

## پیوست شماره ۲

# انجام مطالعات و تهیه طرحها و برنامه‌های توسعه و عمران شهر و حوزه نفوذ آن

### ۱- بررسی کل منطقه‌ای

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

- ۱-۱- مسائل جغرافیایی و اقلیمی منطقه.
- ۱-۲- اوضاع و احوال فرهنگی، اجتماعی و تاریخی منطقه.
- ۱-۳- نحوه توزیع جمعیت در منطقه.
- ۱-۴- وضع ارتباطات در منطقه.
- ۱-۵- اوضاع اقتصادی منطقه و نقش شهر در آن.
- ۱-۶- برنامه‌های بخشی - منطقه‌ای، و تعیین سهم شهر در برنامه‌های مزبور.
- ۱-۷- آبادیها و مناطق واقع در حوزه نفوذ مستقیم شهر.

### ۲- بررسی حوزه نفوذ:

- ۲-۱- خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی.
- ۲-۲- منابع طبیعی (جنگله‌ها، 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 تاسیسات و تجهیزات زیربنایی، خدمات رفاهی و نحوه توزیع آنها.
- ۲-۶- موقعیت و خصوصیات مناطق و آثار باستانی.
- ۲-۷- خصوصیات تاریخی، فرهنگی و اجتماعی.
- ۲-۸- مشخصات جمعیتی (میزان و نحوه توزیع جمعیت، تفکیک جمعیت شهری و روستایی، میزان رشد و وضع کلی مهاجرت) با استفاده از آمار رسمی و اطلاعات موجود.
- ۲-۹- خصوصیات اقتصادی (میزان تولید و وضع اشتغال در بخشهای مختلف اقتصادی، استعدادها و امکانات بالقوه، قطبهای جاذب اقتصادی و موانع عمده موجود در راه توسعه اقتصادی).

۲-۱۰- برنامه‌های عمرانی ملی و یا منطقه‌ای در زمینه رشد و توسعه، نحوه استقرار مراکز جمعیتی و همچنین برنامه‌های بخشی - منطقه‌ای عمرانی (تاسیسات و تجهیزات زیربنایی و روبنایی و خدمات رفاهی) و تولیدی (صنعت، کشاورزی و غیره)، همراه با مشخص نمودن اعتبارات و امکانات ملی و فنی مربوط به هر بخش.

### ۳- بررسی و شناخت شهر:

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

۳-۲- خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی شهر:

۳-۲-۱- موقعیت جغرافیایی شهر و اطراف آن (عوامل طبیعی، عوارض زمینی، وضع توپوگرافی، شیبهای اصلی موثر

در طرح و منطقه‌بندی آنها در سطح شهر و اطراف آن، و همچنین سایر عوامل جغرافیایی محدود کننده

توسعه شهر)

۳-۲-۲- مسائل کلی زمین‌شناسی (جنس خاک، زلزله، آبهای زیرزمینی و غیره).

۳-۲-۳- منابع و نحوه تامین آب شهر، براساس اطلاعات موجود.

۳-۲-۴- مسائل هواشناسی (حرارت، رطوبت، باد و غیره).

۳-۲-۵- سیستم حرکت آبهای سطحی (باران)، 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، بعد خانوار، و غیره)، با استفاده از آمار رسمی و اطلاعات موجود.

۳-۳-۲- خصوصیات اجتماعی شهر و محلات مختلف آن، و چگونگی تاثیر آنها در توسعه کالبدی شهر.

۳-۳-۳- تراکم کلی جمعیت در سطح شهر و تغییرات آن در مناطق مختلف، براساس اطلاعات آماری موجود، و در

مواقع لزوم، از طریق آمارگیری نمونه‌ای در محل.

۳-۴- خصوصیات اقتصادی شهر:

۳-۴-۱- اوضاع کلی اقتصادی شهر، میزان تولید و نوع آن در هر یک از بخشهای اقتصادی (صنعت، کشاورزی، تجارت

و خدمات).

۳-۴-۲- میزان و نسبت درصد جمعیت فعال در بخشهای فعال مختلف اقتصادی، و میزان و نسبت درصد اشتغال در

آن بخشها و میزان و نسبت درصد بیکاری در شهر براساس آمار رسمی و اطلاعات موجود.

۳-۴-۳- مسائل مربوط به ارزش زمین، ساختمانها و تغییرات آن در مناطق مختلف شهر، و شناخت ضوابط و

معیارهایی که در این تغییرات نقش تعیین‌کننده‌ای داشته‌اند.

۳-۴-۴- هزینه‌های مربوط به مسکن (قیمت تمام شده، وضع خرید و فروش، اجاره و غیره) - و امکانات مختلف سرمایه‌گذاری در زمینه مسکن در شهر.

۳-۴-۵- برنامه‌های آتی دولت و ارگانهای محلی در زمینه رشد و توسعه اقتصادی شهر، به تفکیک بخشهای مختلف (صنعت، کشاورزی، تجارت و خدمات)، همراه با تعیین میزان سرمایه‌گذاری لازم در هر بخش.

۳-۵- امکانات مالی، اعتباری، فنی و اداری شهرداری و سایر سازمانهای موثر در عمران شهر:

۳-۵-۱- امکانات مالی و فنی شهرداری و سایر سازمانهای موثر در عمران شهر.

۳-۵-۲- چگونگی رشد درآمدها و اعتبارات شهرداری و سایر سازمانهای موثر در عمران شهر در گذشته، و امکان تغییرات آن در آینده.

۳-۵-۳- امکانات تامین منابع مالی و اعتباری جدید برای رفع کمبودها و نیازهای عمرانی شهر.

۳-۵-۴- امکانات و چگونگی مشارکت مردم در فعالیتهای عمرانی شهر.

۳-۵-۵- امکانات و مشکلات جذب، آموزش و سازماندهی نیروی انسانی متخصص در زمینه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های عمرانی شهر، به منظور تجهیز شهرداری و سایر سازمانهای مربوط.

۳-۵-۶- چگونگی قوانین و مقررات موجود مربوط به عمران شهر، مالکیت ارضی، اختیارات و وظایف شهرداری، و سایر سازمانهای موثر در عمران شهر.

۳-۶- خصوصیات کالبدی شهر:

۳-۶-۱- نحوه استفاده از اراضی شهر (برحسب کارکردهای مختلف، با توجه به بند ۶ پیوست شماره ۲) 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 غیره) و تعیین کمبودها و نیازها در وضع موجود.

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

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

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

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

از ساختمان‌ها.

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

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

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

۳-۶-۱۰- موضوعیت، گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه‌های تاسیسات شهری (آب، فاضلاب، برق، تلفن، گاز و غیره)، کمبودها و مشکلات موجود در این زمینه.

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

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

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

#### ۴- تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسیها:

طبقه‌بندی، تجزیه و تحلیل، جمع‌بندی و نتیجه‌گیری از مطالعات، آمار و اطلاعات به دست آمده و بررسی‌های انجام شده درباره وضع موجود منطقه، شهر و حوزه نفوذ آن (موضوع مطالعات بندهای ۳ و ۲ و ۱) به منظور دستیابی به نتایج زیر:

۴-۱- نتایج مربوط به حوزه نفوذ شهر:

۴-۱-۱- پیش‌بینی چگونگی عملکردهای اصلی اقتصادی در حوزه نفوذ شهر، و تحولات کلی آن در آینده.

۴-۱-۲- چگونگی توزیع جمعیت در حوزه نفوذ شهر، و احتمالات رشد و تحول آن در آینده.

۴-۱-۳- برآورد کمبودهای اساسی در وضع موجود در زمینه تاسیسات زیربنایی (راه، آب آشامیدنی، برق و پست)، خدمات رفاهی (آموزشی، درمانی، بهداشتی و سایر نیازهای ضروری بسته به عرف و احتیاجات محلی) و سایر تجهیزات موثر در روند رشد و توسعه اقتصادی و اجتماعی حوزه نفوذ.

۴-۱-۴- پیش‌بینی امکانات تامین منابع مالی، و چگونگی مشارکت اهالی و نهادهای محلی، برای برآوردن نیازهای عمرانی حوزه نفوذ شهر.

۴-۱-۵- ارائه کلیات چارچوب پیشنهادی برای توسعه و عمران حوزه نفوذ شهر.

۴-۲- نتایج مربوط به شهر:

- ۴-۲-۱- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود.
- ۴-۲-۲- پیش‌بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده.
- ۴-۲-۳- پیش‌بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیت شهر در آینده.
- ۴-۲-۴- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه شهر در آینده.

۴-۲-۵- پیش‌بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده، و امکانات افزایش درآمدها و تامین اعتبارات عمرانی، توسط سایر سازمان‌های موثر در عمران شهر.

۴-۲-۶- برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات 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 امکانات رفع نیازهای مزبور در آینده.

۴-۲-۷- تعیین معیارها و ضوابطی که باید در طرح‌ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار گیرد.

۴-۲-۸- جمع‌بندی، تنظیم و مقایسه راه‌حلهای به دست آمده برای رشد و توسعه شهر، و انتخاب بهترین راه حل و الگوی پیشنهادی، به منظور تبادل نظر با سازمانهای مسئول (دفتر فنی استانداری، اداره کل مسکن و شهرسازی، شهرداری، جهاد سازندگی و سایر سازمانهایی که در رابطه با برنامه‌های عمران شهر قرار می‌گیرند)، و نهادهای محلی (شورای شهر، شوراهای محلی و معتمدین محل)، برای تایید و، احتمالاً، تعدیل الگوی نهایی توسعه شهر.

**تهیه الگوی نهایی:** تدوین نتیجه نهایی تجزیه و تحلیلها در بخشهای مختلف مطالعات انجام شده، جمع‌بندی و مشخص ساختن آثار آنها بر رشد کالبدی شهر در آینده و جمع‌بندی نظرات سازمانهای ذی‌ربط به نحوی که بتواند مبنای تهیه طرح در مراحل بعدی قرار گیرد، همراه با کلیه نقشه‌ها، گزارشهای مربوط، جدولها و نمودارهای لازم در مورد هر قسمت از مطالعات و تجزیه و تحلیل‌های انجام شده، و ارائه آنها برای تصویب نهایی.

**تبصره:** نقشه‌های عمومی شهری: موضوع مطالعات بندهای فوق، به مقیاس  $\frac{1}{5000}$  یا  $\frac{1}{10000}$  (و در مواردی که بنا به

دلایلی ضرورت داشته باشد، با نظر کارفرما، به مقیاس کوچکتر)، نقشه‌های حوزه نفوذ با مقیاس  $\frac{1}{20000}$  (و

در مواردی که بنا به دلایلی ضرورت داشته باشد، با نظر کارفرما، به مقیاس کوچکتر) و سایر نقشه‌ها، بسته به مورد، با مقیاسهای مناسب دیگر تهیه و ارائه خواهد شد.

۵- تهیه طرحها و برنامه‌های عمرانی شهر و حوزه نفوذ آن:

۵-۱- تهیه طرح و برنامه‌های مربوط به حوزه نفوذ شهر:

۵-۱-۱- راه‌حلیها و پیشنهادهای مناسب برای حل مسائل و مشکلات حاد موجود در زمینه توسعه اقتصادی -

اجتماعی و نیازهای فوری عمرانی حوزه نفوذ (تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی، و غیره)

۵-۱-۲- 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.

۵-۱-۳- طرح میان مدت توسعه و عمران حوزه نفوذ: چگونگی استقرار تاسیسات زیربنایی (راه، آب آشامیدنی، برق و

پست)، و توزیع خدمات رفاهی (آموزشی، درمانی، بهداشتی، و سایر نیازهای ضروری بسته به عرف و

احتیاجات محلی).

۵-۱-۴- پیش‌بینی کلی اعتبارات لازم برای اجرای طرح و پیشنهادهای ارائه شده، با در نظر گرفتن حدود اعتبارات و

امکانات سازمان‌های اجرایی مربوط.

۵-۱-۵- اولویتها و چگونگی اجرای پیشنهادهای ارائه شده.

۵-۲- تهیه طرح توسعه و عمران شهر (طرح توسعه کالبدی شهر):

۵-۲-۱- نقشه نوع استفاده از اراضی شهر.

۵-۲-۲- نقشه مراحل مختلف توسعه آتی.

۵-۲-۳- نقشه عمومی تراکم مناطق و محلات مختلف شهر.

۵-۲-۴- نقشه محدوده‌های پیشنهادی شامل حریم شهر (حوزه استحفاظی)، محدوده قانونی، و محدوده خدماتی

شهرداری.

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

۵-۲-۶- نقشه درجه‌بندی و عرض خیابانها.

۵-۲-۷- نقشه مرحله‌بندی اجرای پروژه خیابانها و سایر پروژه‌های مربوط به شهرداری.

۵-۲-۸- نقشه شیب خیابانها و نحوه دفع آبهای روزمینی در شهر.

۵-۲-۹- نقشه‌های مربوط به تفکیک وظایف شهرداری و سایر سازمان‌های مسئول در عمران شهر.

۵-۲-۱۰- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر، و مناطق خاص شهری.

۵-۲-۱۱- پیش‌بینی نیازهای آتی شهر در زمینه تاسیسات شهری (از قبیل آب، فاضلاب، برق و تلفن) با توجه به

مطالعات سازمانهای مسئول، تعیین اولویتها و امکانات تامین آنها در دوره‌های برنامه‌ریزی مورد نظر.

۵-۲-۱۲- پیش‌بینی نحوه ایجاد توسعه و تجهیزات شهری (کشتارگاه، غسالخانه، گورستان، سیستم دفع زباله، آتش‌نشانی و غیره)

۵-۲-۱۳- ارائه پیشنهادهای و توصیه‌های کلی، در زمینه چگونگی استفاده از استعدادهای و امکانات رشد و توسعه اقتصادی شهر، به منظور تکمیل و تحقق هرچه بیشتر پیش‌بینی‌های طرح توسعه و عمران شهر.

۵-۲-۱۴- گزارش توجیهی، جداول و نمودارهای مربوط به طرح‌ها و نقشه‌های فوق، به تفکیک وضع موجود و پیشنهادی.

۵-۳- تهیه برنامه‌های توسعه و عمران شهر:

۵-۳-۱- برنامه عمرانی میان مدت شهر، شامل کلیه کارهای عمرانی که طبق طرح توسعه و عمران شهر باید به وسیله شهرداری، سازمانهای دولتی و سایر بخشها در شهر به مرحله اجرا درآید.

۵-۳-۲- برنامه عمرانی کوتاه مدت (۵ ساله شهرداری)، با توجه به مفاد قانون نوسازی و عمران شهری، با قوانین جایگزین آن.

۵-۳-۳- برنامه عمرانی کوتاه مدت (۵ ساله) تفکیک شده، مربوط به سایر سازمان‌های موثر در عمران شهر، مانند آموزش و پرورش، بهداشتی و غیره.

۵-۳-۴- گزارشهای توجیهی، نمودارها و جدول‌های مربوط به زمانبندی برنامه‌ها، اولویت‌ها پیش‌بینی اعتبارات و تقسیم آنها در بخش‌ها و دوره‌های اجرایی، و همچنین، سازمان و نیروی انسانی مورد نیاز، برای اجرای طرح‌های و برنامه‌ها.