



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاونت شهرسازی و معماری

چارچوب، راهنما و شرح خدمات

تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

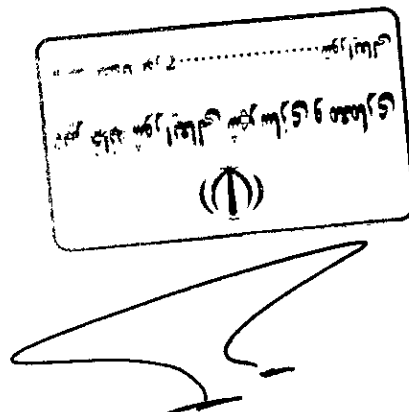
(پیوست مصوبه مورخ 1400/05/04 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)



دفتر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری
پیوست مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی

فهرست مطالب

- مقدمه: موضوع، سابقه و ضرورت‌های بازنگری در طرح‌های جامع شهری ۱
- بخش ۱- اصول کلی، تعاریف و خروجی‌های طرح‌های جامع شهری ۲
- 1-1- تعاریف مفاهیم و اصطلاحات..... 3
- 1-2- مشخصات کلی و جایگاه طرح جامع در نظام طرح‌های توسعه و عمران..... 5
- 1-3- مستندات حقوقی و قانونی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح..... 7
- 1-4- اصول و مبانی هدایت‌کننده طرح (محتوایی و روبه‌ای)..... 9
- 1-5- الزامات و وظایف کارفرمایان و مهندسان مشاور..... 13
- 1-6- اسناد خروجی طرح..... 14
- بخش ۲- شرح خدمات تهیه طرح‌های توسعه شهری ۱۹
- 2-1- چارچوب شرح خدمات تهیه طرح جامع شهر..... 20
- 2-2- شرح خدمات طرح تفصیلی شهر..... 31
- 2-3- شرح خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر..... 32
- بخش ۳- نظام و فرایندهای اجرایی و نهادی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر ۳۳
- 3-1- فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر..... 34
- 3-2- وظایف عاملان کلیدی در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر. 36



A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned to the right of the official stamp.

مقدمه: موضوع، سابقه و ضرورت‌های بازنگری در طرح‌های جامع شهری

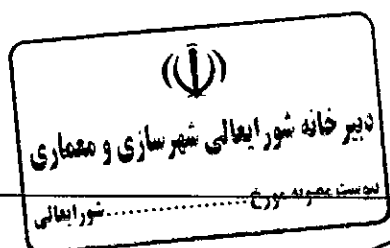
با توجه به گذشت بیش از سه دهه از آخرین شرح خدمات مصوب و ابلاغ شده رسمی برای تهیه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) شهر (موسوم به قرارداد و شرح خدمات تیپ 12) و بروز و ظهور مسائل و موضوعات جدید در نظام شهرنشینی و شهرسازی کشور از یک سو، و شکل‌گیری رویکردهای جدید در متون و حوزه‌های تخصصی برنامه‌ریزی توسعه شهری؛ بازنگری در روش و محتوای طرح‌های جامع شهری به ضرورتی محتوم برای نیل به طرح‌های اثربخش‌تر در هدایت و تنظیم فرآیند توسعه فضایی - کالبدی شهرها تبدیل شده است.

در پاسخ به این ضرورت و در تداوم تلاشها و اقدامات انجام شده برای آن؛ گزارش "بازنگری در نگرش و روش تهیه طرح‌های جامع شهری" در انطباق با الزامات و ملاحظات نوین برنامه‌ریزی شهری به منظور تغییر از طرح‌های توسعه کالبدی به طرح‌های یکپارچه توسعه فضایی و تهیه طرح‌های پاسخگو به لحاظ مسئله محوری، ظرفیت محوری و زمینه‌گرایی همراه با مشارکت ذینفعان و عاملان کلیدی تدوین و به شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد شد.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ 1400/05/04، "پیشنهاد بازنگری در روش و نگرش تهیه طرح‌های جامع شهری" را تصویب و مقرر کرد این گزارش و چارچوب شرح خدمات آن به مراجع ذیربط ابلاغ و مبنای تهیه طرح جامع برای تمام شهرهای با جمعیت بیش از 50 هزار نفر کشور قرار گیرد. نحوه تسری این مصوبه به سایر شهرها پس از اخذ بازخوردهای لازم متعاقباً در شورایی عالی مطرح و تصویب خواهد شد.

چارچوب، راهنما و شرح خدمات بازنگری در نگرش و روش تهیه طرح‌های جامع شهری به‌عنوان یک راهنمای عملیاتی برای عاملان تغییر در طرح جامع شهر از جمله ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، سازمان

برنامه و بودجه و مهندسان مشاور تهیه شده است.

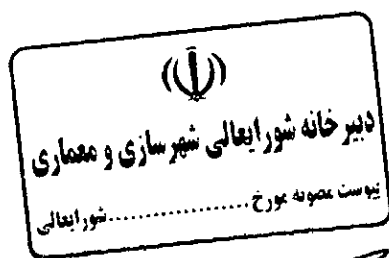


چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

با توجه به مستندات و الزامات قانونی موجود، در این سند راهنما، عنوان «طرح جامع شهر» به مثابه سند قانونی هدایت و کنترل توسعه فضایی شهرها با رعایت قاعده «یک شهر - یک طرح و برنامه» تثبیت شده است. طرح تفصیلی و طرح‌های موضعی و موضوعی نیز در همین چارچوب و به‌عنوان اسناد تکمیلی طرح جامع محسوب شده و طبق شیوه‌نامه و فرآیندهای مصوب معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی تهیه خواهند شد. رعایت احکام و اسناد طرح جامع مصوب در تمام برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌هایی که توسط دستگاه‌های اجرایی مرتبط در چارچوب تحقق مأموریت‌ها و وظایف قانونی‌شان تهیه می‌شوند، الزامی است.



بخش 1- اصول کلی، تعاریف و خروجی‌های طرح‌های جامع شهری



۱-۱- تعریف مفاهیم و اصطلاحات

تعاریف مفاهیم و اصطلاحات عام استفاده شده در این گزارش منطبق بر تعاریف قانونی آنها می‌باشد. تعریف مفاهیم اختصاصی نیز به شرح زیر ارائه می‌شود.

۱-۱-۱- گزارش تشخیص (تحلیل مسائل و ظرفیت‌ها)

گزارش تشخیص (با تأکید بر وجه تشخیصی به جای توصیفی) از اسناد اصلی طرح جامع شهر در روش و نگرش نوین است. این گزارش به تشخیص و تحلیل یکپارچه روندهای گذشته و موجود و تشخیص مسائل، ظرفیت‌ها و قابلیت‌های توسعه شهر در نظام‌های طبیعی و محیط‌زیست، نظام اسکان، مسکن و خدمات اجتماعی و شهری پشتیبان زیست شهری، نظام اجتماعی، جمعیت‌شناختی و مهاجرتی، نظام اقتصاد شهری (کلان و خرد) و فعالیت‌های اقتصادی، نظام بازار زمین، مستغلات و مسکن، نظام زیرساخت‌ها و حمل‌ونقل، نظام اسکان و سکونتگاه‌های غیررسمی، نظام فضایی-کالبدی و نظام مدیریتی، اجرایی و مالی و همچنین اولویت‌بندی زمانی-مکانی مسائل، نیازها و ظرفیت‌ها بر اساس مشارکت و تعامل واقعی با ذینفعان و سیاست‌ها، اسناد و طرح‌های فرادست اختصاص دارد.

۱-۱-۲- دستور کار طرح

سند دستور کار بر اساس گزارش تشخیص تدوین شده و پس از تأیید و تصویب، مبنای تهیه مرحله دوم طرح قرار خواهد گرفت. «دستور کار» حاوی مأموریت، چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای مورد اجماع برای توسعه اقتصادی، اجتماعی، محیطی و فضایی شهر منطقه در بلندمدت، میان‌مدت و کوتاه‌مدت است که در سطوح محلی و منطقه‌ای (و ملی و فراملی در صورت وجود) و بر اساس برآورد ظرفیت‌ها و دارایی‌های موجود یا قابل تأمین ارائه می‌شود. دستور کار مصوب، نقش میثاق مشترک بین عاملان طرح را برای تهیه و تحقق طرح ایفا کرده و لذا هدایت‌گر و انسجام بخش ادامه فرآیند تهیه طرح خواهد بود. دستور کار باید بیان حقوقی-اداری داشته باشد و به نحوی تنظیم شود که به لحاظ حقوقی و اداری تعهدآور و قابل پیگیری باشد؛ یعنی محل اعتبار و بازه زمانی انجام تعهد تنظیم شده و الزام‌آور

باشد.



1-1-3- توسعه شهری

توسعه همه‌جانبه و پایدار شهر در ابعاد محیط‌زیستی، اجتماعی و اقتصادی که به ارتقای زیست‌پذیری و رقابت‌پذیری شهر با ملاحظه ظرفیت‌های زیست‌محیطی منجر خواهد شد. به این ترتیب «توسعه شهری» با مفاهیمی مانند «گسترش شهر» که بیشتر ناظر بر وسعت‌یابی محدوده فیزیکی (عمودی و افقی) می‌باشد، متفاوت است.

1-1-4- شورای راهبری طرح

شورای راهبری طرح، با دعوت اشخاص حقیقی و حقوقی متخصص، صاحب‌نظر و ذینفع توسعه شهری با مسئولیت اداره کل راه و شهرسازی استان تشکیل شده و نقش مشورتی-تخصصی در فرآیند هدایت و راهبری تهیه و بررسی طرح خواهد داشت.



۱-۲- مشخصات کلی و جایگاه طرح جامع در نظام طرح‌های توسعه و عمران

۱-۱-۲-۱- قلمرو موضوعی

طرح جامع، سند توسعه فضایی شهر است که به منظور بهبود و ارتقای عدالت اجتماعی و فضایی در راستای ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان و پایداری توسعه شهری تهیه می‌شود. این سند با هدف حل مسائل و تحقق توسعه شهری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی با رعایت اصول، ارزش‌ها، سیاست‌ها و طرح‌های فرادست، طی فرآیندی علنی و شفاف برای تخصیص منابع موجود و توزیع عادلانه هزینه‌ها و منافع حاصل از اجرای طرح در بازه زمانی ده‌ساله تهیه می‌شود. این سند شامل طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی، اعتبار موردنیاز و نحوه تأمین آن، مسئولان متولی و زمان‌بندی آنهاست.

۱-۱-۲-۲- قلمرو مکانی

قلمرو مکانی تهیه طرح جامع، محدوده و حریم شهر موردنظر است.

۱-۱-۲-۳- مقیاس

طرح جامع در طیفی از مقیاس 1:5000 تا 1:10000 برای محدوده شهر به تناسب موضوع موردبررسی و مقیاس 1:25000 برای حریم شهر تهیه می‌شود.

۱-۱-۲-۴- حد مداخله

حد مداخله طرح جامع به تناسب موضوع مورد بررسی می‌تواند شهر و حریم شهر، تقسیمات عمده شهری، پهنه‌ها و بلوک‌های شهری باشد.

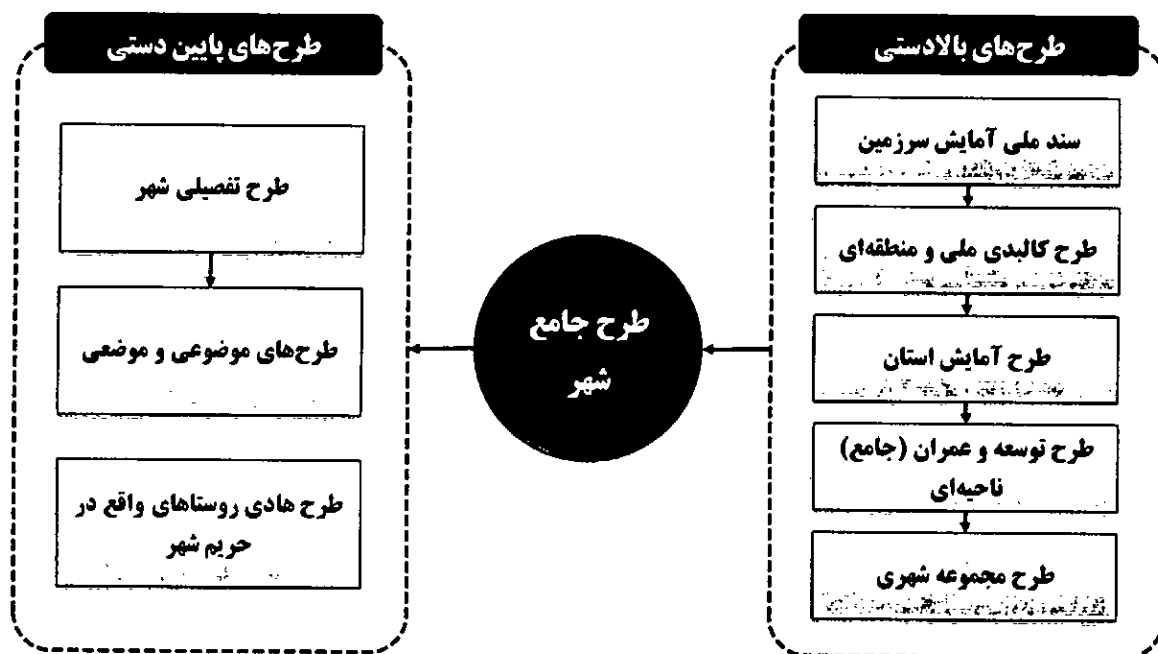


۱-۱-۲-۵- جایگاه طرح در طبقه‌بندی طرح‌های توسعه و عمران

طرح جامع شهر در چارچوب نظام برنامه‌ریزی طرح‌های توسعه و عمران دارای طرح‌های بالادستی و پایین‌دستی است. در بالادست این طرح، طرح‌های مجموعه شهری (به تناسب و در صورت وجود)، طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای، طرح‌های آمایش استانی، طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و سند ملی آمایش سرزمین قرار دارند و

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با تکرش و روش نوین

در پایین دست آن، طرح‌های تفصیلی، طرح‌های هادی روستایی (روستاهای واقع در حریم شهر) و طرح‌های موضوعی و موضعی قرار می‌گیرد. سازمان‌ها و نهادهای مرتبط با مدیریت امور شهری موظف به رعایت احکام و اسناد طرح جامع شهر در برنامه‌ها و طرح‌های بخشی خود خواهند بود.



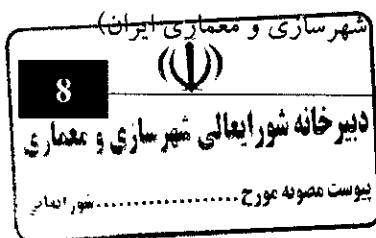
نمودار شماره (1): جایگاه طرح جامع در طبقه‌بندی طرح‌های توسعه و عمران

(پ)
دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری
نیوسن، عرصه، جورج..... شورای عالی

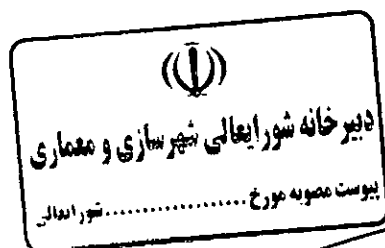
۱-۳- مستندات حقوقی و قانونی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح

رعایت کلیه قوانین، آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و مصوبات مراجع قانونی ذیربط در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، نظارت و اجرای طرح جامع و تنظیم آن، ضروری است. از جمله:

- قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (مصوبه مورخ 1351/12/22 مجلس شورای اسلامی ایران)
- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن- همراه با اصلاحات بعدی (مصوبه 1353/04/16 مجلس شورای اسلامی ایران)
- سیاستهای ابلاغی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تهیه طرحهای جامع شهری مصوب 1397/7/30
- دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوبه مورخ 1363/12/23 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوبه مورخ 1378/10/12 هیأت وزیران)
- سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری (مصوبه مورخ 1391/10/18 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل نحوه تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری (مصوبه مورخ 1394/06/30 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه‌بندی حریم در طرح جامع شهر (مصوبه مورخ 1395/11/18 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل (مصوبه مورخ 1396/02/11 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی (مصوبه مورخ 1397/07/16 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- راهنمای سند توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل همگانی TOD (مصوبه مورخ 1398/10/30 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- آیین‌نامه طراحی معابر شهری (مصوبه مورخ 1399/04/02 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)



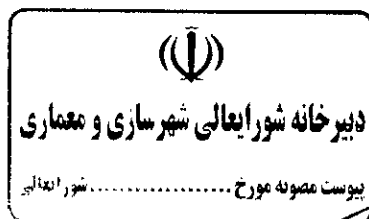
- دستورالعمل ساخت‌وساز در پهنه‌های گسلی (مصوبه مورخ 1399/10/01 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- شیوه‌نامه شناسایی و تعیین محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری (مصوبه مورخ 1400/03/10 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- آیین‌نامه ماده 54 آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب 1400/05/04 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- استاندارد پایگاه داده مکانی و دستورالعمل‌های اجرایی طرح‌های توسعه و عمران

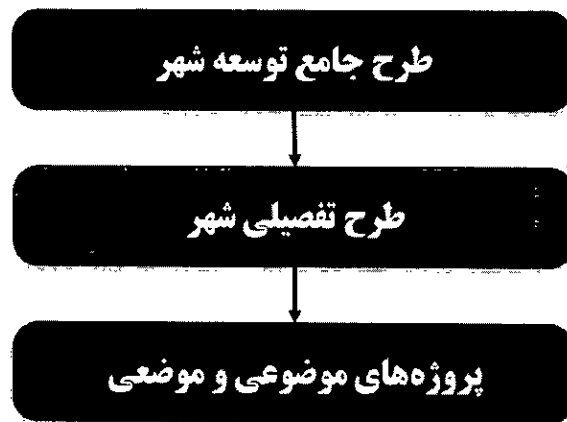


۱-۴- اصول و مبانی هدایت‌کننده طرح (محتوایی و رویه‌ای)

۱-۴-۱- اصول و مبانی رویه‌ای

- خاستگاه و بنیان تولیدی و اقتصادی شهر باید از راه کشف و تقویت مزیت‌های اقتصادی آن در تقسیم کار ملی و منطقه‌ای، به‌منظور نیل به توسعه اقتصاد شهری و به تبع آن، افزایش درآمدهای پایدار مدیریت شهری تقویت شود.
- مشارکت و شراکت همه بازیگران در تهیه و اجرای طرح به منظور تقویت حس تعلق به شهر و به تبع آن، تحقق‌پذیری طرح ضروری است.
- در نظرگیری تمهیدات لازم برای استقرار نهادها و فرایندهای تأمین مالی توسعه شهری با استفاده از تکنیک‌ها و ابزارهای قانونی، مالی و سازمانی لازم (همچون انتقال حق توسعه (TDR)، صندوق توسعه شهری و مانند آنها) ضروری است.
- به منظور حاکمیت قاعده «یک شهر، یک طرح و برنامه» در روال تهیه طرح جامع شهر به منظور جلوگیری از تفرق برنامه‌ای بین دستگاه‌های دولتی و عمومی خدمات رسان در مقیاس شهری، باید سازوکاری تعریف شود تا سایر برنامه‌ها و طرح‌های تهیه شده در مقیاس شهر و اجزا کالبدی و بخشی آن، صرفاً در چارچوب و هماهنگی با اسناد و احکام طرح جامع شهر تدوین شوند. بدین منظور طرح جامع باید ظرفیت پاسخگویی به نیازهای سایر دستگاه‌های دولتی و عمومی در تهیه برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های مرتبط با وظایف و مأموریت‌هایشان را در مقیاس شهری داشته باشد.
- طرح تفصیلی، طرح‌های موضعی و موضوعی در چارچوب طرح جامع و به عنوان اسناد تکمیلی آن، محسوب و تهیه خواهند شد. متولی اصلی تهیه طرح جامع و تفصیلی، اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه است و سایر سازمان‌ها و نهادها در راستای وظایف و اختیارات قانونی خود و در چارچوب اسناد طرح جامع شهر می‌توانند نسبت به تهیه طرح و پروژه‌های موضعی و موضعی اقدام نمایند (همچون طرح‌های عمرانی پنج‌ساله شهرداری، پروژه‌های بازآفرینی محله محور، طرح جامع حمل و نقل و ترافیک و مانند آنها).





نمودار شماره (2): جایگاه طرح جامع نسبت به طرح تفصیلی و پروژه‌های موضعی و موضعی

- چارچوب شرح خدمات ارائه شده در این گزارش، بیانگر ساختار، کلیت و رئوس مطالعات، بررسی‌ها و اسناد خروجی لازم در تهیه طرح جامع شهر است. این چارچوب بایستی با رعایت اصول مسئله محوری، زمینه‌گرایی، مشارکتی بودن و اتکا بر ظرفیت‌ها و منابع توسعه هر شهر توسط مهندس مشاور ذیصلاح منتخب همان شهر و تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه با شیوه مشارکتی تکمیل و تدقیق شده و مبنای تهیه، بررسی و تصویب طرح جامع قرار گیرد. اجتناب از مطالعات تکراری و غیرضروری در عین تمرکز بر حل مسائل و بهره‌گیری از ظرفیت‌های توسعه‌ای ویژه هر شهر (از جمله در حوزه‌های مسکن، اسکان غیررسمی، محیط زیست شهری، پدافند غیرعامل، بحران‌ها و مخاطرات طبیعی و محیطی، تقویت بنیان‌های اقتصادی و تولیدی توسعه شهری) در تدقیق و تکمیل شرح خدمات مذکور مورد تأکید است. بدیهی است که افزایش حجمی و محتوایی شرح خدمات در اثر تدقیق و تکمیل فوق متناسباً در محاسبه حق الزحمه طرح نیز منعکس خواهد شد.
- پیوستگی و تداوم همکاری، حضور و مسئولیت موثر مهندس مشاور پس از تصویب و ابلاغ طرح جامع شهر تا پایان افق قانونی طرح با رعایت الزامات مدیریت تعارض منافع در قالب «خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر» ضروری است. بر این اساس مهندس مشاور موظف است به:
 - ارائه گزارش توصیفی و تحلیلی سالانه به اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه در خصوص میزان تحقق و انحراف از طرح مصوب و نحوه اجرای آن به همراه پیشنهادات اصلاحی؛
 - ارائه پیشنهادات در خصوص تغییرات و بازنگری‌های ضروری در طرح جامع؛

(ش)

دفتر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری

نیوست نمونه مورخ..... شورای عالی

○ پاسخگویی به استعلام‌های اداره کل راه و شهرسازی استان یا شهرداری در صورت نیاز و بر حسب

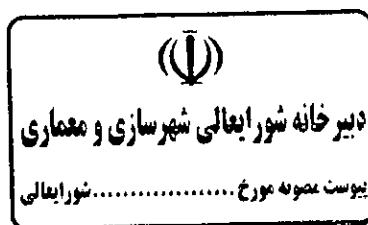
مورد.

- نگرش فرابخشی و فضایی بایستی بر فرایند تهیه، بررسی و تصویب طرح جامع شهر حاکم باشد.
- رعایت احکام قانونی و برنامه‌های مصوب اسناد فرادست در تمامی مراحل فرایند تهیه طرح ضروری است.
- به منظور حفظ یکپارچگی برنامه‌ریزی شهری از تولید انواع پیوست‌ها به‌عنوان ضمیمه در طرح جامع شهر اجتناب شود. به‌بیان‌دیگر، این طرح باید به نحوی خودبسنده تهیه شود که نیازی به تولید انواع پیوست‌ها در پایان طرح نباشد.
- طرح جامع شهر بسته به شرایط متحول شهر دارای قابلیت اصلاح و تغییر از راه پایش، بازنگری، تهیه و تصویب متمم و اصلاحیه از مجاری قانونی خواهد بود. بازنگری در طرح جامع نیز با رعایت فرآیندها و ضوابط قانونی ذیربط با تأکید بر حل مسائل و بهره‌گیری از پتانسیل‌های به‌روز توسعه شهر و اجتناب از مطالعات تکراری و عام، انجام خواهد شد.
- تمامی سازمان‌ها و نهادهای متولی توسعه شهر موظف به رعایت «برنامه اجرایی» طرح جامع شهر هستند.

1-4-2- اصول و مبانی محتوایی

- تعیین رویکرد نظری پشتیبان تهیه طرح متناسب با جایگاه، موقعیت و نقش شهر در اسناد فرادست و مسائل و ظرفیت‌های توسعه شهر و به‌کارگیری آن در تهیه طرح
- بررسی یکپارچه روابط متقابل شهر-منطقه طی فرآیند تهیه طرح
- مراعات حقوق عامه، حقوق مالکیت و حقوق توسعه با جهت‌گیری عدالت فضایی در تولید و بازتوزیع هزینه‌ها و منافع تولید فضا (با تأکید بر فضاهای ارائه خدمات و تسهیلات عمومی) در محتوای اسناد و احکام پیشنهادی طرح
- تهیه طرح جامع شهر با تأکید بر کشف و حل مسائل مبتلابه شهر از جمله در موضوعات اقتصاد و مالیه شهری، اسکان غیررسمی و حاشیه‌نشینی، فقر شهری و نابرابری فضایی، اقتصاد مسکن و مستغلات، بازآفرینی شهری، حمل‌ونقل و ترافیک، بحران‌ها و مخاطرات طبیعی، آب و پدافند غیرعامل
- اولویت و ارجحیت توسعه درونی و میان‌افزای شهر بر گسترش افقی آن به لحاظ ارتقای بهره‌وری فضایی شهر و همچنین اجتناب از دست‌اندازی غیر ضرور به منابع آب، غذا و زیست سالم شهر و شهروندان

- تعیین منابع مالی واقع‌گرایانه و اجرایی (درآمد-هزینه) و تعیین سهم و نحوه مشارکت نهادهای دخیل برای طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی
- تدوین روش‌ها و ابزارهای پایش، ارزیابی، کنترل و نظارت مستمر و دوره‌ای پیشنهادات طرح و سازوکار بازنگری و اصلاح آنها در خود طرح
- هدفمندی مطالعات و انسجام میان بخش‌های مختلف طرح به گونه‌ای که تأثیر مطالعات تشخیص در محتوای دستور کار و برنامه‌ها و طرح‌ها و پروژه‌های پیشنهادی به وضوح قابل رصد و پیگیری باشد.
- تدوین برنامه اجرا (Implementation plan)، نظام اجرایی و شاخص‌های سنجش میزان تحقق‌پذیری طرح جامع ضروری است. اساس و مؤلفه‌های کلیدی طرح جامع و تعیین مصادیق مغایرت اساسی در خود طرح تعیین خواهد شد.



۵-۱- الزامات و وظایف کارفرمایان و مهندسان مشاور

1-5-1- الزامات و وظایف کارفرما

- کارفرما موظف است کلیه داده‌ها، نقشه‌ها و اسناد پایه مرتبط را که برای تهیه طرح موردنیاز است، در ابتدای تهیه طرح در اختیار مشاور قرار دهد. در غیر این صورت کارفرما نباید نسبت به عقد قرارداد اقدام کند. همچنین در صورتی که مشاور نیازمند داده‌هایی باشد که در اختیار کارفرما نبوده، ضرورت آن، نحوه تولید داده‌ها و هزینه‌های مرتبط باید به تأیید کارفرما برسد.
- کارفرما موظف است در پایان مرحله اول طرح جامع توسعه شهر (مرحله دستور کار)، امکان تدقیق و تکمیل شرح خدمات اختصاصی طرح را فراهم نماید.

1-5-2- الزامات و وظایف مهندسان مشاور

- مهندسان مشاور ملزم به رعایت تمامی اصول و مبانی محتوایی و رویه‌ای هستند و به طور خاص، موارد زیر را بایستی رعایت نمایند:
- مشاور موظف است رویکرد فضایی (یکپارچگی شناخت روابط اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و زیست‌محیطی) را از راه حضور همه بازیگران، جایگزین نگاه تک‌ساحتی کالبدی تقلیل‌گرا نماید.
 - مشاور موظف است طرح را با رویکرد جامع‌نگری توسعه فضایی شهر به جای جامعیت در جمع‌آوری اطلاعات (جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات غیر مرتبط با طرح‌های توسعه شهری) تهیه نماید.
 - مشاور موظف است طی فرایند تهیه طرح و متناسب با موقعیت و نقش شهر در اسناد فرادست و همچنین مسائل و ظرفیت‌های شهر؛ مسائل و پتانسیل‌های توسعه شهری را با استفاده از مناسب‌ترین و کارآمدترین رویکردهای نظری، تکنیکی و نرم‌افزارهای متناسب به صورت ژرفانگر و تحلیلی (روابط علت و معلولی پدیده‌ها) ریشه‌یابی کرده و متناسب با آن، پیشنهادت لازم را ارائه نماید.

(Ψ)
دفتر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری
پوسته مطبوعه مورخ:.....شهر اصفهان

۱-۶- اسناد خروجی طرح

اسناد خروجی طرح (خروجی‌های نوشتاری و نقشه‌ای) شامل اسناد اصلی و اسناد پشتیبان می‌شوند:

1-6-1- اسناد اصلی طرح

اسناد اصلی طرح آن دسته از اسنادی هستند که اساس طرح جامع به شمار می‌روند و قابلیت اجرایی دارند. این

اسناد عبارتند از:

1- سند برنامه راهبردی توسعه فضایی شهر (دستور کار)، شامل:

○ موضوعات راهبردی (مسائل و ظرفیت‌های ویژه شهر)؛

○ بیانیه مأموریت و چشم‌انداز؛

○ بیانیه اهداف؛

○ بیانیه راهبردها و سیاست‌ها؛

○ نقشه سیاست‌گذاری و نقشه سازمان فضایی پیشنهادی محدوده و حریم شهر

2- سند برنامه‌ها و طرح‌های توسعه فضایی شهر با تأکید بر ارائه راهکارهای حل مسائل و استفاده از

ظرفیت‌های ویژه شهر (از جمله هویت و میراث شهری، اقتصاد و مالیه شهری، اسکان غیررسمی و

حاشیه‌نشینی، فقر شهری و نابرابری فضایی، اقتصاد مسکن و مستغلات، بازآفرینی شهری، حمل‌ونقل

و ترافیک با محوریت سیاست هماهنگی با کاربری زمین، بحران‌ها و مخاطرات طبیعی، آب و پدافند

غیرعامل)، شامل گزارش‌ها و نقشه‌های:

○ ساختار و سازمان فضایی- کالبدی شهر؛

○ توزیع و استقرار جمعیت و گروه‌های اجتماعی به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد؛

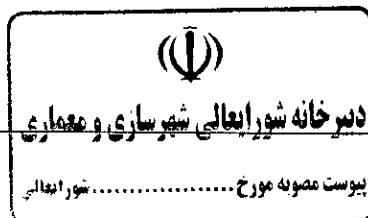
○ توزیع و استقرار مراکز کار و فعالیت و اشتغال؛

○ تأمین مسکن، خدمات و زیرساخت‌های پشتیبان سکونت؛

○ حفاظت مؤلفه‌های محیط‌زیست و مواجهه با مخاطرات طبیعی و محیطی.

3- سند طرح‌های توسعه کالبدی شهر، شامل گزارش‌ها و نقشه‌های:

○ تعیین محدوده و حریم شهر؛



- الگو و نقشه تقسیمات شهری؛
 - برنامه و نقشه پهنه‌بندی و استفاده از زمین؛
 - الگوی جابه‌جایی، حرکت و حمل‌ونقل؛
 - الگوی طراحی شهری، مناظر طبیعی و انسان‌ساخت؛
 - الگوی ارتفاعی و ساختمانی؛
 - پهنه‌بندی استفاده از اراضی حریم شهر؛
 - نقشه و نحوه مداخله در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی.
- 4- سند ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به تفکیک نوع و موقعیت پهنه‌های استفاده از زمین؛
- 5- سند معرفی طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی؛
- 6- سند برنامه اجرایی طرح‌ها و پروژه‌ها و نظارت بر تحقق آنها؛
- 7- سند اساس طرح و تعیین آستانه‌های مغایرت هریک.

1- 6- 2- اسناد پشتیبان طرح

اسناد پشتیبان طرح آن دسته از اسنادی هستند که پیش‌نیاز دستیابی به اسناد اصلی به شمار می‌روند. این اسناد عبارتند از:

- 1- سند بررسی اسناد فرادست، قوانین و مقررات و آیین‌نامه‌های لازم‌الاجرا؛
- 2- سند گزارش تشخیص (شامل تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام‌های نه‌گانه) و تلفیق مطالعات شهر و شهر-منطقه؛
- 3- سند پیش‌بینی روندها و آینده‌های ممکن شهر و تلفیق مطالعات روندشناسی (شامل پیش‌بینی جمعیت، اشتغال، نقش اقتصادی شهر، مسکن، میزان تقاضای فضا برای کاربری‌های مختلف و مانند آنها)؛
- 4- سند مستندسازی مشارکت (شامل شناسایی و میزان مشارکت ذینفعان و همچنین کلیه رویه‌ها، فرآیندها، روش‌ها، جلسات مشارکتی و نحوه اعمال نظرات ذینفعان از آغاز تا پایان فرآیند تهیه و

تصویب و اجرای طرح).



چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

در جدول زیر، اسناد خروجی طرح جامع شهر به تفکیک نوع سند (اصلی یا پشتیبان)، نوع خروجی (نوشتاری یا نقشه‌ای)، مقیاس نقشه و قلمرو موضعی ارائه شده است.

جدول شماره (1): اسناد خروجی طرح جامع شهر

نوع سند	خروجی‌ها	نوع خروجی	مقیاس نقشه	قلمرو موضعی
اسناد اصلی طرح	<ul style="list-style-type: none"> - موضوعات راهبردی (مسائل و ظرفیت‌های ویژه شهر) - بیانیه مأموریت و چشم‌انداز - بیانیه اهداف - بیانیه راهبردها و سیاست‌ها - نقشه سیاست‌گذاری و نقشه سازمان فضایی پیشنهادی محدوده و حریم شهر 	نوشتاری	1:5000 تا	شهر و حریم آن
		نقشه‌ای	1:25000	
اسناد اصلی طرح	<ul style="list-style-type: none"> - ساختار و سازمان فضایی-کالبدی شهر - توزیع و استقرار جمعیت و گروه‌های اجتماعی به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد - توزیع و استقرار مراکز کار و فعالیت و اشتغال - تأمین مسکن، خدمات و زیرساخت‌های پشتیبان سکونت - حفاظت مؤلفه‌های محیط‌زیست و مواجهه با مخاطرات طبیعی و محیطی 	نوشتاری	1:5000 تا	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
		نقشه‌ای	1:25000	

(V)

دفتر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری

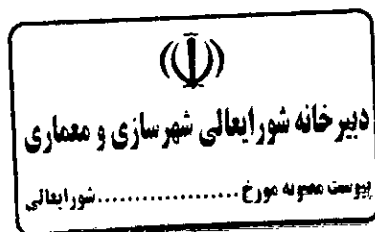
بیوست مصوبه مورخ شورای عالی

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

نوع سند	خروجی‌ها	نوع خروجی	مقیاس نقشه	قلمرو موضوعی
اسناد اصلی طرح	<ul style="list-style-type: none"> - تعیین محدوده و حریم شهر - الگو و نقشه تقسیمات شهری - برنامه و نقشه پهنه‌بندی استفاده از زمین - الگوی جابه‌جایی، حرکت و حمل‌ونقل - الگوی طراحی شهری، مناظر طبیعی و انسان‌ساخت - الگوی ارتفاعی و ساختمانی - پهنه‌بندی استفاده از اراضی حریم شهر - نحوه مداخله در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی 	نوشتاری نقشه‌ای	1:5000 تا 1:25000	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به تفکیک نوع و موقعیت کاربری زمین	نوشتاری	-	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضوعی (شامل نقشه‌های طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضوعی)	نوشتاری نقشه‌ای	1:10000	متناسب با موضوع طرح و پروژه
	<ul style="list-style-type: none"> - سند برنامه اجرایی طرح‌ها و پروژه‌ها و نظارت بر تحقق آنها - سند اساس طرح و تعیین آستانه‌های مغایرت هریک 	نوشتاری	-	متناسب با موضوع طرح و پروژه

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

نوع سند	خروجی‌ها	نوع خروجی	مقیاس نقشه	قلمرو موضعی
اسناد پشتیبان طرح	سند بررسی اسناد فرادست، قوانین و مقررات و آیین‌نامه‌های لازم‌الاجرا	نوشتاری	-	بین‌المللی (در صورت وجود)، ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و شهری
	سند گزارش تشخیص (شامل تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام‌های نه‌گانه) و تلفیق مطالعات شهر و شهر-منطقه	نوشتاری نقشه‌ای	1:5000 تا 1:25000	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند پیش‌بینی روندها و آینده‌های ممکن شهر و تلفیق مطالعات روندشناسی (شامل پیش‌بینی جمعیت، اشتغال، نقش اقتصادی شهر، مسکن، میزان تقاضای فضا برای کاربری‌های مختلف و مانند آنها)	نوشتاری نقشه‌ای	1:5000 تا 1:25000	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند مستندسازی مشارکت (شامل شناسایی و میزان مشارکت ذینفعان و همچنین کلیه رویه‌ها، فرآیندها، روش‌ها، جلسات مشارکتی و نحوه اعمال نظرات ذینفعان از آغاز تا پایان فرآیند تهیه و تصویب و اجرای طرح)	نوشتاری	-	شهر



بخش 2- شرح خدمات تهیه طرح‌های توسعه شهری



۲-۱- چارچوب شرح خدمات تهیه طرح جامع شهر

چارچوب شرح خدمات ارائه شده بیانگر ساختار، کلیت و رئوس مطالعات، بررسی‌ها و اسناد خروجی لازم در تهیه طرح جامع شهر است. این چارچوب بایستی با رعایت اصول مسئله‌محوری، زمینه‌گرایی، مشارکتی بودن و اتکا بر ظرفیت‌ها و منابع توسعه هر شهر توسط مهندس مشاور ذیصلاح منتخب همان شهر و تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه با شیوه مشارکتی تکمیل و تدقیق شده و مبنای تهیه، بررسی و تصویب طرح جامع قرار گیرد.



نمودار شماره (3): چارچوب شرح خدمات پیشنهادی طرح جامع شهر

در ادامه نیز چارچوب شرح خدمات پیشنهادی تهیه طرح جامع شهر ارائه شده است:

(Handwritten signature and scribbles)

الف) مرحله اول طرح

1- بررسی و تحلیل اسناد، احکام قانونی و طرح‌های مصوب مرتبط

1-1- بررسی و تحلیل اسناد و طرح‌های فرادست و موازی مصوب و تعهدآور (بین‌المللی، ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و شهری) مرتبط با شهر

1-1-1- بررسی چشم‌انداز، نقش و مأموریت‌ها، اهداف و راهبردهای اسناد در موضوعات مختلف

1-1-2- بررسی روند تغییرات پیشین، جاری و آینده مؤلفه‌های اصلی توسعه شهر

1-1-3- استخراج احکام لازم‌الاجرا در موضوعات مختلف و پیامدهای آن

1-2- شناسایی، بررسی و تحلیل قوانین، مقررات و آیین‌نامه‌های مصوب مرتبط با شهر

1-3- بررسی، آسیب‌شناسی و تحلیل طرح/ طرح‌های قبلی و موجود شهر و میزان تحقق آنها

1-4- تدوین چشم‌انداز و مأموریت‌های مقدماتی توسعه شهر بر مبنای اسناد، احکام قانونی و طرح‌های مصوب مرتبط

2- تهیه گزارش تشخیص (روندها، مسائل و ظرفیت‌ها)

2-1- بررسی، تشخیص و تحلیل وضعیت موجود و روندهای حاکم در سطح شهر- منطقه و آثار

متقابل آنها

2-1-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام طبیعی و محیط‌زیست

2-1-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام اسکان و مسکن

2-1-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام اجتماعی، جمعیت‌شناختی و مهاجرتی

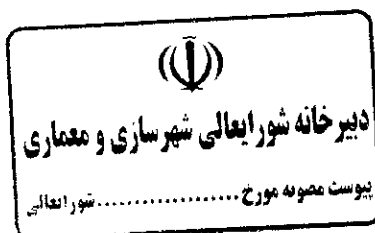
2-1-4- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام اقتصاد و فعالیت‌های اقتصادی

2-1-5- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام زیرساخت‌ها و حمل‌ونقل

2-1-6- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام فضایی-کالبدی

2-1-7- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام مدیریتی، اجرایی و مالی

2-1-8- جمع‌بندی و تحلیل یکپارچه مطالعات



2-2- بررسی، تشخیص و تحلیل یکپارچه وضعیت موجود و روندها در سطح شهر

2-2-1- نظام طبیعی و محیط‌زیست (با تأکید بر مخاطرات، بحران‌ها و ظرفیت‌ها)

2-2-1-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های تاب‌آوری طبیعی (شیب و توپوگرافی و اقلیم؛

لرزه‌خیزی و زلزله؛ سیل و سیل‌گیری؛ سایر بحران‌های طبیعی مبتلابه شهر)

2-2-1-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های تاب‌آوری زیست‌محیطی (منابع خاک؛ منابع آب

(تأمین، توزیع و مصرف آب در بخش‌های کشاورزی، صنعت و شرب)، کیفیت هوا و انواع

آلودگی‌های زیست‌محیطی و منابع عمده آلاینده در شهر (آب، خاک، هوا و صوت)

2-2-2- نظام اسکان، مسکن و خدمات اجتماعی و شهری پشتیبان زیست شهری

2-2-2-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های تاریخی (ریشه‌ها و عوامل تاریخی شکل‌گیری و تحول

نقش شهر و آثار امروزی آن، سیر توسعه شهر در ادوار تاریخی مختلف)

2-2-2-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های الگوهای مسکن و سکونت‌گروه‌ها و طبقات اجتماعی

2-2-2-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های خدمات پشتیبان اسکان و سکونت (آموزشی، درمانی،

ورزشی و نظایر آن)

2-2-3- نظام اجتماعی، جمعیت‌شناختی و مهاجرتی

2-2-3-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های جمعیتی و مهاجرتی (تحولات کمی و ساختار

جمعیت، جریانهای مهاجرتی، جمعیت‌شناسی اقتصادی-اجتماعی (بازار نیروی انسانی و

اشتغال)، روند تغییرات توزیع و تراکم جمعیت)

2-2-3-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اجتماعی- فرهنگی (تغییرات سبک زندگی و الگوهای

رفتاری کنشگران شهری و بازتاب‌های فضایی آن، وضعیت نابرابریهای اجتماعی- فضایی،

وضعیت سرمایه اجتماعی و گرایش‌های مشارکتی، هویت و میراث مدنی، فرهنگی و کالبدی

(شهر)

2-2-4- نظام اقتصاد شهری (کلان و خرد) و فعالیت‌های اقتصادی

دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری
پیوست مصوبه مورخ شورای عالی

2-2-4-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اقتصاد کلان و تحولات نقش اقتصادی شهر

2-2-4-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اقتصاد خرد (بنگاه‌ها و خانوارها)

2-2-4-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اقتصاد ساختمان و مسکن (میزان تغییرات ارزش زمین و ساختمان)

2-2-4-4- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اقتصاد صنعتی، بازرگانی، کشاورزی و خدمات

2-2-4-5- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های وضعیت رشد و استقرار کسب و کارهای نوپا

2-2-4-6- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های گردشگری

2-2-4-7- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های وضعیت فقر و نابرابری شهری

2-2-5- بازار زمین، مستغلات و مسکن

2-2-6- نظام زیرساخت‌ها و حمل و نقل

2-2-6-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های تأسیسات و تجهیزات شهری (موقعیت، تعداد،

گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه‌های تأسیسات و تجهیزات شهری)

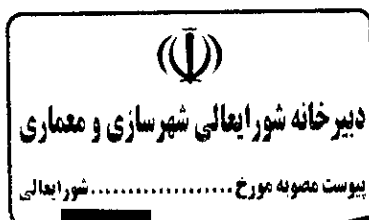
2-2-6-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های حمل و نقل و ارتباطات

- وضعیت شبکه معابر (الگو، سلسله‌مراتب، نقش و عملکرد، وضعیت پوشش دسترسی و جهت حرکت، تقاطع‌ها) و آمدوشد در شهر (سواره، پیاده)
- وضعیت حمل و نقل عمومی (اتوبوس، مترو، تاکسی و سایر گونه‌های حمل و نقل عمومی)
- وضعیت پایانه‌ها و پارکینگ‌ها (اتوبوس رانی، تاکسی رانی، راه آهن، فرودگاه و ...)
- میزان یکپارچگی شبکه حمل و نقل با تأکید بر توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی (TOD)
- بررسی تأثیرات متقابل کاربری زمین و حمل و نقل

2-2-6-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های فناوری اطلاعات و ارتباطات و نظام‌های نوآوری

شهری

- میزان پوشش دسترسی به انواع خدمات فناوری‌های نوین
- وضعیت هوشمندسازی شهری
- الگوهای فضایی استقرار نظام‌های نوآوری و خلاقیت



7-2-2- نظام اسکان و سکونتگاه‌های غیررسمی

- شناسایی و تحلیل شکل‌گیری و تحول محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری
- گونه‌شناسی بافتهای دچار مخاطره، فرسودگی کالبدی و ناکارآمدی اجتماعی و اقتصادی

8-2-2- نظام فضایی-کالبدی

1-8-2-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های کالبدی

- تقسیمات کالبدی شهر در سطح مناطق و محلات (عرفی و قانونی)
- نحوه استفاده از اراضی شهر برحسب کارکردها و سطوح مختلف شهر
- وضعیت مالکیت املاک و اراضی
- وضعیت پایداری ساختمان‌ها
- تشخیص و طبقه‌بندی بافت‌های مختلف شهری برحسب ضرورت‌ها و شیوه‌های مداخله (تاریخی، فرهنگی، بازآفرینی و نظایر آن)
- سازمان فضایی شهر (کانون‌ها، محورها و پهنه‌ها)

2-8-2-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های کیفیت محیطی و کالبدی شهر و فضاهاى شهری

- ریخت‌شناسی شهر
- سیما و منظر شهری
- کیفیت محیط و فضاهاى شهری

3-8-2-2- تشخیص و تحلیل مسائل و الزامات پدافند غیرعامل

- شناسایی و نحوه پراکنش مراکز حیاتی، حساس و مهم در سطح شهر
- سنجش میزان آسیب‌پذیری ساختار کالبدی-فضایی شهر (همجواری کاربری‌ها، دسترسی، تأسیسات و تجهیزات)

9-2-2- نظام مدیریتی، اجرایی و مالی

1-9-2-2- تشخیص و تحلیل نقش ذینفعان کلیدی در توسعه شهر و روش‌های ملاک عمل

نهادهای مدیریت شهری برای مشارکت در فرایند تهیه طرح جامع شهر

2-2-9-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های مدیریت مالی

- میزان اعتبارات ملی و استانی و تعیین سهم شهر در حوزه‌های مختلف
- وضعیت بودجه شهرداری و سایر سازمان‌های مرتبط توسعه شهری
- امکانات تأمین منابع مالی و اعتباری جدید برای رفع کمبودها و نیازهای عمرانی شهر
- ظرفیت‌های اقتصادی و نحوه جذب و شراکت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی در امور شهری

2-2-9-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام اداری-اجرایی توسعه شهری

- امکانات تشکیلاتی، اداری و فنی شهرداری و سایر نهادهای مرتبط توسعه شهری
- امکانات و مشکلات جذب، آموزش و سازماندهی نیروی انسانی متخصص در زمینه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های عمرانی شهر
- وضعیت و گرایش‌های حاکم بر شورا، شهرداری و سایر نهادهای مرتبط دولتی، عمومی، خصوصی و مردمی
- زمینه‌های تعارض و همکاری بین شورا، شهرداری و سایر نهادهای مرتبط دولتی، عمومی، خصوصی و مردمی

2-2-10- جمع‌بندی و تحلیل یکپارچه ریشه‌ها و پیامدهای وضعیت و روندهای تحولات فضایی

شهر (چیستی، چرایی، چگونگی و کجایی)

2-2-10-1- تدوین، طبقه‌بندی، تحلیل و اولویت‌بندی موضوعی و موضوعی مسائل، کمبودها و

محدودیت‌ها از دیدگاه اسناد و ذینفعان کلیدی شهر (بیانیه مسائل)

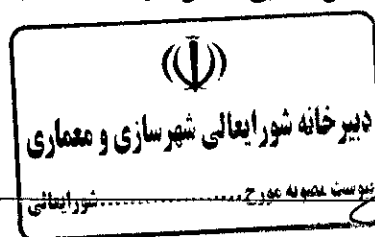
2-2-10-2- تدوین، طبقه‌بندی، تحلیل و اولویت‌بندی موضوعی و موضوعی ظرفیت‌ها و فرصت‌های توسعه

شهر از دیدگاه اسناد و ذینفعان کلیدی شهر (بیانیه فرصت‌ها و ظرفیت‌ها)

2-2-10-3- تدوین، طبقه‌بندی، تحلیل و اولویت‌بندی موضوعی و موضوعی دارایی‌ها و داشته‌های شهر

برای حل مسائل و استفاده از ظرفیت‌ها (بیانیه داشته‌ها)

2-2-10-4- سنجش و تحلیل یکپارچه انعکاس فضایی مسائل، فرصت‌ها و ظرفیت‌های شهر



تدوین دستور کار

3-1- تدوین خواسته‌ها و مأموریت‌های شهر

- 3-1-1- تدوین و تلفیق خواسته‌های ذینفعان کلیدی از آینده شهر
- 3-1-2- تدوین و تلفیق احکام مستخرج از طرح‌های فرادست برای آینده شهر
- 3-1-3- تدوین و تلفیق نتایج مستخرج از مطالعات تشخیص و تحلیل برای آینده شهر
- 3-1-4- تشخیص، تعیین و اولویت‌بندی موضوعات راهبردی توسعه فضایی شهر با روش‌های مشارکتی
- 3-1-5- تلفیق و تدوین خواسته‌ها، مأموریت‌ها و راهبردهای توسعه شهر (بیانیه مأموریت)

3-2- پیش‌بینی روندها و تصویرسازی آینده‌های ممکن شهر برحسب مؤلفه‌ها و موضوعات راهبردی

- 3-2-1- پیش‌بینی روندهای اقلیمی، مخاطرات طبیعی، تاب‌آوری و پایداری محیط‌زیست
- 3-2-2- پیش‌بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیتی
- 3-2-3- پیش‌بینی روند توسعه و نقش اقتصادی
- 3-2-4- پیش‌بینی تقاضای فضا برای کاربری‌های مختلف
- 3-2-5- پیش‌بینی کمبود و نیازهای مسکن به تفکیک گروه‌های اجتماعی و اقتصادی
- 3-2-6- پیش‌بینی روند تحولات و سازمان‌یابی فضایی شهر
- 3-2-7- پیش‌بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده و امکانات افزایش درآمدها و تأمین اعتبارات عمرانی توسط سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر
- 3-2-8- تلفیق مطالعات روندشناسی و تشخیص واگرایی‌ها و هم‌گرایی روندهای مؤثر بر شهر
- 3-2-9- تصویرسازی آینده‌های ممکن شهر با مشارکت ذینفعان کلیدی

3-3- برنامه‌ریزی راهبردی توسعه فضایی شهر

- 3-3-1- تدوین مأموریت و چشم‌انداز بر اساس مشارکت ذینفعان کلیدی
- 3-3-2- تدوین اهداف کلان و خرد توسعه فضایی شهر بر مبنای موضوعات راهبردی
- 3-3-3- تدوین راهبردها و سیاست‌ها بر مبنای اهداف و موضوعات راهبردی



4-3-3- ارائه نقشه سیاست گذاری و نقشه سازمان فضایی پیشنهادی محدوده و حریم شهر

ب) مرحله دوم طرح

4- ارائه طرح توسعه فضایی- کالبدی شهر

4-1- طراحی الگوهای ساختاری توسعه فضایی- کالبدی شهر بر مبنای نظام‌ها و موضوعات

راهبردی

4-1-1- تدقیق سازمان و ساختار فضایی- کالبدی شهر

4-1-2- الگوی ساختاری تقسیمات شهری (مناطق، نواحی و محلات)

4-1-3- الگوی ساختاری توزیع و استقرار جمعیت و گروه‌های اجتماعی

4-1-4- الگوی ساختاری تأمین مسکن و خدمات پشتیبان سکونت

4-1-5- الگوی ساختاری تأمین فضاهای کار و فعالیت و خدمات پشتیبان کار و فعالیت

4-1-6- الگوی ساختاری پهنه‌بندی استفاده از زمین

4-1-7- الگوی ساختاری شبکه تأسیسات و تجهیزات شهری

4-1-8- الگوی ساختاری شبکه فضاهای سبز و باز شهری

4-1-9- الگوی ساختاری نظام حمل‌ونقل و ارتباطات

4-1-10- الگوهای طراحی شهری، مناظر طبیعی و انسان‌ساخت شهر

4-1-11- الگوی ارتفاعی و ساختمانی

4-2- پهنه‌بندی و برنامه‌ریزی کاربری زمین و طرح‌های توسعه فضایی- کالبدی شهر و حریم

4-2-1- تدقیق محدوده و حریم شهر

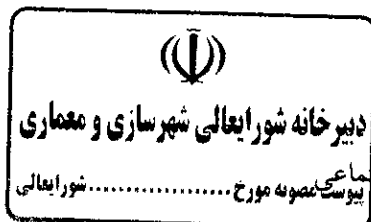
4-2-2- نظام تقسیمات شهری (مناطق، نواحی و محلات)

4-2-3- طرح توزیع و استقرار جمعیت و گروه‌های اجتماعی

4-2-4- طرح تأمین مسکن و خدمات پشتیبان سکونت به تفکیک گروه‌های اجتماعی

4-2-5- طرح تأمین فضاهای کار و فعالیت و خدمات پشتیبان کار و فعالیت

4-2-6- پهنه‌بندی و کاربری زمین (نوع، مقیاس و تراکم)



7-2-4- طرح شبکه تأسیسات و تجهیزات شهری

8-2-4- طرح شبکه فضاهای سبز و باز شهری

9-2-4- طرح توسعه نظام حمل‌ونقل و ارتباطات

10-2-4- پهنه‌بندی استفاده از اراضی حریم شهر

11-2-4- نحوه مداخله در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی

3-4- تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به تفکیک نوع و موقعیت پهنه‌های استفاده از زمین

4-4- معرفی طرح‌ها و پروژه‌های (موضوعی و موضعی) توسعه فضایی شهر و تدوین شناسنامه و راهنمای تهیه آنها

1-4-4- تدوین اصول راهنمای تهیه طرح‌های پایین‌دست شامل طرح تفصیلی، طرح‌های موضعی و موضوعی

2-4-4- معرفی طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی بر مبنای موضوعات راهبردی (شناسنامه، موقعیت، نهادهای متولی اجرا و تعیین خروجی‌های طرح)

5-4- ارزیابی و انطباق طرح‌های پیشنهادی توسعه فضایی-کالبدی با دستور کار

5- تدوین برنامه اجرا، نظارت و بازنگری

1-5- سازماندهی و تقسیم کار کنشگران و ذینفعان (دولتی، خصوصی، عمومی و مردمی) برای اجرای برنامه، طرح‌ها و پروژه‌ها

2-5- طراحی نظام تأمین مالی پایدار تحقق طرح (نظام هزینه-درآمد) برحسب سهم ذینفعان کلیدی اجرای طرح

3-5- طراحی نظام پایش، ارزیابی، نظارت و کنترل تحقق طرح (ساختار، فرایندها، ابزارها، شاخص‌های تحقق و ارزیابی مستمر و دوره‌ای)

4-5- طراحی نظام مشارکت عمومی و مدیریت تعارض ذینفعان اجرای طرح توسعه شهری

5-5- طراحی نظام اجرایی پیگیری شکایات از اجرا یا عدم اجرای طرح در سطوح فردی، عمومی و سازمانی

6-5- تعیین مغایرت‌های اساسی و آستانه‌های مغایرت و نحوه بازنگری طرح در میان مدت



(Handwritten signature)

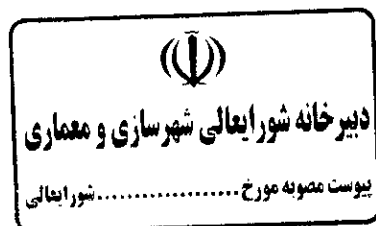
۲-۲- شرح خدمات طرح تفصیلی شهر

شرح خدمات «تهیه طرح تفصیلی شهر» با هماهنگی سازمان‌ها و نهادهای مرتبط (وزارت راه و شهرسازی، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور و نهادهای حرفه‌ای) تدوین و توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ خواهد شد.



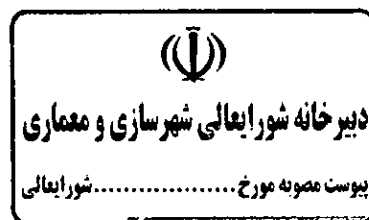
۲-۳- شرح خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

شرح خدمات «همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر» با هماهنگی سازمان‌ها و نهادهای مرتبط (وزارت راه و شهرسازی، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور و نهادهای حرفه‌ای) تدوین و توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ خواهد شد.



بخش 3- نظام و فرایندهای اجرایی و نهادی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و

نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

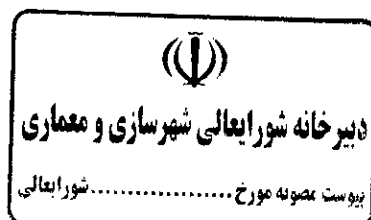


۳-۱- فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

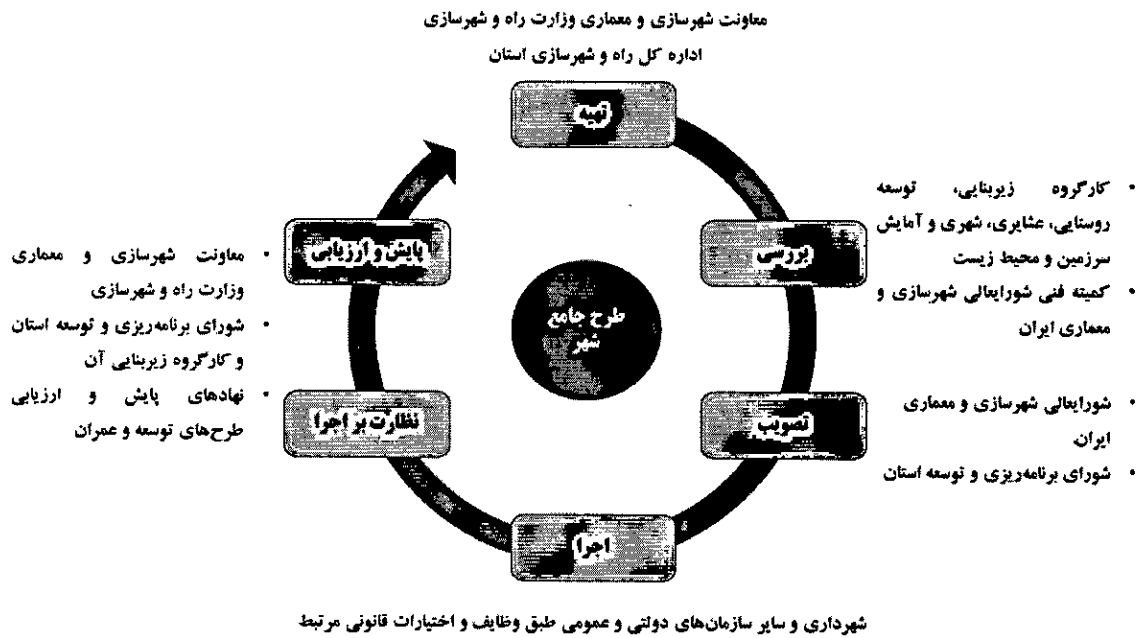
در جدول و نمودار زیر، فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا، نظارت، پایش و ارزیابی طرح جامع شهر و مرجع قانونی هر یک از مراحل این فرایند ارائه شده است. لازم به توجه است که مرحله نظارت، پایش و ارزیابی منطبق بر «آیین‌نامه ماده 54 آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب 1400/05/04 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)» انجام خواهد شد.

جدول شماره (2): فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

فرایند	مرجع قانونی
تهیه	<ul style="list-style-type: none"> - معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (راهبری و نظارت عالی) - اداره کل راه و شهرسازی استان (کارفرمایی و راهبری طرح)
بررسی	<ul style="list-style-type: none"> - کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست - کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران
تصویب	شورایعالی شهرسازی و معماری ایران / شورای برنامه ریزی و توسعه استان
اجرا	شهرداری و سایر سازمان‌های دولتی و عمومی طبق وظایف و اختیارات قانونی مرتبط
نظارت، پایش و ارزیابی	<ul style="list-style-type: none"> - معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (مرکز پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران) - شورای برنامه ریزی و توسعه استان و کارگروه زیربنایی آن - نهادهای پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران



Handwritten signatures and initials in black ink, likely representing the official approval or review of the document.



نمودار شماره (4): فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

(۱)

دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری

پست‌مخونه مورخ..... شورای عالی

۲-۳- وظایف عاملان کلیدی در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح

جامع شهر

در جدول زیر فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر در هشت مرحله (1) پیش‌نیازهای تهیه طرح جامع، (2) فرایند خرید خدمات مشاوره، (3) تهیه مرحله اول طرح، (4) بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله اول طرح، (5) تهیه مرحله دوم طرح، (6) بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله دوم طرح، (7) نظارت بر اجرای طرح و (8) تهیه طرح جدید/ طرح تجدیدنظر، خلاصه شده و به تفکیک گام‌های هر مرحله، مراجع اصلی و همکار ذیربط مشخص شده است.

جدول شماره (3): وظایف عاملان کلیدی در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

مرحله	گام‌ها	مراجع اصلی	مراجع همکار
پیش‌نیازهای تهیه طرح جامع	1. استعلام از استان‌ها در خصوص اعلام نیاز تهیه طرح تجدیدنظر/ طرح جدید	دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران	-
	2. اعلام نیاز در خصوص ضرورت تهیه طرح تجدیدنظر/ طرح جدید در قالب گزارش توجیهی 3. اعلام نیاز در خصوص تهیه نقشه پایه برای شهرهای نیازمند تهیه طرح تجدیدنظر/ طرح جدید (در صورت عدم وجود نقشه پایه به‌روز)	اداره کل راه و شهرسازی استان	-
	4. بررسی آخرین وضعیت نقشه پایه شهرهای اعلام شده 5. تأمین مالی و عقد قرارداد عکس‌برداری هوایی (در صورت عدم وجود نقشه پایه به‌روز) جهت تهیه نقشه پایه 6. بررسی و تأیید نهایی نقشه پایه شهر توسط مراجع ذیصلاح قانونی	- اداره کل راه و شهرسازی استان - دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	-



چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با تکرش و روش نوین

مرجع همکار	مرجع اصلی	گام‌ها	مرحله
-	معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی	7. تنظیم موافقت‌نامه تهیه طرح میان وزارت راه و شهرسازی و اداره کل راه و شهرسازی استان و سازمان برنامه و بودجه 8. ارسال موافقت‌نامه و ابلاغ مجوز تهیه طرح به اداره کل استان	پیش‌نیازهای تهیه طرح جامع
-	اداره کل راه و شهرسازی استان	9. اعلام فراخوان و برگزاری مناقصه تهیه طرح جامع 10. انتخاب سه تا شش مشاور ذیصلاح 11. تشکیل شورای راهبری طرح	فرآیند خرید خدمات مشاوره
-	اداره کل راه و شهرسازی استان	12. ارزیابی پیشنهادات فنی (مشمول بر شرح خدمات اختصاصی پیشنهادی) مشاورین ذیصلاح 13. انتخاب و انعقاد قرارداد با مشاور منتخب 14. ارسال رونوشت قرارداد به معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی 15. تحویل کلیه اسناد (نقشه پایه، داده‌ها و اطلاعات مرتبط) و طرح‌های توسعه و عمران مرتبط در مقیاس ملی تا محلی شهر مورد نظر به مشاور منتخب 16. ابلاغ شروع تهیه طرح به مشاور منتخب	
-	دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران	17. بررسی و تأیید نهایی قرارداد و شرح خدمات اختصاصی طرح جامع	



دفترخانه شورای عالی شهرسازی و معماری

پوست نامه مورخ: شورای عالی

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

مرجع همکار	مرجع اصلی	گام‌ها	مرحله
شورای راهبری طرح	مشاور مسئول تهیه طرح جامع شهر	18. تهیه گزارش تشخیص و دستور کار طرح جامع مطابق با شرح خدمات اختصاصی	تهیه مرحله اول طرح
شورای راهبری طرح	اداره کل راه و شهرسازی استان	19. نظارت مستمر بر فرآیند تهیه طرح	
-	معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی	20. نظارت عالی بر فرآیند تهیه طرح براساس گزارش پیشرفت کار	
- دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران شورای راهبری طرح	اداره کل راه و شهرسازی استان	21. بررسی و اظهارنظر در خصوص گزارش تشخیص و دستور کار طرح جامع و ارائه پیشنهادات اصلاحی	بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله اول طرح
-	شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان	22. بررسی، اظهارنظر و تأیید اولیه دستور کار طرح جامع	
-	اداره کل راه و شهرسازی استان	23. ارجاع دستور کار مورد تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	
-	کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	24. بررسی و اظهارنظر در خصوص دستور کار طرح جامع	
-	- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان - شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	25. بررسی و تصویب نهایی دستور کار طرح جامع	
-	دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	26. ابلاغ دستور کار به اداره کل راه و شهرسازی استان	



دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری

پست‌مخبره مورخ شورایعالی

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با تکرش و روش نوین

مرجع همکاری	مرجع اصلی	گام‌ها	مرحله
-	مشاور مسئول تهیه طرح جامع شهر	27. تهیه مرحله دوم طرح جامع مطابق با مفاد دستور کار مصوب و شرح خدمات	تهیه مرحله دوم طرح
شورای راهبری طرح	اداره کل راه و شهرسازی استان	28. نظارت مستمر بر فرآیند تهیه مرحله دوم طرح	
-	معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی	29. نظارت عالی بر فرآیند تهیه مرحله دوم طرح براساس گزارش پیشرفت کار	
- دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران - شورای راهبری طرح	اداره کل راه و شهرسازی استان	30. بررسی و اظهارنظر در خصوص گزارش مرحله دوم طرح جامع و ارائه پیشنهادات اصلاحی	بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله دوم طرح
-	- کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست - شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان	31. بررسی، اظهارنظر و تأیید اولیه گزارش مرحله دوم طرح جامع	
-	اداره کل راه و شهرسازی استان	32. ارجاع گزارش مرحله دوم مورد تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	
-	کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	33. بررسی و اظهارنظر در خصوص گزارش مرحله دوم	
-	- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	34. بررسی و تصویب نهایی گزارش مرحله دوم	

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با تکرش و روش نوین

مرجع همکار	مرجع اصلی	گام‌ها	مرحله
-	شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	35. ابلاغ اسناد نهایی مصوب طرح جامع شهر به استانداری	بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله دوم طرح
-	استانداری	36. ابلاغ طرح مصوب به شهرداری و شورای اسلامی شهر جهت اجرای طرح	
شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی استان	37. عقد قرارداد خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهره با مشاور طرح جامع شهر	
-	مشاور مسئول تهیه طرح جامع شهر	38. تداوم همکاری مشاور در قالب شرح خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای تهیه جامع شهر	نظارت بر اجرای طرح
استانداری	اداره کل راه و شهرسازی استان	39. نظارت مستمر بر اجرای طرح جامع مصوب	
-	دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی	40. نظارت عالی بر اجرای طرح جامع مصوب	
-	اداره کل راه و شهرسازی استان	41. اعلام نیاز استان‌ها به معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی	تهیه طرح جدید/ طرح تجدیدنظر

