

شرح خدمات
طرح‌های جامع - تفصیلی
برای شهرهای کمتر از ۲۰.۰۰۰ نفر جمعیت

قسمت اول: تعیین و بررسی حوزه خدمات‌گیر روستایی برای تدقیق موقعیت و نقش شهر
(در این مرحله از اطلاعات طرح‌های فرادست ناحیه‌ای مصوب یا در دست تهیه استفاده می‌گردد).

- ۱- تعیین روستاهای خدمات‌گیر مستقیم روزانه از شهر
- ۲- چگونگی عملکردهای اصلی اقتصادی روستاهای خدمات‌گیر
- ۳- نحوه توزیع جمعیت در روستاهای خدمات‌گیر
- ۴- شناخت کمبودهای تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و تجهیزات روستاهای خدمات‌گیر
- ۵- تعیین حریم شهر و پهنه‌بندی آن

قسمت دوم: بررسی و شناخت شهر و استنتاجات حاصل از آن

۱- خصوصیات اقلیمی و زیست محیطی شهر:

۱-۱- مکان‌ها و فرصت‌های گردشگری، شناخت ارزشهای زیست محیطی و مواهب طبیعی شهر و حریم آن

۱-۲- موقعیت جغرافیایی شهر و حریم (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 و یا تسهیل کننده توسعه کالبدی شهر)

* ۱-۳- مسائل زمین‌شناسی (جنس خاک، نوع اراضی و پوشش گیاهی، زمین لغزش و زلزله، سیل و سایر حوادث غیرمترقبه)

۱-۴- منابع سطحی و زیرزمینی آب و نحوه تامین آن در شهر و سیستم حرکت و دفع آبهای سطحی و وضعیت مسیل‌ها و رودخانه‌ها در شهر

۱-۵- هواشناسی (دما، رطوبت، باد، تابش آفتاب)

۲- خصوصیات جمعیتی و اجتماعی شهر:

۲-۱- خصوصیات جمعیتی و ترکیب و تحولات آن (وضع جمعیت در گذشته و حال، میزان وضعیت مهاجرت، جنس، گروه‌های سنی، بعد خانوار، سواد، شاغلین و غیره)

۲-۲- تراکم جمعیت در شهر و تغییرات آن در مناطق و محلات مختلف

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

۳- خصوصیات اقتصادی:

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

۳-۲- جمعیت فعال، اشتغال و بیکاری در بخش‌های مختلف اقتصادی

۳-۳- ارزش زمین و ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی و تغییرات آنها در مناطق مختلف شهر، و عواملی که در این تغییرات نقش تعیین‌کننده دارند.

۳-۴- شاخص‌های سرمایه‌گذاری بخش عمومی، خصوصی، تعاونی و دولتی در زمینه مسکن

* این بندها اگر در طرح‌های قبلی مصوب شهر مطالعه شده باشند، نیاز به مطالعه مجدد در این شرح خدمات ندارند.

- ۳-۵- مسایل و امکانات مالی، اعتباری، فنی و اداری شهرداری و سایر سازمان‌های موثر در عمران شهر در صورت وجود
- ۳-۶- چگونگی مشارکت مردم در فعالیت‌های عمرانی شهر
- ۴- خصوصیات کالبدی
- ۴-۱- ارزیابی طرح‌های هادی یا جامع و تفصیلی مصوب قبلی شهر و محدوده‌ها و نتایج آنها
- ۴-۲- دورنمای شهر (فرم شهر، سیما، منظر، توده و حجم)
- ۴-۳- نحوه استفاده از اراضی شهر برحسب کاربری‌های مختلف موجود و محاسبه سطوح، درصد و سرانه آنها، در کل شهر
- ۴-۴- نحوه توزیع خدمات (آموزشی، بهداشتی، فضای سبز، خرده‌فروشی و غیره) در سطح شهر، با در نظر گرفتن گنجایش و شعاع دسترسی هر یک از خدمات
- ۴-۵- تاریخچه، علل پیدایش، روند رشد و توسعه کالبدی شهر و محلات آن از ادوار گذشته تا کنون
- ۵-۶- دانه‌بندی بافت‌های شهر
- ۴-۷- ریخت‌شناسی ادواری معماری شهر
- ۴-۸- ساختار و سازمان شهر همراه با تعیین محدوده محلات مختلف شهر و چگونگی روابط آنها با یکدیگر
- ۴-۹- پدافند غیرعامل و نیازهای کالبدی آن در شهر و حریم آن
- ۴-۱۰- بررسی تراکم و طبقات ساختمانی در مناطق، نواحی و محلات مختلف شهر
- ۴-۱۱- وضعیت کلی ساختمان‌های مسکونی در مناطق مختلف شهر با توجه به شاخص‌های کمی و کیفی، مالکیت، نمای ساختمان، نوع مصالح، کیفیت و قدمت ساختمان (قابل استفاده، نوساز، مرمتی، تخریبی) تجهیزات و تاسیسات بهداشتی، جهت استقرار بنا در زمین و غیره
- ۴-۱۲- مالکیت ارضی در شهر، با تفکیک نوع مالکیت دولتی، خصوصی و عمومی (شهرداری، اوقاف) و تاثیرات آن در شهر
- ۴-۱۳- اخذ اطلاعات مربوط به بافت‌ها، بناها، محوطه‌های تاریخی و حرایم و ضوابط و طرح‌های مربوط به آنها
- ۴-۱۴- خصوصیات، موقعیت، گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه‌های تاسیسات شهری (آب، فاضلاب، برق، مخابرات، اینترنت، گاز و غیره) سرانه‌ها، کمبودها، محدودیت‌ها و امکانات آنها
- ۴-۱۵- وضع کمی و کیفی تجهیزات شهری (ایستگاه‌های سوخت‌گیری، مجتمع‌های خدماتی - رفاهی یا بین‌راهی، کشتارگاه، گالسخانه، گورستان، دفع پسماندهای جامد، آتش‌نشانی و غیره) کمبودها و مشکلات و امکانات موجود در این زمینه
- ۴-۱۶- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر
- ۴-۱۷- نظام سلسله مراتب شبکه راه‌های درون شهری و برون شهری و ارتباط آن با عملکردهای شهری از لحاظ شبکه‌بندی خیابان‌ها، تقاطع‌ها، میداين، کمربندی و معابر پیاده و مسیرهای دوچرخه
- ۴-۱۸- نقش کارکردی معابر (تفریحی، عبوری با اولویت پیاده یا سواره و غیره)
- ۴-۱۹- مسایل مربوط به عبور و مرور عمومی و خصوصی درون شهری و برون شهری (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 مسیرهای اصلی و نقاط بحرانی و غیره)
- ۴-۲۰- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر

- ۴-۲۱- جمع‌آوری و بررسی نقشه‌های مصوب تفکیک اراضی، طرح‌های مصوب قبلی و طرح و نقشه‌های مربوط به معابر و فضاهای شهر و به هنگام کردن نقشه‌ها براساس پروانه‌های صادره شهرداری
- ۴-۲۲- بررسی و برداشت دقیق شبکه خیابان‌ها تا حد کوچه‌های دسترسی موجود (طول، عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، درصد شیب و نوع پوشش آنها)
- ۴-۲۳- تهیه دستورالعمل‌های لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت‌کنندگان بر اجرای طرح‌ها و برنامه‌های پیشنهادی

قسمت سوم: ارایه پیشنهادات

۱. تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر، پیش‌بینی نقش و روند توسعه اقتصادشهر در آینده بالاخص با رویکرد استراتژی توسعه اقتصادی درون‌زا و نیز برنامه‌های آتی دولت و سازمان‌های محلی یا بخش خصوصی در توسعه اقتصادی شهر همراه با تعیین میزان سرمایه‌گذاری لازم در هر بخش
۲. احتمالات رشد و پیش‌بینی‌های جمعیت شهر در آینده
۳. تعیین الگوی توسعه و محدوده شهر
۴. پیش‌بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده، و امکانات افزایش درآمدها و تامین اعتبارات عمرانی، توسط شهرداری و سایر سازمان‌های موثر در عمران شهر
۵. پیش‌بینی نیازهای عمرانی شهر در زمینه رفع کمبودهای مسکن، تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر
۶. تدوین ایده کلی یا الگوی مرتبط با فضایی سبز، فضای باز و مکان‌های گردشگری و دفاع غیر عامل در شهر
۷. پیش‌بینی مکان و نحوه ایجاد یا توسعه تجهیزات شهری (کشتارگاه، غسلخانه، گورستان، سیستم دفع زباله، آتش‌نشانی و غیره)
۸. برنامه عمرانی کوتاه مدت (۵ ساله) و میان مدت (۱۰ ساله) مربوط به شهرداری و سایر سازمان‌های شهری، مانند آموزش و پرورش، بهداشتی و غیره
۹. پیشنهادهای اصلاحی لازم در مورد برنامه پنجساله و دهساله عمرانی شهر برای تحقق اهداف طرح
۱۰. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر (کاربری‌های پیشنهادی)

قسمت چهارم: اسناد اصلی طرح

- نقشه ساختار و سازمان فضای و الگوی پیشنهادی توسعه شهر ۱:۱۰۰۰۰
- نقشه محدوده و حریم شهر ۱:۱۰۰۰۰
- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی ۱:۲۰۰۰۰
- نقشه شبکه خیابان‌ها و معابر پیشنهادی شهر تا حد کوچه‌های دسترسی به مقیاس ۱:۲۰۰۰۰
- گزارش ضوابط و مقررات طرح برای پهنه‌بندی‌های حریم، کاربری‌های زمین شهر، تراکم، ارتفاع، تعداد طبقات، تفکیک زمین، نمای ساختمانی، احداث بناها، معابر، فضاهای شهری، فعالیت‌های آموزشی، فرهنگی، خدماتی و غیره
- گزارش تعیین اولویت‌ها و امکانات و تامین پیش‌بینی نیازهای آتی شهر در دوره‌های برنامه‌ریزی پنج‌ساله و ده‌ساله
- لیست طرح‌های موضعی - موضوعی شهر با تعیین مرجع تهیه‌کننده و تصویب‌کننده، زمان‌بندی، رویکرد تهیه و اولویت بندی تهیه هر یک از آنها
- فرم دستور نقشه پروانه ساختمانی شهرداری براساس پیشنهادات طرح حاضر