چشم انداز یا تبیین اهداف و مقاصد برای شرایطی، ارزیابی گزینه های طرح و طراحی، برنامه اجرایی و... می باشد. عوامل طرح شامل موضوعات اصلی طرح است که بستگی به هدف طرح دارد در واقع اساس طرح جامع را تشکیل می دهند. عواملی همچون توسعه اقتصادی، سوانح طبیعی، طراحی شهری و... می باشند.

اشتراک تمامی طرح ها اهداف کلی و زمان دار و فرضیات طرح است. هدف کلی بیانیه ای است که وضعیت مطلوب آینده را تعیین می کند. هدف زمان دار یا خرد بیانیه ای است که وضعیت خاص اتی را - که باید در مدت زمان مشخص بدست آید - شرح می دهد تعداد آنها بیشتر از اهداف کلی است بر حسب موضوعات اهداف کلی سازمان دهی می شود. ارزیابی اهداف عملیاتی زمان دار برای هر هدف کلی می تواند در روند طرح ریزی و اجرا به شهرساز کمک کند. فرض بیانی از وضعیت موجود و اتی است که زمینه های کالبدی و اقتصادی در طرح را که باید مد نظر قرار گیرد شرح می دهد. در آغاز طرح ریزی لازم است فرض های اصلی در مورد محدوده طرح ریزی مشخص شود.

اطلاعات مورد نیاز متعارف برای تهیه طرح: ۱- نقشه و تصاویر ۲- محیط طبیعی ۳- وضع موجود کاربری اراضی ۴- مسکن ۵- حمل و نقل ۶- تاسیسات شهری ۷- خدمات جامعه ۸- جمعیت و اشتغال ۹- اقتصاد محلی ۱۰- عناوین خاص

ساختار و مدارک

اسناد باید فرایند برنامه ریزی را مشخصاً منعکس سازد و به صورت ابزاری مفید برای استفاده کنندگان اتی به کار روند. که خواه به صورت پوستر و خواه در شبکه اینترنت منتشر می شوند.

جدول محتویات: برای سادگی در کاربرد طرح است و دیگر اینکه خواننده بتواند زود تر به موضوع خاص مورد علاقه اش برسد.

چارچوب زمانی: نام طرح، تاریخ همه مراحل اصلی مربوط به برنامه ریزی می بایست تهیه شود و بر روی جلد طرح یا در صفحه عنوان باید تاریخ کاربرد طرح ذکر شود.

-درک واژه های متداول طرح و برنامه به زبان مصداقی ساده

وقتی گفته می شود شهری برنامه دارد یعنی آن شهر برای برنامه کارها، دستور کارها و فعالیت هایی که باید در آن صورت گیرد مسندی دارد که با هدف مشخص و طی فرایندی مشخص تنظیم شده است.

طرح جامع، برنامه ای است که برای حل مسائل کالبدی شهر و با هدف به سامان رساندن شهر از طریق نظم کالبدی تهیه می گردد. در داخل برنامه جامع کالبدی تعداد زیادی برنامه موضوعی و موضوعی و موضوعی - موضوعی تعریف می گردند. برای رسیدن به کیفیات محیطی، اسناد طراحی شهری تعریف می شود.

هر برنامه کلی برای اینکه به عرصه عمل در بیاید باید خودش فرایندی را طی کند باید بر حسب نوع، جزئیات اجرایی آن مشخص شود و نحوه اجرای آن معلوم گردد. که به آن پروژه می گویند. پروژه می تواند جریان برنامه ریزی باشد. انجام دادن یا موجود کردن و عینیت دادن برنامه عملیاتی به موجودیت خود نوعی پروژه است. تهیه طرح جامع به عنوان دستور کار یا برنامه، خود در دستور کار شهرداری قرار می گیرد. طرح جامع سندی برنامه ای است که برای تهیه آن نیاز به مطالعه، جمع اوری اطلاعات، تجزیه و تحلیل و تشخیص راه حل مناسب دارد تا از طریق آن برنامه کارهایی برای اقدام یا اجرا تعریف کرد.

طرح نتیجه ای برآمده از تلاشی اندیشیده، و پر کار است که از اقدامات به هم پیوسته ای برآمده باشد. راهبرد گروهی از اقدامات است که راه گروهی و احتمالی را در درخت تصمیم سازی شکل می دهد و چگونگی به انجام رساندن آن از طریق مشخص کردن نوع اقدام، زمان و مکان اقدام می باشد که بستگی به موقعیت زمانی اقداماتی دارد که به وقوع پیوستند.

۲- طرح جامع

"طرح جامع، بیان رسمی به کار گرفته شده به وسیله مقام قانونی دولت حکومت محلی برای توسعه و حفاظت در آینده است این طرح اهداف را مشخص می سازد. وضعیت موجود و گرایش ها را تحلیل می کند و چشم اندازی از ویژگی های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی جامعه را در سال های آتی مشخص می سازد و تصویر می کند سیاست ها و راهنمایی های مورد نظر برای اجرای آن چشم انداز نیز جمع بندی می گردد. رشته ای وسیع از موضوعات مرتبط را به صورت یکپارچه نشان می

دهد، روابط مهم بین مولفه های جامعه را بر اساس مقیاس جامعه و منطقه ای وسیع تر مشخص می سازد. آینده دراز مدت را نشان می دهد، معمولاً افق آن ۲۰ ساله و گاهی نیز بیشتر است. مهم ترین عملکرد طرح جامع، تهیه راهنمای با ارزشی برای تصمیم گیران بخش خصوصی و عمومی است که بر کیفیت زندگی موجود و اتی ساکنان و محیط طبیعی و مصنوع که در آن زندگی، کار و تفریح می کنند تاثیر می گذارد "

یا به عبارتی "طرح جامع طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مختلف، نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط و فرود گاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی و بهسازی و اولویت های مربوط به آنها تعیین شود ضوابط و مقررات مربوط به آنها و همچنین مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می شود و بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر است."

طرح جامع کامل ترین نوع برنامه ریزی است که در آن اهداف، راهبردها، خط مشی ها، سیاست های اجرایی، برآورد مالی و نیروی انسانی، اسناد و مدارک به طور کامل مورد توجه قرار می گیرد. طرح جامع اصولاً و عمدتاً برنامه کالبدی محسوب می شود. در طرح جامع با محوریت کالبد، به ساماندهی فضاها، توده ها، حوزه و کارکردها پرداخته می شود.

طرح جامع باید آینده نگر باشد و نیازها و خواست های جامعه را پیش بینی می کند باید اصول کلی را که برای تهیه طرح های خاص مورد نیاز است، تدوین کند و به تهیه برنامه بودجه ریزی اجرای آنها بپردازد. برنامه برای اینکه جامع باشد باید مردمی نیز باشد و پیشنهاد های آن از جانب مردم مورد حمایت قرار می گیرد. دامنه طرح جامع از تهیه یک سری مطالعات خاص تا مطالعات عمیق در مورد طرح توسعه مناطق درونی متغیر است.

مواردی که طرح جامع باید به بررسی آن بپردازد: ساختار فیزیکی شهر یا محیط مورد برنامه ریزی، اندازه روند توسعه، تعیین اهداف کلان و خرد برای تغییرات و رشد آینده، پیشنهادهایی برای حفظ و ارتقاء سلامتی و بهداشت، رفاه عمومی، پیشنهادها و سیاست های خاص، ترسیمات گرافیکی که برنامه را نشان می دهد و استانداردهایی برای تضمین آنها.

۳- طرح تفصیلی

"طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین های شهری در سطح محله های 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 واحد های شهری و اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد."

طرح های تفصیلی اجرایی تر از طرح های جامع اند و از حد راهبرد نیز فراتر هستند. مقیاس طرح جامع از ۱:۵۰۰۰ تا ۱:۲۰۰۰۰ متغیر است اما طرح تفصیلی چون تدقیق شده و جزءتر از طرح جامع است دارای مقیاس ۱:۲۰۰۰ است. طرح جامع مبنای تصمیم گیری های کلان درباره کالبد شهر نظیر تشخیص حوزه کاربری های اصلی، جهات و محور های توسعه و محدوده کلی شهر است. اما طرح تفصیلی مبنای تصمیم گیری درباره اجزای واحد های انواع کاربری ها، تمایز کلی پلاک ها و تمایز کلی (البته غیر اجرایی) بر و کف، و همچنین اعمال ضوابط ساختمانی و معماری و شهر سازی است. در پروژه های طراحی شهری معمولاً چارچوب های طراحی و گستره های طرح راهبردی در شکل کاربری زمین با مقیاس ۱:۲۰۰۰ تا ۱:۵۰۰۰ ارائه می شود.

۴- طرح های اجرایی و عملیاتی

طرح های جامع و تفصیلی به رغم اینکه از نظر فرا پوشی جامع و مفصل اند، ولی فاقد مقیاس اجرایی هستند و نمی توان از روی مقیاس و نقشه های مربوط به این طرح ها، کار های اجرایی انجام داد. از این رو طرح های اجرایی با مقیاس اجرایی و در جهت ارائه جزئیات این طرح ها تهیه می شود. مقیاس این طرح ها معمولاً ۱:۵۰۰ است در برخی موارد از ۱:۵۰۰ نیز فراتر می رود در واقع آخرین زنجیره سیر عملیاتی شدن طرح های شهری دانست که به جزئیات و ریز طرح ها می پردازند. از جمله این طرح ها می توان طرح آماده سازی زمین، طراحی اجرایی خیابانها و... دانست.

طرح آماده سازی زمین

مجموعه فعالیت هایی است هماهنگ و ضروری در اراضی متعلق به سازمان زمین شهری که به منظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی، به منظور احداث واحد های مسکونی و تاسیسات وابسته به آنها در رفع نیازمندی های عمومی صورت می گیرد. سازمان تهیه کننده ان وزارت و شهر سازی است. هر آنچه در طرح های جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده است، در آماده سازی به مرحله اجرا در می آید. تدوین و اجرای برنامه آماده سازی، یکی از عمده ترین تحولات در توسعه شهری است.

طرح های آماده سازی که عمدتاً بر حسب ضرورت، شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه های عبور و مرور، شبکه های ابرسانی و فاضلاب، برق، مخابرات و جز اینهاست. دارای هدف هایی به شرح زیر است:

تغییر نقاط شهری و ایجاد تعادل میان مراکز جمعیتی

تولید زمین در مقیاس انبوه و گسترده برای پاسخگویی به نیاز فرایند مسکن

بستر سالم و مناسب برای واحد های مسکونی، از لحاظ شهرسازی، معماری و تاسیسات و خدمات شهری

کمک به گروه های کم در آمد، برای دستیابی به مسکن مناسب با حداقل هزینه برای دولت استفاده حداکثر از منابع مالی سازمان زمین شهری

جلوگیری از احداث واحد های مسکونی در زمین های مناسب برای کشاورزی یا توسعه صنعتی جلوگیری از رکود اقتصادی در اثر کاهش فعالیت ساختمانی به دلیل عرضه اندک زمین مراحل اصلی فعالیت آماده سازی:

مکان یابی ۲- تهیه طرح ۳- اجرا ۴- واگذاری

پروژه های آماده سازی از منظر برنامه ریزی شهری نیز با چهار مقوله عمده شهر سازی یعنی تراکم، کاربری اراضی، چگونگی گسترش اتی و شبکه ارتباطی سر و کار دارد.

پیامد های مثبت طرح آماده سازی

- کاهش مقطعی بهای زمین در شهر ها و متوقف کردن سوداگری زمین و مسکن در انها

- تعادل بخشیدن به عرضه و تقاضای مسکن و زمین در شهر ها

اجرای نوعی شهر سازی نظام مند در حاشیه شهر ها که در مقایسه با زاغه ها و مسکن های غیر استاندارد، وضعیتی به مراتب بهتر داشت

پیامد های منفی (که به دلیل وجود مشکلات اجرایی و عدم توجه به توتنایی اقتصادی و وضعیت اجتماعی متقاضیان و عدم پشتیبانی مالی برای ساخت و عدم تدوین اجرایی است).

توسعه افقی و بدون برنامه شهر ها

تخلیه محله های قدیم شهر

تشدید روند مهاجرت روستاییان به شهر ها

تشدید تغییر کاربری اراضی در زمین های مجاور به محل طرح های آماده سازی

تشدید مشکلات مدیریت شهر ها و تامین نیاز های ان

طرح آماده سازی گلشهر کاظمیه زنجان: نوع زمین شامل قطعات تفکیکی واحد های

ویلايي و همچنین زمین های وسیعتری برای ساخت مسکن آپارتمانی است. طرح از دو ناحیه و چهار محله تشکیل شده که هر ناحیه دارای یک مرکز خدماتی عمده در مجاورت مسیل های طبیعی است که این مسیل ها به فضای سبز و پارک ناحیه تبدیل شده اند. هر محله از مجموعه ای از واحد های همسایگی تشکیل شده است که از یک طرف به مسیر پیاده و از انجا به مراکز خدماتی محله و

از طرف دیگر به شبکه دسترسی سواره متصل است. خدمات مستقر در لبه هر دو محله که در دو طرف خیابان اصلی ۳۵ متری قرار گرفته، باعث ایجاد بدنه ها و فضاهاى شهری این خیابان به شکلی قرینه و متقابل شده است. در این طرح علاوه بر ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری و ساختمانی ارائه شده - با توجه به تجارب توسعه های شهری در موارد مشابه - نکات ذیل پیشنهاد گردیده است:

الف) مرحله واگذاری

برای زمین های اپارتمانی ارزش بیشتری در نظر گرفته شود

با توجه به اینکه ساخت انفرادی برنامه ریزی ناشدنی است ، حتی المقدور سعی شود که در واگذاری نهایی، اهرم های تشویقی موثر H_d جهت ایجاد تعاونی های مسکن به کار گرفته شود.

- تبدیل مالکیت ها، از نظر جایگزین کردن نیازمندان به مسکن به جای بی نیازان . همچنین، توجه شود که وارد کردن گروه هایی با توان اقتصادی موثر در چرخه تولید مسکن ، باعث تسریع در ساخت می گردد.

ب) مرحله ساخت

- پیشنهاد می شود سازمان یاد شده به موارد ذیل به صورت برنامه ریزی شده و نسبتا سلسله مراتبی توجه کند:

۱- واگذاری ۲- اجرا ۳- مدیریت دوران نگهداری ۴- مذاکره با بخش های خصوصی و دولتی ذی ربط در مورد ساخت خدمات شهری، نتایج این مذاکرات امکان برنامه ریزی عملی را فراهم می نماید.

~ HUKU T PRAU

- پیشنهاد می شود که حتی المقدور توافق های اولیه ای با سازمان های ذی ربط در تامین خدمات و زیر ساخت های شهری به عمل آید تا از زیر ساخت ها و خدمات موجود در شهر در هر زمینه استفاده بهینه گردد.

- برای تامین مالی هزینه های مرحله نگهداری راه حل های مناسب بررسی و انتخاب می شود.

۵- طرح های موضعی - موضوعی ، موضعی و موضوعی

یکپارچگی فضایی و کارکردی مستقل و واحد در مقیاس کل شهر هستند که به عبارتی پروژه های موضعی هستند. این پروژه ها غالبا برنامه بندی در محل های خاص محسوب می شود و قید مکان

نیز دارد، مسامحتاً طرح های موضوعی نامیده می شود. طرح های موضوعی با مقیاس بزرگتر از محصولات پروژه های یکپارچه و فراگیر برنامه های اقدامتلقی می گردد

۵-۱ توجیه کلی

طرح های موضوعی ، موضوعی و موضعی - موضوعی، زیر مجموعه طرح های فراگیر، نظیر طرح های جامع و تفصیلی و همین طور طرح های جامع طراحی شهری محسوب می شود. طرح جامع و تفصیلی راهبردها و سیاست های است که مسیر و ابزار دستیابی به اهداف توسعه کالبدی را ترسیم و تصویر می کند. طرح های (برنامه های) موضعی ، موضوعی و موضعی - موضعی برنامه هایی هستند برای پروژه های فرودست تعریف شده در فرایند طرح های فرادست (فراگیر) جامع و تفصیلی و نظیر آنها تهیه می شوند. در مقایسه با طرح های (برنامه های) فرادست (جامع و تفصیلی) موضوعیت و محدودیت تعریف شده تری دارند و مقیاس بزرگتر و به عمل نزدیک تر پروژه موضعی پروژه ای است که به مکان معین یا موضوع مشخص دلالت دارد.

پروژه های موضوعی ، پروژه هایی هستند که به موضوعی مشخص از موضوعات درون طرح های (برنامه های) فراگیر دلالت دارند . پروژه های موضعی - موضعی خاص پروژه هایی هستند که برای هر کدام از پروژه های تعریف شده مذکور برنامه ای تهیه می کند که راهبردها و سیاست های اجرایی حاصل در این حیطه را تعریف و تبیین کند و راه اجرای پروژه را همراه سازد.

اصولاً سیاست هایی که در چارچوب انواع برنامه ها و طرح ها به ویژه برنامه ها و طرح های طراحی شهری، تهیه می شوند مرحله به مرحله تعدوین شده تا اجرایی شوند. در مرحله تبدیل سیاست های کلی به سیاست های خاص، سه نوع سیاست تهیه می شود که شامل اینهاست: سیاست های خاص موضعی - موضعی (حوزه ای) سیاست های خاص موضعی (مکان و سیاست های خاص موضعی ، سیاست های اخیر را سیاست های تکمیلی طراحی شهری می نامند که در آن گروه راهنما، ضابطه طرح و نقشه به سوی اجرا میل می کند این اسناد راهنماهای تکمیلی طراحی شهری می گویند. راهنمای تکمیلی طراحی در سه شکل عینیت می یابد: چارچوب طراحی یا چارچوب توسعه برای طرح های موضعی - موضعی دستور کار (برای طرح های موضعی) و راهنمای طراحی (برای طرح های موضعی).

۲-۵-۵- درک جایگاه پروژه های (طرح های موضعی و موضعی برقامت برنامه های کالبدی تهران برنامه های کالبدی تهران در سه گروه طبقه بندی می شود :

اول: برنامه هایی که راهبردهای کلی توسعه و سازماندهی شهر را تبیین می کنند.

دوم برنامه هایی که در مقیاس مختلف به صورت بخشی سامانه کالبدی شهر را مدیریت و هدایت می کند

سوم، برنامه هایی که انجام عملیات اجرایی در مکان های مشخص و معلوم معنی دار می سازند.

در طرح های فراگیر دو نوع پروژه قرار می گیرند : نوع اول طرح جامع است که سیاست ها و راهبردهای کلی را تصویر می کند، و نوع دوم طرح تفصیلی که غالباً به توفیق برنامه ها و اسناد مکان محور (کالبدی) طرح جامع می پردازد. طرح تفصیلی می تواند سند ساختار کالبد را نیمه اجرایی یک پارچه باشد طرح جامع به طور اصولی در کلیات، خود می تواند طرح موضوعی تلقی گردد. بخشی از موضوعات که اساسی و محوری می داند در مقیاس بالای ^۱/_{۱۰۰۰۰} در ود تبیین هستند معلوم می شوند پس می توان موضوعات ضابطه ای و دستورالعمل های توصیه ای توسعه شهری را اسناد تکمیل کننده طرح های جامع دانست و موضوع های عملیاتی از موضوعات مختلف اسناد تکمیل کنند طرح تفصیلی بر شمرد.

پروژه های موضوعی غالباً با پروژه های فراگیر شهری سازگاری دارد چون معیارها و ضوابطی را بر می تابد که در تمامی اجزای شهر قابلیت جاری شدن ساختار بندی و سازماندهی اجرایی مدیریت و اجرای برنامه های کالبدی شهر تهران علاوه بر اینکه یکپارچه هستند، باید در برگیرنده تمام اجرایی تقسیم کار نیز باشد. برنامه های کالبدی پس از تصویب و در مسیر اجرا به دو گروه تقسیم می شوند یک گروه جنبه راهبردی و ضابطه ای دارد مشمول اسناد طرح جامع و برنامه های کالبدی موضوعی می گردد. گروه دوم، برنامه های کالبدی هستند که قید مکانی و وابستگی به محلی خاصی دارند و بازتاب های اجرایی آن ها روشن است که برنامه های اقدام هستند و می توانند به وسیله یک یا چند نهاد اجرایی موجود یا با شیوه های هدایت و نظارت ویژه ای به اجرا درآیند.

طرح های موضوعی در سه سطح ساختاری - راهبردی، ساختاری - نیمه اجرایی، اجرایی و عملیاتی مطرح می شود ولی طرح های موضعی در دو سطح سطح اول متأثیر از راهبردهای فرادست جامع است و سطوح دیگر متأثیر از راهبردهای طرح جامع و ساختار فضایی کلان طرح جامع و فرد یک پارچه طرح تفصیلی است.

طرح جامع در واقع برنامه ریزی کالبدی کلان است طرح فصیلی حکم برنامه کالبدی میانه را دارد و هر طرح موضعی نیز برنامه ای خرد است. طرح های موضعی هم غالباً جز برنامه های بخشی- کالبدی کلان تلقی می گردد راهکارهای طرح موضعی نیز قائم به مکان خاصی نیست و برای هر نوع مکانی که موضوع مورد نظر در آن مداخلت داشته باشد تعمیم پذیر است.

طرح موضوعی ایجاد رسانی بدهی پارک ها و فضای شهری

فضاهای سبز عمومی تا حد ممکن می بایست در مراکز شهری متناسب با موقعیت کارکردی خود برحسب واحد همسایگی، محله، ناحیه و منطقه مستقر شوند و جانمایی پارک ها با فضای فرا محله ای در داخل محله ها تا حد امکان پرهیز گردد. پارک ها در هر شهر مناسب ترین فضاهای فراغتی

هستند و می بایست از جنبه عملکردی بنا به مقتضیات زمان و تغییرات فرهنگی و اجتماعی فضاهایی قابل ارتقا باشد و به علاوه دارای ابعاد و طراحی متناسب با نیازهای مردم محل نیز باشد.

راهنمای طراحی شهری معابر احداثی تهران

با در نظر گرفتن سه عال بافت، پهنه کاربری ها، مقیاس عملکردی و مقیاس ترافیکی، به عنوان تأثیر گذارترین عوامل در تعیین شخصیت خیابانهای احداثی، اهداف کلان و خرد پروژه در قالب این معیارها تدوین شده است که به طور خلاصه به بررسی آن ها می پردازیم باید به حفظ هویت بافت و تقویت و انسجام بستر پیرامونی معابر احداثی، هماهنگی و انسجام کاربرهای پیرامون معابر احداثی کیفیت روی معابر احداثی از لحاظ خصوصیات ترافیکی و تناسب ویژگی ها و خصوصیات معابر احداثی با مقیاس عملکردی آن در سطح شهر توجه شود اهداف کلان رویه ای تعریف بستر حقوقی و سازمان اجرایی کارآمد برای احداث معبر می باشد و اهداف خرد رویه ای شامل تراز کردن منابع مالی و هزینه های احداث معابر در طول انجام پروژه با مشارکت مردمی و جذب سرمایه گذاری های خصوصی از طریق شفاف سازی پروژ، تسهیل و تسریع در فرایند تملک املاک و اراضی واقع در طرح ها، تقویت و تسریع فرایند و مکانیسم اجرایی احداث معابر به واسطه مدیریتی کارآمد می باشد.

جمع بندی بررسی تجربه های مربوط به معابر احداثی در ایران

به طور کلی عمده ترین دلیل برای احداث معابر در ایران، حل معضلات ترافیکی است، به نحوی که حتی سایر مسائل و کیفیات موجود در خیابان ما را تحت شعاع قرار داده است در مسائل ماهوی بعد عملکردی و در ان میان موضوع ترافیک و دسترسی حضور اشخص تری در پروژه های انجام شده در کشور دارد. در اغلب پروژه ها معضلاتی چون ارتباط نداشتن با طرح فرادست و یا فقدان سطوح مختلف طرح های اجرایی و تنها تکیه بر طرح فرادست وجود دارد در سطوح پایین تر به موضوع سازمان فضای خیابان به عنوان عرصه عمومی به صورت بسیار حدود و معدود توجه شده است.

جمع بندی بررسی تجربه های جهانی احداث معبر

مسائل ترافیکی خیابان در تمامی نمونه های مورد خارجی به طور مشترک مورد تاکید توجه قرار گرفته است موارد دیگری از قبیل کاربری زمین کالبدی، محصوریت، موقعیت خیابان در شبکه ای گسترده و بررسی ای در مقیاس کلان تر از حوزه مستقیم، ایمنی و امنیت افراد پیاده و سواره و مهم تر از عوامل موثر بر تبدیل خیابان به فضای همگانی و در کنار بعد ترافیکی نیز در کانون توجه قرار گرفته است عدم توجه به مسائل همچون مشارکت مردمی، نظر سنجی و سیاست های تشویقی از مواردی است که باعث پائین آمدن کیفیات فضایی خیابان در قیاس با نمونه های خارجی شده است.

مبانی سنجش وضعیت با توجه به جایگاه خیابان در فرایند احداث

فرایند سنجش خیابانها مبتنی بر دسته بندی براساس جایگاه خیابان در فرایند احداث است. با دخیل ساختن عامل زمان در احداث معبر سه دسته خیابان قابل بررسی است:

خیابان های پیش از احداث که احداث شان هنوز نمود خارجی نیافته است. خیابان های در حال احداث که شامل طیفی از خیابان هایی است که فقط تملک بخشی از آنها صورت گرفته و خیابان هایی که بخش ناچیزی در اطراف شان تخریب شده است و خیابانهایی که مراحل نهایی احداث را طی کرده است. خیابان های پس از احداث که شامل خیابانهایی است که احداث آنها به طور کامل پایان پذیرفته است.

گونه های خیابان

گونه بندی خیابان ها که در سند راهنما به آن استناد می شود خیابانهایی را که طراحی و ساخته می شود تحت تاثیر قرار می دهد در تدوین راهنمای طراحی شهری معابر شهر باید آگاهی از انواع راه ها و خیابان های شهری موجود و یا دارای پتانسیل ایجاد به دست آید با هدف ارتقای مبانی نظری ملوک عمل در ارائه دسته بندی از معابر احداثی ، بخش ویژه ای اما به این امر مهم اختصاص یافته است.

معیارهای دسته بندی معابر

تأثیر گذارترین عوامل در تعیین شخصیت خیابان احداثی بافت ، پهنه کاربری ها و مقیاس عملکردی و مقیاس ترافیکی می باشد و جز آیتم های اولیه و پایه در ابتدای فرایند احداث معبر می باشند و سایر ویژگی های ماهوی خیابان احداثی معلول وضعیت همین سه عامل منتخب است بافت و بستر طرح به عنوان اولین و پایه ترین عامل دارای اهمیت بسیار بالایی است . دو عامل دیگر در بستر و بافت شکل می گیرد و مطابق با ویژگی ها و پتانسیل های بافت انعطاف پذیرتر مطرح می شود. بیانیه چشم اندازه معابر احداثی کاربردی پیرامونی معابر احداثی با یکدیگر همخوان است و سیاست های اجرایی مانع از قرار گیری کاربری های ناسازگار در اطراف معابر می شود کاربری ها با نقش عملکردی و ترافیکی معابر متناسب می باشد. نقش ترافیکی به عنوان اولویت اصلی در کیفیت معابر احداثی هم سطح عوامل بستر کاربری و مقیاس عملکردی است. کاربری های پیرامون معابر احداثی، تقویت کننده و مکمل کاربردی های هویت بخش موجود در بافت است ساختار راهنمای معابر و تازه احداث در قالب دو دسته کلی رهنمودهای عام و خاص تنظیم شده است:

الف: رهنمودهای عام بدون توجه به نقش ترافیکی و یاهرگونه دسته بندی خاص تدوین می شود انواع خیابانهایی احداثی را مورد توجه قرار می دهد.

رهنمودهای عام منظر شهری

موضوعاتی چون دالان های بصری ، دیدهای دور و نزدیک ، عناصر خوانایی و تقسیمات جداره پرداخته اند. برای جذابیت و تنوع بدنه شکست هایی به صورت موزون در آن ایجاد گردد از ایجاد سطوح پر و بدون باز شو با طول بیش از ۲۰ متر در جداره پرهیز گردد.

رهنمودهای عام کالبد و بافت

در طراحی بافت دانه بندی ترست کیفیت مصالح بازشوها تناسب توده و فضا مورد توجه است. از احداث خیابان به گونه ای که میانه به شکافتن بافت موجود داشته باشد، اجتناب گردد از احداث خیابان در بافت های ارزشمند و متعلق به نواحی درونی و قدیمی تر تا حد امکان پرهیز شود.

رهنمودهای عام فضای همگانی

به هنگام طراحی مسائلی چون فضای خیابان مبلمان شهری و محوطه آرایه و نیز وضعیت قرار گاههای رفتاری و آسایش اقلیمی فضای خیابان توجه می شود. انتخاب مبلمان شهری باید با توجه به نقش و عملکرد خیابان و باتوجه به کاربردی های اطراف آن صورت گیرد.

رهنمودهای عام کاربری زمین

کاربری انتخابی باید با نقش ترافیکی و مقیاس عملکردی معبر مطابقت و همخوانی داشته باشد کاربری های لایه اول و تازه احداث از لحاظ مقیاس و نوع باید با کاربری های موجود تناسب داشته باشد.

رهنمودهای عامل راه دسترسی

در مورد ویژگی های خاص معابر است توجه به سلسله مراتب شبکه دسترسی به هنگام تعیین نقش ترافیکی خیابان احداثی ضروری است وجود مسیرهای کند و برای دسترسی به کاربری های جداره در معابر بزرگراهی ضروری است.

ب: رهنمودهای خاص و ویژه معابر احداثی در بافت های موجود و معابر احداثی در بستر خالی تدوین شده است.

رهنمودهای خاص معابر احداثی در بافت های موجود

رهنمودهای خاص کاربری زمین

به رابطه متقابل نقش ترافیکی و پهنه بندی کاربری اراضی مجاور در معبر توجه می شود احداث بزرگراه در پهنه مسکونی ویژه مسکونی های ارزشمند به هیچ عنوان مجاز نیست کاربری های که آلودگی صوتی و بصری ایجاد می کند نباید به طور مستقیم در جداره واقع شود، بلکه باید به صورت مجتمع های متمرکز در لایه دوم قرار گیرد. حداقل عرض کوچه باید به اندازه ای باشد که در عبور ماشین اورژانس و خدمات شهرداری را ممکن سازد.

رهنمودهای خاص بافت

در صورت وجود اختلاف سطح بین بزرگراه و بافت ارگانیک موجود این فاصله می تواند با حریم سبز و کاشت گیاه تعدیل شود و منظره مناسب تری به بزرگراه بدهد محصوریت معبر و نوع و کیفیت کالبد آن باید متناسب با حضور پیاده و دارای مقیاس انسانی باشد.

رهنمودهای خاص دسترسی

رهنمودهای خاص ترافیکی احداث معبر از دید طراحی شهری در قالب نقوش ترافیکی مورد توجه قرار می گیرد. ایجاد دسترسی به کاربری های پیرامون بزرگراه فقط از طریق کندرومجاز است و به صورت مستقیم ممنوع است. - فاصله مجاز تقاطع ها از یکدیگر در خیابان شریانی درجه دو فرعی ، ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر است.

رهنمودهای خاص معابر احداثی در بستر خالی

مشابه رهنمودهای خاص احداث خیابان در بافت های موجود است با این تفاوت که شامل رهنمودهای خاص بافت نمی شود فصل دوم به اهداف و سیاست های مربوط به احداث معبر اختصاص یافته است . در فصل سوم - به رهنمودهای ماهوی احداث معبر ورد قالب رهنمودهای عام و خاص براساس دسته بندی مذکور پرداخته شده است. فصل چهارم به رهنمودهای رویه ای یا به عبارتی اقدامات بستر ساز و الزامی برای احداث معبر اختصاص یافته است.

طرح موضوعی در نمونه تهران

کلیات

برنامه در واقع سند پروژه ای محسوب می شود که در محدود گستره جغرافیایی یا مکانی معین و معلوم موضوعیت پیدا می کند. طرح موضوعی سامان بخشیدن مکانی معلوم را برای کار کردن معلوم هدف قرار میدهد.

طرح موضوعی از درون مطالعات فرادست پروژه و برنامه های ملی و منطقه ای یا محلی تعریف شود و یا مستقلاً موجودیت پیدا کند .

طرح موضوعی بهسازی حفاظت پارک پردیسان

پردیسان جزیکی از عرصه های بکرو طبیعی تهران است که برنامه ریزی طراحی و نگهداری آن ها از الزامات طراحی هویت محور تهران به شمار می آید ایده اولیه احداث پردیسان به عنوان مجموعه ای علمی ؛ آموزشی ، پژوهشی و تفرجگاهی از اوایل دهه پنجاه در دستور کار سازمان حفاظت و محیط زیست قرار گرفت.

این اقدامات پردیسان را تبدیل مجموعه ای با شعاع عملکردی فرامنطقه ای می کند از این رو عملکرد پارک پردیسان به عنوان عملکردی شهری منطقه ای و بین المللی، در خور نگرش و ارزیابی است.

طرح موضعی «طراحی شهری خاک سفید»

محدود مورد مطالعه

جمع بندی مطالعات پایه

مشکل عهمده ای محدوده مسئله مالکیت است دیگر اینکه بخش زیادی از محدوده شبکه معابر اشغال کردن و همچنین بافت یکسانی دارد.

جمع بندی مطالعات اجتماعی

فقر عمومی کمبود در آمد و مرغوبیت و ناشناسی ساکنان با یکدیگر سبب کم شدن علاقه ساکنان به محله و بافت شده است از دحام و تراکم زیاد است فضاهای باز کم است و خانه ها کوچک می باشد.

جمع بندی مطالعات اقتصادی

فقر فراوان امکانات و توان اقتصادی مردم ساکن در این محدود را برای ارتقای کیفیات محیطی محله بسیار ضعیف و محدود ساخته است. سیاست های بهسازی محیط و توسعه نمی تواند با ابزارهایی صرفاً مبتنی بر دگرگونی کالبدی صورت گیرد اعمال سیاست های دگرگونی کالبدی همراه با سیاست های اجتماعی اقتصادی می تواند اثر بخش باشد.

جمع بندی مطالعات حمل و نقل

با توجه به کانون اصلی جذب سفرهای آموزشی خرید خدماتی و نظایر اینها در حاشیه خیابان های این و بهشت شرقی پیش بینی پارکینگ به صورت طبقاتی در حاشیه خیابان این پیشنهاد می گردد در مورد حمل و نقل عمومی ساماندهی پایانه میدان رهبر الزامی می باشد.

جمع بندی ویژگی های منظری، ریخت شناسی ، ادراکی ، زمینه ای و فضایی

فقدان نشانه های بصری قوی، از خوانای فضاها در این محدوده کاسته است – فقدان راسته ها و مکان های هویت بخش ، حس تعلق در ساکنان این محدود را کم رنگ ساخته است فقدان برنامه ریزی طراحی کالبدی وضوابط و مقررات ناظر بر بنده سازی منجر به بروز اغتشاش در جداره ها گشته است وضعیت قطعات تفکیکی کاملاً آشفته و نابسامان است و نمی توان الگویی را در تفکیک قطعات شناسایی کرد.

تدوین اهداف کلان و خرد در حوزه طراحی

اهداف عمومی طراحی شهری و طراحی منظر متضمن ارتقای کیفیات جامع عوامل و نمایانگرهای کیفیات محیطی در متن مطاعات و طراحی ملحوظ گردیده است.

تعیین تراکم جمعیت محله و سرانه خدمات

۹ - طراحی سازمان فضایی

روش مطالعه و انجام طرح های جامع در ایران

طرح جامع شهری در مورد شهرهای بزرگ یا شهرهایی که بیش از ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت دارند به مرحله انجام در می آید، برنامه است که به صورت راهنما عمل می کند خط مشی اصولی و کلی سیاست های شهری را تعیین می کند روش مطالعه و انجام یک طرح جامع شهری عبارت است از مطالعه وضع موجود تجزیه و تحلیل و نتیجه گیری از وضع موجود تعیین اهداف و اولویت ها، انجام پیش بینی های لازم ارائه طرح ها و برنامه های توسعه شهری و اجرای آنها بیشتر به منظور ترویج ضوابط شهرسازی کنترل توسعه شهرها، گرایش به نظام برنامه ریزی و هماهنگی سازی بخش های مختلف اقتصادی و اجتماعی براساس شناخت حوزه های نفوذ طبیعی اجتماعی و اقتصادی شهرها تهیه

می شود. مقیاس این نقشه ها اغلب $\frac{1}{25000}$ است. طرح جامع را می توان اصلی ترین و مهم ترین سند ساختاری این نظام شهرسازی دانست.

تهیه طرح جامع در برگیرنده نکات مثبتی از جمله موارد ذیل است محدود کرده کاربری زمین شهری به وسیله مکان به توجه به حریم و محدوده های قانونی شهرها به منزله حوزه عملیاتی آنها ممنوع کرد ساخت و سازها در خارج از حریم های شهری.

شرح راهنمایی تهیه اولین سری طرح های شهری در ایران

طرح های جامع شهری در طول ۴ دهه گذشته از سه جهت عمده گرایش به تغییر داشته که عبارت است از تغییر در شرح خدمات تغییر در چارچوب عملیاتی، و تغییر در نگاه مدیریتی و اداری .

قسمت اول- بررسی و شناخت شهر در وضع موجود

فصل اول بررسی خصوصیات تاریخی و عوامل جغرافیایی و جوی

فصل دوم - بررسی خصوصیات اجتماعی و اقتصادی شهر

فصل سوم - خصوصیات فیزیکی شهر .

قسمت دوم – برنامه ریزی و هدایت توسعه آینده شهر براساس مطالعات وضع موجود طرح جامع شهر

فصل چهارم - اهداف طرح جامع

فصل پنجم – پیش بینی میزان رشد عوامل اجتماعی و اقتصادی در ۲۵ سال آینده .

فصل ششم- پیش بینی نحوه و میزان توسعه شهر و عوامل مربوط

فصل هفتم – نحوه اجرای طرح جامع قوانین و مقررات طرح جامع بندر لنگه به عنوان اولین طرح جامع مصوب ایران مورد بررسی قرار می دهیم. در بندر لنگه بدلیل اینکه داده های ارتباطی که پخش و گردش کالا و مواد خام به وسیله صورت می گیرد وجود ندارد. ایجاد صنایع امکان پذیر نیست. شهر به علت نداشتن هیچ گونه فعالیت تولیدی دارای منبع درآمدی هم نیست. پس وظیفه طراحان طرح جامع پیشنهاد منبع در آمدی است که شهر بتواند به کمک آن به موجودیت خود ادامه دهد. به همین دلیل مشاور برای رسیدن به اهداف خود سه رویکرد ذیل را برای توسعه شهر مورد ملاحظه قرار داده است.

ایجاد توسعه صنایع در بندر لنگه

هدف ایجاد و توسعه صنایع است. براساس این رویکرد به علت جذب جمعیت بیشتری به وسیله صنایع ، در ۲۵ سال آینده جمعیت به رقم ۶۰۰۰ نفر خواهد رسید قادر خواهد بود با منبع در آمدی مستقل رویای خود بایستد. این رویکرد مشکلاتی نظیر نبودن آب و برق کافی و فقدان راه ارتباطی است که رفع این مشکلات نیاز به زمان نسبتاً طولانی دارد. و نمی تواند امکان صنعتی شدن این شهر را فراهم سازد.

جست وجوی منابع درآمدی در چار چوب توسعه طبیعی شهر

هدف این است که با ایجاد منبع درآمد اقتصاد شهر را از رکود فعلی خارج کند که به موجب این رویکرد ، رشد جمعیت رشد طبیعی خود را خواهد داشت و تا ۲۵ سال آینده جمعیت این شهر احتمالاً ۱۲۰۰۰ نفر خواهد بود.

هدایت و توسعه شهر در جهت بندر تجاری مخصوص خلیج فارس

از جمله اقدامات این رویکرد این است راه های ارتباطی شهر با مناطق اطراف توسعه یابد تا محصولات کشاورزی و کالاهای دیگر تجارتي حتی به وسیله کامیون نیز به بندر برسد و به وسیله کشتی صادر شود. در صورت اجرای این رویکرد به علت توسعه فعالیت های تجاری جمعیت شهر پس از ۲۵ سال احتمالاً به ۱۴۰۰۰ نفر یعنی پیش از افزایش طبیعی و کمتر از حالت صنعتی شدن خواهد رسید.

رویکرد ۳ در مقایسه با رویکرد ۱ و ۲ متعادل تر بود زیرا اولاً بودجه سنگینی برای اجرای این گزینه لازم نبود. ثانیاً می توانست مشکلات شهر را تا حدود مطلوبی حل کند و زمینه را برای اجرای گزینه شماره یک آماده سازد. به همین دلیل این گزینه به وسیله نمایندگان شورای عالی شهرسازی و باموافقت مهندسان مشاور تهیه کننده طرح انتخاب شد.

در بندر لنگه مسئله ترافیک در وضع موجود به فقدان خیابان ها و راههای ارتباطی محدود می شود. در ۲۵ سال آینده با افزایش جمعیت شهر و ارتباط آن با شهرهای دیگر حجم عبور مرور و سایل نقلیه در شهر افزایش خواهد یافت. بنابراین، وجود نظام صحیح خیابان بندی ضروری خواهد بود. در طرح جامع برای تشکیلات شهرسازی این شهر نیز پیشنهادهایی ارائه شده است. براساس آن برای همکاری کامل بین سازمان برنامه، مهندسان شهرسازی و مهندسان مشاور دیگر و همچنین تأمین خواسته ها و احتیاجات شهر «کمیته فنی عمران شهر» تشکیل می شود این کمیته می تواند از ۸ نفر عضو بدین شرح تشکیل گردد.

شهرداری ریشه کمیته - رئیس دفتری فنی شهرداری نماینده سازمان برنامه چهارنماینده از طبقات مختلف اهالی، نماینده مهندسین مشاور د شهرسازی،

۳-۶ شرح خدمات تیپ ۱۲ برای تهیه طرح های جامع از دهه ۱۳۶۰ ه.ش

طرح های شهری در ایران به سه طرح (جامع) (تفصیلی) (هادی) را شامل شد هر کدام از آنها دارای تعاریف مشخص قانونی شدند. طبق این قانون وزات مسکن و شهرسازی عهده دار تهیه طرح های جامع شهری شد. با تصویب قرارداد تیپ ۱۲ از جانب سازمان برنامه و بودجه در تاریخ ۱/۱۲/۱۳۸۱ تهیه طرح های شهری (جامع و تفصیلی) دارای قرارداد و شرح خدمات همسان گردید. اگر چه این قرارداد بیشتر برای شهرهای با جمعیت حدود ۱۰۰۰۰۰ الی ۲۵۰۰۰۰ نفر تنظیم شده بود اما در عمل به منظور تهیه طرح های شهری غالب شهرهای مراکز شهرستان های کشور به کار گرفته شد.

انجام مطالعات و تهیه طرح ها و برنامه های توسعه و عمران شهر و حوزه نفوذ آن :

بررسی کلی منطقه ای این بررسی ها صرفاً به خاطر روشن ساختن موقعیت و نقش شهر در منطقه؛ و تعیین حوزه نفوذ شهر انجام می شود.

۲- بررسی حوزه نفوذ

بررسی و شناخت شهر

مسائلی همچون مسائلی کل خصوصیات مانند خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی و تاریخی، فرهنگی و... بررسی می شود زمین شناسی، هواشناسی سامانه حرکت آبهای سطحی و مسائل مربوط به عبور و مرور بررسی می شود.

۴- تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی ها

طبقه بندی تجزیه و تحلیل ، جمع بندی و نتیجه گیری از مطالعات و امار و اطلاعات به دست آمده و بررسی های انجام شده درباره وضع موجود منطقه و شهر و نیز حوزه نفوذ آن به منظور دستیابی به نتایجی می باشد که چند مورد آن را بیان می کنیم :

نتایج مربوط به حوزه نفوذ شهر - پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده تعیین عملکرد نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود.

۵- تهیه طرح ها و برنامه های عمرانی شهر و حوزه نفوذ آن

تهیه نقشه های از جمله نقشه شبکه ارتباطی شهر درجه بندی و عرض خیابانها مراحل مختلف توسعه آن باید انجام گیرد شرح خدمات مذکور بخشی از محتوای خدمات تیپ ۱۲ است این خدمات دارای ۳ قسمت دیگر نیز هست ، شامل :

انجام مطالعات و تهیه طرح های تفصیلی ۲- انجام مطالعات و تهیه نقشه های جزئیات شهرسازی مربوط به برنامه پنج ساله عمرانی شهر ۳- نظارت بر اجرای توسعه و عمران شهر و برنامه های پنج ساله عمرانی شهر و فعالیت های عمرانی حوزه نفوذ آن

۴-۶ نیازهای تهران و الزاماتی برای شرح خدماتی طرح جامع خاص از دهه ۱۳۸۰ ه.ش

با تو به این که طرح های توسعه شهری در این شهر در مجموع موفقیت نسبی کمتری یافت و نتوانست توسعه موزون شهرها را هدایت کند و زندگی شهروندان را ارتقا دهد ، این نوع طرح ها و همچنین شیوه مدیریت شهری که متناسب با این طرح های متمرکز واز بالا به پایین بود مورد تردید قرار گرفت،تهیه طرح جامع تهران با رویکرد تازه ای سامان یافته است که توجهات اساسی در این رویکرد نو به قرار زیر است :

توجه جدی به رهیافت های مشارکتی در فرایند تصمیم سازی و تصمیم گیری ، توجه اساسی به تهیه اسنادی کارآمد و انعطاف پذیر برای توسعه شهری تهران،
توجه همه جانبه به کلیه وجوه توسعه شهری و پرهیز از نگرش صرفا فیزیکی کالبدی به توسعه شهری ؛

توجه نظام مند به سطوح توسعه شهری شامل سطوح فراشهری شهری و خرده سیستم های شهری؛

توجه توأمان به کلیه سطوح فرایند برنامه ریزی توسعه شهری و پیشبرد توأمان آن برای رسیدن به دستاوردهای راهبردی ، ساختاری و عملیاتی توسعه.

در طرح جامع تهران به منظور دستیابی به چشم اندازهای ترسیمی که برای آن مطرح کرده اند، راهبردهای ارائه داده اند که از جمله آنها توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت تأمین نیازها و

ساماندهی خدمات شهری تهران، بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهر تهران می باشند.

شرح خدمات تهیه اسناد و طرح راهبردی و هدایت و کنترل تحولات کالبدی تهران (طرح جامع)

قسمت اول تدوین مبانی و روش تهیه اسناد طرح راهبردی هدایت تحولات کالبدی (طرح جامع) تصویر شکل گرفته از مسائل و مشکلات تهران نتایج مقدماتی مطالعات فرادست در مورد اهداف کلان توسعه شهر تهران میزان ونحوه توزیع جمعیت سبب شده است که مشاور طرح جامع و مشاوران مناطق و هماهنگی کارفرما، نحوه برخورد مشاوران طرح های جامع و تفصیلی را با محورهای مهمی که به هماهنگی ویژه در تهیه اسناد طرح راهبردی هدایت و کنترل کالبدی تهران و مناطق آن نیاز دارد، تعیین کند. این محورها عبارتند از :

سازمان فضایی

مقصود از سازمان فضایی شبکه ای است که عناصر آن را مراکز شهری محورهای مهم ارتباطی محورهای مهم عملکردی و کاربری های عمده تشکیل می دهد چند نمونه از رؤس خدمات مشاور طرح جامع در این زمینه به قرار زیر است :

۱-۱- بررسی تعیین و معیارها و روش تشخیص و تعیین سازمان فضایی موجود و عناصر و مراتب آن

۲-۳- تعیین تحولات گذشته و تشخیص و تعریف ویژگی

۳-۳- ترسیم چشم انداز از تحولات آینده سازمان فضایی تهران

۲- استفاده از اراضی

یکی از زمینه های مهم برای هدایت و کنترل و تحولات کالبدی شهر تهران نحوه استفاده از اراضی به ویژه میزان و نوع استفاده از زمین و پهنه بندی سطح شهر برای استفاده از زمین است. در این زمینه سه موضوع تراکم ساختمانی نحوه استقرار واحدهای اداری و تجاری و نحوه تامین زمین برای انواع خدمات شهری ، اهمیت خاصی دارد. از مسائل مهم دیگر در کنترل تحولات کالبدی شهر، حفاظت و نحوه استفاده از اراضی حریم است.

۳- ارتقای کیفیت سیمای شهر (طراحی شهری)

رئوس خدمات مشاور طرح جامع بر اساس مطالعات موجود به قرار زیر است:

بررسی تشخیص و تحلیل کیفیت محیط شهری مشتمل بر سازمان کالبدی سازمان بصری سازمان فضایی - ادراکی و مشخصه های معماری شهر تهران ،

بررسی محدودیت ها و قابلیت ها برای ارتقای کیفیت و انتظام سیمای شهر تهران

تدوین اهداف راهبردها و سیاست ها برای ارتقای کیفیت محیط و سیمای شهر تهران

محدوده های نیازمند نوسازی و بهسازی شهری و سایر محدوده ها و موضوعات نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ .

۴-محدوده های نیازمند نوسازی و بهسازی شهری و سایر محدوده ها و نیازمند برنامه ریزی مداخله هماهنگ

رئوس خدمات مشاور طرح جامع طرح جامع با استفاده از نتایج مطالعات گام اول مشاوران مناطق و سایر منابع موجود ، بدین شرح است:

۱-بررسی ، تشخیص ، تعریف و «تعیین انواع» محدوده های نیازمند برنامه ریزی

تعیین معیارها ، روش تشخیص و «تعیین حدود» انواع محدوده های نیازمند برنامه ریزی

۳-وضعیت عمومی و بهینه بندی بافت های شهری ، بر اساس نحوه مداخله

مجموعه ضوابط و مقررات استفاده از اراضی

نتایج مقدماتی مطالعات فرادست

۶- جمع بندی نتایج قسمت اول و ارائه گزارش و تصویب آن در شورای راهبردی

قسمت دوم : تهیه و تدوین دیده کلی طرح توسعه تهران اسناد مقدماتی طرح راهبردی هدایت تحولات کالبدی

در چارچوب نتایج قسمت اول بر مبنای جمع بندی و تجزیه و تحلیل نتایج مطالعات گام اول مشاوران مناطق و استفاده از سایر منابع موجود اسناد مقدماتی زیر تهیه می شود :

نقشه پیشنهادی پهنه بندی استفاده از اراضی حریم و محدوده شهر در مقیاس ۱:۲۵۰۰
خلاصه گزارش توجیهی و مجموعه نقشه های موقعیت و حدود بخش های نیازمند تهیه و اجرای برنامه ها و طرح های موضعی در مقیاس ۱:۱۰۰۰

۳-ارائه و دفاع از نتایج مطالعات

قسمت سوم – تدقیق و تکمیل طرح توسعه تهران و تحویل اسناد طرح جامع تهران

در این مرحله، اسناد مقدماتی تهیه شده در قسمت دوم بر مبنای نتایج مطالعات و هماهنگی های انجام شده با سایر مشاوران مطالعات طرح جامع و مشاوران مناطق تصحیح ، تکمیل و تدقیق می گردد.

سپس نتیجه کار بدین شرح برای بررسی و ارزیابی کار فرما و ارائه به مراجع تصمیم گیری تحویل داده می شود.

۱- گزارش نهایی و نقشه های پیشنهاد پهنه بندی استفاده از اراضی حریم شهر تهران بر مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ و در محدود شهر در مقیاس ۱:۱۰۰۰۰

گزارش نهایی موارد نیازمند تهیه و اجرای برنامه ها و طرح های موضوعی ارائه و دفاع از نتایج نهایی مطالعات در جلسات بررسی و تصویب طرح در جوامع تصمیم گیری ذی ربط

انجام هماهنگی های لازم با سایر مشاوران مطالعات طرح جامع (مطالعات فرادست پشتیبان مکمل) و مشاوران مناطق

هماهنگی با مشاوران مطالعات فرادست پشتیبان و مکمل

هماهنگی با مشاور مطالعات فرادست

هماهنگی با مشاوران مطالعات پشتیبان

هماهنگی با مشاوران مطالعات مکمل

تهیه گزارش نهایی از ماحصل و فشرده نتایج هماهنگی های انجام شده با مشاوران مطالعات فرادست

۲- هماهنگی با مشاوران مناطق (بررسی هماهنگی اسناد و الگوی توسعه

مناطق)

۲-۱- بررسی و ارزیابی الگوی توسعه مناطق، ملاک ایده کلی طرح توسعه تهران، و ارائه پیشنهاد اصلاحی و تکمیلی به مشاوران مناطق

۲-۲- استفاده از نتایج مطالعات الگوی توسعه مناطق در تهیه طرح نهایی توسعه تهران .

۷- روش مطالعه و انجام طرح های تفصیلی در ایران

کلیات :

تهیه طرح های تفصیلی در ایران به طور رسمی پس از تصویب قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ، همزمان با شروع برنامه عمرانی پنجم کشور سال ۱۳۵۲ آغاز گردید پایه و اساسا فکر تهیه طرح های تفصیلی در دهه ۵۰ از آن زمان آغاز شد که شهرداری ها در مواجهه با طرح های جامع به لحاظ کلی بودن مطالعات امکان پیاده کردن و اجرای دقیق آن را فراهم نمی دیدند و از سوی براساس مفاد تبصره ۱ ماده ۲۳ قانون نوسازی ، مکلف بودند حداکثر ظرف مدت ۲ سال پس از تصویب طرح های جامع طرح های تفصیلی لازم را تهیه کنند و به اجرا بگذارند باید در طرح های تفصیلی صرف جزئیات مربوط به گذر بندی ها تفکیک و قطعه بندی اراضی نوع و

ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان ها و سایر تأسیسات و تسهیلات عمومی شهر در مقیاس ۱:۲۰۰۰ و ۱:۲۵۰۰ تعیین گردد. در شرح خدمات تیپ مصوب سال ۱۳۵۱ ه.ش محتوای طرح تفصیلی شامل مواردی از این قبیل بوده است:

۱- نقشه ها

۲- پیشنهاد و برنامه اقتصادی و مالی برای اجرای طرح های تفصیلی

۳- بررسی برنامه های عمرانی بخش عمومی در شهر و ارائه پیشنهاد های لازم در این مورد مطالعات طرح های تفصیلی با توجه به تجدید نظربه عمل آمده در قرارداد تیپ شماره ۱۲ در سال ۱۳۶۳ ه.ش به دو بخش عمده تفکیک می گردد:

۱- بررسی های مشروح و تفصیلی مناطق و محله های مختلف شهر

۲- تهیه طرح های تفصیلی .

۲-۷ شرح راهنمای بهسان تهیه طرح های تفصیلی شهرها

بخش اول : بررسی های مشروح و تفصیلی مناطق و محله های مختلف شهر

بررسی عمومی و تعیین مناطق تهیه طرح تفصیلی

بررسی و پیشنهاد محدوده مطالعات طرح تفصیلی .

بررسی نظرهای پیشنهادهای شورای شهر

بررسی امکانات مالی فنی و اجرایی شهرداری و سایر سازمان های مرثر در عمران شهر .

بررسی خصوصیات مناطق و محله های واقع در محدوده مطالعات تفصیلی .

۲-۱- بررسی مشروح و مسائل و موضوعات مربوط به مالکیت زمین تعیین محل و مقدار اراضی متعلق به سازمان ها و موسسات عمومی

۲-۲- بررسی تراکم موجود مناطق و محله های مختلف مورد مطالعه.

۲-۳- تهیه گزارش ها و نقشه های شبکه خیابان ها نحوه استفاده از اراضی و سایر نقشه ها و نمودارهای لازم از وضع موجود.

بخش دوم تهیه طرح های تفصیلی

تهیه نقشه های تفصیلی محله ها و مناطق تعیین شده به ترتیب اولویت

نقشه شبکه خیابانها تا حد کوچه های دسترس تعیین نحوه استفاده از اراضی مشروح نقشه های نمونه برای نشان دادن موارد عملی پیشنهادهای تفصیلی .

تهیه ضوابط و مقررات و گزارشهای توجیهی ضمیمه طرح
ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی ، تراکم ها، تفکیک زمین ، دستورالعمل های لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان بر اجرای طرح ها و برنامه ها

۷-۳- نقدی کلی بر شرایط راهنمای همسان تهیه طرح ها

در طرح تفصیلی برخی شهرها مانند اصفهان تصور شده است که می توان با دو مرحله کار؛ شامل:

مطالعات راهبردی و نیمه تفصیلی منجر به اصلاح ضوابط و نقشه های پایه مطالعات تکمیلی تفصیلی منجر به تهیه طرح تفصیلی به اهداف تهیه طرح ها دست یافت. دو نگرش به سابقه تهیه طرح های تفصیلی محتوای طرح ها و نتایج حاصل از تهیه این گونه استنباط می گردد که طرح ها با نارسایی ها و تنگناهایی از این دست مواجه بوده اند:

امکان پذیر نبودن اجرای طرح به خاطر عدم توجه به واقعیت های موجود شهر و بی توجهی به جنبه های و امکانات اجرایی طرح ها در عرصه طراحی
امکان پذیر نبودن اجرای طرح به خاطر انجام مطالعات به وسیله مهندسان مشاور در خارج از شهرداری که منفک از شهرداری و بدون ارتباط با آن وبدون تفکر اجرایی صورت گرفته است. فقدان پویایی کامل در طرح های تفصیلی وقطعی قلمداد شدن آنها ومشکل بودن روند تغییر واصلاح طرح های مذکور .

۷-۴- نیازهای تهران و تلاش آغازین برای روش مطالعه و انجام طرح تفصیلی نگاه سیستمی به پهنه های فضایی و کالبدی وبافت های شهر ی پایه اصل این روش کاراست.

این رویکرد مطالعاتی با الزامات سازوکارهای اجرایی تهیه طرح های جامع وتفصیلی تهران در آمیخته است. در نتیجه مقرر شده است که طرح های تفصیلی با طرح فرادست و مرتبط جامع راهبردی -ساختاری به طور همزمان تهیه گردد خدمات تهیه طرح تفصیلی همزمان با طرح جامع از دو قسمت تشکیل شده است.

قسمت اول: تهیه الگوهای توسعه منطقه

این مطالعات در عین استقلال از طرح جامع به عنوان بخشی از الگوی توسعه مناطق تهران و در تعامل با طرح جامع در دست تهیه است شامل مطالعات وخدمات مهندسان مشاور به منظور تهیه اسنادی که در ادامه ذکر می گردد:

۱-نقشه ساختار کالبدی اصلی منطقه وگزارش توجیهی

نقشه عمومی پهنه بندی استفاده از اراضی منطقه وگزارش توجیهی

کلیات ضوابط و مقررات استفاده از اراضی منضم به نقشه پهنه بندی استفاده از اراضی فهرست و مشخصات طرح های موضعی و موضوعی مورد نیاز منطقه در برگیرنده نقشه موقعیت محدوده های مرتبط

تهیه نقشه پیشنهادی مقدماتی استفاده از اراضی کلیات استفاده های اصلی از اراضی منطقه شبکه معابر تا حد خیابان های جمع و پخش کننده و حریم های اصلی حفاظت مشخص و پیشنهاد می شود.

تهیه گزارش های توجیهی و سایر نقشه های اصلی لازم بدین شرح

۱-۶ گزارش توجیهی و نقشه حدود منطقه

۲-۶ گزارش جمعیت و نحوه توزیع آن

۳-۶ گزارش توجیهی و نقشه تقسیمات داخلی منطقه (نواحی و محله ها) به عنوان مبنایی برای تدوین سیاست ها و برنامه های توسعه شهری، سازماندهی سازمان فضای منطقه، و ارائه و توزیع خدمات شهری تهیه می شود.

۴-۶ گزارش توجیهی و نقشه موقعیت کاربری های عمده منطقه ای و فرامنطقه ای حوزه شهری و فراشهری

۵-۶- گزارش توجیهی و نقشه و الگوی سلسله مراتب شبکه ها بر اصلی منطقه :

این نقشه بر مبنای مطالعات انجام شده در مرحله اول تهیه می شود، که تغییرات و اصلاحات پیشنهادی را در شبکه معابر اصلی موجود و مصوب منطقه در بر خواهد گرفت.

قسمت دوم : تهیه طرح تفصیلی منطقه

پس از انجام هماهنگی با طرح جامع و الگوی توسعه شهر تهران و در چارچوب الگوی توسعه نهایی منطقه ای انجام می شود، شامل تهیه در سند اصلی زیر است :

نقشه تفصیلی استفاده از اراضی منطقه در مقیاس ۱:۲۰۰۰ شامل موقعیت انواع استفاده از زمین، شبکه معابر تا حد کوچه های دسترسی، وضعیت محدوده دقیق پهنه نیازمند به تهیه طرح های موضعی موقعیت و حدود کاربری ها و مراکز شهری.

مجموعه ضوابط و مقررات تفصیلی استفاده از اراضی

شامل مقررات و ضوابط تفصیلی مربوط به انواع استفاده از زمین، تامین دسترسی، تفکیک اراضی، نحوه اشغال زمین، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات ساختمانی.

قسمت سوم : همکاری با شهرداری منطقه و ارائه خدمات مشاوره فنی : در زمینه امور توسعه و عمران منطقه

۱- حضور تنظیم شده در شورای برنامه ریزی توسعه منطقه به منظور مشارکت در فرایند تصمیم سازی ها و ارائه مشورت های فنی در زمینه هدایت و کنترل تحولات توسعه منطقه

۲- همکاری با شهرداری منطقه در زمینه تهیه برنامه عمران پنج ساله منطقه به منظور تحقق طرح ها و برنامه های موضوعی و موضوعات مطلوب

۳- حضور در جلسات کمیسیون ماده منبع تهران به منظور دفاع از محصولات نهایی الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه .

یکی از مشکلات سالی طرح های جامع و تفصیلی به ویژه تفصیلی تناقض بین محتوای اطلاعات پایه طرح های تفصیلی منجر به گزینه های طرح می گردد با واقعیت های اطلاعات محیطی پس از تصویب و زمان ابلاغ برای اجراست . از مزیت های تهیه همزمان طرح های جامع و تفصیل ، می تواند به مواردی چون ایجاد انجام در طرح های فرادست ، هماهنگی در دو طرح در نحوه برخورد با مسائل و مشکلات ، استفاده مشاوران از یافته های همدیگر ، نظارت طرح جامع بر طرح تفصیل در حال تهیه همه مناطق و ایجاد هماهنگی بین مناطق اشاره کرد .

۵-۷- تکمله ای بر باز نمون رویه ها و تجربیات

کوشش برای تغییر رویه در مطالعه و تهیه طرح های جامع و تفصیلی عامل اساسی و مهمی در جهت گیری برای بهسازی فرایند تهیه و موفقیت این گونه پروژه هاست اما دربرگیرنده تمامی عواملی که شناخت و اصلاح آن را بر موفقیت این طرح ها در صحنه عمل و فرایند توسعه کالبدی-فضایی شهرها تاثیر می گذارد نیست عوامل مؤثر در تحقق پذیر یا طرح های توسعه شهری به طور کلی به دو نوع تقسیم می شود

اول : نحوه رویکرد به تعیین اهداف که می بایست مبتنی بر واقع نگری انعطاف پذیری و اصلاح پذیر می باشد دوم: ارزیابی امکانات اجرایی که پیشنهادهای طرح می بایست با توجه به آنها تعیین گردد عوامل مؤثر بر تحقق پذیری طرح تفصیلی به زیر است :

هماهنگی طرح با راهبردها و اهداف توسعه ملی - منطقه ای ۲- قابلیت اجرایی طرح از حیث مقیاس طرح و نقشه ها ۳- وجود نظام تجدید نظر در مطالعات ۴- امکان تهیه طرح در حداقل زمان ممکن است.

برای شرح خدمات جامع و تفصیلی در تهران فراگیری حداقل چهاربخشی و سه الی چهار مرحله ای تعریف و تبیین کردند

۱- مقرر گردید که مشاوران منتخب طرح تفصیلی قبل از انجام خدمات طرح مذکور به تهیه الگوهای توسعه بپردازند. زیرا از یک سو بانگاه کلان راه کارهای را برای تدوین مبانی اولیه و تصویر راه روشنی برای طی مسیر تهیه طرح جامع ارائه می کند، و از سوی دیگر با نگاه خرد و جز نگرانه تر زمینه های انجام خدمات تهیه طرح تفصیلی به شکل روشن تری تبیین می کند.

شرح خدمات در ۴ بخش مورد توجه قرار گرفت، بخش طرح جامع بخش طرح الگوی توسعه بخش طرح تفصیلی و بخش حضور عملی و نظارتی مشاور در منطقه

مقرر گردید پس از تنفیض دو دو سطحی الگوی توسعه طرح جامع به سه نوع اطلاعات به انجام برسد (۱) مطالعه مستقیم به وسیله مشاور طرح جامع (۲) مطالعاتی چون حمل و نقل ترافیکی به وسیله مشاوران موضوعی (۳) مطالعاتی به صورت دقیق و تاحدودی در قالب راهکارهای خاص (۴) مقرر گردید طرح تفصیلی نیز با حداقل سه نوع اطلاعات ورود مرحله به نتایج عملی برسد (۵) مقرر شد که تحت عنوان همکاری مشاوران مناطق، با شهرداری های مناطق حضور آنان برای نظارت و کنترل و در عین حال استفاده از قابلیت روزآمدسازی اطلاعات، مخصوصاً حقوق مکتسبه در منطقه با رسمیت قانونی و عملیت پیدا کند.

برای تهیه طرح های جامع و تفصیلی به ویژه تهیه همزمان این دو طرح و به طور خاص تهیه طرح تفصیلی بررسی و ارزیابی چگونگی اعمال سازوکارهای انگاره اولیه انجام کار ارزیابی کیفیت و کمیت و عمیق مطالعات انجام شده ارزیابی قالب و ساختار و کارکردتشیکیلات اجرایی و پژوهش های دیگری از این دست الزامی است.

8- مفهوم کاربری زمین به مثابه واژه محوری در تحلیل کارکردی طرح جامع و تفصیلی:

کاربری زمین به تهیه اطلاعات اساسی درباره ویژگی های زمین و فعالیت های مختلف که در آن صورت می پذیرد، گفته می شود. از این اطلاعات برای تأمین و تجزیه و تحلیل نحوه استفاده از زمین در وضع موجود و برای تهیه نقشه ای که در آینده شیوه استفاده از زمین را معین سازد، استفاده می شود.

به طور کلی کاربری زمین عبارت است از شناخت وضع موجود پراکندگی انواع فعالیت های شهری، تعیین نسبت هر یک از کاربری ها از کل مساحت شهر و اینکه هر یک از فعالیت ها در چه مقیاس و اندازه و به چه صورت در سطح شهر پراکنده شدند، رابطه آنها بایکدیگر چیست و تا چه حد این ارتباط منطقی و صحیح است.

از جمله تقسیم بندی های کاربری قابل استناد و پراستفاده موجود، تقسیم بندی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور است که بر اساس آن کارکردهای شهر به ۲۱ کاربری مختلف تقسیم شده است:

کاربری مسکونی، تجاری، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، خدمات، جهانگردی و پذیرایی، درمانی، بهداشتی، ورزشی، اداری، فضای سبز مناطق نظامی، صنعتی، تأسیسات و تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارها، خدمات اجتماعی، تفریحی، محوده های حفاظتی و حریم ها و اراضی ذخیره .

کاربری زمین شهری، به نحوه استفاده از زمین و کارکردی که به آن تعلق می گیرد گفته می شود. این کارکرد ممکن است در مقیاس منطقه باشد یا در مقیاس سکونت گاههای انسانی و شهر، که در اینجا مقیاس شهر مد نظر است.

از موضوعات مهم در برنامه ریزی کاربری زمین، برداشت کاربری ها، نقشه برداری، طبقه بندی کاربری زمین و برآورد آینده آن است و نحوه توزیع کاربری های اصلی و نسبت میان آنها موضوع مهمتر دیگری در خصوص کاربری زمین است.

به طور کلی سعی می شود که نسبت معینی میان آنها حفظ شود. به طور معمول در تراکم های متوسط شهری حدود فضای مورد استفاده واحدهای مسکونی و عناصر خدمات دهنده آنها به شرح جدول ۷ است:

نوع فضا و کاربری	درصد از کل مساحت شهر
فضاهای مسکونی	۵۰
راه ها (فضاهای سواره رو و پیاده)	۲۵
فضاهای سبز و اماکن ورزشی	۱۵
سایر فضاهای سرویس دهنده	۱۰

9. مفهوم سرانه کاربری زمین به مثابه واژه ای محوری در تحلیل کارکردی طرح های جامع و تفصیلی:

سرانه در لغت به معنی فرد فرد و یکی یکی آمده است. همچنین به مالیاتی که در گذشته از هر فرد می گرفتند سرانه گفته می شد.

سرانه زمین عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر یک از کاربری های شهری به هر نفر از جمعیت می رسد. تعیین سرانه برای آینده شهر باید بر اساس خصوصیات شهر و جمعیت شهری بنیان گیرد و به مرحله پیشنهاد برسد.

در تعیین سرانه ها چند عامل بسیار مهم دخالت دارد:

تعیین قیمت زمین، نوع درآمد مردم، امکانات گسترش، موقعیت اقلیمی محل، مسأله اجتماعی و ...

در عین حال، سرانه کاربری زمین، به عنوان نوعی معیار و شاخص کمی برای سنجش و مقایسه تغییرات کاربری در طی زمان مورد استفاده قرار می گیرد.

روش تعیین سرانه با توجه به کارکرد اراضی و نیازهای جمعیت تعیین می شود، در ابتدا بایستی در سطح کل شهر و نسبت به تمام جمعیت به تعیین معیار پرداخت و دست آخر مقدار مساحتی را که برای گسترش آینده شهر لازم است به دست خواهد داد.

۱۰. فضاهای گذران اوقات فراغت به مثابه یکی از شاخص های هدفمند طرح های جامع و تفصیلی:

فراغت به مجموعه فعالیت هایی گفته می شود که شخص به میل خود برای استراحت، تفریح، گسترش اطلاعات و آموزش شخصی، مشارکت آزاد اجتماعی و کاربرد توان خود در خلاقیت، در زمانی فارغ از تعهدات شغلی و خانوادگی و اجتماعی انجام می دهد.

به گفته برتراند راسل: آخرین دستاورد تمدن، توانایی انسان در پر کردن هوشمندانه ایام فراغت است. که این عمل هوشیارانه باید با یک مدیریت هوشمندانه انجام شود.

رایج ترین فضای گذران اوقات فراغت در شهر، بوستان (پارک) است. با توجه به شلوغی و آلودگی هوا ضرورت توجه به فضاهای سبز و مکان هایی برای گذران اوقات فراغت دو جندان شده است که باید علاوه بر اینکه برای همگان قابل دسترس باشد، باعث رفاه، آسایش و دلپذیر زندگی شوند.

این گروه از کاربری ها شامل:

الف) کاربری های فرهنگی-مذهبی

ب) کاربری ورزشی

ج) کاربری فضای سبز

۱۱. فضای سبز به مثابه یکی از شاخص های هدفمند طرح های جامع و تفصیلی:

منظور از فضای سبز شهری، نوعی از سطوح کاربری زمین شهری با پوشش های گیاهی انسان ساخت که هم دارای

((بازدهی اجتماعی)) است و هم ((بازدهی اکولوژیکی))

فضای سبز شهری

از دیدگاه شهرسازی در بر گیرنده بخشی از سیمای شهر است که از انواع پوشش های گیاهی تشکیل شده و به عنوان عاملی زنده و حیاتی در کنار کالبد بی جان شهر، تعیین کننده ساخت ریخت شناسی و (مرفولوژیک) شهر است

دارایی سبز شهر، صرف نظر از فضای سبز که شهرداری ها اداره می کنند، از مجموع فضاهای خصوصی، فضاهای کوچک دارای گیاهان خودرو، و زمین های متعلق به دولت یا اداره خاص تشکیل می شود. لازم به ذکر است که فضای سبز عمومی تنها قسمت کوچکی از تمام پوشش های گیاهی شهری را تشکیل می دهد.

هرچه فضای سبز عمومی در جذب جمعیت و خدمات رسانی به مردم موفق تر باشد بهره وری اجتماعی فضای سبز نیز ارتقای بیشتری خواهد یافت، بنابراین باید در بر دارنده شرایط و معیارهای مدیریت پارک ها باشند.

در گذشته نقش غالب فضاهای سبز به زیبا سازی و امروزه می توان به عملکرد های زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی- روانی نیز اشاره کرد. اما در شمای کلی، انواع انواع فضاهای سبز به

پارک ها، کمر بند سبز، جنگل شهری، باغ های خانوادگی، فضای باز، پارک طبیعت و پارک جنگلی تقسیم می شوند.

استاندارد هایی برای تعیین سرانه ها وجود دارد، برای مثال سرانه فضای سبز توصیه شده سازمان ملل ۲۵ - ۲۰ متر مربع است، استاندارد وزارت مسکنو شهرسازی در شهرهای ایران بین ۷ تا ۱۲ متر مربع است. استاندارد های تعیین سرانه های فضای سبز در کشور های در حال توسعه پایین تر از اروپا و آمریکا است. جدول ۱۰

نام کشور	سطح استاندارد یش بینی شده (متر مربع برای هر نفر)
آلمان	۳۰ تا ۶۰
سوئیس	۵۰ تا ۶۰
آمریکا	۵۰
سوئد	۵۰ تا ۶۰
فرانسه	۱۸
سازمان ملل متحد	۲۰ تا ۲۵

وزارت مسکن و شهرسازی	۷ تا ۱۲
----------------------	---------

۱۲. کاربری ورزشی به مثابه یکی از شاخص های هدفمند طرح های جامع و تفصیلی:

کاربری ورزشی شامل فضاها و همچنین تأسیسات و میدان های ورزشی در سطح شهر است. سرانه پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی ایران برای این کاربری، بین ۲ تا ۵/۲ متر مربع است. جدول

۱۱

سرانه ورزشی (متر مربع)	شهر
۲۰%	مشهد
۳۶%	اصفهان
۶۲%	تبریز
۰٫۸/۰%	کرج
۶۲/۱%	پیشنهادی طرح ساماندهی تهران (۱۳۷۱)
۲-۵/۲	سرانه پیشنهادی وزارت مسکن

سرانه های ورزشی هر کشور در مقایسه با عرف بین المللی نیز فرق می کند، چرا که هر کشوری ویژگی های خود را دارد و بسته به شرایط زندگی و عوامل مختلف معیار ها و سرانه ها تعیین می شود.

سرانه کاربریها به عوامل متعددی بستگی دارد که یکی از اساسی ترین آنها شرایط اقلیمی است.

۱۳. کاربری تفریحی به مثابه یکی از شاخص های هدفمند طرح های جامع و تفصیلی:

تفریح نه کار است و نه وظیفه شخصی اجتماعی، اهداف اختصاصی تفریح عبارت است از: استراحت، سرگرمی، رشد شخصی و اجتماعی و آموزش های غیر اجباری برای بهبود مهارت ها.

کاربری تفریحی بر حسب سلسله مراتب خدمات اراضی تفریحی شهری بدین شرح رده بندی شده است:

اراضی تفریحی رده محله: محل های بازی کودکان

اراضی تفریحی رده ناحیه: شامل سینما و باشگاههای تفریحات سالم

اراضی تفریحی رده منطقه: شامل سینما و مجموعه های تفریحی کودکان

اراضی تفریحی رده فرا منطقه: شامل سینما، برخی از تأسیسات ویژه شهری همچون تله کابین و تیاتر های کوچک

اراضی تفریحی رده شهر و فراتر: شامل سینما های واقع در مرکز شهر، تیاتر های اصلی، باغ وحش و راسته های تفریحی کوهستانی

در بیشتر موارد کاربری تفریحی بخشی از کاربری فضای سبز و باز محسوب می شود.

۱- اقدامات شهر سازی قبل از اولین طرح جامع

انتخاب تهران به پایتختی قاجارها را می توان نخستین اقدامی دانست که بر نظام شهرسازی تهران در دو قرن گذشته تأثیر گذاشت. متعاقب پایتخت شدن تهران با تغییراتی که در برج و بارو های بر جای مانده از دوره صفوی انجام گرفت ساخت تعدادی عمارت و کوشک و قصر های بزرگ و کوچک نیز که به مثابه بستر سازی کالبدی- فضایی برای حضور نیروهای حکومتی تلقی می گردد، نقش مهمی در این مسیر ایفا کرد.

نخستین اقدامات در زمینه های شهرسازی در دوره ناصر الدین شاه انجام شد و این به دلیل سفرهای اروپایی وی بود. در این دوره با تخریب حصار و برج و باروهای قدیمی و احداث حصر و دروازه های جدید، مساحت شهر از سه به نوزده کیلومتر رسید.

در عصر قاجار ابتدا تغییر چهره شهر با ساخت و ساز تک بناهای عمدتاً شاهی شروع شد و سپس به تخریب برج و باروهای قدیمی و ایجاد برج و باروهای جدید و گسترش شهر ختم گردید. در نهایت تهران با خیابان سازی، جهت گیری جدیدی را در تحول کالبدی-فضایی درونی پذیرا شد.

مشروطیت را می توان مهمترین چالش اجتماعی در تاریخ معاصر ایران و علت توسعه شهرنشینی و ضرورت روی آوری به برنامه ریزی شهری به شمار آورد. نقطه اصلی آن نیز تأسیس مدرسه دارالفنون در سال ۱۲۳۰ ه. ش بود.

در دوره پهلوی اول، به علت تحولات سیاسی و اجتماعی و اقتصادی، شهر تهران چهره جامعه ای اداری و صنعتی به خود گرفت. از نظر کالبدی، شهر تهران در داخل حصار ناصری قرار داشت. اما در سال ۱۳۱۱ تخریب باروی قدیمی شهر آغاز شد و همچنین خندق های پیرامون شهر پر شدند و به جای آنها خیابان های جدید دورادور احداث گشتند.

اولین و مهمترین اقدامات شهرسازی این دوره تخریب محله سنگلج بود که ابتدا در آن میدان بورس به وجود آمد و اکنون محل پارک شهر فعلی است.

تغییراتی که در محدوده شهر در زمان پهلوی اول رخ داد میتوان به موارد زیر اشاره کرد:

۱. دخل و تصرف در ارگ سلطنتی به استثنای کاخ گلستان و تبدیل آن به وزارت خانه

۲. باغ اتابک به وزارت معارف داده شد

۳. خانه علاء الدوله به بانک ملی داده شد

۴. تبدیل کاخ کامران میرزا به دانشکده افسری

۵. قصر قاجار به ستاد ارتش اختصاص یافت

۶. تبدیل باغ نگارستان (مدرسه نقاشی کمال الملک) به اداره هنرهای زیبا، که بعداً محل وزارت ارشاد اسلامی گشت

از مهمترین اقدامات شهرسازی دوره پهلوی اول احداث خیابان های عریض که به تقلید از شهرهای اروپایی بود، که بافت های شهری را می برید و از این طریق ابتدا و انتهای شهر را به هم وصل می کرد. و همچنین تغییر شکل خیابان های قدیم به بولوارهای جدید با اشکال نسبتاً منظم و هندسی

در دوره پهلوی دوم توسعه بی رویه و لجام گسیسته را داشتیم و نیاز با برنامه ریزی جامع به وجود آمد.

۲. اولین طرح جامع شهر تهران (طرح جامع مصوب ۱۳۴۷ هجری شمسی)

در طرح جامع تهران، مشکلات شهر به صورت تراکم بالا به خصوص در مرکز تهران، گسترش فعالیت های تجاری همراه با گسترش سطح راهها و جاده های اصلی، افزایش آلودگی، زیر ساختارهای نا کافی، شیوع بیکاری در مناطق فقیرتر و مهاجرت مداوم گروه های کم درآمد به تهران شناسایی شده اند.

پیش بینی الگوی توسعه تهران را به سمت غرب و به صورت خطی مطرح کرده است، این الگو به خاطر موقعیت خاص جغرافیایی تهران، یعنی وجود رشته کوه البرز در شمال و نا ممکن بودن توسعه شهر به سمت شمال و همچنین وجود محدودیت هایی چون اراضی کویری و کشاورزی مرغوب در جنوب بود.

نظریه مربوط به تهران خطی (طولی)، از پیشنهاد سوریا ماتا برای شهر مادرید و پروژه تونی گارنیه برای شهری صنعتی و همچنین بازسازی مجدد بافت لندن ریشه یافته بود.

در طرح جامع اول به تقسیم بندی مناطق پرداخته شده است و مبتنی بر دیدگاه سلسله مراتبی برای تقسیمات شهر بوده است. شهر تهران در طرح جامع اول به ۱۰ منطقه شهری تقسیم شده است و هریک از این مناطق به دور یک هسته مرکزی قرار گرفته اند. مراکز این مناطق به فعالیت های تجاری، خدماتی و اداری اختصاص یافته اند.

شبکه راهها و دسترسی های پیشنهادی طرح جامع مذکور :

خیابان های خدمات دهنده: وظیفه اصلی این خیابان ها توزیع ترافیک به طرف مقصد اصلی است. بیشتر این خیابان ها به صورت کوچه های بن بست، دور برگردان و یا به شکل فعلی پیش بینی شده اند.

خیابان های جمع کننده و پخش کننده یا فرعی: وظیفه اصلی این خیابان ها جذب ترافیک از خیابان های خدمات دهنده و ارتباط آنها با خیابان های اصلی درجه دوم است.

خیابان های اصلی درجه دو: ترافیک خیابان های جمع کننده را جذب و دسترسی بین مراکز ناحیه ای را تأمین می کنند. این خیابان ها برای خطوط اتوبوس در سراسر شهر مورد استفاده قرار می گیرند.

خیابان های اصلی: وظیفه آنها به طور کلی محدود کردن نواحی با شاهراه و برقرار کردن ارتباط با مراکز منطقه ای است.

شاهراهها: وظیفه اصلی آنها هدایت ترافیک شهری و منطقه ای در داخل و خارج از محدوده شهری است.

سامانه رفت و آمد عمومی پیشنهادی طرح جامع نیز از دو شبکه مجزا ولی مکمل یکدیگر تشکیل می شود، شبکه اول خطوط اتوبوس رانی است و شبکه دوم از وسایل سریع السیر تشکیل می شود و کلیه مناطق طرح جامع را در بر می گیرد.

الگوی استقرار کاربری های عمده:

الف) تجاری و خدماتی: شامل خذده فروشی، دفاتر تجاری، مراکز تفریحی، سازمان های دولتی، هتل و نظایر اینها هستند. ب) آموزشی (ج) ۱۴ مرکز پزشکی (د) فضای سبز: به ۳ گروه کلی تقسیم می شود

و) صنایع: ساست دوری از شهر تهران و رعایت فاصله ۱۲۰ کیلومتری با تهران را مد نظر داشتند.

از دیگر پیشنهادها و برنامه های این طرح انتقال کاربری های نظامی از داخل به خارج و عمدتاً از این زمین های خالی ایجاد شده برای فضای سبز استفاده می شود.

۳. طرح جامع دوم تهران، موسوم به طرح ساماندهی:

اولین طرح جامع توسعه پس از انقلاب است. در سال ۱۳۷۰ در شورای عالی معماری و شهرسازی به تصویب رسید. دوره این طرح ۵ ساله است.

از مشکلات ساختاری توسعه در این دوره میتوان به نقاط ضعف شهرداری ها، نبود تعادل و توازن در سیستم شهری، ناکارایی قوانین و مقررات و... اشاره کرد.

در این طرح شهر تهران علاوه بر هسته اصلی و مرکزی آن که به عنوان مرکز فرهنگی و تاریخی ذکر شد، ۴ هسته جدید نیز پیش بینی شده است که موقعیت استقرار آنها به شرح زیر است:

حوزه شرقی در منتهی الیه بزرگراه رسالت در تهرانپارس که عملکرد آن تجاری-صنعتی است.

حوزه جنوبی پیرامون خیابان فدیبیان اسلام و شمال شهر ری که عملکرد آن مذهبی است.

حوزه غربی در غرب مسیل کن و پیرامون استادیوم آزادی که عملکرد آن صنعتی و همچنین شامل خدمات تفریحی- ورزشی (استادیوم آزادی، پارک تفریحی ارم، باغ وحش بزرگ تهران، پاک جنگلی، دریاچه مصنوعی)

حوزه شمالی در حوالی خیابان های ولیعصر، جردن و اراضی عباس آباد که عملکرد دیپلماتیک، سیاسی- اداری، نمایشگاه بین المللی، هتل های بزرگ و بین المللی، وزارت خانه ها و واحدهای سازمانی رده شهر و فراتر)

طرح ساماندهی نیز مانند طرح جامع اول، اراضی نظامی داخل بافت را به کاربری های خدماتی و فضای سبز و پارک اختصاص داده است.

همچنین پیشنهاد کاهش محله های پرتراکم تهران از طریق تغییر کاربری واحدهای مسکونی و اختصاص آن به رفع کمبود خدمات موجود در این محله ها، به همراه افزایش ضریب ساخت و ساز مسکن در محله های کم تراکم داده شد.

سیاست طرح ساماندهی:

اصل اول: هدایت برنامه های فضایی شهر به الگوی مورد نظر طرح

اصل دوم: انجام برنامه هایی به منظور تحدید جمعیت

اهداف اصلی طرح ساماندهی:

تلفیق معماری و شهرسازی ایرانی با ساختارهای نو جهانی در زمینه حفظ الگوی جامعه ای سنتی و مسلمان

۲. بهبود کیفیت زندگی، اشتغال و اقتصادی سالم برای شهر تهران با حفظ ارزش های اسلامی

مقابله با افزایش فاصله رشد اقتصادی تهران و سایر شهر های کشور

۴. ارتقای تهران به عنوان الگویی از کلان شهر اسلامی و بین المللی و ام القرای کشورهای مسلمان

۵. اصلاح ساختار زیست محیطی تهران و بهبود شرایط زیستی آن، به همراه افزایش فضای سبز

۶. ایجاد نظامی ماهواره ای در توزیع جمعیت شهری کلان شهر تهران در حفظ تعادل های اجتماعی- اقتصادی به خاطر توازن های الزامی میان محل کار و سکونت

طرح های تفصیلی مصوب تا قبل از طرح های تفصیلی و جامع جدید (۱۳۸۶ هجری شمسی)

در ابتدا این طرح ها برای شهرهایی که طرح جامع آنها به تصویب رسیده بود انجام گرفت. این طرح ها در مقیاس

۵۰۰/۱ و ۱۰۰۰/۱ و برای اصلاح و ایجاد معابر جدید به اجرا در می آمدند.

اولویت در تهیه طرح های تفصیلی به مناطقی مانند مناطق جنوبی شهر که دچار معضلات بیشتر بودند داده شد.

از جمله این طرح ها می توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱. طرح تفصیلی منطقه ۲۰ تهران (الگوی توسعه و استخوان بندی شهر ری)

۲. طرح تفصیلی منطقه ۲۲ شهرداری تهران (اراضی شمال اتوبان کرج)

۳. طرح تفصیلی شرق محور پروین

۴. طرح تفصیلی منطقه ۲۱ شهرداری تهران (اراضی جنوبی اتوبان کرج)

الف) طرح های تفصیلی تهیه شده به وسیله شهرداری های مناطق و حوزه معاونت شهرسازی شهرداری تهران:

این طرح ها دارای چند ویژگی برجسته هستند، نخست اینکه طرح های تفصیلی در عمل، مفصل کردن یا بزرگ و ریز کردن مقیاس طرح جامع بودند. دوم اینکه عمدتاً به وسیله کادر فنی شهرداری تهیه می شده است. سوم اینکه اصولاً با معیارهای متعارف و متداول حرفه - دانش شهرسازی، اسناد مذکور طرح تفصیلی محسوب نمی شوند. چهارم اینکه، طرح ها صرفاً برای مناطقی تهیه می شد که اجرای آنها به هر طریق انجام شدنی بود.

ب) طرح تفصیلی منطقه ۲۰ تهران (الگوی توسعه و استخوان بندی شهر ری)

در محدوده کنونی شهر ری با وجود قطب های مذهبی مهمی چون حرم حضرت عبد العظیم و حرم امام خمینی و اهمیت ویژه این قطب در محور شمالی- جنوبی توسعه تهران، سازمان فضایی و استخوان بندی مشخص و دسترسی های مناسب وجود نداشته است.

این طرح در سال ۱۳۷۴ به وسیله مهندسین مشاور مهران تهیه گردید، از نکات مهم این طرح، عدم ارتباط بین استخوان بندی طراحی شده با مرکز پیش بینی شده است که بیشتر به خاطر تغییر مکان مرکز از مکان یابی اولیه، به خاطر جلوگیری از آسیب پذیری زلزله بوده است. در واقع این طرح در حد پروژه ای مطالعاتی باقی ماند و هیچ وقت ملاک عمل واقع نشد.

ج) طرح تفصیلی منطقه ۲۲ شهرداری تهران (اراضی شمال اتوبان کرج)

این طرح در شهریور ۱۳۷۸ در کمیسیون ماده ۵ تهران به تصویب رسید. اولین طرح تفصیلی مبتنی بر مطالعات میدانی است و به عنوان طرح شهرسازی نمونه از آن نام می برند.

منطقه ۲۲ به عنوان تنفسگاه شهر تهران مطرح است. توان محیطی استثنایی این اراضی در دامنه البرز و همجواری با پارک جنگلی چیتگر و چند فضای سبز که حدود ۳/۱ وسعت ذکر شده را در بر می گیرد اهمیت این منطقه را نشان

می دهد

این طرح در ترکیب کالبدی شهر موضوعات مهمی را از نظر سازمان فضایی مد نظر قرار داده است تا موضوعاتی مانند هویت، قابلیت اتکا و شناسایی، حس تعلق به مکان و زمان، جهت یابی و خوانایی احیا گردد و ارتقا یابد.

این منطقه شامل یک دریاچه پیشنهادی در وسط حوزه و پارک چیتگر در جنوب غرب و جنوب شرق و چهار باغ (عمده ترین منظر شهری در این منطقه) جبهه های شمال شرق و شمال دریاچه و فضاهای سبز و باز جبهه جنوبی را به کانون سکونتی و سبز و باز شمالی به ویژه ارتفاعات البرز وصل می کند.

این طرح دارای دو ویژگی است: نخست اینکه تیم تهیه کننده تصمیم گرفت طرح را در خود میدان طرح، پینی در محل شهرداری منطقه ۲۲ تهران تهیه کند. دوم آنکه، تیم تهیه کننده سعی کرده با بهره گیری از آخرین دستاوردهای علمی مقیاس جهانی، ضمن متقاعد کردن گروه های ذی نفوذ به پذیرش یک الگوی توسعه پایدار برای این منطقه برسد.

مطالعات ساماندهی در دو سطح انجام گرفت: سطح اول حوزه ارتفاع ۱۸۰۰-۱۴۰۰ است، سطح دوم حوزه ارتفاع ۱۸۰۰ به بالاست.

ساخت و ساز مسکونی با سه نوع تراکم ساختمانی کم و متوسط و زیاد که برحسب تعداد واحد مسکونی در هکتار تعریف شده بود، ضابطه گذاری گردید. پیش بینی شده است که مردم در تراکم کم حداکثر ۴ طبقه، در تراکم متوسط ۱۲-۴ طبقه و در تراکم بالا ۲۱-۱۲ طبقه امکان گرفتن مجوز ساخت دارند.

(د) طرح تفصیلی شرق محور پروین:

این طرح در سال ۱۳۷۵ به تصویب رسید اما بازنگری آن عملاً از سال ۱۳۷۶ آغاز شد. بخش واقع در شرق محور پروین در محدوده نواحی ۱۰ و ۱۱ و ۱۲ منطقه ۴ قرار می گیرد.

طرح بازنگری، در واقع اصلاح پیشنهادهای کالبدی-فضایی طرح تفصیلی مصوب است. از این رو در فرایند بازنگری، مبانی برنامه ریزی کالبدی تقریباً دست نخورده باقی می ماند.

مهمترین راهکارهای طرح بازنگری در زمینه اصلاح شبکه رفت و آمد طرح تفصیلی مصوب را می توان چنین برشمرد:

۱. حذف شماری از محورهای پیش بینی در طرح مصوب به دلیل عدم انطباق با طرح های اجرایی شهرداری.

۲. حذف شماری از محورهای پیش بینی شده در طرح مصوب، به دلیل عدم امکان بازگشایی (تخریب بافت پرموجود)

۳. حذف یا اصلاح شماری از محورهای پیش بینی شده در طرح مصوب، به دلیل وجود حقوق مکتسبه

۴. جابجایی شماری از این محورها به منظور انطباق آنها بر محورهای موجود.

شبکه رفت و آمد محدوده طرح در بر گیرنده دو دسته خیابان های متفاوت است:

۱. محورهای دارای ویژگی عبوری، که نقش ارتباطی شان عمده است و اساساً وظیفه تأمین و تسهیل ارتباط و دسترسی را برعهده دارد.

۲. محورهای دارای ویژگی های خدماتی، که کارکرد غالب آنها خدمات رسانی است و نقش ارتباطی آنها در مقایسه با خیابان های گروه نخست کم رنگ تر است.

(و) طرح تفصیلی منطقه ۲۱ شهرداری تهران (اراضی جنوبی اتوبان کرج)

این طرح در سال ۱۳۷۰ تهیه گردید و پس از بازنگری در سال ۱۳۸۴ به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسید.

این منطقه در امتداد بزرگترین مدخل ورودی شهر تهران - یعنی میدان آزادی - گسترش یافته است. با رد الگوی توسعه شعاعی و پیشنهاد طرح جامع مبنی بر توسعه خطی شهر تهران، شکل گیری دو منطقه جدید ۲۱ و ۲۲ در ناحیه غرب تهران پیشنهاد شد.

محدوده طرح به ۴ حوزه مسکونی، صنعتی، انبارداری و خارج نواحی تقسیم شده است. این طرح از نظر تمرکز صنعتی این منطقه برای شهر تهران دارای اهمیت است، ولی به دلیل فقدان ساختاری روشن اثر چندانی بر استخوان بندی شهر تهران نداشته جز آنکه سبب کشیده شدن توسعه شهر به سمت غرب شده است.

۵. طرح های جامع و تفصیلی جدید:

این طرح در سال ۱۳۸۶ به تصویب رسیده است.

الف) الزامات کلی:

موضوع بسیار مهم در این زمینه، نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، در جهت ارتقای مسکن، تأمین حداقل فضای باز و خدمات شهری، اصلاح معابر و مانند اینها در بافت های متراکم و محروم.

ب) اهداف و رویکردها:

تصمیم سازی های برنامه ای طرح های جامع و تفصیلی که می تواند از طریق اقدامات مختلف در ساماندهی تهران اثرگذار باشد به شماری از آنها اشاره می کنیم:

__ پاسخگویی به مردم و سازمان ها در زمینه ساخت و ساز و عمران شهری، صدور مجوزهای ساخت و بهره برداری، با ضوابط مقرراتی پایدار و دستور العمل هایی شفاف و به دور از تغییرات روزمره

__ هدایت و کنترل و نظارت بر ساخت وسازها و عمران شهری، به منظور حفظ کیفیت و قابلیت های پایدار محیط شهری

__ هدایت سرمایه گذاری ها، برنامه ریزی ها و مداخله های مستقیم شهرداری یا نهادهای خصوصی و عمومی دیگر، با هدف رفع نیازها و پاسخ گویی به کمبودها

__ پاسخ گویی به نیازهای مردم در انجام تردهای راحت و ایمن و سالم، با توجه به فرآیندگی کمیت استفاده از اتومبیل شخصی در وضع موجود

__ زمینه سازی برای ساماندهی کیفیات محیطی عرصه های همگانی

ج) محتوای کلی :

اعمال محدودیت برای تردد اتومبیل های شخصی، انتقال کاربری ها و فعالیت های تشدید کننده ترافیکی، تجدید نظر در سایت های توسعه پارکینگ برای کاهش سفر با خودروهای عمومی، توسعه حمل و نقل همگانی، توسعه سامانه هوشمند ترافیک، گسترش حرکت پیاده و دوچرخه در سطح شهر و ...

در طرح جامع جدید حریم پایتخت شامل شهرستان های کنونی تهران، شهر ری، شمیرانات، اسلامشهر و رباط کریم و بخش های قدس و مرکزی از شهرستان شهریار به استثنای دهستان جوقین.

تفاوت های این طرح با دو طرح پیشین: شیوه مداخله در بافت های فرسوده (مهمترین دغدغه این طرح)، فضاهای سبز و باز طبیعی، مطرح شدن طرح های موضوعی- موضوعی

بافت های فرسوده بر اساس سه معیار متمایز شده اند: کم دوامی، اندازه قطعه زمین های مسکونی (قطعات کوچک)، و نفوذ ناپذیری

روش برخورد با بافت های فرسوده:

برای بافت های کم تراکم و نیازمند مقاوم سازی، مداخله به صورت بهسازی و برای بافت های نیازمند توان بخشی، انطباق، تبدیل یا دگرگونی اند، مداخله به صورت نوسازی و در بافت های فرسوده یا تخریبی مداخله به صورت بازسازی است.

فضای سبز و باز با نهایت تأسف در شهر تهران فضای از دست رفته است.

طرح های موضوعی- موضوعی برنامه عملیاتی سطح سوم اسناد توسعه شهری، کلیه زمینه ها (موضوعات) و محدوده های مکانی (موضع ها) را در بر می گیرد.

برنامه ها، طرح ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران:

در بر گیرنده کلیه زمینه های نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ در مقیاس شهری و فرا شهری

برنامه ها و طرح های موضوعی توسعه شهری تهران:

در بر گیرنده کلیه محدوده های مکانی نیازمند توسعه و عمران در مقیاس فرا شهری، شهری، مناطق، نواحی و محله های شهر تهران است. نگاه برنامه ریزانه این طرح ها، مستقل از طرح های تفصیلی است.

عناوین این طرح های موضعی دو بخش کلی را در بر می گیرد:

__ برنامه ها و طرح های فرا منطقه ای، شهری و فرا شهری توسعه شهری تهران

__ طرح ها و پروژه های موضعی توسعه شهری در مقیاس مناطق، نواحی و محله های شهر تهران (شامل: ۱. برنامه ویژه مداخله در بافت های فرسوده شهری به تفکیک مناطق شهر تهران؛ و ۲. سایر طرح های موضعی به تفکیک مناطق و با رعایت اولویت)

۱. وضعیت فضاهای سبز و باز، و تفریحی و ورزشی از طرح جامع مصوب سال ۱۳۴۷ تا طرح ساماندهی

الف) وضعیت فضاهای سبز و باز و تفریحی و ورزشی، قبل از طرح جامع مصوب سال ۱۳۴۷ تهران

__ پیشینه تاریخی از عهد ناصری تا سال ۱۳۴۵

نهادهای قدیمی دوره ناصرالدین شاه همانند معرکه گیری، شعبده بازی، ورزش های پهلوانی، بند بازی و سنت های قهوه خانه ای و نظایر اینها اندک اندک رونق یافت. یکی از نهادهای جدیدی که در این دوره شکل گرفت باغ وحش بود.

از مکان های تفریحی دوره مظفرالدین شاه می توان به سینماها اشاره کرد.

در زمینه کاربری ورزشی نیز می توان از زورخانه ها به مثابه نخستین کاربری های ورزشی شکل گرفته در تهران یاد کرد.

__ وضعیت فضاهای سبز و باز، تفریحی و ورزشی بر پایه وضع موجود سال ۱۳۴۵

در زمان تهیه طرح جامع اول تهران، به ازای هر نفر حتی یک متر مربع هم فضای باز و سبز وجود نداشت. قسمتی از تأسیسات و مراکز تفریحی نیز متعلق به بخش خصوصی بود و بیشتر اقشار و طبقات مردم امکان استفاده از آن را نداشتند. دیگر اینکه توزیع پارک های شهر نیز متناسب نبود. پارک ها از لحاظ تأسیسات و وسایل ورزشی بسیار فقیر بودند. موقعیت پارک ها به طرزى بود که هیچ تناسبی با جمعیت استفاده کننده نداشت.

ب)وضع پیشنهادی کاربری فضای سبز و باز،تفریحی و ورزشی شهر تهران در طرح جامع مصوب سال ۱۳۴۷ :

فضاهای سبز در سه رده کلی تقسیم شدند.یک گروه فضاهای باز منطقه ای،گروه دیگر فضاهای سبز بین مناطق شهری و گروه سوم پارک های داخل محله ها و مراکز منطقه ای بود.طرح فضای سبز بین مناطق به عنوان مرزی حایل در برنامه های طرح جامع قرار داشت که بر اساس آن مناطق ۹ گانه پیشنهادی در طرح جامع به وسیله نواری سبز از یکدیگر جدا می شد.

از مهمترین برنامه ها و سیاست های طرح جامع برنامه برپایی استادیوم آزادی و دهکده المپیک بود.

۲)وضعیت فضاهای سبز و باز،تفریحی و ورزشی از طرح دوم تا طرح جامع سوم

الف)وضع موجود کاربری های سبز و باز،تفریحی و ورزشی شهر تهران در طرح دوم (طرح ساماندهی تهران):

ورزشگاه ها در برخی از مناطق شهر به تعداد انگشت شمار و پراکنده احداث شدند.یعنی تناسب و تعادل در توزیع آنها وجود نداشت.به طوری که بیشترین تعداد آن در مناطق شمالی- شرقی و غربی و کمترین تعداد آن در مناطق مرکزی و جنوبی بود.سرانه فضای ورزشی شهر تهران معادل ۰/۱ بوده است.

کاربری فضای سبز مانند کاربری های ورزشی به طور یکنواخت و متعادل پراکنده نشده است.

در این دوره تهران از لحاظ فضای تفریحی نیز فقیر به شمار می آید.سرانه کاربری تفریحی شهر تهران در سال ۱۳۶۵ برابر ۱۹/۰ متر مربع بود.کاربری های تفریحی شهر تهران در این دوره شامل سینما،تئاتر،فضاهای تفریحی،باشگاه های تفریحات سالم،تله کابین در فضاهای بین کوهپایه ای و پارک ها بوده است.

ب)وضع پیشنهادی کاربری های فضای سبز و باز،تفریحی و ورزشی شهر تهران در طرح ساماندهی تهران:

اساس توسعه آتی و شکل گیری نظام فضایی تهران در تقلیل بار تمرکزی هسته اصلی شهر،کاهش خدمات واقع در این مرکز و توزیع آنها در هسته ها و یا امتدادهای فرعی دیگر در سطح شهر است.

کاربری فضای سبز:

عملکردهای گوناگون کاربری فضای سبز شهر بر حسب سلسله مراتب ارائه خدمات،مشخص و معرفی می گردد:

_فضای سبز رده محله،شامل پارک محله ای

_ فضای سبز رده ناحیه، شامل پارک ناحیه ای

_ فضای سبز رده منطقه، شامل پارک منطقه ای

_ فضای سبز رده حوزه، شامل پارک حوزه ای و باغ های موجود

_ فضای سبز رده شهر و فراتر، شامل پارک های اصلی شهر، پارک های جنگلی، باغ ها، مزارع و اراضی کشاورزی، جنگل ها و فضای سبز حفاظت شده و حرایم سبز شهر است.

کاربری تفریحی:

عملکردهای مختلف کاربری تفریحی شهر بر حسب سلسله مراتب ارائه خدمات در این طرح بدین شرح است:

_ تفریحی رده ناحیه، شامل باشگاه های تفریحات سالم

_ تفریحی رده منطقه، شامل سینما و مجموعه تفریحی کودکان

_ تفریحی رده حوزه، شامل سینما و برخی از تأسیسات ویژه شهری همچون تله کابین و تئاترهای کوچک

_ تفریحی رده شهر و فراتر، شامل سینماهای واقع در مرکز شهر و مراکز حوزه ها، تئاترهای اصلی، باغ وحش و تفرجگاه کوهستانی مانند دربند، گلابدره، لشکرک و فرحزاد

کاربری ورزشی:

عملکردهای مختلف کاربری ورزشی شهر تهران بر حسب سلسله مراتب ارائه خدمات در طرح موجود بدین شرح است:

_ ورزشی رده محله، شامل زمین های بازی کوچک

_ ورزشی رده ناحیه، شامل ورزشی خاکی

_ ورزشی رده منطقه، شامل باشگاه ها، سالن ها، زمین های ورزشی، و همچنین زمین های چمن و استخرها

_ ورزشی رده حوزه، شامل ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی

_ ورزشی رده شهر و فراتر، شامل زورخانه ها، باشگاه ها، استادیوم ها، مجموعه های بزرگ ورزشی و پیست های بازی های زمستانی

۳) وضعیت فضاهای سبز و باز، تفریحی و ورزشی در مقطع زمانی طرح جامع سوم:

الف)وضع موجود کاربری های فضای سبز و باز،تفریحی و ورزشی شهر تهران در طرح جامع سوم(طرح جامع سال ۱۳۸۶)

از لحاظ مکان قرار گیری فضاهای سبز و بوستان های شهری، شهر تهران در این دوره هم دچار معضل است.

فضاهای سبز بسیار خرد ایجاد شده به دلیل فقدان قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی است.تعدادی از پارک های شهری به دلیل قرارگیری در پهنه های مسکونی و محلی بدون وجود دسترسی های کافی، عملکرد مرکزی یافته و مشکلات فراوانی برای محله و ناحیه ای که در آن واقع شده اند به وجود آورده اند.

در شهر تهران،کاربری ورزشی به عنوان رکن سلامت جسمی و روانی شهروندان همچنان در سایه قرار دارد.

ب)وضع موجود پیشنهادی کاربری های فضای سبز و باز،تفریحی و ورزشی شهر تهران در طرح جامع سوم:

در این طرح کاربری های اراضی در چهار پهنه اصلی خلاصه شده اند:سکونت،فعالیت،مختلط و حفاظت.

پهنه حفاظت به عملکردهای سبز باز،عمومی،گرشگری،تفریحی،ورزشی،پارک های جنگلی مقیاس شهری و فراشهری و پارک های مقیاس منطقه ای و حوزه ای،منطقه ای و محله،ناحیه و همچنین به پهنه های سبز متمر - اعم از باغ ها و اراضی مزروعی - اختصاص می یابد.فضاهای سبز و باز در مصداق کاربری زمین،در متن پهنه های دیگر و به ویژه پهنه مسکونی و فعالیت،جریان می یابد.

برنامه ریزی ها برای تأمین نیازهای خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل بر مبنای جمعیتی و ظرفیت پذیری سکونت بر پیش بینی نیاز در افق طرح،تدارک یافته است:

_تثبیت وسعت نهایی کاربری های خالص مسکونی در محدوده شهر ودر جمع در تمامی پهنه های چهارگانه

_توزیع متناسب جمعیت در سطح نواحی شهری

_تعديل نابرابری ها و تأمین خدمات و فضاهای عمومی مورد نیاز جمعیت شهری تهران

_تأمین امنیت و سلامت در عرصه های سکونت،با ساماندهی شبکه های دسترسی مناسب

_جلب مشارکت عمومی برای ارتقاء کیفیت زندگی و حمایت از شوراهای و نهادهای مردمی

در طرح جامع سوم، ضوابط هدایت و کنترل متعددی برای پهنه حفاظت ارائه شده که به برخی از مهمترین آنها اشاره می‌کنیم:

_ هرگونه تخریب و ایجاد آلودگی در پهنه های سبز و باز که عمدتاً در اثر بهره برداری های نامناسب ایجاد می گردند، ممنوع است.

_ در نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده باید اولویت به تأمین فضاهای سبز و باز عمومی، داده شود

_ پارک های جنگلی و تپه های سبز عمده شهر تهران بایستی در مالکیت عمومی شهر تهران باقی بماند

_ کاربری غالب مجاز در کلیه پارک های جنگلی شامل فضای سبز حفاظت شده است

_ هرگونه ساخت و ساز مسکونی، اداری، تجاری، کارگاهی، نظامی و امنیتی در محدوده پارک های جنگلی ممنوع است.

_ ضریب سطح اشغال ساختمانی حداکثر مجاز در پارک های شهری برابر ۵ درصد است.

_ تغییر کاربری کلیه پارک های شهری بیش از ۵۰۰۰ هزار متر مربع ممنوع است

بر اساس همین احکام محوری، کاربری ها و عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه های سبز و باز عمومی به صورت متمرکز یا غیر متمرکز بدین ترتیب است:

_ کاربری فضای سبز درختان غیر مثمر

_ کاربری پذیرایی و تغذیه متناسب

_ کاربری فرهنگی مرتبط و متناسب

_ کاربری های ورزشی، تفریحی مرتبط و متناسب

کاربری های و عملکردهای ممنوع برای استقرار در پهنه های حفاظتی سبز و باز عمومی اینهاست:

صنعتی و کارگاهی ۲- آموزشی و آموزش عالی ۳- اداری ۴- مسکونی (به استثنای فضای سکونت برای نگهبانی و سرایداری)

تحلیل شرایط با شاخص مصوبات کمیسیون ماده ۵ :

شورای هماهنگی، شورای طرح و بررسی و در نهایت کمیسیون ماده ۵، از جمله نهادهایی است که بعد از تصویب طرح جامع اول تهران، تشکیل شده و در تغییر کاربری ها نقش اساسی داشته است. در زمان حاضر، کمیسیون ماده ۵ هنوز هم به فعالیت خود در این چارچوب ادامه می دهد. شاید بتوان گفت: یکی از علل محقق نشدن پیشنهادها در طرح های جامع، کمیسیون و شوراها هستند و همچنین تغییرات آنها.

اعضای کمیسیون ماده ۵ شهرداری مرکب از این افراد است: شهردار تهران، معاون رئیس جمهور و رئیس سازمان حفاظت محیط زیست، معاون وزیر کشور (قائم مقام شورای شهر تهران)، معاون وزیر مسکن و شهرسازی و معاون وزیر نیرو.

کمیسیون ماده ۵ در طول دوره فعالیت خود (از سال ۱۳۶۶ الی ۱۳۸۴) با حدود ۴۳۰ مورد تغییر کاربری از فضای سبز، ورزشی و تفریحی موافقت کرده است.

در بین کاربری های مختلف شهری، کاربری مسکونی بیشترین سهم را در تصاحب کاربری فضای سبز شهر تهران به خود اختصاص داده است. کاربری های خدماتی و شبکه ارتباطی نیز بعد از کاربری مسکونی بیشترین سهم را در تصاحب کاربری فضای سبز داشت. بررسی ها نشان می دهد که در اغلب موارد کاربری مسکونی بدون مجوز در فضای سبز مصوب ایجاد شده است. این امر سبب شده است تا کمیسیون ماده ۵ مجبور به پذیرش تغییر کاربری فضای سبز و تعیین کاربری مسکونی برای فضاهای مذکور گردد.

بر اساس آمار شهر تهران دو برابر فضای سبز تصویبی خود را از دست داده است