

طراحی شهری در ایران

احمد سعیدنیا

جلد پنجم

انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

۱۳۸۳

دیباچه

امروزه آموزش نیروی انسانی بعنوان گامی موثر در جهت بهسازی و نوسازی توانمندی کارکنان مورد تایید سازمان ها خصوصا" سازمان های یادگیرنده و پویاست. آموزش به عنوان فعالیتی حرفه ای به منظور افزایش کارایی و اثر بخشی سازمان ها و ارتقاء کیفیت کار نیروی انسانی و کسب مهارت های تخصصی به حساب می آید و از قلمرو هزینه ، به سرمایه گذاری برای توسعه سازمانی وارد شده است. با توجه به اینکه ما در عصری زندگی می کنیم که تغییرات و تحولات سریع و روزافزون در حوزه های گوناگون اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی، دائما" وضع موجود را در هم می نوردند و موقعیتی جدید را به منصف ظهور می نشانند. آموزش جوابگوی این تغییرات بوده و نیاز سازمان ها را مرتفع خواهد ساخت.

بدون شک سرمایه گذاری های آموزشی، هم سبب ایجاد سرمایه انسانی می گردد و هم شرایط بهبود کیفیت این سرمایه ها را فراهم می آورد. از اینجاست که کشورهای جهان به ویژه کشورهای در حال توسعه مقادیر متنابهی از بودجه خود را به امور آموزشی نیروی انسانی خود اختصاص می دهند.

در این راستا دفتر آموزش و مطالعات کاربردی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور بر اساس بند ۱۲ و ۱۶ شرح وظایف خود که برنامه ریزی برای ارتقاء دانش شهرداری ها و دهیار یها برای رسیدن به شاخص های مدیریتی و انتشار یافته های علمی و پژوهشی می باشد اقدام به تهیه، تدوین و انتخاب کتب آموزشی شهرداری ها و دهیاری ها بر اساس نیاز آموزشی ایشان نموده است که اکنون تعداد ۸۰ کتاب و جزوه آموزشی به صورت فایل دیجیتال قابل جستجو با همکاری دانشگاه علم و صنعت ایران تهیه گردیده است،

امید است کتب دیجیتال حاضر بتواند گامی موثر در جهت افزایش بهره وری کارکنان شهرداری ها و دهیار یها و سایر پژوهشگران علوم شهری و روستایی داشته باشد. در پایان لازم است از تلاش صمیمانه همکاران دست اندر کار تهیه کتب دیجیتال خصوصا" جناب آقای دکتر مزینی و مهندس سید عارف موسوی تقدیر و تشکر به عمل آید.

حسین رجب صلاحي

مدیر کل دفتر آموزش و مطالعات کاربردی

پیشگفتار چاپ سوم

گسترش روز افزون شهرها و واگذاری وظایف و فعالیت های جدید به مدیریت های شهری (شهرداری ها) نگاهی نوین، عالمانه، و جامع به این مقوله را می طلبد و بدون شک این حوزه وسیع بدون استفاده از تجارب دیگران در زمینه های نظری و عملی به موفقیت کامل دست نخواهد یافت.

هدف اصلی مجموعه کتاب های سبز شهرداری، تدوین یک مرجع یک کامل شهرسازی برای شهرداری ها و مدیران، با نگاه کلان به مجموعه اهداف این سازمان می باشد که این خود حساسیت نظارت بر چاپ های بعدی کتاب سبز را دو چندان می نماید.

استقبال شهرداری ها و مراکز ذی ربط از مجلدات چاپ شده این سری کتاب ها، باعث شد تا انتشارات سازمان اقدام به چاپ دوم و سوم آنها نماید.

بدون تردید، چاپ تمامی این مجموعه، منبعی غنی در اختیار شهرسازان و مدیران شهر قرار خواهد داد و راهنمایی شما مشوق ما در این مسیر خواهد بود.

انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریها کشور

۱۳۸۳

پیش گفتار چاپ اول

در اغلب کشورهای جهان، کتاب راهنمای شهرداری (کتاب سبز) خوانده می شود. این نوع کتب به طور رسمی از طرف مؤسسات برنامه ریزی و مدیریت شهری آن کشورهای تهیه می شود. مشهورترین آنها کتاب "اصول و مبانی برنامه ریزی شهری" است که توسط انستیتو آموزش مدیریت شهرداری، مؤسسه بین المللی مدیران شهری، تهیه شده است. از ویژگی های این کتب، انطباق با قوانین و مقررات شهرسازی و مدیریت شهری آن کشور است. هر چند مباحث عمومی این کتابها دارای جنبه کلاسیک بوده و در همه جا مشترک است، لیکن مطالب اختصاصی آن ها جنبه ضابطه و دستور داشته و کاملاً برای شهرداریهای ایران کاربرد ندارد.

تاکنون جزوات و گزارش های موردی متعددی از طرف مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری این دفتر انتشار یافته است. این نشریات به تنهایی جوابگوی نیازهای گوناگون شهرداران و مسئولین شهرسازی شهرداری ها نیستند. بنابراین به منظور طرح مباحث و مفاهیم شهرسازی از نظر کاربردی، کتابی جامع که به طور یک جا و هماهنگ مباحث و موضوعات اصلی مدیریت و برنامه ریزی شهری را مطرح سازد، تهیه شد تا به عنوان مرجع مورد استفاده قرار گیرد.

ضرورت وجود چنین کتابی در مبانی شهرسازی و تدوین دیدگاه ها و موضوعات برنامه ریزی و مدیریت شهری، با توجه به جدیدترین پیشرفتهای در این رشته، برای نهادهای برنامه ریزی شهری آشکار است. هدف از نگارش این کتاب، تهیه یک

دستورالعمل یا کتابی درسی نیست؛ بلکه هدف اصلی آن طرح دیدگاه ها و موضوعات برنامه ریزی، طرح ریزی و مدیریت شهری با توجه به نیازهای واقعی شهرداران کشور است.

توالی فصل ها و قسمت های مختلف کتاب به گونه ای تعیین شده، که در صورت مطالعه سیستماتیک، به استفاده کنندگان کمک می کند تا به تدریج از مسائل عام و کلی شهرسازی با مسائل خاص و علمی شهری آشنا شوند. در عین حال، هر بخش نیز به تنهایی دارای این ویژگی می باشد، زیرا ممکن است برخی استفاده کنندگان بدون مطالعه سیستماتیک کتاب، در مواقع ضروری به عنوان مرجع، به موضوع خاصی رجوع کنند. در آن صورت نیز هر بخش و هر فصل کتاب باید پاسخگوی این نیاز باشد.

جدول زیر مجموعه مباحث مورد بررسی در کتاب سبز را دربرمی گیرد:

جلد	عنوان
۱	شهرسازی
۲	کاربری زمین شهری
۳	حمل و نقل شهری
۴	نظام مراکز شهری و فضای مسکونی
۵	طرحهای شهری

۶	ساخت و سازهای شهری
۷	مواد زاید جامد شهری
۸	تأسیسات خدمات شهری
۹	فضای سبز شهری
۱۰	فضاهای فرهنگی، ورزشی و تفریحی
۱۱	مدیریت شهری
۱۲	طراحی فضاها و مبلمان شهری

در پایان، مراتب قدردانی، نسبت به مجری طرح آقای مهندس احمد سعیدنیا، استاد دانشگاه تهران و همچنین از کارشناسان مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری، آقایان: حمید جلالیان، رجبعلی مختارپور و اسماعیل عاشری که امر نظارت بر تحقق مطلوب پروژه را برعهده داشته اند، ابراز می گردد.

۱۳۷۸

دفتر برنامه ریزی عمرانی

مقدمه

گزارش حاضر مجلد پنجم از مجموعه کتاب سبز "راهنمای شهرداریها" می باشد که به مقوله طرحهای شهری در ایران می پردازد. در این گزارش ابتدا ضرورت تهیه طرحهای شهری و اهمیتی که این گونه طرحها در ساماندهی و توسعه آتی شهرها بر عهده دارند، تبیین گردیده و سپس پیشینه تهیه طرحهای شهری در ایران از آغاز تاکنون شامل اهم رویدادها و جریانات مربوط به برنامه ریزی شهری در برنامه های توسعه کشور و نیز تحولات قوانین و مقررات شهری مورد بررسی قرار گرفته است.

انواع طرحهای شهری در ایران مبحث بعدی کتاب می باشد که در آن به اهداف، مشخصات و محتوای طرحهای جامع، تفصیلی، هادی، جامع حمل و نقل شهری و آماده سازی زمین پرداخته و ویژگیهای هر یک به تفصیل بیان شده است. رابطه طرحهای شهری با طرحهای فرادست شامل برنامه ریزیهای ملی، آمایش سرزمین، برنامه های توسعه، برنامه ریزیهای منطقه ای و طرح جامع شهرستان در ادامه گزارش مورد توجه قرار گرفته و چگونگی تأثیر و تأثر طرحهای فرادست طرحهای شهری با این طرحها با ارایه مستندات بررسی شده است.

پس از تبیین جایگاه طرحهای شهری در نظام برنامه ریزی ملی و رابطه آنها با طرحهای فرادست، چگونگی تهیه طرحهای شهری در ایران در سه مرحله "پیش از تهیه"، "تهیه" و "پس از تهیه" طرح مورد بررسی قرار گرفته که در آن عناصر و دستگاههای ذی مدخل تهیه انواع طرحهای شهری و فرآیندی که در جریان تهیه طرح مابین این عناصر و دستگاهها

صورت می پذیرد تا در نهایت طرح تهیه و تصویب گردد بیان شده است، همچنین مجموعه شرح خدمات برخی از طرحهای شهری که از اهمیت و فراگیری، بیشتری بهره مند بوده اند، آورده شده اند.

بی تردید بروز نابسامانی هایی در تحقق مطلوب طرحهای شهری در ایران طرح چنین بحثی را دوچندان نموده است. فرآیند تهیه طرح و نیز نقش و جایگاه مدیریت شهری در تهیه و اجرای آن از اهم موضوعاتی است که در این بخش بدانها پرداخته شده است.

۱۳۷۸

مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری

چکیده

اهداف اصلی کتاب، تدوین بنیانهای نظری و عملی برنامه ریزی شهری و مدیریت شهری به عنوان راهنمای شهرسازی برای شهرداران بوده است، بنابراین از تعاریف پایه شهرسازی و مبانی و اصول شهرسازی آغاز شده و به ضوابط و معیارهای مختلف در زمینه های گوناگون می انجامد و به تناسب وظایف شهرداری ها، موضوعات و مباحث متعددی مورد بحث و تحلیل قرار می گیرد. کتاب شامل ۱۲ مبحث است.

مجلد نخست، شامل تعریف شهرسازی است. پیدایش علم شهرسازی در عصر حاضر و عوامل مؤثر بر شهرسازی، رشته ها یا شاخه های اصلی شهرسازی یعنی برنامه ریزی شهری، طراحی شهری، برنامه ریزی محیطی و برنامه ریزی منطقه ای

تعریف و توضیح داده شده است و رابطه این رشته ها با مبانی علمی برنامه ریزی فیزیکی و فضایی مورد بحث قرار گرفته است. فصل چهارم این بخش به بحث در مبانی برنامه ریزی شهری اختصاص یافته است.

مجلدات دوم تا چهارم به تشریح نظامات بنیادی برنامه ریزی شهری می پردازد موضوعات چهارگانه این مجلدات عبارتند از موضوع کاربری زمین شهری به عنوان بنیان برنامه ریزی شهری، نظام ارتباطات و حمل و نقل شهری که از دیدگاه برنامه ریزی شهری و در رابطه با موضوع کاربری زمین شهری و مسایل انسانی مورد بحث و تحلیل قرار گرفته است.

برنامه ریزی مراکز شهری، یکی از اساسی ترین مسائل برنامه ریزی و طرح ریزی شهری است که هویت و شخصیت شهرها به چگونگی و کیفیت کارکردی و کالبدی آن ها مربوط می شود. این موضوع بخش نخست مجلد چهارم مطرح شده است و نظام تشکل محله های مسکونی و نظام کاربری مسکونی و مشخصات و معیارهای فضای مسکونی در بخش دوم مجلد چهارم مورد بحث قرار گرفته است.

چهار مجلد اول کتاب، به عنوان اصول نظری و عملی شهرسازی تلقی شده و پایه و مبنای سایر بخش ها محسوب می شود. بدون توجه به مبانی نخستین، مباحث بعدی مفهوم شهرسازی خود را از دست می دهند.

طرحهای شهری در ایران موضوع مجلد پنجم است. در این مبحث تاریخچه برنامه ریزی شهری در ایران، مشخصات تهیه انواع طرحهای شهری مانند طرح جامع، طرح هادی و سایر طرح ها مورد بررسی قرار گرفته است. یکی از مباحث مهم این

بخش، چگونگی فرایند تهیه طرحهای شهری و مراحل ابلاغ و اجرای طرح هاست که به جنبه رسمی و کاربردی شهرسازی در ایران پرداخته است.

در مجلد ششم، نظام کنترل ساخت و ساز مورد بحث قرار گرفته و مراحل، ضوابط، آئین نامه های کنترل ساختمان مطرح و معیارهای حفاظت و ایمنی و تراکم و ارتفاع و نقش آنها در کنترل سیمای شهر و سلامت محیط مورد بحث قرار گرفته است. مجلد هفتم، شامل برنامه ریزی و مدیریت بهداشت و نظافت شهری است. وظایف شهرداری ها در زمینه روش ها، معیارها و مدیریت جمع آوری، دفع و بازیافت مواد زاید مطرح شده است. یکی از مباحث بسیار جدید در این بخش، پاکیزگی و نظافت شهری است که نقش شهرداری ها را در چارچوب حفاظت محیط زیست شهری مشخص می سازد.

در مجلد هشتم مبانی مکانیابی، برنامه ریزی و مدیریت تأسیسات خدمات شهری شامل گورستان، کشتارگاه، میادین میوه و تره بار و پایانه مورد بررسی قرار گرفته و وظایف شهرداری در این زمینه بیان شده است.

در مجلد نهم، مبانی برنامه ریزی و مدیریت فضاهای سبز شهری و جایگاه قانونی شهرداری ها در توسعه، بهسازی و نگهداری فضاهای سبز، پارک های شهر و پیرامون شهری با توجه به گونه شناسی گیاهان در رابطه با شرایط اقلیمی براساس منابع معتبر در این زمینه مطرح و روش های آبیاری، کاشت و نگهداری نیز پرداخته است.

وظایف نوین شهرداری ها در برنامه ریزی و مدیریت فضاهای فرهنگی - تفریحی در زمینه کتابخانه ها شهری، زمین های ورزشی و تفرجگاههای طبیعی پیرامون شهرها در مجلد دهم به تفصیل بیان شده و ضوابط مکانیابی و معیارهای برنامه ریزی آنها بحث شده است.

مجلد یازدهم در اصول و مبانی مدیریت شهری بحث می کند و شامل دو بخش است. در بخش اول در زمینه اصول نظری و عملی مدیریت شهری و فرایند تصمیم گیری و ابعاد اجرائی آن بحث شده و در بخش دوم، مدیریت مالی واداری شهرداری ها مطرح گردیده است. یکی از مباحث مهم این بخش طرح مسائل مدیریت شهری براساس جدیدترین پژوهش های علمی و ارائه پیشنهادهای اصلاحی در زمینه مدیریت شهری است.

مجلد دوازدهم این مجموعه به اثاثیه و تجهیزات فضاهای شهری می پردازد. در این بحث با تأکید بر طراحی فضاهای شهری و بهبود کیفیت محیطی، ویژگیها و معیارهای تجهیز و زیباسازی شهری تبیین گردیده اند.

● ضرورت تهیه طرحهای شهری

ضرورت تهیه طرحهای شهری

نقش طرحهای شهری در ساز و کار نظام شهرنشینی چیست؟

برای پاسخ به این سؤال باید به دو اصطلاح "شکل گیری" و "شکل دهی" شهر توجه شود:

"شکل گیری" شهر هنگامی رخ می دهد که یک شهر به صورت ارگانیک و خود به خود تحت تأثیر عوامل گوناگون و عموماً ناآگاهانه و تدریجی به وجود آید. در این زمینه، عواملی بریکدیگر اثر می گذارند و برآیند تأثیر این عوامل - چه مستقیم و چه غیرمستقیم - شکل شهر و ساختار آن را پدید می آورد. این عوامل عبارتند از: عوامل جغرافیایی، اقلیمی، اقتصادی، سیاسی، نظامی، مذهبی، اجتماعی، فرهنگی و تکنولوژی و...

"شکل دهی" شهر نیز وقتی صورت می گیرد که شهر از طریق طرح و برنامه ای از پیش اندیشیده شده و آگاهانه، براساس عوامل مؤثر شکل گیرد.

امروزه با پیچیدن شدن مسائل شهری، افزایش فزاینده جمعیت، تنوع و کثرت نیازها و احتیاجات، نمی توان شهرها را به حال خود رها کرد تا خودشان از طریق برآیند عوامل یاد شده در بالا شکل گیرند و به حیاتشان ادامه دهند. از این رو، "طرحهای شهری" بنیادی ترین ابزار شکل دهی شهرها براساس نظم و برنامه از پیش اندیشیده شده محسوب می شوند.

ضرورت تهیه و اجرای طرحهای شهری مخصوصاً طرحهای جامع، از نیاز محسوس به یک مکانیزم برای ایجاد تعادل در امور و ضرورت انضباط فضایی و کالبدی شهرها ناشی می شود.

به عبارت دیگر، از آنجا که طی سده اخیر، نظامهای بسته و نیمه بسته فضایی و کالبدی در مجتمع های زیستی به دلیل توسعه دانش و فن آوریهای پیچیده صنعتی و ارتباطی، شکسته شده اند و مبادلات و نقل و انتقالات، سرعتی فوق العاده گرفته اند و جمعیت روز افزون شده است، نیازها و احتیاجات زندگی شهری نیز گسترده تر، متنوع تر و ضروری تر شده اند. با در نظر داشتن چنین شرایطی است که می گویند رها ساختن شهرها به حال خود، نه ممکن است و نه معقول. زیرا حاکمیت خودانگیختگی مطلق، به ویژه در شهرهای بزرگ، آسیبهای اقتصادی و اجتماعی فراوانی را (که از اغتشاش کالبدی و فضایی شهر ناشی می شوند) به جامعه تحمیل می کند.

اکنون، اگرچه کارشناسان و منتقدان نظام برنامه ریزی شهری در ایران به مکانیزم تهیه و نظارت طرحهای جامع شهری انتقادات بسیاری می کنند، لکن همگی بر ضرورت وجود طراحی از پیش اندیشیده شده و همه جانبه تأکید دارند. سیاستگذاران تهیه طرحهای جامع شهری از همان ابتدا این ضرورت را حس کردند و تأکید نمودند که پس از بررسی جامع هر شهر، باید اصول کلی، ضوابط و معیارهای فضایی، کالبدی و خدماتی شهر تعیین شود تا ضمن به وجود آمدن نظام کالبدی هر شهر، منافع عمومی نیز حفظ شود.

به طور کلی، ضرورت تهیه طرحهای شهری همانند ضرورتهای اقتصادی، اجتماعی و اقتضایی است. در ضرورتهای اقتصادی مفاهیمی چون "بهره وری بهینه از زمین" و "کارایی مطلوب خدمات" از نظر فضایی و کالبدی، و در ضرورتهای اجتماعی

نیز مفاهیمی چون "عدالت"، "تعادل توزیع خدمات"، "حفظ منافع عمومی" و "جلوگیری از تعدی و تعرض افراد به عرصه ها و فضاهای عمومی و خصوصی دیگران" مطرح می شود.

تهیه و اجرای طرحهای شهری - به طور اعم - و طرحهای جامع - به طور اخص - مقتضای شرایط پیچیده تر، توسعه یافته تر و گسترده تر زندگی در شهرهای معاصر و همچنین تنوع نیازها و احتیاجات ناشی از آن است. از این رو استفاده از طرحهای شهری به عنوان ابزار تنظیم کننده محیط کالبدی ضروری است. دلایل این ضرورت در کتاب "شهرهای ایران و طرحهای جامع" چنین بیان شده است:

الف: گسترش شهرها تحت تأثیر عواملی چون مکانیزه شدن کشاورزی، توسعه صنعت و نیاز به خدمات متنوع و متشکل جوامع متمرکز انسانی در آینده نیز ادامه خواهد داشت. با قبول رشد سالیانه شهرنشینی به میزان ۴ درصد برای جمعیت شهرنشین در ایران به چندین برابر مقدار موجود خواهد رسید، یعنی در طول چند سال، تأسیسات و تجهیزات لازم برای زندگی جمعیت شهرنشین جدید - علاوه بر رفع نیازهای موجود - باید تأمین شود.

ب: چند و چون سرمایه گذاری در خدمات شهری برای جمعیت شهرنشین آینده در طرحها و برنامه های بی شمار سکتورال(بخشی) مطرح خواهد بود و این برنامه ها ناگزیر باید از مجرای طرحهای شهری هماهنگ شوند و فقط از این طریق می توان بین نیازهای جوامع شهری و منابع بالقوه، روابط منطقی و توجیه کننده برقرار نمود. در نبود این طرحها

مسائل و مشکلات پیچیده ای که شهرها امروزه با آن مواجه هستند به علت پراکندگی و ناهماهنگی برنامه ها و پروژه های بخشی افزایش خواهد یافت. اهم این مشکلات عبارت خواهند بود از:

۱- رشد شهرها: رشد سریع شهرها موجب عدم تعادل بین توزیع خدمات و سرمایه گذاریها در سطح ملی خواهد شد و روستاها بتدریج قدرت خود را به نفع شهرها از دست خواهند داد و به همین نسبت بخش کشاورزی نیروی انسانی و منابع حیاتی خود نظیر زمین و آب خود را در خدمت بخش خدمات می گذارد و جمعیت کشور بتدریج از حالت تولید کننده به صورت مصرف کننده در می آید.

۲- مسأله زمین: احتیاج به زمین در شهرها موجب تغییر در کاربرد زمینهای کشاورزی می گردد، از طرف دیگر افزایش احتیاج به زمین ارزش این کالای ضروری را به قدری بالا می برد که امکان دسترسی به آن را از قدرت گروههای متوسط و کم درآمد خارج می کند و باید توجه داشت که این گروهها اکثریت عظیم جمعیت شهرنشین آینده را تشکیل داده و احتیاج به مسکن در این دو گروه قسمت اعظم بافت مسکونی شهرها را در بر خواهد گرفت.

۳- مسأله انرژی: در موضوع انرژی دو مسأله اساسی مطرح است. اول نفت کالایی است که بتدریج کمیاب خواهد شد و نباید از آن به صورت مستقیم و به روال امروز استفاده کرد. دوم: تکنولوژی امروز استفاده از سایر منابع انرژی مانند انرژی خورشیدی را ممکن ساخته است و اگر در آینده استفاده از این نوع منابع به لحاظ اقتصادی قابل توجیه شود، مصرف آن جنبه عام خواهد یافت. بنابراین مسأله تنظیم کالبدی شهری در رابطه با استفاده از انواع دیگر انرژی مطرح می گردد. چگونگی

انتظام کالبدی، روابط بین اجزای آن، ضوابطی که در ساختن بناها به کار می رود و نحوه حمل و نقل و ارتباطات همه بر نحوه و مقدار استفاده از انرژی و هزینه آن اثر می گذارد. این، مسائلی را نیز در ارتباط با طرح شهری مطرح می کند. به عبارت دیگر تجدید نظر در نحوه استفاده از انرژی و کمیت آن در شهرها که مصرف کنندگان عمده آن خواهند بود، بدون وجود طرحهایی که بر این اساس تنظیم شده باشند غیرممکن است.

پیشینه تهیه طرحهای شهری

به رغم آنکه پیشینه شهرسازی در ایران به گذشته های بسیار دور باز می گردد، تهیه طرحهای شهری در کشورمان سابقه ای چندان طولانی ندارد و ریشه های تاریخی آن به آغاز قرن معاصر باز می گردد. در این فصل به مرور اجمالی مهمترین تحولاتی که گواه بر سابقه تهیه طرحهای شهری در قرن معاصر است، می پردازیم.

" با آغاز قرن معاصر، به دنبال تحولات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی، شهرسازی نوین در ایران آغاز گردید و با تصویب قوانین متعدد، تهیه و اجرای طرحهای خیابان کشی در شهرها شروع شد و مداخلات عمده ای در بافتهای تاریخی شهرهای ایران صورت گرفت که در پیش از آن با چنین وسعت و پشتوانه ای سابقه نداشت."

طرح پیشنهادی شهر همدان به عنوان اولین طرح شهری، توسط کارل فریش (مهندس چرمساز و رئیس کارخانه چرمسازی همدان) تهیه و به وزارت داخله پیشنهاد شد و در آبان ماه ۱۳۱۰ به تصویب وزارت داخله رسید. براساس این طرح، باید میدانی به قطر ۱۵۰ متر در مرکز شهر با شش خیابان عریض شعاعی مرکزی ایجاد می شد و خیابانها به خیابان عریض

(بلوار) کمربندی در فاصله ۷۵۰ متری ختم می شدند. بدین ترتیب میدان مرکزی، سبزه میدان کهن و شش خیابان مرکزی محلات شهر را منهدم می کردند.

در سال ۱۳۱۲ "قانون تعریض و توسعه معابر و خیابانها" به تصویب رسید و با وجود آنکه در مفاد این قانون بارها تجدید نظر شد و بر توان اجرایی آن افزوده گردید، اما اقدامات اصلی شهرسازی در سالهای بعد صورت گرفت.

برهمن اساس بود که در تهران، اگرچه دیوارهای پهن شهر خراب شد و خیابانهای جدیدی روی خندقهای کهن ایجاد گردید، لکن این اقدام بدون پیروی از برنامه ای مشخص گسترش یافت و چنان شد که تهیه نقشه جدید شهر تهران از سوی دولت به مستشاران فرانسوی واگذار گردید. این نقشه که در سال ۱۳۱۶ تهیه شد، اولین نقشه شهرسازی در قرن کنونی و مربوط به شهر تهران بود.

در این سالها، به دستور بوذرجمهری (کفیل شهرداری تهران) "خیابان سازی" های عمده ای در بافتهای پیرامون و مرکزی آن زمان شهر تهران به اجرا درآمد و دو سال بعد یعنی در سال ۱۳۱۸ که "قانون و آیین نامه پیش آمدگی در گذرها و ..." تصویب شد، بدنه خیابانها و ساختمانهای مشرف بر آن ملزم به تبعیت از ضوابطی خاص شدند.

در سال ۱۳۲۴ بخش شهرسازی و طرح ریزی در سازمانی موسوم به "سازمان اصل چهار ترومن" در ایران تشکیل شد و مسئولیت آن برعهده چند مهندس شهرساز از جمله دکتر تورسن و مهندس گیبس نهاده شد. این عده نیز برای اولین بار مطالعات و طرح ریزی سه شهر شیراز، اصفهان و سنج را به زبان انگلیسی تهیه کردند.

در سال ۱۳۲۷ همزمان با تأسیس "سازمان برنامه" و "هیأت عالی برنامه"، زمینه های اصلی ایجاد ساز و کار برنامه ریزی عمرانی در کشور به وجود آمد.

در این حال، تحولات اجتماعی ناشی از نوگرایی در جامعه و افزایش رفاه اجتماعی، سبب رشد طبیعی جمعیت و توسعه فزاینده شهرنشینی شد و در پی آن فعالیتهای، خدمات و نیازهای جدید زندگی شهری بیشتر شد.

تصویب قانون "نوسازی و عمران شهری" در سال ۱۳۲۷، "قانون شهرداری" در سال ۱۳۳۴، و قانون "کمک زمینی برای اجرای برنامه های شهرسازی و اقدامات عمرانی و ..." در سال ۱۳۳۹، زمینه های حقوقی فعالیتهای شهرسازی و مدیریت شهری را در شهرها فراهم کردند و از دهه ۱۳۴۰، تهیه طرحهای شهری در دستور کار کارگزاران قرار گرفت.

با امضای قراردادی بین هیأت عمران بین المللی آمریکا و وزارت کشور در دهه ۳۰، اولین گروه از سربازان، تحت عنوان گروه صلح(۱) به ایران آمدند و در وزارت کشور مشغول به کار شدند. بدین گونه، برای بیشتر شهرها، طرح شبکه بندی و گذربندی تهیه کردند.

همزمان با آن و با شروع برنامه عمرانی سوم کشور، طبق موافقتنامه ای که بین دولت ایران و آلمان منعقد شد، یک مهندس آلمانی به نام فایل با تشکیل سازمانی به نام شهرسازی دروزارت کشور، برای چند شهر از جمله اصفهان، طرح گذربندی و اصلاح شبکه تهیه کرد. بعضی از این طرحها به تصویب وزیر کشور- که در آن زمان تنها مرجع نظارت و تصویب امور شهرسازی و شهرداریها بود- رسید ولی از آن طرحها کمتر استفاده شد.

به این ترتیب، "طرحهای شهری با کیفیتی که هم اکنون در کشور متداول است از ابتدای برنامه سوم عمرانی کشور (۱۳۴۶-۱۳۴۱) آغاز گردید. در سالهای اول اجرای برنامه عمرانی سوم کشور، قرارداد تهیه طرح جامع چند شهر بین سازمان برنامه و تعدادی از مؤسسات مشاور و معماری و ساختمانی منعقد گردید. تا این که در سال ۱۳۴۳ وزارت آبادانی و مسکن و به دنبال آن شورای عالی شهرسازی تأسیس یافت و نظارت در کار تهیه طرحهای جامع شهرهایی که قرارداد آنها قبلاً منعقد شده بود، به عهده دبیرخانه شورای عالی شهرسازی محول شد و پس از مدتی عقد قراردادهای جدید در این مورد به دبیرخانه مذکور واگذار گردید."

"در برنامه عمرانی چهارم کشور (۱۳۴۷-۵۱) مطالعات مربوط به طرحهای جامع ۲۰ شهر که بعضی از آنها در برنامه سوم آغاز شده بود، خاتمه یافت و به مرحله اجرا درآمد. طرحهای جامع شهرهای بندرعباس، تهران، تبریز، قزوین، رشت، بندرلنگه، انزلی، همدان، اهواز، بابلسر، جلفا، کرج، شیراز، اصفهان، مشهد، آبادان و خرمشهر از آن جمله اند."

شروع واقعی تهیه و اجرای طرحهای جامع را در ایران، می توان همزمان با تهیه برنامه عمرانی چهارم کشور دانست که در این برنامه، طرحها صراحت بیشتری یافتند و چگونگی خدمات دهی در آن زمینه ها مدون شدند. براساس برنامه یاد شده، طرحها می بایست در دو مرحله اجرا می شدند: در مرحله اول شناخت وضع موجود شهر از نظر جمعیتی، اقتصادی و کالبدی، و در مرحله دوم، تنظیم برنامه های کوتاه مدت شهر براساس طرح جامع و انطباق فعالیتهای شهرداری با آن، محور موضوعات قرار می گرفتند.

"بررسی شرح خدمات طرحهای جامع در این دوره، بیانگر توجه طرح به رفع مشکلاتی آتی، نگرش نسبتاً جامعی به شهر و نگاهی به مسائل منطقه ای به منظور تدوین این طرحهاست.

افزایش جمعیت شهرها و توزیع نامتناسب آن در طول برنامه چهارم، مشکلات تازه ای در نظام شهری ایجاد نمود و دست اندرکاران مسائل شهری را برآن داشت تا بر گسترش لجام گسیخته شهرها به طور جدی تری بیندیشید. به همین سبب در برنامه پنجم (۵۶-۱۳۵۲) اهداف طرحهای جامع "هدایت و توسعه منظم شهرها، ایجاد هماهنگی در توزیع تأسیسات و تجهیزات شهری و همچنین راهنمایی و ارشاد شهرداریها برای رفع مشکلات شهری" عنوان شد که نشانگر توجه وسیعتر طرحها به مسائل منطقه ای از یک سو و مسائل اجرایی از سوی دیگر می باشد".

جدول شماره ۱: (سیر تحول برنامه ریزی در ایران)

ردیف	عنوان برنامه	دوره زمانی برنامه	کارهای انجام گرفته در زمینه برنامه ریزی شهری
۱	توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور	توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور	۳
۱	—	۱۳۲۷-۱۳۳۰	— احداث میادین و خیابانها در تهران و دیگر شهرها توسط کارشناسان خارجی

			- ساخت ساختمانهای اداری در اطراف پارک شهر و ارگ قدیم
۲	برنامه اول	۱۳۳۴-۱۳۲۷	- تهیه برنامه های جامع برای شهرهای اصفهان، سنندج، بیجار و ارومیه به زبان انگلیسی توسط کارشناسان آمریکایی و در چارچوب اصل ترومن - تهیه طرحهای هادی توسط سپاه صلح
۳	برنامه دوم	۱۳۴۱-۱۳۳۴	- برنامه ریزی با تلفیق پروژه ها
۴	برنامه سوم	۱۳۴۶-۱۳۴۱	- برنامه های رایج کنونی از آغاز برنامه سوم شروع شده اند. در سالهای اول برنامه سوم عمرانی کشور قرارداد تهیه طرح جامع چند شهر با تعدادی از مشاوران منعقد شد. - تأسیس وزارت آبادانی و مسکن، و شورای عالی شهرسازی جهت نظارت بر کار تهیه برنامه جامع شهرها. - تهیه طرح جامع برای شهر تهران توسط کارشناسان ایرانی و خارجی.
۵	برنامه چهارم	۱۳۵۲-۱۳۴۷	- اتمام و تصویب مطالعات طرحهای جامع مربوط به ۲۰ شهری که بعضی از آنها از برنامه سوم آغاز شده بودند. - شروع بحث مربوط به خودیاری و مشارکت مردمی

			– پیدایش مکانیزمهای "از پایین به بالا" و ایجاد دفاتر عمران محلی
۶	برنامه پنجم	۱۳۵۲-۱۳۵۷	– آغاز مطالعات و بررسی طرحهای جامع شهرهایی که در سرشماری سال ۱۳۴۵ بالاتر از ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت داشتند. – همراه شدن برنامه های جامع با طراحی کالبدی و توسعه اقتصادی – اجتماعی.
۷	—	۱۳۵۷-۱۳۷۳	– مطرح شدن بحث حوزه نفوذ در برنامه ریزی شهری – شروع تهیه برنامه های آماده سازی زمین – شروع بحث درباره مکانیابی – شروع برنامه های مربوط به شهرهای جدید – شروع بحث درباره استفاده از ابزارهای منطقه ای در برنامه های شهری

" قانون اصلاح پاره ای از موارد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری " در اسفند ۱۳۴۵ تصویب شد و اقداماتی عمده برای

تحقق بخشیدن به اهداف برنامه ریزی شهری در ایران از این سال آغاز شد، برخی از اقدامات صورت گرفته چنین بودند:

پیوست مواد ۹۷ تا ۱۰۱ الحاقی به قانون مذکور، تدوین مقررات و ضوابط تهیه برنامه های شهری، تأسیس شورای عالی

شهرداری، تعیین حریم یا محدوده نظارت بر فعالیتهای و ساخت و سازها در شهرها، صدور پروانه نظارت ساختمانی برای هرگونه عملیات ساختمانی در محدوده خدماتی و حریم شهرها، و ...".

در سال ۱۳۴۷ قانون نوسازی و عمران شهری به منظور تدوین ضوابط نوسازی شهرها تصویب شد تا اصلاحات اساسی در شهرها قانونمند شود. تهیه برنامه های پنج ساله عمرانی و اصلاحات شهرها و ایجاد تأسیسات شهری و توسعه و اصلاح معابر، برخی از موضوعاتی این قانون است.

در اسفند ۱۳۵۱ قانون تأسیس شورای عالی شهرداری و معماری ایران تصویب شد و براساس آن، مواد ۹۷ و ۹۸ الحاقی به قانون شهرداری، ملغی گردید.

در تیرماه ۱۳۵۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن، به وزارت مسکن و شهرداری به تصویب رسید که تعاریف طرح جامع شهر، طرح تفصیلی و طرح هادی، و همچنین مقررات کلی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، در این قانون ارائه شده است. (به جدول شماره ۲ رجوع شود).

"برنامه عمرانی ششم بر مبنای مطالعات «آمایش سرزمین» تدوین شد و نقش جامعتری از طرحهای جامع ارائه نمود. در این برنامه به لزوم "برنامه ریزی منطقه ای برای شهرهای بزرگ و تجدید نظرهای مستمر بر طرحهای شهری تأکید شده و عدم تمرکز توسعه شهری و اجرایی نمودن طرحهای جامع با استفاده از تملک زمینهای داخل محدوده مورد توجه قرار گرفته است". این برنامه با تحولات انقلاب اسلامی همزمان شد و به اجرا درنیامد. پس از انقلاب تا مدتی به طرحهای جامع

توجهی نشد اما از آن پس، با تجدید نظر کلی در آنها و اضافه کردن مطالعات حوزه نفوذی در سال ۱۳۶۳، طرحهای جامع بار دیگر به حیات خود ادامه دادند.

قبل از انقلاب در تهیه طرحهای شهری فقط محدوده شهرها را در نظر گرفته می شد و مجموعه طرحهای شهری به تغییرات فیزیکی و طراحی فیزیکی توجه داشتند. اما پس از آن، مشکلات پیش آمده، توجه به حوزه نفوذ و پسرانه های روستایی را نیز ضروری کرد. از آن گذشته، باید اصلاحاتی در وظایف و قوانین شهری و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی نیز به وجود می آمد. چرا که جابه جایی جمعیت و مسائل مربوط به منطقه شهری، لزوم هماهنگی در برنامه ریزی شهری - منطقه ای، فراهم کردن امکان مشارکت مردم و تقویت فنی شهرداریها، آماده سازی زمین و منطقه ای کردن طرحهای شهری، بهبود و روش تهیه و بررسی و تصویب آن طرحها و همچنین لزوم تغییر محتوای مطالعات در برنامه های عمرانی شهر و حوزه نفوذ آن از جمله مشکلاتی بودند که باید از میان برداشته می شدند. بدین منظور، اهداف و عناوین مطالعات و شرح خدمات و وظایف مربوط به تهیه طرحهای جامع در سال ۱۳۶۳ به نام "طرحهای توسعه و عمران و حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها" تصویب و به اجرا گذاشته شد و مقرر گردید که بار دیگر برای همه شهرها، طرحهای جامع تهیه شود و یا اینکه طرحهای جامع قبلی طبق ضوابط جدید تجدید نظر و اصلاح شوند. چنان بود که نظمی جدید در طرحهای شهری به وجود آمد و فعالیت در این زمینه از سر گرفته شد.

سازمان برنامه و بودجه نیز در سال ۱۳۶۳ قراردادهای تیپ مطالعات طرحهای جامع را تغییر داد و قراردادهای جدید را ابلاغ کرد. در پی آن، یعنی از اواسط دهه ۶۰، نهضت ایجاد شهرهای جدید با سرمایه گذاری کلان به منظور جذب و اسکان سرریز جمعیت شهرهای بزرگ آغاز شد و به طور همزمان نیز، با اجرای طرحهای آماده سازی زمین، زمینه فعالیت شهرسازی ناب در کشور فراهم گردید. تهیه و اجرای طرحهای آماده سازی و احداث شهرهای جدید پیرامون شهرهای بزرگ نیز، به عنوان فعالیتی رسمی و موظف، از سال ۱۳۶۴ در برنامه ریزی شهری کشور معمول شد.

همچنین، قانون زمین شهری که در سال ۱۳۶۶ تهیه شد و به تصویب رسید، امکان مالکیت دولت را بر اراضی داخل محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها فراهم کرد.

جدول شماره ۲: (سابقه تحولات قوانین و مقررات شهری در ایران)

ردیف	سال تصویب قانون و مقررات	عنوان سند قانونی و مقرراتی تصویب شده	موضوع قانون و مقررات
	۱	۲	۳
۱	۱۳۱۲	- قانونی راجع به احداث و توسعه معابر و خیابانها	- احداث و توسعه معابر و خیابانها
۲	۱۳۲۰	- قانون توسعه معابر	- تجدید نظر قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابانها

۳	۱۳۴۳	- قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن	- چگونگی تأسیس، حدود وظایف و نحوه عملکرد آن
۴	۱۳۴۵	- اصلاح قانون توسعه معابر	- تجدید نظر در قانون توسعه معابر و الحاق چند ماده به قانون شهرداری
۵	۱۳۴۷	- قانون نوسازی و عمران شهری	- لغو قانون توسعه معابر و جایگزینی قانون نوسازی و عمران شهر به جای آن. - وضع قانون در زمینه چگونگی تشکیل شورای عالی شهرسازی. - وضع قانون در زمینه چگونگی تهیه برنامه های جامع شهری. - وضع قانون در زمینه چگونگی الزام مالکان به دریافت پروانه ساختمانی، در داخل محدوده خدماتی و حریم شهرها. - وضع قانون درباره لزوم تصویب نقشه های تفکیک اراضی داخلی محدوده و حریم شهرها، توسط شهرداری

۶	۱۳۵۱	- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	- چگونگی تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، و حدود وظایف و چگونگی عملکرد آن
۷	۱۳۵۲	- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران	- واگذاری تصمیم گیری درباره شهر تهران به شورایی مرکب از اعضای شورای اقتصاد و چند عضو دیگر
۸	۱۳۵۳	- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی	- ارائه تعاریفی کاملتر از برنامه های شهری، تعیین مقررات کلی احداث بناهای شهری و خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها
۹	۱۳۵۵	آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها	- تعیین جزئیات قانون تغییر نامه وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی
۱۰	۱۳۶۳	- شرح خدمات تیپ ۱۲	- مطالعه وضع موجود، پیش بینی آینده و تعیین الگوی توسعه شهر
۱۱	۱۳۶۶	- قانون زمین شهری	- تعریف اراضی شهری، موات، بایر، دایر، و تنظیم امور مربوط به زمین و تثبیت قیمت آن

مأخذ: علی اصغر ملک افصلی و مهدی کریمی، کاربرد برنامه ریزی استراتژیک در نظام برنامه ریزی شهری ایران، دانشکده معماری و شهرسازی شهید بهشتی، ۱۳۷۳.

از سال ۱۳۶۹ شورای عالی شهرسازی با حفظ اختیارات خود در تصویب نهایی طرحها، اختیار تصویب طرح جامع شهرهایی را که مناطق جنگ زده واقع بودند، به شورای شهرسازی استان واگذار کرد. این شورا همچنین اختیار تصویب طرح شهرهایی را که جمعیت آنها طبق سرشماری سال ۱۳۶۵ کمتر از ۲۰۰ هزار نفر بود، به شورایی با نام "شورای شهرسازی استان" و با ریاست استاندار و عضویت مدیرکل یا بالاترین مقام استانی و دستگاههای عضو شورای عالی واگذار کرد. بدین طریق بود که سرعت تصویب طرحهای جامع شهری بیشتر شد و شورای عالی فرصت یافت که به مسائل مهمتر و اساسی تر همچون تهیه طرحهای منطقه ای، مکانیابی شهرهای جدید، تعیین نقش شهرهای اصلی و وضع ضوابط و مقررات شهرسازی بپردازد. با توجه به توسعه سریع شهرها، حفظ اراضی کشاورزی پیرامون شهرها و ایجاد شهرهای جدید، تنظیم نظام سلسله مراتب شهری، اولویت دادن به تسهیلات آموزشی و بهداشتی و همچنین تمرکز زدایی از مدیریت شهری، از اهداف و سیاستهای عمده شهرسازی و اصلاح طرح جامع در برنامه اول توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی بود.

آخرین نگرشی که در زمینه تحول طرحهای جامع، شکل گرفته از سال ۱۳۷۰ مطرح شده، تهیه طرح جامع شهرستان است که البته چارچوب نظری آن هنوز به طور دقیق مشخص نگردیده است. همچنین با تأسیس شورای عالی هماهنگی ترافیک

شهرهای کشور و استقرار دبیرخانه آن در وزارت کشور، تهیه طرح مطالعات جامع حمل و نقل شهرهای بزرگ کشور نیز در دستور کار قرار گرفته است.

در سال ۱۳۷۶ "طرح کالبدی ملی ایران" که تحقیق درباره آن از سال ۱۳۷۰ در واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی آغاز شده بود، در چارچوب برنامه کلان "ایران ۱۴۰۰" به تصویب رسید و بدین ترتیب، نظام فراگیر برنامه ریزی مجتمعهای زیستی کشور برای زمانی نسبتاً بلند مدت، تدوین شده و آماده گشته برداری در تهیه طرحهای شهری گردید.

● مشخصات انواع طرحهای شهری

ر ایرانند، اما طرحهای دیگری نیز به صورت
ری، طرح آماده سازی زمین و بافت قدیم، از آن

مشخصات انواع طرحها
طرحهای "جامع"، "تف
موردی برای برخی از
جمله اند:

در این فصل تعاریف، محتوا و اهداف هر یک از این طرحها گردآوری شده است:

۱-۲. طرح جامع شهری (طرح توسعه و عمران شهر و حوزه نفوذ)

تعریف

طبق بند ۲ از ماده ۱ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (مصوب ۱۶ تیر ۱۳۵۳) طرح جامع، چنین تعریف شده است:

" طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آن تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نمادهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر، برحسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

در مآخذی دیگر، درباره طرح جامع گفته شده: " طرحی است برای بازنگری ساختار شهر، تبیین گرایشهای توسعه و تعریف اهداف کلی رشد و ترقی جامعه، که به منظور حفظ و ترویج و ارتقای بهداشت، آموزش و رفاه عمومی، پیشنهادها و سیاستهایی ارائه نموده و در جهت اجرای آنها استانداردها و ضوابطی تدوین می نماید".

با توجه به تعاریف مذکور ویژگیهای اساسی طرح جامع شهری را می توان چنین برشمرد:

الف: طرح جامع، طرح کالبدی - فضایی است که با بهره گیری از تحولات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی جامعه به بهبود سازمان فضایی شهر و رفاه اجتماعی مردم می پردازد. به عبارت دیگر هدف عمده طرحهای جامع، ایجاد نظم فضایی در شهر است.

ب: طرح جامع از نظر زمانی میان مدت و به لحاظ مقیاس برخورداری کلی است. این طرح، سیاستهای کلی توسعه شهر را تا مدت ده سال تعیین می کند و اکنون بسیاری تلاش می کنند این طرح را بیش از پیش به ابعاد اجرایی نزدیکتر کنند.

پ: در طرحهای جامع، نه تنها خود شهر، بلکه منطقه آن نیز مورد توجه و مطالعه قرار می گیرد. در این طرحها، همچنین افزون بر سیستم کاربرد اراضی، شبکه ارتباطی و زیرساختها نیز از لحاظ شناخت اجزا و عناصر شهری مورد توجه قرار می گیرد.

ت: طرح جامع، وسیله ای برای سهل کردن تصمیم گیری و سیاستگذاری است و نقش هدایتی آن از جنبه های با ارزش طرح است. چنان که می تواند با فراهم ساختن زمینه های بهبود نظم فضایی شهر، امکان تخصیص بهینه منابع را برای رشد و نمو جامعه انسانی ساکن در آن مهیا کند.

ث: تعیین احتیاجات و نیازهای جامعه شهری (در «فضا» و زمانی مشخص)، تعیین امکانات و محدودیتهای منابع و تسهیلات موجود، و تدوین راه حلها، اهداف، سیاستها و معیارها و ضوابط کالبدی و فضایی از مهمترین مشخصه های عملی طرحهای جامع به شمار می روند.

ویژگی هدایت گری طرح جامع، تأکید دارد که هر نوع طرح دیگری در شهری یابد با اصول طرح جامع همان شهر مطابقت داشته باشد. از این رو، طرح جامع، طرح اصلی و عمده (Master plan) شهر محسوب می شود.

"... الگوی طرح جامع در ایران بارها مورد نقد بررسی قرار گرفته است. در مقطع انقلاب در سالهای ۱۳۵۶ و ۱۳۵۹ طرحهای جامع با شدت هر چه بیشتر مورد اعتراض قرار گرفت. بر اثر این ایرادها، بدون هیچ گونه تغییر در محتوا و روش طرحهای شهری، فقط نام «طرح جامع» بر طرحهای توسعه و عمران و حوزه نفوذ تغییر کرد".

سپس، برای روشن شدن مفاد این طرح، ۱۳۶۳ دستورالعملی ساده ای به نام "اساس طرح جامع" از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای تهیه کنندگان طرحها تنظیم شد. "مفاد این شیوه نامه یا دستورالعمل نشانگر و محور است: ساده سازی مطالعات و توجه به جنبه فیزیکی طرح."

تغییری که در الگوی تهیه طرحهای جامع ایران پدید آمد تغییر نام "طرح امع تهران" به طرح "ساماندهی" است. در سال ۱۳۶۳ شورای نظارت بر گسترش شهر تهران بازنگری طرح جامع تهران را به وزارت مسکن و شهرسازی محول کرد و آن وزارتخانه برای رهایی نیز از محدودیتهای قانونی طرح جامع، این بازنگری را "طرح ساماندهی" نامید. مطالعات آن در سال ۱۳۶۶ آغاز گردید و تا سال ۱۳۷۰ ادامه یافت و در سال ۱۳۷۱ به صوب شورای عالی شهرسازی ایران رسید. طرح ساماندهی تهران عینا مطابق الگوی طرح جامع تهیه شده است. و روش آن نیز طبق روش... "بررسی - تحلیلا - طرح" صورت گرفته است. ...

اکنون در نظام برنامه ریزی شهری کشور ایران ، طرحهایی جامع برای شهرهایی که پیش از ۵۰ هزار نفر جمعیت دارند ، به مدیریت وزارت مسکن و شهرسازی و نظارت شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تهیه می شود. محتوا از آنجا که در تشخیص اساس طرح جامع موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، ابهامات و اشکالاتی وجود داشت ، این شورا بر اساس تعاریفی که در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن شهرسازی و تعیین وظایف آن (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲) درج شده بود. " دستور العمل تشخیص اساس طرح جامع شهر " را در تاریخ ۶۳/۱۲/۲۳ تصویب کرد. طبق این دستورالعمل ، محتوای طرحهای جامع شهری ، به دو بخش تقسیم می شوند:

الف : محتوای نظری طرح جامع سرزمین (یا مبانی طرحهای جامع شهری)

ب : محتوای اصلی یا اساسی طرح جامع شهری .

شرح شیوه نامه یا دستورالعمل یادشده چنین است :

الف : کلیات محتوای نظری جامع سرزمین

که در تهیه طرحهای جامع شهرها به عنوان مبنا به کار می رود به قرار زیر است :

۱- ضرورتها و برنامه های افزایش جمعیت و توسعه

۲- اولویتهای ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره وری سرزمین و محدودیتهای توسعه ناشی از آنها مثل کمبود آب به

عنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره وری.

۳ - نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده) ، صنعتی ، کشاورزی و خدماتی .جهانگردی، مختلط و غیره و اهمیت آن در منطقه و کشور.

۴- برنامه های هماهنگ عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی.

۵ ضرورتها و مبانی دیگر.

ب : محتوای اصلی یا اساسی طرح جامع

۱ : ساخت شهر (و توسعه) :

۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی (مٹ تمرکز ، شعاعی ، خطی ، پیوسته و نا پیوسته و غیره)

۱-۲- تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربریهای مؤثر و عمده شهر).

۱-۳- خطوط کی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات عمده شهری مٹ خط آهن شهری ، فرودگاه و غیره).

۱-۴- نظام تقسیمات واحدی شهری (مثل مناطق و محلات و غیره).

جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر :

۲-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری.

۲-۲- منابع و محاسبات ظرفیت زیربناهای شهری.

۲-۳- حدود کلی تراکم جمعیت شهر.

۲-۴- محدوده استحفاظی یا حریم شهر.

۳- معیارها ضوابط و مقررات:

۳-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین .

۳-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۳-۳- چگونگی توزیع تراکم جمعیت.

۳-۴- عناصر وبافتهای خاص و مناطق نوسازی و بهسازی .

۳-۵- حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی.

۳-۶- ملیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگیهای اقلیمی.

۳-۷- حفاظت محیط زیست...

افزون بر این در تبصره " دستور العمل تشخیص اساس طرح جامع شهر " مقرر شده " ... در صورتی که نیاز به توضیحات کلی و موردی بیشتر(درباره هر یک از بندهای محتوای نظری یا محتوای اصلی طرح جامع)باشد و به منظور راهنمایی کمیسیون ماده ۵ و رفع ابهام و اشکال و اختلاف نظر، موضوع تبصره ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در صورتی که خارج از چارچوب این دستور العمل نباشد وزارت مسکن و شهرسازی می تواند راسا اقدام نماید... " .

اهداف

طبق تعاریف ارائه شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی ، می توان اهداف زیر را

برای طرحهای جامع شهری برشمرد :

۱ - تهیه برنامه بند مدت شهر .

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

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

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

۵ - تدوین ضوابط و مقررا کالبدی و فضایی شهری.

طبق آنچه گفته شد ، هدف اصلی طرح جامع شهری تنظیم سیستمهای توسعه شهر، بر مبنای نیازهای جامعه شهری ، و بر پایه امکانات موجود و بالقوه برای آن شهر است.

۲-۲- طرح تفصیلی

تعریف

" طرح تفصیلی در حقیقت ، تنظیم برنامه های مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء ر مناطق و محلات شهری و طراحی آنهاست."

در طرح تفصیلی ، خدمات وفضاهای شهری با مشخص کردن جزئیات تعیین می شود. با استفاده از این طرحها می توان برنامه های مشخص بخش عمومی را تعیین کرد. و این برنامه ها را کم و کم و بر حسب اولویت ، در برنامه ریزی اجرایی شهرداری منعکس نمود. طرح تفصیلی باید تداوم داشته باشد.

در بند ۳ ماده یک تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۴/۴/۱۶ طرح تفصیلی چنین بیان 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 وموقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها ، وضع دقیق وتفصیلی شبکه عبور ومروور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری ، اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی ، نوسازی وتوسعه و حل مشکلا شهری و موقیت 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."

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

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، اوویت مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی ، مراحل مشکلات توسعه شهری و موقعیت کلیه عوامل شهری را تعیین می کند.

در واقع محتوای طرح تفصیلی عبارت است از نقشه های کاربری اراضی ، شبکه های ارتباطی ، مساحتها ، سرانه ها ، 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.

ضرورت

" برای اینکه بتوان خطوط کلی طرح جامع را به طرحهای دقیق قابل اجرا تبدی کرد، از مکانیزم طرحهای تفصیلی استفاده می شود. زیرا طرحهای جامع ، شامل مسائل و راهنماییها و خط مشی های کلی است و به جزئیات نمی پردازد. بنابراین ، طرح تفصیلی ، متعاقب طرح جامع شهری و به منظور اجرای برنامه های اجرایی تصویب شده ، در این طرح صورت می گیرد ... طرح تفصیلی در حقیقت تنظیم برنامه های مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری و طراحی آنهاست... " .

به این ترتیب ماهیت غیر قابل اجرای طرحهای فرداست ، تهیه طرحهای تفصیلی را ضروری می نماید . زیرا طرح تفصیلی عرصه ای است که در آن - طرح جامع به منصفه عمل و اجرا نزدیکتر می شود ؛ وضعیت اراضی و مالکیت روشنتر شده ، سازو کار مدیریت شهری برای کنترل و نظارت بر فضاهای شهری و کاربری اراضی تکمیل می گردد.

اهداف

بر اساس تعریفی که در قانون تغییر نام وزارت آبادانی ومسکن بیان شده ، و در چارچوب اوویتهای تعیین شده در مناطق بهسازی و نوسازی ، وتوسعه وحل مشکلات شهری که از اصول کلی جامع هر شهر نشأت می گیرد اهداف طرح تفصیلی به شرح زیر است:

- تعیین دقیق چگونگی استفاده از زمینهای شهر، و تعیین موقعیت ومساحت هر یک از آنها در سطح محلات شهر.

- تعیین وضعیت دقیق و تفصیلی شبکه های ارتباطی عبور ومروور.

- تعیین دقیق میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری.

به طور کی ، منظور غایی تهیه طرح تفصیلی ، عملی کردن اصول و اهداف طرح جامع شهر بریا بهتر کردن وارتنقای کیفیت محیط، رفع کمبودها، ساماندهی محلات و افزایش توان نظارتی سازو کار مدیریت شهری است.

۲-۳- طرح هادی شهری

تعریف

" طرح هادی عبارت است از طرحی که در آن جهت ، گسترش آنی شهری و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر وارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشد ، تهیه می شود."

این تعریف رسمی از طرح هادی است که در ماده ۱ بند ۴ قانون تغییر ناموزارت آبادانی ومسکن درج شده است . اما این تعریف ، اکنون مبنای عمل قرار نگرفته است. و طرحها از حالت اضطراری و جوابگوئی به مسائل فوری خارج شده ، به صورت طرح شهری مدون و مشخص برای ساماندهی فضایی شهر ، در مقیاس مشخص در آمده است که افزون بر شهر، دایره مطالعه آن به روستاهای حوزه نفوذ نیز توسعه یافته است.

طرحهای هادی ، بدی نقش و عملکرد وسیعی که در توسعه فیزیکی و کالبدی و ساماندهی شهرها دارند ، الگوی رایج طرحهای توسعه شهری به شمار می روند و جایگاهی ویژه نیز یافته اند. به جای طرح جامع برای شهرهایی که کمتر از ۵۰ هزار نفر جمعیت دارند ، با مباشرت و نظارت وزارت کشور، طرح هادی تدوین می شود و به مرحله اجرا در می آید . بنابراین ، طرح هادی طرحی است کوتاه مدت که برای یک دوره ۱۰ ساله ، شیوه کالبدی و فیزیکی شهر را مشخص کرده ، با توجه به واقعیات و مسائل مؤثر در توسعه شهر و حوزه نفوذ آن ، به تعیین حدود توسعه فیزیکی ۱۰ ساله شهرها و تهیه نقشه کاربری اراضی و شبکه معابر و همچنین تدوین معیارها ، سزانه ها، تراکمها، ضوابط و مقررات ساختمانی می پردازد. به بیان کلی تر ، طرح هادی مبنای برنامه ریزیها و اقدامات عمرانی شهرهایی است که جمعیتی کمتر از ۵۰ هزار نفر دارند.

محتوا

طرحهای هادی شهری چنانکه اشاره شد برای تنظیم توسعه آنی شهر، در دوره ای ۱۰ ساله تهیه می شوند و محتوای آنها به شرح زیر است:

" مشخص کردن گذربندهای اصلی و منطقه بندی شهر، تفکیک و تجزیه آنها به مناطق صنعتی - تجاری- مسکونی و غیره و کیفیت کلی مسیلهها و دفع آبهای سطحی و محل قرار گرفتن تأسیسات آب و فاضلاب و برق و خطوط عمده شبکه های توزیع آنها".

پدید آوردندگان طرح هادی شهری ، درباره طرح توسعه فیزیکی مناسبترین تصمیم را می گیرند و آنها را در نقشه شهر منعکس می کنند. اخذ تصمیمات در این مرحله بر توسعه آینده شهر و بافت اجتماعی ت اقتصادی منطقه اثر مستقیم خواهد داشت. انجام مطالعات اقتصادی و اجتماعی برای تهیه طرح توسعه فیزیکی، تهیه و اجرای برنامه عمرانی شهر را با مشکلات عدیده ای روبه رو می کند.

در محتوای طرحهای هادی اطلاعاتی وجود دارد که برخی به صورت نقشه دو برخی نیز در چارچوب گزارش تدوین می شوند. به طور کلی، محتوای این طرحها به دو بخش تقسیم می شود: بخش نخست به بررسی و شناخت حوزه نفوذ مستقیم شهرها و وضع موجود خود شهرها اختصاص دارد. اطلاعات جمع آوری شده در بخش نخست با عنوان تجزیه و تحلیل اطلاعات و تهیه الگوی نهایی در بخش دوم مورد بررسی قرار می گیرد. در این بخش، مشخصات و خطوط اصلی طرح و

نتایج به دست آمده از مطالعات و بررسیهای انجام شده در مرحله اول، به منظور توجیه طرح توسعه شهری به صورت خلاصه و چکیده ارائه می شود و با توجه به معیارهای طراحی مورد نظر، چگونگی شکل گیری بافت پیشنهاد می شود. وضعیت شبکه ارتباطی، موقعیت و میزان اراضی مورد نیاز برای کاربریهای گوناگون، چگونگی توزیع خدمات و تسهیلات لازم و اسکلت بندی تجهیزات و تأسیسات زیربنایی در دوره ده ساله آینده شهر نیز در این مرحله مشخص می شود.

ضرورت

در سالهای اول، اولویت تهیه طرحهای جامع برای شهرهای کشور، ابتدا به شهرهای بزرگ و بعضی از شهرهای متوسط که موقعیتی خاص داشتند داده شده بود. حجم مطالعات اقتصادی و اجتماعی برای تهیه طرح فیزیکی توسعه نیز بسیار سنگین بود. به همین جهت تعدیل و تغییر آنها برای شهرهای کوچک کاری مشکل می نمود، در حالی که برای شناخت مسائل و موقعیتهای اقتصادی و اجتماعی در شهرهای کوچک به مطالعات طولانی و پرحجم نیازی نبود و ظرف مدت کمتری می شد این مسائل را شناخت. این مشکلات از یک سو، و احساس لزوم پیش بینی و هدایت توسعه شهرهای کوچک در آینده که به سرعت نیز در حال گسترش بودند از سوی دیگر، موجب شد که پس از بررسی اجمالی وضع اجتماعی - اقتصادی و فیزیکی موجود در شهرهای کوچک، برای آنها نیز طرح هادی تهیه شود.

"ولی در حقیقت این طرحها را نوعی طرح جامع می توان دانست و در اکثر کشورها نیز طرحی با این مشخصات، "طرح جامع" نامیده می شود. در هر صورت صرفنظر از عنوان طرحها، هرگونه مداخله در بافت مراکز جمعیتی برروی شرایط اجتماعی - اقتصادی محل تأثیر مستقیم و فزاینده ای خواهد داشت.

اهداف

در تهیه طرحهای هادی شهری همچون سایر طرحها توسعه شهری، اهدافی مدنظر قرار گرفته که با توجه به تعریف ارائه شده از این طرحها، می توان اهداف زیر را برای آن برشمرد:

- پیش بینی و مشخص کردن جهات رشد و توسعه شهرهای کوچک در آینده و جلوگیری از رشد بی رویه و کنترل نشده این گونه شهرها.

- استفاده متناسب و منطقی از زمینهای شهری.

- جلوگیری از بی نظمی و اغتشاش در کاربری اراضی.

- توجه به کارکردها و عملکردهای گوناگون شهری، توزیع متناسب این عملکردها در مناطق متفاوت شهر.

- تدارک طرح برای کنترل پروژه ها و برنامه های عمرانی شهرداریها.

- تهیه طرح در تطابق و تناسب با تواناییهای کادر فنی شهرداریها.

۴-۲. طرح جامع حمل و نقل شهری

نخستین بار، شرکت فرانسوی "سوفرتو"، در سال ۱۳۵۴ برنامه ریزی حمل و نقل شهری را برای شهر تهران تهیه کرد. در سال ۱۳۷۰ به دنبال اقدام وزارت کشور برای تدوین و تصویب دستورالعملی در این زمینه، این برنامه با عنوان "شرح خدمات مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک شهرهای بزرگ" به استانداردیها ابلاغ شد که در نوع برنامه ریزی حمل و نقل شهری مستقل به شمار می رود.

در اردیبهشت سال ۱۳۷۶ نیز از سوی دبیرخانه شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور، راهنما و دستورالعمل تهیه طرح ساماندهی سیستم حمل و نقل و ترافیک شهری (راه حل‌های فوری و کوتاه مدت) تهیه شد که به موجب این دستورالعمل، تهیه طرح ساماندهی وضعیت موجود برای کلیه شهرهایی که داشتند، جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر الزامی محسوب می شد. همچنین این طرح در شهرهایی با جمعیت بیش از ۵۰۰۰۰۰ نفر، پیش نیاز و مکمل تهیه طرح جامع حمل و نقل و ترافیک به شمار می رفت. در شرایط ویژه - نیز که ضرورت اجرای طرحهای ساماندهی در خارج از چارچوب فوق احساس می شود- امکان انجام آن پیش بینی شده است.

با این شرایط به سبب عمومیت بیشتر طرحهای ساماندهی در میان شهرهای کشور، این قسمت بر معرفی و تبیین ویژگیهای طرحهای مذکور تمرکز یافته است.

تعریف

طرح جامع حمل و نقل شهری و همچنین طرح ساماندهی حمل و نقل و ترافیک شهری نوعی برنامه ریزی برای حمل و نقل در شهر محسوب می شوند که در محدوده زمانی و مکانی خاص برای ساماندهی و طراحی سیستم حمل و نقل شهری تهیه می شوند.

برنامه ریزی برای حمل و نقل شهری، فرایندی مداوم در توسعه شهری است که قصد دارد با طراحی یک سلسله عملیات، به اهداف شهری دست یافته، سطح بهینه ای از تعادل را برای همه عناصر حمل و نقل ایجاد کند.

محتوای کلی

به طور خلاصه، محتوای کلی مطالعات طرح ساماندهی سیستم حمل و نقل و ترافیک شهری عبارت است از:

شناخت وضعیت موجود و تعیین مشکلات،

- تحلیل اطلاعات و آمارها،

- و تهیه برنامه اقدامات

این طرح باید چنان ساختار و محتوایی داشته باشد که بتواند بین امکانات و تسهیلات جابه جایی و الگوی توزیع جمعیت و کاربریهای موجود توازن ایجاد کند و براساس مجموعه امکانات و محدودیتهای قابل اجرا باشد. این طرح، از دیدگاه اقتصادی نیز باید مقرون به صرفه باشد.

مراحل روند کلی مطالعات طرح ساماندهی سیستم حمل و نقل شهری را، باز هم به طور خلاصه به شکل زیر می توان مرتب کرد:

● مرحله اول - شناخت وضعیت موجود و تعیین مشکلات

● تعریف مسأله و تعیین اهداف و ضرورت‌های تهیه طرح ساماندهی سیستم حمل و نقل و ترافیک

بخش اول - مذاکره، مطالعه و بازدیدهای محلی

- مطالعه برنامه ریزیها و تصمیم گیریهای اقتصادی - اجتماعی در مقیاس ملی

- مرور خطوط مشی دولت در مسائل حمل و نقل شهری

- مطالعه برنامه ریزیهای منطقه ای و شهری انجام شده در قبل

- بررسی طرحهای مصوب قبلی در دست اجرا، و در برنامه کار (به ویژه طرح جامع شهری)

- بررسی دیدگاههای مردم، کارشناسان و مسؤولان شهری

- مطالعه منابع مرتبط

بخش دوم - تعیین امکانات و محدودیتها

● امکانات

- بررسی نتایج مطالعات پیشین

- شناسایی پایگاههای اطلاعاتی (آمارها و نقشه های پایه)

- جمع آوری بسته های نرم افزاری و پردازش اطلاعات

● محدودیتها

- شناخت منابع مالی در نظر گرفته شده برای حل مشکل یا مسأله

- شناخت وضع موجود کاربری اراضی

- شناخت مسائل و امکانات زیست محیطی

- تهیه اطلاعات تکمیلی همچون آمارگیریهای میدانی (در سطح کوچک و محدود)

- تهیه نرم افزارهای ویژه حمل مسأله

- سایر ...

مرحله دوم - تحلیل اطلاعات و آمارها

● برنامه ریزی برای حمل و نقل و ترافیک شهری

- ورود اطلاعات به رایانه (کامپیوتر) و پردازش آنها در صورت نیاز

- تجزیه و تحلیل اطلاعات در سطوح لازم

- شناخت وضعیت موجود

● وضعیت موجود

– ارائه گزینه های پیشنهادی در سطوح گوناگون بودجه با ذکر ویژگیهای آنها برای ساماندهی فوری وضعیت موجود

● آینده کوتاه مدت

– ارائه مدلهای و اعتباریابی آنها (در صورت نیاز)

– ارائه گزینه(های) پیشنهادی در سطوح گوناگون بودجه با ذکر ویژگیهای آنها برای ساماندهی حمل و نقل و ترافیک در

کوتاه مدت

مرحله سوم – تهیه برنامه اقدامات

● طراحی، مدیریت و نگهداری شبکه، شیوه ها، سازه ها و تسهیلات حمل و نقل شهری

● اقدامات مدیریتی

– سنجش تأثیرات ترافیکی کاربریهای مهم و ارائه طرح جانمایی مناسب

– استفاده بیشتر از خدمات پست، تلفن، ارتباط از راه دور و شبکه های اطلاع رسانی

– توصیه های لازم برای ساماندهی و ایجاد مراکز خرید جامع و زنجیره ای

– کنترل بر ثبت نام دانش آموزان در مدارس نزدیک خانه

– توزیع ساعات شروع یا پایان کار مراکز عمده تولید و جذب ترافیک

- برنامه ریزی برای اجرای طرح اشتراک وسایل نقلیه (طرح چند سرنشینی)
 - کنترل فنی وسایل نقلیه (تجهیزات - آلودگی)
 - اطلاع رسانی از روشهای مدیریتی و اداری سازمانها و نهادهای تأثیرگذار بر حمل و نقل شهری
 - ایجاد هماهنگی بین نهادهای گوناگون شهری برای انجام حفاری ها و تعمیرات، رفع سد معبر و مانند اینها.
 - اصلاح روشهای نگهداری شبکه، تأسیسات و تسهیلات حمل و نقل شهری
 - اولویت بندی طرحهای در دست مطالعه و اجرای شهری (مرتبط با حمل و نقل)
 - اعاده عملکرد سیستمها، شبکه ها و تسهیلات حمل و نقلی به جایگاه واقعی خود
 - بهبود سطح فرهنگ ترافیک از طریق آموزش، تبلیغات و مانند اینها
- اقدامات اجرایی
- اصلاح طرح هندسی شبکه معابر، تقاطعها، میادین و نظایر آنها
 - تجهیز شبکه به چراغهای راهنمایی و در نظر گرفتن برنامه زمانبندی مناسب برای چراغها
 - امکان سنجی کنترل مرکزی ترافیک از طریق تجهیزات مناسب برای شهرهایی که بیش از ۵۰۰۰۰۰ نفر جمعیت دارند
 - ساماندهی سیستم اتوبوسرانی برای افزایش بهره وری آن
 - اولویت دادن به حرکت وسایل نقلیه همگانی (اتوبوس، مینی بوس و تاکسی)

- انسداد یا استفاده محدود از بعضی معابر برای جهات حرکتی خاص، یا وسایل نقلیه ویژه، و یا زمانهای خاص

- خط کشی، علامت گذاری و نصب تابلوهای ترافیکی مناسب

- طراحی و اصلاح مسیرهای ویژه عابران پیاده

- احداث روگذرها و زیرگذرهایی برای عبور پیاده ها

- طراحی مسیرهای ویژه معلولین و دوچرخه سواران

- مکانیابی، ساخت و توسعه پارکینگها (به طور اخص در محدوده مرکزی شهر)

- مکانیابی، ساخت و توسعه جایگاههای سوخت رسانی (بنزین، گازوئیل و گاز)

- مکانیابی، ساخت و توسعه پایانه های شهری و حومه

- رفع مشکلات و اصلاح معابر حادثه خیز

- مرمت و روکشی آسفالت معابر

ضرورت

" با توجه به حجم عظیم جابه جاییهای انجام شده در سطح شهرها، سالانه مبالغ ریالی و ارزی هنگفتی بر پیکر اقتصادی

شهرها تحمیل می گردد که لزوم چاره اندیشی برای شبکه معابر، روشهای حمل و نقل، تأسیسات و تسهیلات ترافیک را به

منظور کاهش این هزینه ها مشخص می نماید. اهمیت این موضوع زمانی بیشتر روشن می گردد که زمانهای بیهوده ناشی

از اتلاف وقت در ترافیک شهری و اثرات روانی - اجتماعی ناشی از آن نیز به مجموعه مشکلات قبلی افزوده گردد. عوامل متعدد دیگر همچون ایمنی حمل و نقل، آلودگیهای محیط زیست، آلودگیهای شنیداری و دیداری و راحتی استفاده کنندگان شبکه حمل و نقل، لزوم توجه بیشتر و برنامه ریزی سریعتر شبکه حمل و نقل شهری را گوشزد می نماید.

اگرچه انجام اصلاحات ترافیکی که در گوشه و کنار شهرها مشاهده می گردد عموماً با هدف بهبود وضعیت ترافیک شهر انجام می شود، اما این طرحها به صورت منفرد، گاهی اهداف متناقضی را با دیگر طرحهای انجام شده یا در دست انجام دنبال می کند و سبب تحمیل عوارض مضاعفی به مجموعه می گردد که ریشه آن را می توان در عدم وجود طرح و برنامه ای جست و جو نمود که اثر توأم مجموعه طرحهای حمل و نقلی را بررسیستم حمل و نقل شهری در نظر گرفته باشد. رویارویی آگاهانه و حل مشکلات حمل و نقل و ترافیک هر شهر در گام نخست با تشکیل پرونده اطلاعاتی از وضع موجود و سنجش سرانه واقعی زمانهای تأخیر و انتظار و سپس با شناخت الگوی سفرهای شهری و میزان تقاضا برای استفاده از وسایل حمل و نقل و تسهیلات موجود امکان پذیر می گردد.

اهداف

به طور کلی هدف از تهیه طرح ساماندهی سیستم حمل و نقل و ترافیک شهری را در این جمله می توان خلاصه کرد:

"سامان بخشیدن و بهبود وضعیت فعل جابه جایی انسان و کالا در شهر و حوزه نفوذ آن به کمک برنامه ریزی و اصلاح مناسب شبکه معابر، روشهای حمل، تأسیسات و تسهیلات ترافیک شهری و با استفاده از منابع محدود".

افزون بر این طرحهای ساماندهی حمل و نقل و ترافیک، ضمن توجه به اهداف مورد نظر برای ساماندهی وضعیت موجود

باید زمینه های مناسب اجرای مطالعات دراز مدت ترافیکی را نیز فراهم آورند؛ که از آن جمله اند:

- کاهش تقاضای سفر

- افزایش کارایی سیستمهای حمل و نقل موجود

- کاهش زمان سفر در شرایط موجود

- افزایش هزینه سفر

- افزایش ایمنی سفر

- افزایش راحتی سفر

- کاهش اثرات منفی محیط زیستی حمل و نقل

- بهنگام کردن اطلاعات و آمارها برای شروع مطالعات طرح جامع (در صورت نیاز)

انتخاب اهداف مذکور و نیز سایر اهداف، متناسب با مشکلات موجود و گریبانگیر شهرها صورت می گیرد.

طرح آماده سازی زمین

تعریف

آماده سازی زمین در حقیقت شهرسازی اجرایی است، یعنی آنچه در طرح های جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده است، باید در آماده سازی زمین به مرحله اجرا درآید.

آماده سازی زمین برای سکونت، از سال ۱۳۶۴ به عنوان فعالیتی جدید در روند برنامه ریزی شهری در ایران معمول شد. از این سال به بعد به پروژه های زمین و مسکن، آماده ساختن زمین باید طبق طرحی مشخص انجام می گرفت. این کار به عنوان فعالیتی رسمی، تعریف شده و در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفت.

آماده سازی زمین، تنها اجرای طرحهای جامع و تفصیلی نیست، بلکه آمیزه ای است از قواعد تدوین شده پیشین و دیگر عواملی که از لحاظ برنامه ریزی شهری، معماری و مهندسی ساختمان برای مناسبتر شدن محیط مسکونی، ضرورت دارد. در این کار توجه به ویژگیهای اقلیمی و معیشتی، همچنین خصوصیات زمین نقش اساسی دارند.

محتوا

طرحهای آماده سازی در شهرهایی که فاقد برنامه شهری هستند و یا طرح شهری نامناسب دارند، ابعادی وسیعتر می یابد و شناخت عمومی شهر ضروری است. حال آنکه در شهرهایی که طرح جامع و تفصیلی مناسب دارند به مطالعات و تهیه نقشه های اجرایی و جزئیات شهری محدود می شود.

این طرح دربردارنده اطلاعاتی است که برخی به صورت نقشه و برخی در چارچوب گزارشهایی تدوین می شوند:

- تفکیک زمین به قطعات کوچک و تعیین تراکمها

- تعیین سیستم خیابانها، کوچه ها، میدانها، فضای سبز، پارکینگ و فضاهای باز
 - تأسیسات شهری شامل آب، برق، گاز و فاضلاب
 - مراکز محلات و خدمات شهری شامل خدمات اداری، تجاری، بهداشتی، آموزشی و تفریحی و مانند اینها
 - ضوابط و معیارهای ساختمانی و الگوهای طراحی معماری با در نظر گرفتن وضعیت اقلیمی و معیشتی
- شورای عالی شهرسازی و معماری در بند "ب" مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۵/۲ لزوم مطابقت محتوایی کلیه طرحهای آماده سازی را با طرحهای جامع و تفصیلی و هادی به شرح زیر مورد تأکید قرار داد:
- "... از این تاریخ [۱۳۶۸/۵/۲] تا اطلاع بعدی کلیه طرحهای آماده سازی بایستی کاملاً با طرحهای جامع و تفصیلی و هادی مطابقت کامل داشته باشد و هرگونه مغایرت نسبت به کاربریها و محدوده مصوب توسعه، دارای مغایرت اساسی محسوب شده و تصویب آن در اختیار شورای عالی شهرسازی و معماری است. در مورد شهرهایی که فاقد طرح مصوب توسعه شهری نیز باشند بایستی امکان و وسعت آماده سازی به تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری برسد".
- ضرورت
- جمعیت شناسان با توجه به روند گذشته رشد جمعیت و میزان رشد کنونی آن، پیش بینی می کنند که در کمتر از ۲۵ سال، جمعیت ایران دست کم به دو برابر برسد.

بدیهی است جمعیت اضافه شده به هر طریق محیطی برای زیست خود ایجاد خواهد کرد. به عبارت دیگر ظرف ۲۵ سال آینده، معادل با سطح تمام شهرها و روستاهای موجود، شهر و روستای جدید ساخته خواهد شد.

از سوی دیگر، به دلیل تغییر نسبت جمعیت شهری و روستایی، و پیش بینی روند آینده آن، بسیاری از محیطهای جدید زندگی، شهری خواهند بود. بنابراین سطوح شهری که طی ۲۵ سال آینده ساخته خواهد شد، از کل سطوح شهری موجود بیشتر خواهد بود.

اکنون نیز مشکل کمبود مسکن از مهمترین مسائل زندگی شهری محسوب می شود. افزایش جمعیت شهرنشین و کمبود مسکن سبب می شوند در مجاورت کلیه شهرهای کشور ساخت و سازهای غیرقانونی گسترش یابند و مجموعه های حاشیه شهر به محلهای اسکان نامنظم و ناهماهنگ فاقد خدمات تبدیل شوند. از آنجا که این مسأله مدیریت شهری را با شهرسازی درگیر خواهد کرد، تهیه و اجرای پروژه های آماده سازی زمین، این مدیریت را از به کار بستن شیوه های برخورد انفعالی (Passive) به برخورد فعال (active) راهنمایی می کند؛ همچنین ضرورت استفاده مناسب و زمینه سازی برای امکان بهره برداری از اراضی و زمینهایی را که در اختیار سازمان زمین شهری است لزوم تهیه طرحهای آماده سازی را نمایان تر می کند و شایسته است برای جلوگیری از اتلاف سرمایه ملی (زمینهای کنار شهری) و استفاده متناسب برای رفع نیازهای ضروری، به تهیه طرحهای آماده سازی زمین روی آورد.

اهداف

بنیادی ترین هدف پروژه های آماده سازی زمین، تحقق توسعه شهری از پیش اندیشیده شده و یا طراحی شده برای افزایش عرضه مسکن در بازار عرضه و تقاضای مسکن شهری است. اهداف راهبردی مورد نظر طرحهای آماده سازی زمین را به طور خلاصه می توان در زمینه های زیر برشمرد:

- تغییر نقاط ثقل شهری و ایجاد تعادل میان مراکز جمعیتی
- تنظیم مدیریت اجرایی برنامه های توسعه شهری
- مشارکت مردم در ایجاد محیط زندگی جمعی خود
- تأمین خدمات عمومی از طریق سرمایه گذاریها و مدیریتهای مردمی
- صرفه جویی و یا حذف هزینه های دولت در بخش خدمات شهری و به کار گرفتن این سرمایه ها در آموزش و تولید
- هدایت و جابه جایی و استقرار جمعیت، و جلوگیری از ایجاد زاغه نشینی.
- ایجاد تعادل میان سکونتگاهها
- ایجاد اشتغال
- تهیه زمین در مقیاس انبوه برای ساخت مسکن مورد نیاز جامعه
- توسعه مطالعه شده شهر و جلوگیری از توسعه بی برنامه آن، و همچنین تهیه زمین مناسب با کاربری مسکونی
- ممانعت از تبدیل زمینهای کشاورزی و باغها به کاربری مسکونی و صنعتی

- جلوگیری از رکود اقتصادی ناشی از فعالیتهای ساختمانی

- ایجاد زمینه مناسب برای فعالیتهای بخش خصوصی در ساخت و ساز مسکن، درون اراضی تحت پوشش برنامه ها

- ایجاد محیط مسکونی مناسب از نظر برنامه ریزی شهری، معماری، تأسیسات زیربنایی و خدمات شهری و تجهیزات

روبنایی

- کمک به گروههای کم درآمد در دستیابی به مسکن مناسب، با حداقل هزینه برای دولت

- استفاده حداکثر از منابع مالی سازمان زمین شهری

تهیه واحدهای طرح شهری به خودی خود نمی تواند موفق ارزیابی شود مگر اینکه با طرحهای فرداست، نظیر طرحهای

منطقه ای و ملی، یکپارچگی و هماهنگی داشته باشد. "شهر، جزیره نیست"، که از محیطهای اطراف خود جدا باشد، پس

نمی توان برای هر شهر، برنامه ریزی، طرح ریزی و اجرایی مستقل را در نظر گرفت؛ زیرا حوزه نفوذ هر شهر معمولاً بسیار

فراتر از محدوده های رسمی و قانونی آن شهر قرار دارد و طبیعتاً طرحهای منطقه (نظیر طرح شهرستان و برنامه ریزی

منطقه ای و حتی طرح آمایش سرزمین)، در سرنوشت آینده شهرها مؤثر خواهند بود.

● رابطه طرحهای شهری با
طرحهای فرداست

رابطه طرحهای شهری با طرحهای فرادست

تدوین طرح آزمایش سرزمین (طرح فرادست) در مقیاس ملی و منطقه ای، با توجه به نقش شهرها در توسعه و رشد اجتماعی-اقتصادی کشور و موقعیت هر یک از آنها در نظام توزیع جمیعت، فعالیتها و هماهنگ کردن مساحت‌های صنعتی و کشاورزی مناطق، اجتناب ناپذیر است و ضرورت تام دارد. طرحهای آمایش منطقه ای که در قالب طرح بلند مدت تهیه میشوند، چارچوبی از همبستگی فضایی برای تهیه و تدوین طرحهای شهری به شمار می روند.

استقرار صنایع در اکثر شهرها، مسایل زیست محیطی و حفظ تعادل میان شهر و روستا از دیگر مسایلی هستند که در تدوین برنامه ها و طرحهای آمایش منطقه ای را ضروری می نما یانند.

یکی از دلایل ناموفق بودن طرحهای جامع شهری در ایران همین عدم برقراری ارتباط میان طرحهای شهری با طرحهای فرادست است که ناشی از فقدان طرح آمایش یا جامع سرزمین، نبود طرحهای منطقه ای، عدم تهیه طرحهای جامع ناحیه ای، عدم ارتباط برنامه ریزی شهری با برنامه ریزی منطقه ای، ملی، ناحیه ای و مانند آن است.

۳-۱- رابطه برنامه ریزی شهری با برنامه ریزی در سطح ملی

در برنامه ریزی ملی، تعیین اهداف، استراتژیها و سیاستهای شهرنشینی مورد توجه قرار می گیرد. سیاستهای شهرنشینی اغلب با سایر سیاستهای اقتصادی و اجتماعی در برنامه کلان ارتباطی نزدیک دارند. برنامه ریزی در سطح ملی به دو صورت

با شهر در ارتباط قرار می گیرد: یکی از طریق آمایش سرزمین و دیگری از طریق برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.

۲-۳. رابطه برنامه ریزی شهری با طرح آمایش سرزمین

"طرح جامع سرزمین طرحی است که شامل از سرزمین در قالب هدفها و خط مشی ها ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی می نماید و"

محل استقرار شهرها و مراکز جمعیت آینده ، با توجه به عوامل محدود کننده ای چون کمبود منابع آب و استفاده گوناگون از زمین ، با رعایت اولویت برای مصارف کشاورزی، از طریق تهیه طرح جامع سرزمین ، معین می شود. این کار مشترکا بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی ، و وزارت کشاورزی و منابع طبیعی (باتوجه به مقررات مندرج در ماده ۱۳ و بند یک ماده ۱۷ از قانون تجدید تشکیات و تعیین وظایف سازمانهای وزارت کشاورزی و منابع طبیعی) انجام می گیرد.

تعاریف دیگری نیز از طرح آمایش سرزمین ارائه شده است که یکی از این تعاریف را در زیر نقل می کنیم :

" آمایش سرزمین تنظیم رابطه بین انسان ، فضا و فعالیتهای انسان در فضا، به منظور بهره برداری منطقی از جميع امکانات در جهت بهبود وضعیت مادی و معنوی اجتماع بر اساس ارزشهای اقتصادی ، سوابق فرهنگی و با ابزار علم و تجربه در طول زمان ، نتیجه مطالعات آمایش سرزمین ، طرح آمایش سرزمین است ."

باز هم در مأخذ فوق آمده است : " طرح آمایش سرزمین ، طرحی است که در چارچوب اهداف و سیاستهای کی توسعه ، ساماندهی فضای ملی را پایه گذاری می کند. نظر به اینکه امایش سرزمین عموماً جنبه فضایی و مکانی فعالیتهای اقتصادی و اجتماعی را مؤثر بررسی قرار می دهد. به این لحاظ با برنامه ریزی فضایی رابطه ای نزدیک دارد و در بسیاری موارد ، یکسان و منطبق بر یکدیگر می باشد. "

طرح آمایش، برای شهرهای کشور سلسله مراتبی را در نظر گرفته است تا بدین گونه ، سیاستهای مهار و کنترل رشد پایتخت و چگونگی رشد و توسعه شهرهای اول منطق (شهرهای بزرگ) ، شهرهای متوسط و شهرهای کوچک را مورد توجه قرار دهد. برای هر یک از این رده ها ، خطوط مشی و هدایت کننده ای در نظر گرفته می شود.

اهداف کلی طرح آمایش سرزمین در رابطه با جامعه شهری عبارت است از:

" - برقراری سلسله مراتب مناسب در سطح بندی شهرها.

- تعیین حد توسعه پذیری شهرها با توجه به مقیاس مطلوب شهرهای فعلی (کنونی)

در آینده که متناسب با امکانات زیر بنایی ، محدودیتهای منابع آب ، نیازهای توسعه صنعتی و میزان خدمات دهی در نظر گرفته می شود.

- ایفای نقش هدایت در روند توسعه منطقه ای از طریق ترکیب با محورهای توسعه و ایجاد یک شبکه شهری منسجم.
- حمایت های لازم از جامعه روستایی تحت پوشش و پشتیبانی لازم برای توسعه کشاورزی و بهره برداری بهینه از منابع طبیعی منطقه در فعالیتهای تولیدی.

- تأمین و گسترش تجهیزات خدماتی در مقیاس ملی."

تطبیق طرحهای جامع با طرح آمایش سرزمین

مسأه ای که در همین زمینه باید توجه داشت ، مطابق کردن طرحهای جامع با خطوط طرح آمایش سرزمین است . اگر چه درباره ماهیت و کیفیت طرح آمایش سرزمین سؤالت اساسی زیادی مطرح است و بحث درباره اینها در این کتاب ممکن نیستن ، لیکن چون طرح آمایش در صورت تصویب ، لازم الاجرا خواهد بود و برای بسیاری از شهرهای کشور، خطوط و ابعاد معینی را در فعالیتهای اقتصادی و میزان جمعیت ارایه میکند، رعایت ضوابط پیشنهادی طرح آمایش برای تهیه طرحهای دیگر الزامی است و در بعضی موارد ضوابط پیشنهادی طرح آمایش باید با توجه به واقعیات محلی مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد.

۳-۳- رابطه برنامه ریزی شهری با برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

برنامه ریزی و تشخیص میزان بودجه و تهیه گزارشهای اقتصادی و اجتماعی از بخشهای گوناگون ، با تهیه برنامه های توسعه اقتصادی و اجتماعی در سطح ملی ، و همچنین مطالعات و بررسیهای اقتصادی و اجتماعی صورت می گیرد. این برنامه ، سرانجام در قالبهای اقتصادی ، کشاورزی ، صنعتی و خدماتی - و چند بخش دیگر- تدوین می شود.

فصل عمران شهری یکی از زیر بخشهای امور اجتماعی در برنامه ۵ ساله دوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی کشور است که به شهر همانند یک بخش می نگرد و سیاستهای را در آن اعمال می کند که بعد مکانی کمتری ارد و بیشتر، گونه ای توزیع اعتبار و ایجاد نظام سلسله مراتبی بین شهرهای کشور محسوب می شود.

اهداف عمرانی برنامه ۵ ساله اول

اهداف مهمی که در فصل عمرانی برنامه ۵ ساه اول توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی به آنها اشاره شده است ، عبارتند از:

" - تنظیم سیاست شهرنشینی

- تهیه برنامه های جامع و تفصیلی و کمک به ایجاد و تقویت دفاتر طرح و برنامه شهرداریها.

- برقرای تعادل مطلوب بین شهرها از طریق توزیع متناسب تأسیسات آب لوله کشی و فاضلاب

برخورداری شهرها از تأسیسات حفاظتی شهری و تأسیسات شهری

- بهبود شبکه عبور و مرور شهری و هماهنگی بین حمل و نقل عمومی و شخصی از طریق توسعه تأسیسات حمل و نقل عمومی شهری.

- برخورداری شهرها از توقفگاهها ، پایانه ها و جاده های کمربندی

- نوسازی و بهسازی شهرها و تجدید بناهای قدیمی و ایجاد پارک ، فضای سبز ، تقویت و بهبود مدیریت شهرداریها و سازمانهای محلی."

اهداف عمرانی برنامه ۵ ساله دوم

خلاصه ای از اهداف عمرانی شهری در برنامه ۵ ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران را نیز می توان به شرح زیر اعلام کرد :

" - دستیابی به توسعه منظم و از پیش تعیین شده در شهرها.

- بالا بردن توان مدیریتی، برنامه ریزی فنی و اجرایی شهرداریها و سوق دادن شهرداریها به سمت خودکفایی ، با ایجاد شوراهای اسلامی شهرها در شهرهای کشور

- اداره اقتصادی واحدهای ارائه کننده خدمات شهری (شهرداریها ، اتوبوسرانیها، شرکتهای آب و فاضلاب و...) همراه با کاهش هزینه

- بهبود امور حمل و نقل و ترافیک درون شهری

- افزایش ایمنی و حفاظت شهرها و شهروندان در مقابل سوانح و حوادث طبیعی، و بازسازی تأسیسات و تجهیزات شهرهای

آسیب دیده

- بهسازی و نوسازی و بازسازی بافتهای مسأله دار شهرداری با حفظ هویت بافتهای باارزش

- ارتقای توان مراکز آموزشی و پژوهشی در امور شهری و گسترش تحقیقات شهری

- بهره مندی متناسب شهرها از تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری

- افزایش به ره وری فنی و اقتصادی در امر خدمات و عمران شهری و استفاده بهینه از اراضی شهری

- بهبود شرایط زیست محیطی در شهرها و جلوگیری از تخریب فضای سبز شهری "

شناخت اهداف و سیاستهای کلی اقتصادی و اجتماعی در سطح ملی ، مستقیماً معیارها و ضوابط لازم را برای تعیین احتیاجات

و کیفیت و کمیت بهره برداری از منابع مشخص می کند. تعیین این ضوابط و معیارها ، افزون بر آگاهی از اهداف و

سیاستهای ملی مبتنی بر شناخت مسائل و مشکلاتی است که اینک اجرای اهداف فوق را مشک کرده است. اهم این مسائل

تا آنجا که به طرح جامع شهری مربوط می شوند عبارتند از :

- بالا بردن کارایی و بهره برداری بهینه از زمین و ایجاد تعادل بین مصارف خدمات ، شهری و صنعت و کشاورزی در سطح

ملی و منطقه ای.

- بهبود بخشیدن به مسئله مسکن و فراهم آوردن شرایطی که مسکن به صورت یکی از کالاها و خدمات ضروری و بنیادی چون غذا و بهداشت، درمان و آموزش در دسترس کلیه گروههای اجتماعی و اقتصادی قرار گیرد.

- بالا بردن کیفیت و کارایی سرمایه گذاریها در بخش ساختمان و خدمات زیر بنایی از طریق ارائه ضوابط و معیارهای ساختمانی

- تجدید نظر در کیفیت و مقدار بهره برداری از منابع طبیعی و تولید چوونزمین و آب و انرژی

- ایجاد مکانیزم لازم برای تشویق و جهت دادن به سرمایه گذاریهای خصوصی در جهت حل مسائل و مشکلا شهری

- ترغیب مردم به مشارکت در تصمیم گیری و اجرای برنامه های عمران شهری

- بالا بردن قدرت تشکیلاتی و سازمانی و مالی دستگاههای اجرایی در شهر از طریق پیشنهاد روشها و راه حلهای مشخص

و.....

رابطه برنامه ریزی شهری با برنامه ریزی منطقه ای

" برنامه ریزی منطقه ای فرایندی است در جهت تنظیم و هماهنگ کردن برنامه های مختلف اقتصادی - اجتماعی با نیازها و امکانات محلی. به عبارت دیگر برنامه ریزی منطقه ای فرایندی است در جهت مشارکت مردم و مناطق در برنامه ریزی و فراهم آوردن موجبات برنامه ریزی از پایین به بالا در جهت انطباق برنامه های کلان ملی با ویژگی های ناحیه ای."

تفکر برنامه ریزی منطقه ای و فرایند شکل گیری و تکوین آن در ایران به قبل از انقلاب اسلامی ، زمانی که برنامه عمرانی اول کشور تهیه شد - باز می گردد.

برنامه عمرانی اول کشور که سالهای ۱۳۳۴-۱۳۲۷ ه. ش را در نظر داشته ، " توزیع اعتبارات عمرانی ... بین شهرستانهای مختلف کشور همرا به تعیین سهمیه مشخص از اعتبارات تأکید می نمود. نخستین چارچوب اجرایی این تصمیمات در سال ۱۳۳۲ با تشکیل سازمان توسعه دشت مغان توسط سازمان برنامه و بودجه شکل گرفت ."

همچنین ، تهیه کنندگان برنامه دوم عمرانی نوشته اند که " در برنامه عمرانی دوم تا آنجا که میسر است عملیات عمرانی بین استانها و شهرستانهای مختلف کشور با توجه به اوضاع و احوال محلی و استعداد امکانات طبیعی قسیم گردد چنان که در این برنامه ناحیه خوزستان مورد نظر قرار گرفت و برنامه جامعی برای توسعه آن تنظیم گردید. "

" در برنامه عمرانی سوم، لزوم توجه به نظرات استانداران و فرمانداران کل در تهیه برنامه های عمرانی ناحیه ای مطرح می گردد. بهبود وضع عمومی مناطق عقب مانده کشور ، شناسایی منابع و ظرفیتهای و امکانات توسعه نواحی مستعد برای تعیین قطبهای توسعه توصیه شده و به منظور کسب حداکثر بازده اقتصادی، سرمایه گذاری وسیعی در مناطق متعدد و قابل توسعه صورت گرفت. دو اقدام اساسی این برنامه که نگاهی به مفاهیم برنامه ریزی کشور داشته است ، عبارتند از :

- تأسیس سازمانهای عمران ناحیه ای در بعضی مناطق کشور

- منطقه ای کردن فعالیتهای برنامه ریزی و ایجاد قطبهای کشاورزی و صنعتی در اصفهان ، تبریز ، اراک ، قزوین ، و قطبهای کشاورزی در گیلان و گرگان و... و آذربایجان ."

" در برنامه چهارم عمرانی (۱۳۴۷-۵۱ ه .ش) راهبرد قطبهای رشد همچنان محور اصلی نگرش به امور مناطق کشور بوده است . و اهداف منطقه ای عبارتند از :

- شناسایی منابع و امکانات توسعه مناطق مستعد و تعیین قطبهای توسعه

- تمرکز سرمایه گذاری در مناطق مستعد به منظور تحصیل حداکثر بازده و تسریع آهنگ رشد اقتصادی کشور. "

" برنامه عمرانی پنجم ، عموماً گرایش به سمت توزیع و عدم تمرکز دارد و هدفهای زیر دیدگاههای منطقه ای را پی ریزی کرده اند:

- توسعه اقتصادی متعادل استانهای کشور

- توزیع عادلانه خدمات اجتماعی و رفاهی ، و تقویت مبانی و پایه های اقتصادی با توجه به مناطق عقب مانده

- ایجاد هماهنگی لارم بین برنامه های توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فیزیکی به منظور بهره گیری کامل از سرمایه گذاریها و ظرفیتهای موجود در سطح مناطق

- مشارکت هر چه بیشتر مردم در تهیه و اجرای برنامه های عمرانی مناطق

- ایجاد نظامی غیر متمرکز در امور زیر بنایی و اجرایی خدمات دولتی ، عمرانی و بانکی در مناطق ."

در دوران بعد از انقلاب با شروع طرح پایه آمایش سرزمین ، از سوی دفتر برنامه ریزی منطقه ای وابسته به معاونت امور مناطق سازمان برنامه و بودجه ، در سال ۱۳۶۱ بحث آمایش سرزمین مجددا در محافل برنامه ریزی مطرح شد.

شهر ، مکان تولید با ترین ارزش افزوده در سطح منطقه است و چون صنایع و خدمات در آنجا متمرکز می نمایند و ویژگی های منطقه ای در آنجا متبلور می شوند ، شهر ، بزرگترین مکان تخصیص های منطقه ای به شمار می رود. از این رو ، در برنامه های توسعه منطقه ای ، به شهر ، همانند کانون و قطب رشد منطقه مورد نظر گریسته شده است و نه تنها نقش شهر در اقتصاد ملی و منطقه ای مورد توجه قرار ی گیرد ، بلکه حدود تأثیر گذاری هر شهر در دگرگونی های اقتصادی و اجتماعی کشور و منطقه و همچنین درجه تأثیر پذیری آن از این تحولات روشن می گردد. تجلی کابدی این امر در شهر بررسی می شود و نیاز به فضا و ارتباط فضاهای گوناگون با یکدیگر، بر اساس آن منطبق می شوند.

اهداف برنامه ریزی منطقه ای در شهرها بدین قرار است :

" - برنامه ریزی و آمایش داخلی یک منطقه در قالب سیاست های آمایش سرزمین

- تنظیم ارتباط میان فضا ، انسان و فعالیتها و توجه به رشد و توسعه متوازن و متعادل منطقه

- کنترل رشد بی رویه شهرها و توزیع عادلانه امکانات و خدمات

- تعیین رابطه و اثرات متقابل شهر ، منطقه و کشور بر یکدیگر."

رابطه طرح جامع شهرستان با طرح های شهری

طرح جامع شهرستان ، بعد از انقلاب اسلامی ایران و از سال ۱۳۷۰ مطرح گردید . مطالعات طرح جامع شهرستان با توجه به شرح خدمات و چارچوب نظری و دستورالعمل صادر شده برای تهیه آن از طرف اداره کل مسکن و شهرسازی ، در قالبهای منطقه ، حوزه نفوذ (محدوده سیاسی شهرستان) و شهر انجامی گیرد و شامل مطالعات زیر است :

- مطالعات منطقه ای، شامل بررسی و شناخت استان و نقش شهر در منطقه.
- مطالعات حوزه نفوذ ، شامل بررسی و شناخت وضع وجود ، تجزیه و تحلیل و ایتنتاج بررسیها و ارائه برنامه های رشد و توسعه
- تهیه شناسنامه روستاهای شهرستانها و سطح بندی خدمات روستایی
- مطالعات شهر در زمینه شناخت وضع موجود ، تجزیه و تحلیل و استنتاج بررسیها و ارائه برنامه های رشد و توسعه شهر
- گزارش مطالعات ترافیک شامل بررسی وضعیت موجود در ترافیک و حمل و نقل در منطقه ، شهرستان و شهر
- ضوابط ومقررات اجرایی طرح جامع و تفصیلی شهر و حوزه استحفاظی آن .
- از دیدگاه فضایی، سلسله مراتب برنامه ریزی منطقه ای و برنامه ریزی محلی جای می گیرد و رابطه بین دو سطح برنامه ریزی منطقه ای و محلی را مشخص می کند.
- طرح جامع شهرستان بدان سبب که دید کلی از شهر بدست می دهد، آنرا در سیستمی بسته محدود نمی کند ، بلکه مرتبط با حوزه نفوذ و آبادی هایش مورد بررسی قرار می دهد و رابطه خود را با طرحهای شهری نمایان می کند.

ویژگی عمده مطالعات حوزه نفوذ مستقیم شهر ، کهاکنون طرح جامع شهرستان جایگزین آن شده است و طرح جامع شهرستان میانه اولین طرح از این نوع است ، که در شورای عالی شهرسازی به تصویب رسیده است) ، یافتن اثر متقابل این حوزه و شهر بود. اغلب نیز طی مطالع ، پیشنهادهایی اجتناب ناپذیر مطرح می شد ولی چون حوزه نفوذ در هیچ یک از تقسیمات کشوری - اداری نمی گنجید، بدون مجری باقی ماند . گاهی حتی مسأله تداخل حوزه های نفوذ در شهرها پیش می آمد که مشکلات خاصی به وجود می آورد. به همین سبب ، فکر جایگزینی مطالعات حوزه نفوذ با طرحهای شهرستان مطرح شد . و طرح جامع شهرستان ، در مرحله بعد از طرحهای آمایش سرزمین و طرحهای منطقه ای و ناحیه ای جای گرفت. اگرچه سیاست گذاری در حوزه اختیار این برنامه ها نیست. بلکه در حیطه وظایف سازمان برنامه قرار دارند؛ وظیفه طرح جامع شهرستان " ساماندهی نظام فعالیتی در فضا به منظور استفاده بهینه از زمین " است که از دو قسمت تشکیل شده است:

۱: تعیین کاربری زمین در سطح شهرستان

۲ : ساماندهی نظام فعالیتی در فضا

چنانکه می دانید برای تحلیل اراضی از نقشه های $\frac{1}{250000}$ استفاده می شود و حاص تمام مطالعات ، تهیه نقشه ای از واحدهای همگن طبیعی و توانهای محیطی است. اما تعیین دقیق نوع کاربری اراضی در حیطه وظایف طرح جامع شهرستان نیست. زیرا با توجه به مقیاس کوچک نقشه ها و فراوانی عملکردهایی که می توانند در هر شهرستان جایگزین یکدیگر

شوند، به طور قطع ارائه چنین نقشه ای نه ممکن است ، نه ضروری و نه مفید. بنابراین طرح شهرستان ، به منطقه بندی کلی اراضی می پردازد و کاربریهایی که می توانند در هر یک از مناطق همگون استقرار یابند ، مشخص می شوند . قصد طرح جامع شهرستان ، تخصیص هزینه های جدید به بودجه های عمرانی و بخشی منطقه نیست. بلکه با جهت دادن بودجه های موجود واولویت بندی زمان انجام طرحها به نظام فعالیتی در فضا سازمان می دهد. و بدین منظور گاهی از ، برنامه های ویژه سود می جوید. برای اولویت دادن به طرحها نخست باید ضوابط ومعیارهای مورد نیاز طرح شهرستان تعیین شوند. برای مثال براین اساس این طرح کلیه ، مراکز بخش ومراکز ناحیه باید دارای راه آسفالت باشند.

● فرایند تهیه طرحهای شهری

فرایند تهیه طرحهای شهری

فرایند تهیه طرحهای شهری در ایران با توجه به وظیفه و نقش هر یک، به شرح زیر طبقه بندی می شود:

سیاستگذاری، تصمیم گیری و هدایتف تهیه برنامه، بررسی و تصویب، نظارت و ارزیابی، تهیه طرح، اجرا، نظارت بر اجرا و سرانجام انطباق و تغییر برنامه.

براساس همین طبقه بندی می توان حوزه وظایف هر یک از عناصر را شناسایی کرد.

برنامه های توسعه شهری در ایران در قالب طرحهای جامع و تفصیلی، طرحهای احیاء و بازسازی بافتهای قدیمی و برنامه ریزی توسعه شهرهای جدید تهیه می شوند. اغلب این برنامه ها، جنبه فیزیکی دارند و سیاستگذاری توسعه و تغییرات فیزیکی شهرها را به صورت کاملاً محلی انجام می دهند. تهیه تمام این برنامه ها در حیطه وظایف وزارت مسکن و شهرسازی، و اجرای آنها به عهده شهرداریهاست.

شورای عالی شهرسازی، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه و شهرداریها به ترتیب از عناصر تشکیل دهنده نظام برنامه ریزی شهری در ایران هستند که حوزه دخالت قانونی هر یک از آنها در وظایف، سیاستگذاریها، تصمیم گیریها و مانند اینها مشخص شده است. چنان که وظیفه "سیاستگذاری و تصمیم گیری و هدایت" طرحهای شهری مستقیماً به عهده شورای عالی شهرسازی و در استانها، به عهده شورای شهرسازی استان و واحد شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی و استانداری است.

"تهیه" تمام طرحهای شهری برعهده اداره کل مسکن و شهرسازی است که از طریق خرید خدمت یا مستقیماً و در هر حال با عقد قرارداد میان طرفین، تهیه می شود. شورای شهرسازی استان و کمیته فنی و بعد از آن نیز شورای عالی شهرسازی هم وظیفه "بررسی و تصویب" طرحهای شهری را برعهده دارند. "نظارت برتهیه برنامه های شهری در حیطه وظایف اداره کل مسکن و شهرسازی و سازمان برنامه و بودجه قرار دارد. "اجرای" همه برنامه های شهری برعهده شهرداریها و "نظارت

بر اجرا" در اختیار اداره کل مسکن و شهرسازی مربوطه است. تصویب مراتب "انطباق و تغییر در برنامه های شهری" نیز

ابتدا از طریق شهرداری و استانداری، و در نهایت کمیسیون ماده ۵ استان صورت می گیرد.(ونک: جدول شماره ۳)

۴-۱- فرایند پیش از تهیه طرح

فرایند پیش از تهیه طرحهای توسعه شهری را می توان در سیاستگذاریها بخش هایی از فرایند تصمیم گیری و هدایت طرحهای توسعه شهری خلاصه کرد. این سیاستگذاریها و تصمیم گیریها توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان، استانداری، سازمان برنامه و بودجه، شورای شهرسازی استان، شورای عالی شهرسازی و معماری وزارت کشور، و کمیسیون ماده پنج استان انجام می گیرد.

جدول شماره ۳: (عناصر نظام برنامه ریزی شهری ایران و حوزه وظایف قانونی آنها)

شهرسازی شورای عالی	سازمان / حوزه دخالت							
	شورای عالی	کمیته فنی	شورای شهرسازی استان	سیاستگذاری	تصمیم گیری و هدایت	تهیه برنامه	بررسی و تصویب	نظارت بر تهیه برنامه مهندسين مشاور
	اجرا	نظارت بر اجرای برنامه	انطباق و تغییر					

●	○			○				کمیسیون ماده ۵ استان	
	○		○	○	○	○	○	واحد شهرسازی	وزارت مسکن و شهرسازی
○	○		○	○	○	○	○	اداره کل مسکن و شهرسازی	
				○				وزارت کشور	وزارت کشور
○				○		○	○	استانداری	
			○	○		○	○	سازمان برنامه و بودجه	
○	○				●			مهندسين مشاور	
○		●	○	○		○		شهرداری	

مأخذ: مهندسين مشاور نقش جهان - پاریس، طرح جامع پولادشهر

تابلو ۱

*شورای عالی شهرسازی و معماری مهمترین ارگان فرایند پیش از تهیه طرح محسوب می گردد و طبق قانون، اعضای این شورا عبارتند از:					
۱- وزیر مسکن و شهرسازی	۲- وزیر کشور	۳- وزیر اقتصاد			
۴- وزیر فرهنگ و هنر	۵- وزیر آب و برق	۶- وزیر کشاورزی و منابع طبیعی			

۷- وزیر جنگ(دفاع)

۸- رئیس سازمان برنامه و بودجه

۹- وزیر اطلاعات و جهانگردی(ارشاد اسلامی) ۱۰- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست

و به موجب ماده سه قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، ریاست این شورا با وزیر مسکن و شهرسازی است. و به موجب تبصره ۲ ماده قانونی مورد بحث جلسات شورا با حضور اکثریت اعضاء رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۵ رأی معتبر خواهد بود.

*وظایف شورای عالی شهرسازی در ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری به شرح زیر تعیین شده است:

"- بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران.

- اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرحهای جامع شهری که شامل منطقه بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی - بازرگانی - مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندیهای عمومی شهری می باشد.

- تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی ..."

فرایند پیش از تهیه طرح جامع (توسعه و عمران)

۱- "در مرحله اول مسؤولین محلی شهر، تهیه برنامه توسعه شهری را از اداره کل مسکن و شهرسازی استان(و در مورد

شهرهای با جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر از دفتر فنی استانداریها) درخواست می کنند و یا اداره کل براساس اولویتهای و ضوابط

و اعتبارات خود، رأساً چنین نیازی را مطرح می کند. در هر صورت اداره کل، تهیه طرح شهر مورد نظر را به واحد شهرسازی وزارت متبوع پیشنهاد می کند. این پیشنهاد در صورت گذراندن مراحل مختلف ضوابط لزوم تهیه طرح، اولویت گذاری تهیه طرح برای شهرهای مختلف و تأمین اعتبار در واحد شهرسازی، تصویب شده و پس از تعیین مهندسین مشاور ذی صلاح به اداره کل مربوط جهت عقد قرارداد با مهندسین مشاور ابلاغ می گردد.

۲- در مرحله دوم، مشاور تهیه کننده طرح، توسط سازمان برنامه و بودجه انتخاب می گردد و به وزارت مسکن و شهرسازی معرفی می شود، ولی بنا بر روال و ضرورت های عملی و اجرایی، اغلب وزارت مسکن و شهرسازی خود مشاور مورد نظر را انتخاب کرده و از سازمان برنامه و بودجه تأییدیه انتخاب مشاور و تأمین اعتبار برای طرح مورد نظر را دریافت می کند.

۳- در مرحله سوم، اداره کل مسکن و شهرسازی طبق مفاد قرارداد "تهیه طرح های توسعه و عمران و تفصیلی حوزه نفوذ شهرها" مشهور به قرارداد تیپ ۱۲، اقدام به انعقاد قرارداد با مهندسین مشاور می نماید. مشاور موظف است در چارچوب این قرارداد، برنامه توسعه شهر مربوط را تهیه کند و جهت ارزیابی و تصویب به اداره کل مسکن و شهرسازی استان تحویل دهد."

فرایند پیش از تهیه طرح هادی شهری

"برای تعیین اولویت شهرها از نظر تهیه و یا تجدید نظر طرح هادی پرسشنامه هایی تهیه می شود و تحت عنوان جدول اطلاعات وضعیت طرحهای توسعه شهری، به شهرهای تابعه هر استان و نیز به تمام استانداریها جهت تکمیل و اعاده، ارسال می گردد.

در این جدول نام شهر، جمعیت آن، وضعیت شهر از نظر دارا بودن طرح شبکه بندی، طرح هادی و طرح هادی تجدید نظر شده، طرح جامع، یا طرح تفصیلی، مشخص می شود و همچنین تأکید می شود که اولویت تهیه یا تجدیدنظر در طرح هادی و یا تهیه طرح جامع آنها توسط استانداری مشخص گردد و از بین آنها شهرهایی که تهیه و یا تجدیدنظر در طرح هادی آنها توسط دفتر فنی استانداری مقدور نیست باید مشخص شوند، تا برای تهیه طرح هادی آنها توسط دفتر فنی وزارت کشور اقدام گردد.

از بین شهرهایی که تهیه و یا تجدید نظر در طرح هادی آنها توسط استانداریها در اولویت قرار گیرد و از دفتر فنی درخواست تهیه آن شده باشد، شهرهایی که دارای مشکلات حادثری هستند تعیین می شوند و نسبت به تهیه طرح هادی برای آنها اقدام می گردد. برای شهرهایی که در اولویت قرار گرفته اند و نقشه و عکس هوایی جدید ندارند از سازمان نقشه برداری کشور، درخواست می گردد تا به عکسبرداری هوایی از آنها اقدام نمایند تا در برنامه زمان بندی سالهای آتی دفتر فنی منظور گردد".

فرآیند پیش از تهیه سایر طرح ها

" برای طرحهای تفصیلی شهرها نیز کلیه مراحل مذکور برای انتخاب مشاور و ارجاع کار به همان روال تشریح شده برای طرح جامع شهری است.

همچنین تهیه برنامه های جزئیات شهری نیز توسط مهندس مشاور و در بعضی از شهرداریها که دارای کادر مناسب می باشند، توسط شهرداری انجام می شود.

در روند پیش از اقدام به تهیه طرحهای آماده سازی به این طریق عمل می شود: ادارات زمین شهری استان، اراضی در اختیار خود را با توجه به تعداد متقاضی خواهان مسکن جهت اجرای برنامه آماده سازی به اداره کل مسکن و شهرستان استان معرفی می نماید. اداره کل مسکن و شهرسازی استان پس از بررسیهای اولیه و تطبیق با ضوابط و مقررات توسعه شهری، اقدام به تنظیم موافقتنامه اجرای آماده سازی می نماید.

پس از کنترل و تأیید موافقتنامه توسط واحد مسکن و تأمین اعتبار از طریق سازمان زمین شهری جهت اجرا به اداره مسکن و شهرسازی استان ابلاغ می شود. تهیه طرح آماده سازی توسط مهندسين مشاور معمار و شهرساز انجام می شود".

۴-۲- فرایند تهیه طرحهای شهری

پس از انعقاد قرارداد، طرح از طرف ارگانهای مربوط، به مرحله تهیه طرح و سند برنامه می رسد. "تهیه تمام طرحهای توسعه شهری توسط مؤسسات مهندس مشاور رتبه بندی شده شهرسازی و معماری انجام می گیرد. مهندس مشاور پس از انعقاد

قرارداد، مطالعات و بررسیهای لازم برای تهیه برنامه را در سه سطح مطالعاتی و جغرافیایی استان، حوزه نفوذ و شهر انجام می دهند.

زمینه های مطالعه و مداخله در سطح شهر شامل نظامهای کاربری زمین، معیارهای تراکم جمعیتی و ساختمانی، شبکه معابر، جهت و مکان توسعه فیزیکی شهر و تحلیل محدودیتها و امکانات توسعه شهر در هر یک از این زمینه هاست. نتیجه نهایی کار مهندسین مشاور، اسناد پایه ای سه گانه زیر است:

الف - سند کاربری زمین پیشنهادی، شامل نظام تقسیمات شهری، نظام منطقه بندی و نظام کاربری زمین، شبکه گذر بندی و معابر پیشنهادی.

ب - ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی، شامل حوزه های کاربری زمین، ضوابط تفکیک و ضوابط ساختمانی.

ج - محدوده های پیشنهادی شهر.

پس از تکمیل مطالعات و تدوین نهایی برنامه، کلیه اسناد نوشتاری و نقشه ای تهیه شده، در اختیار اداره کل مسکن و شهرسازی قرار می گیرد تا مراحل ارزیابی و تصویب را طی نماید.

فرایند تهیه طرح به زیر مجموعه های زیر تقسیم می شود:

- مباحث مربوط به شناخت (مطالعات و بررسیها)

- مباحث مربوط به تحلیل مطالعات

- مباحث مربوط به تهیه طرح

مباحث مربوط به شناخت (مطالعات و بررسیها)

قبل از تعیین مباحث مربوط به مبانی، باید اصول و روش مطالعات طرحهای توسعه و عمران، حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها چنان که در پس ذکر شده، مدنظر قرار گیرد.

"- هماهنگی با سیاست عدم تمرکز و در نظر گرفتن نقش سازمانهای محلی و شوراها در جریان تصمیم گیریهای مربوط به فعالیتهای عمرانی در سطح شهر، شهرستان و استان.

- ضرورت استقلال و خودکفایی شهرداریها و نهادهای محلی در زمینه برنامه ریزی و اجرای برنامه های عمرانی شهر.

- تأثیر نظام بخشی در تنظیم و تدوین برنامه های توسعه شهری، سعی در ایجاد هماهنگی بین بخشهای مختلف و در نظر گرفتن روابط متقابل بخشها و عوامل مؤثر در توسعه و عمران شهر.

- ضرورت بررسی و شناخت خصوصیات شهر و حوزه نفوذ آن، به صورت یکپارچه و با در نظر گرفتن روابط متقابل شهر و آبادیهای اطراف.

- ضرورت ارتباط برنامه ریزی شهری با سطوح برنامه ریزی (منطقه ای، ملی).

- واقعگرایی طرحها و برنامه های عمرانی و در نظر گرفتن امکانات و واقعیتهای موجود.

- ضرورت پویایی و قابلیت انعطاف طرحها و برنامه های عمرانی شهر.

- تأثیر قوانین و مقررات موجود در چگونگی برنامه ریزیهای توسعه و عمران شهر.

- انجام مطالعات، به صورتی که مستقیماً و مشخصاً بر تجزیه و تحلیلها و نتیجه گیریها و پیشنهادهای ارائه شده، مؤثر واقع شود".

تابلو

تعاریف:

"اصطلاحاتی که در شرح خدمات به کار برده شده است، به شرح زیر است:

- حوزه نفوذ شهر: حوزه نفوذ مستقیم شهر با در نظر گرفتن امکان دسترسی مراکز جمعیتی اطراف به خدمات شهری (مدرسه، درمانگاه، بازار و غیره) تعیین می شود. این کار باید با توجه به شرایط فرهنگی - اجتماعی و سیستم ارتباطی موجود انجام شود.

- حریم شهر (حوزه استحفاظی): آن قسمت از مناطق خارج از محدوده قانونی شهر که در آن کنترل فعالیتهای عمرانی، از قبیل تفکیک اراضی، احداث و تعریض معابر و ایجاد ساختمان، باید، بنا به دلایلی، زیر نظر شهرداری بوده و براساس قوانین مربوط به شهرداریها انجام شود.

- محدوده قانونی شهر: محدوده ای که طبق قانون شهرداری یا قوانین مربوط به شهرداریها تعیین شده و مناطق واقع در آن، براساس قانون، جزء مناطق شهری محسوب می شود.

- محدوده خدمات شهرداری: محدوده ای که در داخل آن شهرداری در مورد ارائه خدمات شهری و همچنین، صدور پروانه ساختمانی برای یک دوره معین اقدام می کند.

- محدوده عمرانی میان مدت شهر: برنامه عمرانی شهر که برای یک دوره ده تا پانزده ساله تهیه شده و انتخاب قطعی دوره زمانی آن با توجه به شرایط و امکانات خاص هر شهر، به پیشنهاد تهیه کننده برنامه (دستگاه تهیه کننده طرح) و تأیید کارفرما صورت می گیرد.

- نقشه های جزئیات شهرسازی: طرحها و نقشه هایی که به منظور نشان دادن خصوصیات مشروح شهری تهیه شده و مبنای تهیه نقشه های محوطه سازی و اجرای نهایی قرار می گیرد.

دقت طرحها و نقشه های فوق معمولاً تا حدی خواهد بود که خط پروژه نهایی (حد مالکیت خصوصی یا فضاهاى عمومى شهری) و همچنین، جزئیات داخلی فضاها در زمینه طراحی شهری مشخص شده، و قطعیت یابد.

تراکمها:

تراکم جمعیت: نسبت جمعیت به مساحت منطقه

تراکم ساختمانی مسکونی: نسبت سطح زیربنای ساختمانهای مسکونی به مساحت منطقه

تراکم ساختمانی: نسبت سطح زیربنای ساختمانها، به مساحت منطقه."

شناخت مطالعات تهیه طرحهای توسعه و عمران

۱- بررسیهای کلی منطقه ای

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

۱-۱- مسائل جغرافیایی و اقلیمی منطقه ای.

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- برنامه های بخشی - منطقه ای، و تعیین سهم شهر در برنامه های 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 حمل و نقل 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- برنامه های عمرانی ملی و یا منطقه ای در زمینه رشد و توسعه، نحوه استقرار مراکز جمعیتی و همچنین، برنامه های بخشی منطقه ای 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، شبیههای اصلی مؤثر در طرح و منطقه بندی آنها در سطح شهر و اطراف آن و همچنین سایر عوامل جغرافیایی محدود کننده توسعه شهر).

- ۳-۲-۲- مسائل کل زمین شناسی (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 مسیله‌ها 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 نمونه ای 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 تعیین کننده داشته اند.
- ۳-۴-۴- هزینه های مربوط به مسکن (قیمت تمام شده، وضع خرید و فروش، اجاره و غیره) و امکانات مختلف سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری 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 برنامه ریزی 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. 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 محله ای (آموزشی، بهداشتی، فضای سبز، خرده فروشی 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 نمونه برداری 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 نمونه برداری از ساختمانها.

۷-۳۶- مسائل کمی و کیفی مربوط به وضع مسکن در شهر و محلات مختلف و کمبودها و مشکلات مربوط به تهیه مسکن در شهر.

۸-۳۶- وضع مالکیت اراضی در شهر، با تفکیک نوع مالکیت خصوصی و عمومی (شهرداری، اوقاف، سازمان زمین و سایر سازمانهای عمومی).

۹-۳۶- وضع بناها و محوطه های تاریخی، با استفاده از اطلاعات و ضوابط حفاظت سازمانهای مربوطه.

۱۰-۳۶- موقعیت، گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه ها (تأسیسات شهری آب و فاضلاب، برق، تلفن، گاز و غیره)، سرانه ها، کمبودها، محدودیتها و امکانات گسترش آنها.

۱۱-۳۶- وضع کیفی، کمی تجهیزات شهری (کشتارگاه، غسالخانه، گورستان، دفع زباله، آتش نشانی و غیره)، کمبودها و مشکلات موجود در این زمینه.

۱۲-۳۶- وضع شبکه بندی خیابانها و معابر پیاده، از لحاظ سیستم شبکه بندی و مشخصات معابر و تقاطعها (طول و عرض و شیب، نوع پوشش و غیره).

۱۳-۳۶- مسائل مربوط به عبور و مرور عمومی و خصوصی، در شهر (سیستم ارتباطی، حجم، کیفیت، نحوه کنترل، مشکلات مربوط به نقاط و گره های رفت و آمد، تعداد وسایط نقلیه عمومی و خصوصی، تعداد تصادفات، حجم عبور و مرور در مسیرها و نقاط بحرانی و غیره).

شناخت مطالعات تهیه طرحهای تفصیلی شهر

۱- بررسیهای مشروح و تفصیلی مناطق، محلات مختلف شهر

۱-۱- بررسیهای عمومی و تعیین مناطق برای تهیه طرح تفصیلی

۱-۱-۱- بررسی امکانات مالی، فنی و اجرایی شهرداری و سایر سازمانهای موثر در عمران شهر، امکانات مشارکت مردم و بخش خصوصی، ارزیابی کمبودهای اعتباری لازم برای اجرای طرحها و برنامه های عمرانی شهر، و در صورت لزوم تعدیل پیشنهادهای ارائه شده در جهت تطبیق با واقعیتهای اجرایی.

۱-۱-۲- بررسی نظرات شهرداری، شورای شهر، سایر نهادهای محلی و مردم در زمینه نیازهای عمرانی محلات مختلف، اولویتهای و جست و جوی راه حل های تلفیق آنها با طرحها و برنامه های توسعه و عمران شهر.

۱-۱-۳- بررسی و پیشنهاد محدوده مطالعات طرح تفصیلی و تعیین اولویت انجام مطالعات برای مناطق مختلف، با توجه به مسائل و مشکلات عمرانی، نیازهای شهر و امکانات اجرایی شهرداری.

۱-۲- بررسی خصوصیات مناطق و محلات واقع در محدوده مطالعات تفصیلی

۱-۲-۱- جمع آوری و بررسی نقشه های مربوط به تفکیک اراضی، طرحهای مصوب مربوط به معابر و فضاهای شهر، تغییراتی که در وضع شبکه بندی خیابانها وارد شده است و بهنگام کردن نقشه های وضع موجود.

- ۱-۲-۲- بررسی مشروح مسائل مربوط به مالکیت زمین و تعیین محل و مقدار اراضی متعلق به سازمانها و مؤسسات عمومی (شهرداری، سازمان زمین شهری و اوقاف و غیره).
- ۱-۲-۳- بررسی تغییرات قیمت اراضی، ساختمانها، سرقفلی و غیره در محلات مختلف.
- ۱-۲-۴- کنترل نقشه های وضع موجود استفاده از اراضی در محل، به منظور تطبیق آنها با امکانات اجرایی و تکمیل آنها برای استفاده در طرح تفصیلی.
- ۱-۲-۵- بررسی تراکم موجود (جمعیتی و ساختمانی) مناطق و محلات مختلف مورد مطالعه، کنترل تراکمهای پیشنهادی در طرح توسعه و عمران شهر، و در صورت لزوم تعدیل آنها برای انطباق بیشتر با واقعیات و امکانات اجرایی.
- ۱-۲-۶- بررسی وضع ساختمانها از نظر نوع مصالح، معماری، کیفیت ساختمانی (تخریبی، مرمتی، واحد ارزش نگهداری)، تعداد طبقات ساختمانها و غیره در محلات و مناطق مختلف مورد مطالعه، براساس مشاهدات محلی و نمونه برداری.
- ۱-۲-۷- بررسی محوطه های تاریخی، در رابطه با فضاهای اطراف آن و تعیین حریم و ضوابط حفاظتی مربوط به آنها با توجه به ضوابط و معیارهای تعیین شده توسط سازمانهای مسئول.
- ۱-۲-۸- بررسی و برداشت وضع شبکه خیابانهای موجود (طول و عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، درصد شیب، نوع پوشش آن).

۹-۲-۱- بررسی و تعیین حجم عبور و مرور در خیابانها و تقاطعهای مهم و موقعیت و حجم پارکینگها، با توجه به شبکه بندی پیش بینی شده در طرح توسعه و عمران شهر.

۱۰-۲-۱- کنترل مسیر خیابانهای اصلی پیش بینی شده در طرح در محل، و بررسی مسائل و مشکلات مربوط به اجرای آنها از نظر وضع مالکیت تفکیک اراضی، هزینه های اجرایی، مسائل اجتماعی و کالبدی و غیره، انتخاب منطقی ترین مسیرها براساس پیشنهادهای طرح توسعه و عمران شهر.

۱۱-۲-۱- کنترل نحوه استفاده از اراضی پیش بینی در طرح توسعه و عمران شهر و بررسی مسائل و مشکلات مربوط به اجرای آن، به منظور قطعیت بخشیدن به آن در طرح تفصیلی.

۱۲-۲-۱- تهیه گزارشها و نقشه های شبکه خیابانها، نحوه استفاده از اراضی و سایر نقشه ها و نمودارهای لازم از وضع موجود.

مباحث مربوط به تحلیل مطالعات

تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسیها

طبقه بندی، تجزیه و تحلیل، جمع بندی و نتیجه گیری از مطالعات، آمار و اطلاعات به دست آمده و بررسیهای انجام شده درباره وضع موجود منطقه، شهر و حوزه نفوذ آن به منظور دستیابی به نتایج زیر صورت می گیرد:

۱- نتایج مربوط به حوزه نفوذ شهر

- ۱-۱- پیش بینی چگونگی عملکردهای اصلی اقتصادی در حوزه نفوذ شهر، و تحولات کلی آن در آینده.
- ۱-۲- چگونگی توزیع جمعیت در حوزه نفوذ شهر و احتمالات رشد و تحول آن در آینده.
- ۱-۳- برآورد کمبودهای اساسی در وضع موجود در زمینه تأسیسات زیربنایی (راه، آب آشامیدنی، برق و پست)، خدمات رفاهی (آموزش، درمانی، بهداشتی و سایر نیازهای ضروری بسته به عرف و احتیاجات محلی)، سایر تجهیزات مؤثر در روند رشد و توسعه اقتصادی و اجتماعی حوزه نفوذ.
- ۱-۴- پیش بینی امکانات تأمین منابع مالی و چگونگی مشارکت اهالی و نهادهای محلی، برای برآوردن نیازهای عمرانی حوزه نفوذ شهر.
- ۱-۵- ارائه کلیات چارچوب پیشنهادی برای توسعه و عمران حوزه نفوذ شهر.
- ۲- نتایج مربوط به شهر
- ۲-۱- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر و وضع موجود.
- ۲-۲- پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده.
- ۲-۳- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیت شهر در آینده.
- ۲-۴- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه شهر در آینده.

۲-۵. پیش بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده و امکانات افزایش درآمدها و تأمین اعتبارات عمرانی، توسط سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر.

۲-۶. برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تأسیسات زیربنایی (شبکه عبور و مرور و حمل و نقل، آب، برق، فاضلاب، دفع آبهای سطحی، تلفن، گاز و غیره)، خدمات رفاهی (آموزشی، بهداشتی و درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، فضای سبز و غیره) و سایر کاربریهای اصلی شهر (تجاری، اداری و غیره) و امکانات رفع نیازهای مزبور در آینده.

۲-۷. تبیین معیارها و ضوابطی که باید در طرح ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار گیرد.

۲-۸. حجم بندی، تنظیم و مقایسه راه حل های به دست آمده برای رشد و توسعه شهر و انتخاب بهترین راه حل و الگوی پیشنهادی، به منظور تبادل نظر با سازمانهای مسؤول (دفتر فنی استانداری، اداره کل مسکن و شهرسازی، شهرداری، جهادسازندگی و سایر سازمانهایی که در رابطه با برنامه های عمران شهر قرار می گیرند). و نهادهای محلی (شورای شهر، شورای محلی و معتمدین محل)، برای تأکید و احتمالاً تعدیل الگوی نهایی توسعه شهر.

۳. تهیه الگوی نهایی

تدوین نتیجه نهایی تجزیه و تحلیل ها در بخشهای مختلف مطالعات انجام شده، جمع بندی و مشخص ساختن آثار بررشد کالبدی شهر در آینده و جمع بندی نظرات سازمانهای ذی ربط به نحوی که بتوانند مبنای تهیه طرح در مراحل بعدی قرار

گیرند، همراه با کلیه نقشه ها، گزارشهای مربوط، جدولها و نمودارهای لازم در مورد هر قسمت از مطالعات و تجزیه و تحلیل های انجام شده، و ارائه آنها برای تصویب نهایی.

نقشه های عمومی، شهری، موضوع مطالعات بندهای فوق، به مقیاس $\frac{1}{2000}$ یا $\frac{1}{2500}$ (و در مواردی که بنا به دلایلی ضرورت داشته باشد، با نظر کارفرما، به مقیاس کوچکتر)، نقشه های حوزه نفوذ با مقیاس $\frac{1}{2000}$ (و در مواردی که بنا به دلایل ضرورت داشته باشد با نظر کارفرما به مقیاس کوچکتر) و سایر نقشه ها، بسته به مورد، با مقیاسهای مناسب دیگر تهیه و ارائه خواهد شد."

۱- مباحث مربوط به تهیه طرح

"بعد از تجزیه و تحلیل و غور و بررسی دقیق در زمینه های گوناگون و بعد از آنکه تعداد جمعیت، وضع اقتصادی جمعیت، نیازهای جمعیت و خصوصیات آن در رابطه با اقتصاد شهر و منطقه، نقش شهر در ده سال آینده و امکانات و محدودیتها معلوم گردید، می توان دست به ارائه طرح زد؛ و پس از ارزیابی همه جوانب، طرح را پیشنهاد نمود و به مرحله اجرا در آورد ولی نکته ای که بی نهایت قابل اهمیت می باشد، آن است که برنامه ریزی بایستی از یک آینده نگری برخوردار باشد، و طرح تنها برای ده سال آینده پیشنهاد نشود، بلکه به نحوی ارائه گردد که در ارتباط با آینده شهر نیز قرار داشته باشد."

۱- تهیه طرح و برنامه های مربوط به حوزه نفوذ شهر

- ۱-۱- راه حل ها و پیشنهادی مناسب برای حل مسائل و مشکلات حاد موجود در زمینه توسعه اقتصادی - اجتماعی و نیازهای فوری عمرانی حوزه نفوذ (تأسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و غیره).
- ۱-۲- پیشنهادهای عملی برای بالا بردن سطح رشد و توسعه اقتصادی - اجتماعی و اقدامات عمرانی مورد نیاز حوزه نفوذ، به منظور توسعه و عمران شهر و ایجاد تعادل در توسعه شهر و مراکز جمعیتی واقع در حوزه نفوذ آن، با در نظر گرفتن امکانات بالقوه و بالفعل منطقه و سازمانهای اجرایی مربوط.
- ۱-۳- طرح میان مدت توسعه و عمران حوزه نفوذ، چگونگی استقرار تأسیسات زیربنایی (راه، آب آشامیدنی، برق و پست)، و توزیع خدمات رفاهی (آموزشی، درمانی، بهداشتی و سایر نیازهای ضروری بسته به عرف و احتیاجات محلی).
- ۱-۴- پیش بینی کلی اعتبارات لازم برای اجرای طرح و پیشنهادهای ارائه شده با در نظر گرفتن حدود اعتبارات و امکانات سازمانهای اجرایی مربوط.
- ۱-۵- اولویتها و چگونگی اجرای پیشنهادهای ارائه شده.
- ۲- تهیه طرح توسعه و عمران شهری
- ۲-۱- نقشه نوع استفاده از اراضی شهر.
- ۲-۲- نقشه مراحل مختلف توسعه آتی.
- ۲-۳- نقشه عمومی تراکم مناطق و محلات مختلف شهر.

۲-۴- نقشه محدوده های پیشنهادی شامل حریم شهر (حوزه استحفاظی)، محدوده قانونی و محدوده خدماتی شهرداری.

۲-۵- نقشه شبکه ارتباطی شهر (خیابانهای موجود و پیشنهادی).

۲-۶- نقشه درجه بندی و عرض خیابانها.

۲-۷- نقشه مرحله بندی اجرای پروژه خیابانها و سایر پروژه های مربوط به شهرداری.

۲-۸- نقشه شیب خیابانها و نحوه دفع آبهای روزمینی در شهر.

۲-۹- نقشه های مربوط به تفکیک وظایف شهرداری و سایر سازمانهای مسؤول در عمران شهر.

۲-۱۰- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری.

۲-۱۱- پیش بینی نیازهای آتی شهر در زمینه تأسیسات شهری (از قبیل آب و فاضلاب، برق و تلفن) با توجه به مطالعات

سازمانهای مسؤول، تعیین اولویتهای و امکانات تأمین آنها در دوره های برنامه ریزی مورد نظر.

۲-۱۲- پیش بینی نحوه ایجاد و توسعه تجهیزات شهری (کشتارگاه، غسالخانه، گورستان، سیستم دفع زباله، آتش نشانی و

غیره).

۲-۱۳- ارائه پیشنهادها و توصیه های کلی، در زمینه چگونگی استفاده از استعدادها و امکانات رشد و توسعه اقتصادی شهر،

به منظور تکمیل و تحقق هر چه بیشتر پیش بینیهایی طرح توسعه و عمران شهر.

۲-۱۴- گزارش توجیهی، جداول و نمودارهای مربوط به طرحها و نقشه های فوق، به تفکیک وضع موجود و پیشنهادی.

۳- تهیه برنامه های توسعه و عمران شهر

۳-۱- برنامه عمرانی میان مدت شهر، شامل کلیه کارهای عمرانی است که طبق طرح توسعه و عمران شهر باید به شهرداری، سازمانهای دولتی و سایر بخشها در شهر به مرحله اجرا درآید.

۳-۲- برنامه عمرانی کوتاه مدت (پنج ساله شهرداری)، با توجه به مفاد قانون نوسازی و عمران شهری، یا قوانین جایگزین آن تهیه می شود.

۳-۳- برنامه عمرانی کوتاه مدت (ده ساله) تفکیک شده، مربوط به سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر، مانند آموزش و پرورش، بهداشت و غیره.

۳-۴- گزارشهای توجیهی، نمودارها و جدولهای مربوط به زمان بندی برنامه ها، اولویتها، پیش بینی اعتبارات و تقسیم آنها در بخشها و دوره های اجرایی و همچنین سازمان و نیروی انسانی مورد نیاز، برای اجرای طرحها و برنامه ها.

۲- تهیه طرحهای تفصیلی

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

۱-۱- نقشه شبکه خیابانها تا حد کوچه های 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 $\frac{1}{2500}$.

۲-۱- نقشه های نمونه برای نشان دادن موارد عملی پیشنهادهای تفصیلی از قبیل نقشه های فضاهای شهری، محوطه سازی، 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 پنج ساله 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، میادین، فضاهای شهری و غیره، با توجه به پیشنهادهای طرح تفصیلی.

۲-۳- دستورالعملهای لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان بر اجرای طرحها و برنامه ها.

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

۳- انجام مطالعات و تهیه نقشه های جزئیات شهرسازی

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

۱- بررسی مشروح مربوط به طرحهای برنامه پنج ساله عمرانی شهر

۱-۱- بررسی و تعیین فهرست و مشخصات پروژه های برنامه پنج ساله عمرانی شهر، همراه با ضوابط و معیارهایی که براساس پیشنهادهای طرح توسعه و عمران شهر یا طرحهای تفصیلی می بایست مورد توجه قرار گیرد.

۱-۲- تعیین موقعیت قطعی پروژه های شهرسازی در برنامه پنج ساله عمرانی شهر (اعم از خیابانها، میادین، فضاهای سبز، مراکز محله ها، 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 نقشه برداری 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 نقشه های جزئیات شهرسازی در طرحهای پیش بینی شده در برنامه پنج ساله

۱-۲- نقشه های جزئیات شهرسازی خیابانها و معابر احداثی و تعریضی (خط پروژه، مقاطع طولی و عرضی اجرایی، جزئیات مربوط به موقعیت و خصوصیات فضاهای سبز، پیاده روها، پارکینگهای اطراف آنها، تقاطعها، خط کشیها و غیره) به مقیاس

$$\text{حداقل } \frac{1}{500}.$$

۲-۲- نقشه های جزئیات شهرسازی میادین و فضاهای باز شهری، پارکها و فضاهای سبز (به نحوی که تهیه نقشه های محوطه سازی براساس آنها ممکن باشد).

۲-۳- نقشه های جزئیات شهرسازی مراکز محلات و سایر مناطق پیش بینی شده، برای رفع احتیاجات عمومی شهری، در برنامه پنج ساله عمرانی شهر به مقیاس مناسب.

۴-۲. برآورد هزینه های مقدماتی با توجه به طرحهای تهیه شده و در صورت لزوم، پیشنهاد اصلاحات ضروری در برنامه پنج ساله عمرانی شهر، با در نظر گرفتن امکانات شهرداری و سایر منابع مالی مربوط.

۵-۲. 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.

۴- تهیه طرحهای آماده سازی زمین

۱- مکانیابی جهت تعیین حوزه های مسکونی

ضرورت تقدم این مرحله از آماده سازی زمین از اینجا ناشی می شود 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 کوتاه مدت تعیین شده است. رابعاً در بعضی شهرها به دلیل قدمت طرح جامع آنها، واقعیت موجود به آینده نگریهای طرح مطابقت نمی کند. بنابراین برای جلوگیری از توسعه شهر به صورت بی قاعده و بدون برنامه و اختصاص زمینهای مناسب سایر کاربریها به کاربری مسکونی، مکان منطقه مسکونی براساس ضوابط و پس از تحقیقات لازم، مشخص می گردد.

۲- تهیه طرح آماده سازی

نظر به اینکه آماده سازی 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 نقشه های اجرایی و جزئیات شهری محدود می شود، 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 آماده سازی پیچیده تر و طولانی تر می گردد.

۳- اجرای طرح آماده سازی

پس از تأیید نقشه های فاز ۲، عملیات اجرایی شروع می شود و تا رسیدن شبکه های اصلی به مرحله جدول و آسفالت ادامه می یابد.

۴- واگذاری زمین

پس از رسیدن شبکه های اصلی به مرحله جدول و آسفالت توسط سازمان زمین شهری، واگذاری زمین به متقاضیان مسکن جهت احداث واحدهای مسکونی آغاز می شود و به موازات عملیات ساختمانی واحدهای مسکونی، سایر عملیات باقیمانده در آماده سازی انجام می گیرد.

۳-۴- فرایند پس از تهیه طرح

فرایند پس از تهیه طرحهای شهری در سه مرحله شکل می گیرد: الف: تصویب، ب: ابلاغ، پ: اجرا.

هر یک از این مراحل در طرحهای گوناگون شهری از قبیل طرحهای جامع، تفصیلی، هادی و ... مسیرهای خاص خود را طی می کنند که در پی این مراحل و مسیرها شرح داده خواهد شد.

فرایند تصویب طرحهای جامع شهری

با استناد به ماده ۲ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، وظیفه بررسی و تصویب نهایی طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها در خارج از نقشه های تفصیلی، و همچنین تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی، برعهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نهاده شده است. این شورا در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۴/۱، مراحل بررسی و تصویب طرحهای جامع شهری را با استناد به بند ۱ ماده ۴ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر به تصویب رسانده است:

الف: مراحل بررسی و تصویب طرحهای جامع شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر

۱- بررسی طرح در شورای شهرسازی استان حداکثر ظرف یک ماه و ارسال گزارش بررسی، به دبیرخانه شورای عالی. تبصره: در صورتی که شورای شهرسازی استان پیشنهاد دهد که تغییرات و اصلاحاتی در آن صورت گیرد زمان انجام آن را نیز تعیین خواهند کرد. بدیهی است در این صورت مهلت شورای شهرسازی استان برای بررسی محدود مجدد طرح و رسیدگی به تغییرات و اصلاحات یک ماه بعد از تاریخ تحویل مجدد؛ طرح خواهد شد ولی به هر حال زمان بررسی طرح در شورای شهرسازی استان جمعاً نباید از دو ماه تجاوز کند.

۲- بررسی طرح در کمیته های فنی نامبرده در زیر و گزارش نتایج بررسیها توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران:

۱-۲- کمیته فنی کالبدی؛ متشکل از نمایندگان وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت فرهنگ و آموزش عالی (میراث فرهنگی)، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت نیرو، وزارت کشاورزی، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان برنامه و بودجه (حداکثر ۳ جلسه).

۲-۲- کمیته فنی اجتماعی - اقتصادی؛ متشکل از نمایندگان سازمان برنامه و بودجه، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت صنایع، وزارت کشاورزی، وزارت جهاد سازندگی، وزارت کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.

۳-۲- کمیته فنی ضوابط و مقررات؛ متشکل از نمایندگان وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت فرهنگ و آموزش عالی (میراث فرهنگی)، (حداکثر ۳ جلسه).

۳- استماع گزارش دبیرخانه از تلفیق نظرات کمیته ها، مذاکره نهایی و رأی گیری برای تصویب توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

ب: مراحل بررسی و تصویب طرح جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر

طبق مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲ شورای عالی این مراحل به شرح زیر هستند:

- ۱- بررسی طرح در کمیته های فنی؛ متشکل از نمایندگان اعضای شورای شهرسازی استان، با ترکیب و مدتی که در چند سطر بالا ذکر شده و گزارش نتایج بررسیها توسط اداره کل مسکن و شهرسازی به شورای شهرسازی استان.
 - ۲- استماع گزارش اداره کل مسکن و شهرسازی، مذاکره نهایی و رأی گیری برای اتخاذ تصمیم توسط شورای شهرسازی استان.
 - ۳- ارائه گزارش شورای شهرسازی استان به شورای عالی شهرسازی و معماری توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری حداکثر ظرف یک ماه برای تصویب شورای عالی.
- گفتنی است، همچنان که در بند ۲ فوق ذکر شده، شورای عالی شهرسازی و معماری، مراحل و چگونگی تصویب طرحهای جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر جمعیت را قبلاً در مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲ به شرح زیر معین کرده است:
- " نحوه تصویب طرح جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر براساس سرشماری سال ۱۳۶۵ در شورای شهرسازی استانها موضوع مصوبه ۱۳۵۷/۲/۱۸ هیأت وزیران در شورای عالی شهرسازی و معماری مورد بررسی واقع شد و تصمیمات زیر اتخاذ گردید.
- ۱- گزارش هریک از طرحهای مصوب شورای استان باید حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.
 - ۲- موارد استثنایی که لازم است در شورای عالی شهرسازی و معماری، بررسی و تصویب شود، قبلاً در شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین خواهد شد.

۳- نماینده وزارت دفاع در شورای شهرسازی استان توسط وزیر دفاع تعیین خواهد شد.

۴- در موارد خاص که شورای شهرسازی استان، بررسی و تصویب طرح بعضی از شهرها را به دلایل خاص از شورای عالی درخواست نماید، طرح در شورای عالی مورد بررسی قرار خواهد گرفت."

با توجه به آنچه گفته شد، فرایند تصویب طرحهای جامع شهری یا طرح توسعه و عمران شهر و حوزه نفوذ به طور خلاصه چنین است:

اداره کل پس از ارزیابی و بررسی مقدماتی برنامه، آن را در اختیار کمیته فنی شورای شهرسازی استان می گذارد. این کمیته با سه کمیسیون کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و ضوابط و مقررات به ارزیابی فنی برنامه پرداخته و در صورت تأیید، آن را جهت تصویب به شورای شهرسازی ارجاع می دهد. این شورا مرجع نهایی تصویب طرحهای توسعه شهری، شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر است، اما در مورد شهرهای بزرگتر، برنامه پس از تأیید شورای شهرسازی استان به کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ارجاع می گردد و در این مرحله نیز در صورت مثبت بودن ارزیابی فنی و نظریه شورای عالی، طرح از تصویب می گذرد.

در این میان شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۷۴/۴/۵ مقرر کرد که طرحهای جامع برای شهرهایی مرکز استان که جمعیت آنها کمتر از ۲۰۰۰۰۰ نفر است از شمول شیوه بررسی در تصویب مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲ شورای عالی مستثنی گردد و تابع شیوه بررسی و تصویب شهرهایی با جمعیت بیش از ۲۰۰۰۰۰ نفر شود.

فرایند تصویب طرحهای تفصیلی

تصویب طرحهای تفصیلی برعهده کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است که در استانها به ریاست استاندار تشکیل می شود و دبیر آن اداره کل مسکن و شهرسازی است.

کمیسیون ماده ۵ براساس ضوابط کلی طرح جامع شهر، طرح تفصیلی را بررسی و تصویب می کند. فرایند بررسی و تصویب آن، چنین است که " در هر یک از مراحل مربوط طرح تفصیلی در جلسات کمیته فنی که برحسب اعلام اداره کل در محل تشکیل می شود، مورد رسیدگی قرار می گیرد و پس از تأیید توسط کمیته فوق الذکر به کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می گردد. این کمیسیون، برنامه را مورد رسیدگی قرار داده و تصویب می کند و در مواردی که تغییرات یا اصلاحاتی در آن انجام شود که بر اصول کلی و اساس طرح جامع شهر مؤثر باشد و تغییرات دیگری را به وجود آورد، این موارد باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد....".

افزون براین، کمیسیون ماده ۵ با لحاظ کردن ضوابط کلی طرح جامع، می تواند ضوابط و عناصر کاربری اراضی و تراکم ساختمانی مندرج در طرح تفصیلی مصوب را نیز تغییر دهد.

فرایند تصویب طرحهای هادی

در فرایند تصویب طرحهای هادی، " گرچه در قانون با صراحت ذکری از مرجع مجاز برای تصویب طرحهای هادی نشده است ولی در عمل، وزارت کشور آنها را تصویب می کند؛ زیرا در بند ۲ ماده ۳" قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به

وزارت مسکن و شهرسازی " نام وزارت کشور ذکر گردیده است. مستفاد از جزء دوم بند ۲ ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ که تاکنون لغو نگردیده، وزارت کشور مجاز به تصویب و تأیید این قبیل طرحها می باشد..."

بنابراین برای بررسی و تصویب طرحهای هادی، پس از تهیه طرح اولیه، جلساتی با شرکت مسؤولان دفتر فنی و کارشناسان شهرسازی تشکیل می شود و پس از توضیح کامل تهیه کننده، طرح تهیه شده مورد بررسی قرار می گیرد و از نظرات اکثریت درباره طرح صورت جلسه ای تهیه می شود تا کارشناسان مرتبط با آن، طرح را اصلاح کنند. در صورت نیاز نیز جلسه ای دیگر تشکیل می شود و طرح به تصویب همه همکاران می رسد. پس از تهیه طرح اولیه و تصویب آن، کارشناسان یاد شده به محل اعزام می شوند و طرح تهیه شده را با محل تطبیق داده، امکانات اجرایی آن را بررسی می کنند.

در صورت ضرورت، اصلاحات لازم انجام می شود و پس از نظر خواهی از شورای شهر و شهرداری، طرح مذکور را به تصویب مقامات محلی می رسانند. در مرحله بعدی طرح نهایی و گزارش مربوط به آن تهیه شده، در سه نسخه تکثیر می شود و پس از تأیید توسط کارشناسان شهرسازی به تصویب مدیر کل دفتر فنی می رسد.

ضوابط شهرسازی در طول تهیه طرح

آنچه فرایند بررسی و تصویب انواع طرحهای شهری برای ساز و کار مدیریت شهری اهمیت دارد، توجه به ضوابط مورد عمل شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه طرح تا زمان تصویب هر یک از طرحهای هادی، جامع و یا تفصیلی است.

براین اساس، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ ضوابط شهرسازی و ساختمانی را از زمان تهیه تا تصویب طرحهای هادی، جامع و تفصیلی، به شرح زیر تصویب کرده است:

۱- هنگامی که طرح هادی و یا جامع در دست تهیه است، تا زمان ابلاغ طرح تصویب شده، ضوابط طرح مصوب قبلی (و در صورتی که شهر فاقد طرح باشد، ضوابط و مقرراتی که شهردار قبلاً به آنها عمل می کرده) ملاک عمل خواهد بود.

۲- مدت رسیدگی شوراهاى شهرسازی استان به طرحهای جامع شهری حداکثر یک ماه است. اگر شورای شهرسازی استان پیشنهاد کند که تغییرات و اصلاحاتی در طرح اعمال شود، همان شورا زمان انجام اصلاحات را - که نباید از یک ماه بیشتر باشد - تعیین خواهند کرد. به هر حال زمان رسیدگی و اعمال تغییرات و اصلاحات جمعاً نباید از دو ماه تجاوز کند.

۳- زمانی که طرح تفصیلی، براساس طرح جامع مصوب قبلی در دست تهیه باشد، جز قسمتهایی که باید قبل از تعیین موقعیت و مساحت دقیق زمین برای کاربریهای عمومی و خدماتی، و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور، احتیاطاً مورد محافظت قرار گیرند و اجازه تفکیک و ساخت و ساز آنها داده شود، در بقیه قسمتها، تفکیک زمین و احداث ساختمان طبق ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع مجاز خواهد بود.

نقشه موضوع این بند - که توسط تهیه کنندگان طرح تفصیلی، در مقیاس ۱:۲۵۰۰ یا ۱:۲۰۰۰ براساس دستورالعمل یا شیوه نامه وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می شود و همراه با مدارک و نقشه های وضع موجود تحویل خواهد گردید - باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

فرایند تصویب طرح جامع شهرستان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۷۴/۸/۱ شیوه بررسی و تصویب طرحهای جامع شهرستان را به شرح زیر تعیین کرد:

الف - کلیه طرحهای جامع شهرستانهایی که دارای شرایط زیر باشند، برای بررسی و تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح می شود:

۱- شهرهایی که مرکز استان هستند.

۲- شهرهایی که مرکز آنها براساس آخرین سرشماری عمومی بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارد.

۳- شهرهایی که جمعیت آنها براساس آخرین سرشماری عمومی بیش از ۴۰۰ هزار نفر است.

ب - نتیجه بررسی طرحهای جامع شهرستان، پس از طرح در کمیته های فنی شورای شهرسازی استانها اعلام نظر شوراهای مذکور، برای تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گزارش می شود و مدت بررسی این طرحها در کمیته فنی شورای شهرسازی استان حداکثر پنج جلسه است. اعضای شورای عالی اسامی شهرستانهایی را که مایلند نماینده آنها نیز در جلسه شورای شهرسازی استان شرکت کند، به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال خواهند کرد تا از آنها برای شرکت در جلسه دعوت شود.

فرایند تصویب طرح ساماندهی سیستم حمل و نقل شهری

کارفرما، مسئولیت بررسی و تصویب طرح را از طریق تشکیل کمیته ای موسوم به کمیته فنی و بازنگری، طی مدت منعقد در قرارداد، برعهده خواهد داشت. تعیین زمان جلسات برای دریافت گزارش عملکرد مشاور و دیگر جلسات مورد نیاز نیز با کارفرما خواهد بود.

مشاور طرح، حداقل باید موارد ذیل را برای استفاده در هر جلسه از کمیته بازنگری تهیه کند:

- گزارشهای لازم همراه با نقشه های مرتبط، دو هفته قبل از تشکیل جلسه.

- ارسال کتبی موارد درخواست، در موعد معین برای پیشبرد انجام مطالعات.

کمیته فنی و بازنگری، تصویب کلیه برنامه ها و نیز تجزیه و تحلیل های مربوط به آنها را که در هر مرحله توسط مشاور تهیه می شود، به عهده خواهد داشت. ادامه کار مشاور در مراحل بعدی منوط به تصویب گزارشهای مراحل قبلی و اعلام آن به مشاور طی مدت مندرج در قرارداد است. بدیهی است در هر مرحله از تصویب مطالعات طرح، پس از تأیید کمیته فنی و بازنگری، طرح مذکور باید در شورای هماهنگی ترافیک استان به تأیید نهایی اعضای آن شورا برسد.

ابلاغ و اجرای طرحهای شهری

الف - طرح جامع شهری پس از تصویب، از طریق وزارت کشور جهت اجرا به شهرداری مربوط ابلاغ می گردد؛ شهرداری مجری کلیه اجزای برنامه پیشنهادی نیست، زیرا برنامه های توسعه شهری به عنوان یک برنامه میان بخشی قلمداد می شود و هر کدام از سازمانهای دیگر مسؤول اجرای برنامه های بخش مربوطه می باشند. شهرداری علاوه بر اجرای آن دسته

از برنامه های عمرانی پیشنهادی که در چارچوب وظایف آن قرار می گیرد، مسؤولی کنترل و نظارت بر توسعه شهر از طریق صدور پروانه ساختمانی را برعهده داشته و از طرفی تفکیک اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم شهرها و اقدامات عمرانی کلیه وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و خصوصی نیز با موافقت کتبی شهرداری، مطابق نقشه های توسعه شهری انجام می گیرد.

ب - طرحهای تفصیلی نیز توسط شهرداریها به اجرا در می آید و اداره کل مسکن و شهرسازی استان مسؤول نظارت بر اجرای مراحل مختلف برنامه های طرح تفصیلی است.

پ - فرایند ابلاغ و اجرای طرحهای هادی نیز بدین ترتیب است: در مرحله آخر تهیه کنندگان طرح به محل عزیمت کرده و در جلسه شورای فنی استان شرکت می کنند و پس از تصویب طرح در شورای مذکور با حضور شهردار، شورای شهر و استانداری، دو نسخه از طرح هادی و گزارش مربوطه به پیوست آن جهت اجرا و ابلاغ به شهرداری و به استانداری تحویل می گردد.

"دفتر فنی وزارت کشور با توجه به مسائل شهرسازی اقدام به تهیه طرح هادی و پس از تصویب، جهت اجرا به شهرداریهای مربوطه ابلاغ می کند".

طرحهای جزئیات شهرسازی و طرح جامع حمل و نقل شهری نیز توسط شهرداریها به مرحله اجرا در می آید. اجرای طرحهای آماده سازی زمین برعهده اداره کل مسکن و شهرسازی استان می باشد که از طریق انعقاد قرارداد با پیمانکار انجام می گیرد".

بنابر آنچه گفته شد پس از آنکه سازمانها و ارگانهای ذی ربط، طرحهای شهری را بررسی و تصویب کردند، طرح برای اجرا به شهرداری ابلاغ می شود و آنگاه شهرداری آن را به اجرا در می آورد.

● مسائل تهیه طرحهای شهری در ایران

مسائل تهیه طرحهای شهری در ایران

۵-۱- مسائل فرایند تهیه طرح

هر فعالیت و طرحی، زمانی موفق خواهد بود که پیامدهای آن با اهداف مورد نظر، منطبق باشند.

تطبیق اهداف متعالی سیاستگذاران طرحهای جامع شهری نیز زمانی برآورده می شود که اصول حاکم بر تهیه و اجرای هر طرح جامع شهری به طور صحیح انتخاب و به کار گرفته شده باشد.

به طور کلی پیامدهای تهیه طرحهای جامع شهری را طی سالهای گذشته، می توان به دو دسته آثار مثبت و آثار منفی تقسیم کرد.

سیاستگذاران، تهیه کنندگان و مجریان طرحهای شهری طی سالیان گذشته تلاش کرده اند از طریق تهیه و اجرای طرحهای جامع شهری با توجه به ضرورتهای عصر کنونی، فرهنگ "شهرسازی پیش اندیشیده" را در جامعه شهرنشین کشورمان ترویج کنند. مجموعه این تلاشها همراه با انگاره هایی که از تدوین ضوابط و مقررات کالبدی و فضایی این طرحها برای نظم دادن به شهر به وجود آمده است، از آثار مثبت تهیه طرحهای جامع شهری به شمار می رود. اما به رغم آنکه نمی توان از آثار مثبت تهیه طرحهای جامع شهری غافل شد، متأسفانه به سبب مسائل و مشکلات متعدد، وهمچنین تنگناها و محدودیتهای نظام برنامه ریزی شهری کشور، تهیه طرحهای جامع شهری، در شهرهای کشور آثار منفی هم برجای گذاشته است.

"بررسی وضع موجود شهرهای کشور حاکی از آن است که بین واقعیت (وضع موجود) و تصویری که طرحها از شهر به دست داده اند، فاصله و تفاوت قابل توجهی وجود دارد ...".

از سوی دیگر " نادیده گرفتن فرایندهای شهرنشینی ایران طی سالهای گذشته در روند تهیه طرحهای جامع، نتایج و مسائلی را به وجود آورده است که نموده های فیزیکی آن در پیرامون کلانشهرها و حتی شهرهای متوسط ایران آشکارا قابل مشاهده هستند که به مهمترین آنها اشاره می کنیم:

- گسترش شهر در امتداد جاده های برون شهری.
 - شکل گیری روستا - شهرهای حاشیه شهرها.
 - تشکیل مجموعه های از هم گسیخته شهری.
 - عقب ماندگی اسکانهای خارج از محدوده.
 - نابودی محیط زیست و منابع طبیعی نواحی بلافصل شهر که از حوزه نظارت قانونی شهرها خارج هستند".
- اگر طرحهای جامع تهیه شده شهری در سطح منطقه شهری موفقیتی نداشته اندف تعجبی ندارد؛ زیرا اهداف اصلی هر طرح مشخص و رسا نبوده، در آنها تقلید و اقتباس به چشم می خورد؛ برآورد هزینه ها برای انجام پیشنهادها انجام نمی شده، اعتبارات بخش دولتی و خصوصی و همچنین نیروهای متخصص و عوامل اجرایی مصوبات آن تأمین نشده است؛ روشهایی برای رسیدن به اهداف طرح نیز پیشنهاد نگردیده و ضوابط و مقررات آن به طور کامل تهیه و تدوین نشده است.
- در یک بررسی که درباره طرحهای شهری طی ۲۵ سال گذشته، انجام گرفته است به پنج محور عمده اشاره شده که باعث عدم تحقق اهداف طرحهای جامع شده اند:

* اول آنکه امکان پیش بینی صحیح در بخشهای اقتصادی و اجتماعی وجود ندارد.

* دومین علت عدم توجه به امکانات مالی و موانع اجرای طرح است که اثرات اقتصادی طرح بر شهروندان و کشور ذکر شده.

* بی توجهی به نقش مردم در شکل گیری شهر سومین علت را تشکیل می دهد.

این بی توجهی منجر به تهیه طرحهای تحمیلی و مصنوعی گردیده و بدین ترتیب طرح در راستای تحقق اهداف در هدایت مردم با مشکل مواجه می شود.

* انعطاف ناپذیر بودن و غیر واقع گرا و بلند پروازانه بودن طرح در عدم موفقیت آن نیز نقش دارد.

* به این علل می توان عوامل دیگری را اضافه نمود، مانند: عدم وجود مکانیزم و مدیریت مناسب برای ارزیابی طرح در مقاطع مختلف، عدم تطابق اهداف با پیشنهادات و بالاخره عدم هماهنگی بین وزارتخانه ها و نهادهای موجود و همین طور عدم هماهنگی بین آنها و قانون در اجرای سیاستهای طرح.

۵-۲ نقش و جایگاه مدیریت شهری در تهیه و اجرای طرحها

هر چند سابقه شهرنشینی در ایران بسیار طولانی است، سابقه برنامه ریزی شهری بسیار کوتاه است.

تا پیش از این نظام شهرنشینی بر "شکل گیری" شهرها به صورت مستقیم و ارگانیک استوار بود که از عوامل محیطی اعم از جغرافیایی، فرهنگی، اقتصادی و ... تأثیر می گرفت. اما در دهه های اخیر که شهرها به تحولات شگرف تکنولوژیکی،

اجتماعی و اقتصادی رسیده اند، تلاش برای متحول ساختن نظام شکل گیری شهرها و سوق دادن آن به سوی "شکل دهی" متناسب، با فراز و نشیبهایی بسیار روبه رو گردیده است. اکنون، حاصل این تلاشها، از یک سو در چارچوب انگاره های طرحهای رایج توسعه شهری و از سوی دیگر در ضوابط و مقررات و قوانین مدرن و همچنین سیمای کالبدی و فضای موجود شهرها متجلی است.

با این حال، اگرچه فرایند نظری تهیه طرحهای شهری در ایران همچنان برمدل قدیمی "شناخت/تحلیل/طرح" متکی است، در جوامع پیشگام، کم کم خصلت استراتژیک (راهبردی) گرفته و برنامه ریزی شهری، از یک سو به برنامه ریزی فضایی و از سوی دیگر به برنامه ریزی عمل گرایش می یابد و طرحهای استراتژیک و ساختاری، جایگزین طرحهای جامع می گردد. در حالی که متأسفانه تاکنون نه تنها ساز و کار مدیریت شهری در ایران در روند تهیه طرحهای شهری، اغلب نقشی انفعالی داشته بلکه از مشارکت مردمی و نظر سنجی از مردم در روند تهیه طرحهای شهری نیز بهره ای نبرده است. طرحهای شهری تهیه شده از سوی نهادهای تهیه کننده طرح و مهندسان مشاور، به صورت آماده و قطعی برای استفاده کنندگان (مردم) و مجریان (ساز و کار مدیریت شهری) ارائه می شود و این از بنیادی ترین ضعفهای ناشی از فرایند تهیه طرحهای شهری در ایران است.

اکنون ساز و کار مدیریت شهری (شهرداری) مسؤول اجرای طرحهای توسعه شهری است. وظایف مدیریت شهری نیز در اجرای طرحهای توسعه شهری به طور کلی به دو دسته عمده نظارتی و عملیاتی تقسیم می شود.

طبق ماده ۲۲ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۷ آذر ۱۳۴۷)، "شهرداریها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر، از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نوسازی و کیفیت ساختمانها براساس نقش جامع شهر و منطقه بندی آن با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین شده و به وسیله وزارت کشور ابلاغ می شود، هستند و با استفاده از اختیارات فوق مکلف به مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها و تأمین تسهیلات لازم برای زندگی اجتماعی خواهند بود".

همچنین طبق تبصره ۴ ماده ۲۶ قانون مزبور، حتی وزارتخانه و مؤسسات دولتی وابسته به دولت و مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود، مکلف به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون اصلاحی شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداریها و ... هستند.

به این ترتیب، به طور کلی در قبال آن بخش از فعالیتهای شهری که به عملیات ساختمانی بخشهای خصوصی و دیگر بخشهای عمومی جامعه اختصاص دارد، شهرداریها مکلفند که به درخواست صدور پروانه ساختمانی آنها طبق ضوابط پاسخ دهند و بر مطابقت عملیات ساختمانی و عمرانی با ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری نظارت و کنترل کنند، و در صورت حصول اطمینان از مطابقت نوع کاربری زمین، تراکم و سایر ابعاد با در نظر گرفتن اصول و ضوابط طرحهای توسعه شهری (اعم از طرحهای جامع یا هادی و یا تفصیلی) مجوزهای لازم را صادر کنند. پس از آن نیز باید به جریان عملیات از نظر رعایت اصول فنی نظارت داشته باشند و دست آخر پایان کار عملیات ساختمانی را صادر نمایند.

آن بخش از وظایف مدیریت شهری که رأساً از سوی شهرداری یا توسط پیمانکاری طرف قرارداد شهرداری، در چارچوب فعالیتهای عمرانی شهر به انجام می رسد، از جمله وظایف عملیاتی مدیریت شهری به شمار می رود.

به استناد ماده ۱ قانون نوسازی و عمران شهری، "نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگها(توقفگاه) و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری قلمداد شده است".

قدر مسلم آنکه تبعیت از عملیات عمرانی مذکور و مطابقت آنها با مفاد طرحهای شهری مصوب همان شهر از سوی شهرداری کاملاً ضروری و لازم الرعایه است.

برهمن اساس، تأمین منابع مالی برای عملیات عمرانی شهر در موارد ۲ تا ۱۴ قانون مذکور از محل وصول عوارض خاص سالانه از کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر پیش بینی گردیده و در نظر گرفته شده است.

افزون برآن، شهرداریها مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری هستند و مکلفند با راهنمایی وزارت کشور، برنامه پنج ساله عملیات نوسازی و عمران و اصلاحات شهر را براساس نقشه جامع شهر(و در صورتی که شهر فاقد نقشه جامع باشد، براساس احتیاجات ضروری آن شهر) و با رعایت اولویت آنها در حدود منابع مالی مقرر در قانون نوسازی و عمران و سایر

امکانات مالی شهرداری تنظیم کنند و پس از تصویب انجمن شهر [شورای شهر] و تأیید وزارت کشور، طرحها را براساس آن اجرا کنند.

اگرچه در طرحهای توسعه شهری (از دیدگاه نقش و جایگاه مدیریت شهری)، اطلاع رسانی صحیح و آشنا کردن مردم با کم و کیف طرحهای مصوب توسعه شهری اهمیت بسیار دارد، متأسفانه ساز و کار مدیریت شهری کمتر به آن توجه کرده است. به طوری که امروزه منشأ بسیاری از تخلفات ساختمانی و عمرانی شهرهای کشور از عدم آگاهی و شناخت مردم با مواد مصوب سرچشمه می گیرد. عده ای هم از مفاد طرح به صور گوناگون آگاه می شوند، با استفاده از ترفندهایی، از عدم آگاهی مردم سوء استفاده کرده، حقوق دیگران را ضایع می کنند، تا موجبات سودجویی را برای خود فراهم آورند. حال آنکه در ماده ۱۷ قانون نوسازی و عمران شهری پیش بینی شده "همین که طرح مصوب انجمن شهر [شورای شهر] از طرف وزارت کشور تأیید و برای اجرا به شهرداری ابلاغ شد، شهرداری مکلف است ظرف یک ماه جزئیات طرح مصوب و تاریخ شروع و مدت تقریبی آن را جهت اطلاع عموم اعلام نماید. همچنین شهرداریها مکلف هستند حداکثر ظرف سه ماه پس از اعلام آن، نسبت به پرداخت قیمت اراضی و اماکن و مستحقات مشمول طرح مصوب با رعایت مفاده ماده ۲۰ قانون نوسازی و عمران اقدام لازم را معمول دارند".

به طور کلی، مبانی نظری تهیه طرحهای شهری در ایران عمدتاً برخاسته از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، و نیز متکی بر قانون "تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی" است. لیکن دیدگاههای نظری آن از جریانات توسعه شهری در سطح جهانی سرچشمه می گیرد.

توسعه شهرنشینی در ایران نسبت به جوامع صنعتی یک قرن تأخیر داشت و هر چند که فرایند و حتی خصوصیات شهرنشینی در کشورهای توسعه نیافته به کلی با کشورهای صنعتی متفاوت است (در واقع یک جریان "برونزا" به شمار می رود)، حاصل کار در اصل تفاوتی ماهوی ندارد. زیرا حال توسعه، شکل گرفتن تجمعات عظیم انسانی و اسکان در مجموعه های بی انتظام شهری است.

تحولات شهرسازی دویست سال گذشته جهان صنعتی و صد سال گذشته ایران، جز در زمان و مکان، تفاوت ندارد. مشکل اصلی در هر دو، تأخیر در ادراک ضرورتها و واقعیتهای، و خامی در تدبیر و اندیشه های شهرسازی است. یعنی آنچه شهرهای اروپایی به شهادت "مفاد منشور آتن" در اوایل قرن بیستم با آن روبه رو بودند، اکنون به ما رسیده است.

"درست در زمانی که اصل منشور آتن در چهارمین کنگره معماران مدرن زیر نظر لوکوربوزیه به تصویب می رسید و بر ارزشهای انسانی و معماری در شهرها تأکید می شد، [در سال ۱۹۹۳ میلادی برابر ۱۳۱۳ هجری خورشیدی] سرتیپ کریم آقا بوذرجمهری کفیل شهرداری تهران به روش بارون هوسمن شهردار پاریس (۱۸۵۳-۱۸۶۹) که تحت حمایت ناپلئون سوم به نوسازی پاریس پرداخت، با قدرت رضا شاهی، خیابانهای جدید تهران را در بافت قدیم شهر می گشود و هر روز پرچم

سرخى برفراز محله اى به اهتراز در مى آمد و گروه گروه ساکنان آن به محله هاى جديد پيرامون شهر رانده مى شدند و بدون ارج گذارى به تاريخ، ساختمانهاى جديد دولتى بر ويرانه هاى ميراث تاريخى دوره قاجار بنا مى شد."

در آن موقع، دو دهه از زمان انتشار کتاب پاتريك گدس به نام شهرها در تحول در ۱۹۱۵ مى گذشت. او در کتاب خود خاطر نشان مى کرد که ارگانيسم شهرى را بايست به مثابه "تجمع بشرى" دانست، که در مسير تحول خود همواره متأثر از محيطهاى دور و نزديک خویش است. گدس مى خواست همه يافته هاى علمى، در راه رسيدن به اين هدف به کار گرفته شوند. از ديدگاه او شهر سيستم پيچيده اى متشکل از ساختارها و مقوله هاى گوناگون و طبعاً موضوعى ميان رشته اى است. بنابراين، متدولوژى سنتى شهرسازى که از يک رشته عمليات حرفه اى و فزيکى براساس برداشتهائى تجربى و ادراکات شخصى شهرسازى سرچشمه مى گرفت، بايد بر پايه الگوى علمى "بررسى / تحليل / طرح" و پس از درک همه جوانب و وجوه به طور جامع انجام پذيرد.

نظريات گدس مدت ۶۰ سال بر تفکر شهرسازى علمى سايه انداخته بود. برپايه همين اندیشه بود که مدل يا الگوى "طرحهاى جامع" به عنوان متدولوژى شهرسازى شکل گرفت. اين طرز تفکر در سالهاى ۱۹۳۲ و ۱۹۴۷ در انگليس و در سالهاى ۱۹۲۸ و ۱۹۴۹ در ايالات متحده آمريکا جنبه قانونى يافت.

بيست و پنج سال تجربه شهرسازى بعد از جنگ جهانى در اروپا، مشکلات اين رويکرد يا طرز تفکر را نيز به تدريج آشکار کرد: از يک سو اعتراض معماران جوان گروه ده (Ten team) به تقسيمات عملکردى (مسکن، کار، فراغت و حمل و نقل)

منشور آن، و از سوی دیگر تئوری سیستم - که در سال ۱۹۵۴ توسط برتالنفی تدوین شد- بر تفکر شهرسازی اثر گذاشتند و در اثر این جریانات فکری، "ساختگرایان" کوشیدند در مخالفت با مقولات عملکرد گرایانی به شهر همچون یک "کلیت واحد" نگاه کنند. هر چند "تئوری سیستم" ثابت کرد که سرشت سیستمها جامع و میان رشته است اما اقرار داشت که برای شناخت کلیت سیستمهای باز، هیچ معیاری در دست نداریم تا بگوییم که در شناسایی سیستم، تمام خصایص خاص آن را در نظر گرفته ایم.

باز هم تحت تأثیر این جریانها بود که "گروه مشورتی برنامه ریزی" (P.A.G) به سال ۱۹۶۴ در انگلیس، لایحه قانونی شهرسازی را تهیه کرد و این لایحه مبنای قانون شهرسازی جدید (۱۹۶۹-۱۹۷۱) انگلیس قرار گرفت و براساس آن، طرحهای جامع که "طرح توسعه و عمران" نامیده می شدند، منسوخ شدند و مدل طرحهای ساختاری، جایگزین آن گردید. مک لوئین، یکی از اعضای این گروه در سال ۱۹۶۹ کتاب "برنامه ریزی شهری و منطقه ای" یا "رویکرد سیستمی" را منتشر کرد و جرج چرویک در سال ۱۹۷۱ در تکمیل مباحث آن، کتاب مشهور خود "نگرش سیستمی برنامه ریزی" را انتشار داد، که نظرات گردآمده در آن، در مفاهیم و اندیشه شهرسازی، متدها و مدلهای آن، تحولی اساسی پدید آورد.

در همین احوال، در سال ۱۳۴۵ خورشیدی شورای عالی شهرسازی ایران در ساز و کار برنامه ریزی و طرح ریزی شهری در ایران، تشکیل شد و نخستین قرارداد تهیه طرح جامع، در سال ۱۳۴۷ برای شهری تهران منعقد شد.

اکنون نیز بیش از سه دهه از تجربه تهیه طرحهای شهری در ایران می گذرد و در این مدت شهرداریها و نهادهای شهرسازی تجربیاتی بسیار کسب کرده اند. طی همین زمان، الگوی تهیه طرحهای شهری در ایران بارها مورد نقد و بررسی قرار گرفته - البته بدون بحث در مبانی تئوریک - و مشکلات کاربردی و روشهای مطالعاتی آن کم و بیش مطرح شده است. براین اساس، تغییرات صورت گرفته در محتوا و روشهای نظری طرحهای شهری بسیار ناچیز بوده، تغییرات آن نیز، به طور عمده صوری و عرضی بوده است (برای نمونه، تغییر عنوان "طرح جامع" به "طرحهای توسعه و عمران و نفوذ" هیچ اثر محسوسی برجای نمی گذارد، زیرا در مبانی نظری تهیه "طرح جامع" و "طرح توسعه و عمران و نفوذ" تغییر عمده ای صورت نمی گیرد. "طرح جامع تهران" نیز که بنا به ملاحظات به "طرح ساماندهی" تغییر نام یافت، عیناً مطابق الگوی طرح جامع تهیه شد، و در مبانی نظری و روش تهیه آن تغییری به دنبال نداشت).

هم اینک مبانی نظری تهیه طرحهای شهری در ایران، بر مد پوزیتیویستی "شناخت/تحلیل/ طرح/ سیاست" می دهد، که به مفهوم رسیدن به اهداف، و سرانجام ارزیابی و سیاستگذاری برای اجراست.

به این ترتیب، به رغم آنکه مبانی نظری تهیه طرحهای شهری در ایران، به طور عمده، تغییراتی محتوایی نداشته اند، روند تهیه طرحها و مبانی نظری آنها در بیشتر کشورهای توسعه یافته، به ویژه از اواخر دهه هفتاد و اوایل دهه هشتاد به بعد، دستخوش تغییراتی بنیادی شد. طی این سالها، طرحهای شهری کم کم خصلت استراتژیک (راهبردی) گرفتند و برنامه ریزی شهری، هم به "برنامه ریزی فضایی" و هم به "برنامه ریزی عمل" گرایش یافت.

این تحولات به جای صرف نیرو برای شناخت جامع موضوعی، تلاش خود را متوجه تحلیل جامع مسأله برپایه شیوه ها و متدهای تحلیل سیستمی کرده است، زیرا هم در عمل و هم در تئوری مشخص شده است که حل مسأله بیش از هر چیز مستلزم "صورت بندی" درست از صورت مسأله است.

هم اینک در بسیاری از کشورهای توسعه یافته، مبانی نظری تهیه طرحهای شهری برخلاف ایران، در چارچوب طرحهای استراتژیک استوار شده است و افزون بر آن، تغییرات اساسی دیگری نیز در مبانی طرحهای شهری صورت گرفته است که جهت کلی آنها به سمت مردمی تر شدن بیشتر و انطباق افزونتر با درخواستهای "جامعه مدنی" بوده است.

تغییر از معیارهای فیزیکی محض کاربری زمین به مجموعه ای از معیارهای اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی؛ تغییر روش عوامل فنی - تکنیکی به عوامل سیاسی - مشارکتی در طرح و سیاست؛ و گرایش به "مدیریت گرایی" و قدرت دادن به نهادهای محلی، از دیگر تغییرات اساسی در مبانی نظری تهیه طرحهای شهری در کشورهای پیشرفته بود که نظام برنامه ریزی شهری در ایران هنوز از آن بی بهره است.

● منابع و مأخذ

منابع و مأخذ

- ۱- کمال اطهاری و دیگران، "آماده سازی زمین در جمهوری اسلامی ایران"، معاونت امور مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۷.
- ۲- لودویک فون برتالنفی، "نظریه عمومی سیستمها"، ترجمه کیومرث پریانی، نشر تندر، ۱۳۶۷.
- ۳- سیدمحسن حبیبی، "از شار تا شهر"، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۵.
- ۴- سیدمحسن حبیبی، "سیر تحول شهرگرایی و شهرنشینی در ایران"، پایان نامه فوق لیسانس شهرسازی، دانشگاه تهران - دانشکده هنرهای زیبا، ۱۳۵۳.
- ۵- غلامرضا حجتی اشرفی، "مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری و شوراهای اسلامی"، نشر گنج دانش، ۱۳۷۴.
- ۶- کریم حسین زاده دلیر، "شهرهای ایران و طرحهای جامع"، دانشگاه تبریز - دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، گروه معماری و برنامه ریزی شهری.
- ۷- جواد حامدی، مقاله "علل عدم موفقیت طرحهای جامع شهری"، مندرج در مجله "معماری و شهرسازی"، شماره ۶، سال اول، ۱۳۶۸.
- ۸- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری، "مقررات شهرسازی و معماری"، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۷۰/۳/۱۳ تا اردیبهشت ۱۳۷۵.

- ۹- دبیرخانه شورای عالی هماهنگی امور ترافیک شهرهای کشور، "شرح خدمات مطالعات جامع حمل و نقل در شهرهای بزرگ ایران"، معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور.
- ۱۰- دفتر فنی، "قرارداد تهیه طرحهای هادی شهرها"، معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور.
- ۱۱- دفتر برنامه ریزی منطقه ای، "مجموعه اول سابقه برنامه ریزی شهری در ایران"، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۶۲.
- ۱۲- سازمان برنامه و بودجه، "برنامه عمرانی پنجم قبل از انقلاب".
- ۱۳- سازمان برنامه و بودجه، "برنامه عمرانی ششم قبل از انقلاب".
- ۱۴- سازمان برنامه و بودجه، "برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران"، فصل عمران شهری.
- ۱۵- سازمان برنامه و بودجه، "پیوست لایحه برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران(۷۷-۱۳۷۳)"، مرکز مدارک اقتصادی - اجتماعی، ۱۳۷۲.
- ۱۶- ون ساروشکی و دیگران، "نظریه سیستمها"، ترجمه کیومرث پریانی، نشر تندر، ۱۳۶۱.
- ۱۷- احمد سعیدنیا، مقاله "اندیشه های شهرسازی خام"، مندرج در دانشکده هنرهای زیبا"، شماره اول، سال ۱۳۷۴.
- ۱۸- شورای برنامه ریزی، "بخش مسکن و عمران شهری برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور"، گزارش وضعیت موجود بخش عمران شهری(۱۳۷۳)، سازمان برنامه و بودجه.

- ۱۹- اسماعیل شیعه، "مقدمه ای بر برنامه ریزی شهری"، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۲۰- مجید غمامی، "بررسی و نقد اجمالی طرحهای جامع شهری"، مندرج در مجله "آبادی"، سال دوم، شماره ۷، زمستان ۱۳۷۱.
- ۲۱- "قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن"، مصوب ۱۶ تیر ۱۳۵۳ و اصلاحیه های بعدی، مندرج در روزنامه "رسمی"، شماره ۱۸۶/۵، مورخ ۱۳۵۳/۵/۱۵.
- ۲۲- "قانون نوسازی و عمران شهری"، مصوب ۷ آذر ۱۳۴۷، با اصلاحیه های بعدی، مندرج در روزنامه "رسمی"، شماره ۶۹۶۱ مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۱۵.
- ۲۳- غلامرضا کاظمیان، "طراحی سیستم مدیریت شهری مناسب شهرهای ایران"، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی، ۱۳۷۳.
- ۲۴- معاونت شهرسازی و برنامه ریزی، "برنامه ریزی شهری در ایران (گذشته، حال، آینده)"، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۱.
- ۲۵- مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، "مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای جامع، از آغاز تا ۱۳۷۰/۳/۲"، وزارت مسکن و شهرسازی.

۲۶- مؤسسه تحقیقات شهری و امور محلی، "بررسی قوانین و روشهای مورد عمل در امور شهری و شهرسازی، زمین و ساختمان"، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، ۱۳۶۵.

۲۷- معاونت امور مسکن، "برنامه ریزی شهری در پروژه های آماده سازی زمین"، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۵.

۲۸- علی اصغر ملک افضلی، مهدی کریمی، "کاربرد برنامه ریزی استراتژیک در نظام برنامه ریزی شهری ایران"، دانشکده معماری و شهرسازی شهید بهشتی، ۱۳۷۳.

۲۹- جواد حامدی، "برنامه ریزی شهری در پروژه های آماده سازی زمین"، مندرج در مجله "معماری و شهرسازی"، شماره ۶.

۳۰- سید محسن معصومی اشکوری، "اصول و مبانی برنامه ریزی منطقه ای"، سازمان برنامه و بودجه - استان گیلان، ۱۳۷۰.

۳۱- مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری، "نگرشی بر الگوهای برنامه ریزی شهری در ایران"، وزارت کشور، دفتر برنامه ریزی عمرانی، ۱۳۷۰.

۳۲- مهندسین مشاور نقش جهان - پارس، "طرح جامع پولادشهر".

۳۳- معاونت فنی، "قرارداد تهیه طرحهای توسعه و عمران، حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها"، سازمان برنامه و بودجه.

۳۴- فرشاد نوریان - محمد شریف، "نگرشی بر روند تهیه طرح تفصیلی شهرسازی"، نشر شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، ۱۳۷۵.

۳۵- واحد شهرسازی و معماری، "طرح کالبدی ملی ایران"، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۶.

۳۶- سعدالدین رشیدیه، "شهرسازی و طرح ریزی شهری در ایران"، سازمان اتحادیه شهرداریهای ایران.

37.Arthur Callion – Simon Eisner, "The Urban Pattern".

38.Patrick Geddes, "Cities in evolution", London, 1994.

39.Roberts Margaret, "Town Planning Teehniques", hurchinsosn of London, 1974.

40.Peter Hall, "Urban and rigional planning", London Unwin Hyman, 1989.