



## نگرش بر روند تهیه طرح تفصیلی در شهرسازی

نویسندگان: دکتر فرشاد نوریان، مهندس محمد شریف  
ناشر: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، ۲۳۷ صفحه  
صبا نوری

کتاب «نگرشی بر روند تهیه طرح تفصیلی در شهرسازی»، به همت شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری تألیف شده است. به دلیل اینکه از تهیه‌ی اولین طرح جامع و طرح‌های تفصیلی شهر تهران بیش از دو دهه می‌گذرد و در زمینه‌ی چگونگی تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی شهر تهران اثر مکتوبی وجود ندارد، ناشرین این کتاب بر آن شده‌اند که با تحقیقی وسیع چگونگی روند تهیه‌ی این طرح‌ها را مکتوب کنند. این کتاب دو بعد دارد: یکی اطلاع‌رسانی در مورد نحوه‌ی تهیه و تصویب و اجرای طرح تفصیلی و دوم، بعد منتقدانه‌ی آن که موضوع طرح تفصیلی و همین‌طور طرح بالاسری آن یعنی طرح جامع را نقد کرده و راه‌های جدید را برای بهبود آن با توجه به تکنولوژی موجود پیشنهاد می‌کند. کتاب حاضر مشتمل بر پنج مبحث و یک پیوست است.

مبحث اول تحت عنوان «برنامه‌ریزی و طرح‌های شهرسازی در جهان»، به موضوع برنامه‌ریزی شهری به طور اعم و تاریخچه‌ی طرح‌هایی که به عنوان خروجی برنامه‌ریزان می‌توان نام برد، مانند طرح تفصیلی و طرح‌های بالا دست آن پرداخته است. نگرشی بر تاریخچه‌ی طرح‌ها، سرآغاز طرح جامع، مشخصات طرح جامع، مشخصات طرح تفصیلی، نظام طرح‌های جامع و تفصیلی در غرب، وضعیت طرح‌های جامع و تفصیلی در جهان سوم و ایران، تاریخچه‌ی طرح‌های تفصیلی در ایران و شهر تهران و اهداف اصلی در تهیه و اجرای طرح‌های تفصیلی در گذشته، موضوعاتی هستند که در این مبحث بدان‌ها پرداخته می‌شود.

در ابتدای بحث یک تعریف واحد و کاربردی از برنامه‌ریزی ارائه می‌شود. برنامه را می‌توان راه‌حلی دانست که به

طور آگاهانه ارائه شود، به نحوی که بتواند یا بخواهد جامعه‌ای را جهت بخشد. این راه‌حل می‌تواند به صورت یک مدل فیزیکی باشد یا به شکل ارائه‌ی روش کار. در هر صورت برنامه براساس آگاهی شکل می‌گیرد و هدفدار است تا بتواند مدیران را در تصمیم‌گیری یاری دهد.

در سلسله مراتب یا هرم برنامه‌ریزی، طرح تفصیلی به دنبال طرح جامع شهر قرار می‌گیرد. تفاوت طرح تفصیلی با طرح جامع در جزئیات است، بدین صورت که کلیات طرح جامع، متن و نمودارهای آن به شکل نقاط، خطوط و سطوح مشخص برنامه‌ریزی روی نقش ترسیم می‌شوند.

طرح‌های تفصیلی در درجه‌ی اول ابزار دقیقی هستند جهت تعیین موقعیت املاک نسبت به طرح‌های شبکه‌های شهری و کاربری‌های خدماتی و در این است که با ورود مالکین املاک و اراضی شهری، فرآیند اجرای بافت‌های شهری تکوین می‌یابد.

در حقیقت نقشه‌های طرح تفصیلی پلی است بین نقشه‌های طرح جامع و آنچه قرار است در شهر به اجرا درآید (نقشه اجرایی). به نقشه‌ی اجرایی با جزئیات بیشتری نسبت به طرح جامع نظر می‌شود و تکلیف هر ملک یا قطعه زمین از نظر کاربری، تراکم، ارتفاع، تفکیک اراضی و ... در پهنه‌ی شهر، ناحیه و محله روشن می‌گردد.

در ایران نیز از سال ۱۳۱۲ طرح‌های جامع و تفصیلی گوناگونی به اجرا درآمده است که نه تنها به ابعاد سیاسی و مالی اجرای طرح بی‌توجهی شده است، بلکه اتصال آن به خط‌مشی‌ها و اهداف طرح‌ها و برنامه‌های ملی و منطقه‌ای نیز بسیار ضعیف و کم‌رنگ بوده است. از دلایل عدم موفقیت اهداف طرح‌ها می‌شود موارد زیر را نام برد: ۱- عدم امکان پیش‌بینی صحیح در بخش‌های سیاسی و اجتماعی ۲- عدم توجه به امکانات و موانع مالی برای اجرای طرح و اثرات اقتصادی طرح برنامه‌ریزی شهروندان و کشور ۳- بی‌توجهی به نقش مردم در شکل‌گیری شهر ۴- انعطاف ناپذیر، غیر واقع‌گرا و بلندپرواز بودن طرح.

در مبحث دوم، مکانیزم تهیه‌ی طرح تفصیلی در شهر تهران مورد بررسی قرار می‌گیرد. با احراز ضرورت تهیه‌ی طرح تفصیلی، بر مبنای درخواست‌های رسیده از دوایر مختلف به ویژه مناطق شهرداری و به تشخیص مسئولان حوزه‌ی معاونت شهرسازی و معماری کار تهیه طرح تفصیلی به طور رسمی آغاز می‌گردد. در حال حاضر با توجه به سیاست‌های دولت و هیأت رئیسه‌ی شهرداری تهران در جهت تحقق امر خصوصی سازی در کشور و شهر تهران، شهرداری تهران واگذاری تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی را به مهندسین مشاور آغاز نموده است. مراحل تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی عبارتند از: پیش‌بینی یک محدوده جهت بررسی و تهیه‌ی طرح تفصیلی، تدارکات و تکمیل اطلاعات و نقشه‌ها، دریافت آخرین نقشه‌ها و اطلاعات ثبتی املاک واقع شده در محدوده‌ی مطالعاتی، دریافت آخرین نقشه‌های بهنگام هوایی از سازمان نقشه‌برداری کشور، انجام نقشه‌برداری زمینی در سیستم U.T.M، لزوم استعلام از ارگان‌ها در امر خدمات، بازدید از وضعیت موجود اراضی مورد نظر، دریافت حق یا حقوق مکتسبه‌ی املاک در محدوده‌ی مطالعاتی، بررسی حوزه‌های آبخیز و بهمن‌گیر به منظور تعیین حریم لازم‌الرعا، بررسی اراضی طرح از نظر گسل‌ها، جهت وزش باد و زمین‌شناسی، تعیین سرانه‌های مسکونی و سایر کاربری‌های طرح تفصیلی و بررسی و لحاظ نمودن مصوبات قبلی. پس از طی تمام مراحل اشاره شده و تهیه‌ی نقشه‌های مختلف و گزارش توجیهی، طرح پیشنهادی جهت تصویب به کمیسیون ماده‌ی پنج شورایی شهرسازی و معماری ارسال می‌شود و در صورت تصویب، نسخه‌ی اصلی نقشه‌های طرح تفصیلی برنامه‌ریزی براساس خطوط پیشنهادی اصلاح و جهت اجرا به دوایر مربوطه، به ویژه شهرداری منطقه ارسال می‌گردد. کلیه‌ی مراحل طی شده جهت تهیه‌ی طرح تفصیلی زمانی به نتیجه می‌رسد که تغییرات پیشنهادی در اساس با طرح جامع، منافات و تعارض نداشته باشد.

مبحث سوم، روش‌های تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی را مورد بحث قرار می‌دهد. روش‌هایی که برای تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی وجود دارند از یکسو وابسته به طرح‌های بالاسری هستند و از سوی دیگر به شکل نوع شهر بستگی دارد. در حالت نخست روش‌های اتخاذ شده در تهیه‌ی طرح تفصیلی متأثر از استراتژی موجود و پیش‌بینی شده در طرح جامع است، که خود نتیجه‌ی طرح‌های جامع سرزمینی، طرح‌های منطقه‌ای و طرح‌های آمایش ملی سرزمین می‌باشد. ولی در حالت دوم، شکل شهرها تعیین کننده می‌باشد. به عبارت دیگر روش‌هایی که برای تهیه‌ی طرح تفصیلی در شهر جدید

یا از پیش طراحی شده بکار گرفته می‌شوند، با روش‌های طراحی در شهرهای ارگانیک یا شهری موجود متفاوت هستند. در ادامه‌ی مطالب این بخش خط‌مشی‌ها و مراحل تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی برنامه‌ریزی اساس دو روش موجود توضیح داده می‌شود.

طرح‌های شهرسازی از مراحل تهی تا مراحل اجرا، تحت نظارت و کنترل هستند. اما در واقع کارفرمای اصلی در طراحی شهری جامعه است. جامعه تعریف کننده‌ی نیازها و ارزش‌هاست که باید به صورتی در محیط فیزیکی انعکاس پیدا کند. جامعه را می‌توان از نظر تأثیر در طرح‌های تفصیلی به چند گروه عمده تقسیم کرد: ۱- آنهایی که به نوعی در پروژه‌ی طرح تفصیلی ذی‌نفع هستند. ۲- آنهایی که ممکن است طرح‌ها و خطوط تفصیلی در وضع‌شان اثر بگذارد، مانند افرادی که املاکشان در داخل طرح‌های شهری قرار می‌گیرد. ۳- افراد یا سازمان‌هایی که ممکن است برای کسب منفعت از طرح‌های تفصیلی اقدام به اخذ تصمیمات خاص نمایند و عکس‌لعمل‌ایی از خود نشان دهند. این گروه را می‌توان از زمره افراد یا سازمان‌های ذی‌نفع دانست.

در مبحث چهارم، از نقش تکنولوژی در تهیه و تحلیل اطلاعات نقشه صحبت شده است. نقشه‌ها و طرح‌هایی که بر روی کاغذ تهیه و نگهداری می‌شوند، با مشکلات متعددی روبرو هستند، از جمله: ۱- ابعاد نقشه‌های مذکور در اثر سرما و گرما تغییر یافته و به تبع آن مختصات نقاط و عوارض نیز تغییر می‌کند. ۲- نقشه‌ها و طرح‌های کاغذی فرسوده می‌شوند که این خود باعث ناخوانا شدن و حتی محو کامل اطلاعات می‌گردد. ۳- بهنگام سازی نقشه‌های کاغذی با سهولت صورت نمی‌گیرد و نتیجه‌ی کار هیچ‌گاه از صحت لازم برخوردار نیست. ۴- فرآیند بایگانی و تهیه‌ی فضای مورد نیاز برای حفظ نقشه‌ها و طرح‌های کاغذی هزینه‌های قابل توجهی را به دنبال دارد.

در آغاز سال ۱۳۷۱، واحد GIS شهر تهران که «واحد مکانیزاسیون طرح‌های تفصیلی» و «مرکز جغرافیایی شهر تهران» نیز نامیده می‌شود، مسئولیت مکانیزاسیون طرح‌های تفصیلی را به عهده گرفت. ماهواره از جمله تجهیزات جدیدی بود که برای مکانیزاسیون طرح‌های تفصیلی و به روز رسانی پایگاه‌های اطلاعاتی از آن بهره گرفته شد. نقشه‌های مکانیزه شده از مزایای قابل ملاحظه‌ای برخوردار هستند: ۱- فرسوده شدن نقشه‌ها، ناخوانایی آنها و تغییر ابعاد و مختصات منتفی است. ۲- بهنگام سازی نقشه‌ها و طرح‌های تفصیلی با سرعت و دقت صورت می‌گیرد. ۳- تهیه‌ی طرح‌های جدید هم با سرعت و هم با دقت صورت می‌پذیرد. ۴- بایگانی منظم و دستیابی سریع به نقشه‌ها امکان‌پذیر می‌شود. ۵- تمامی موارد ذکر شده، کاهش هزینه‌ها را هم به دنبال دارند.

مبحث آخر کتاب در مورد چگونگی طرح‌های تفصیلی در آینده بحث می‌کند. با توجه به اینکه طرح‌های جامع و تفصیلی به صورت سنتی زمینه‌ی لازم برای اجرا ندارد و ثابت گردیده که عملاً قادر نیستند برای یک یا چند دهه مسائل و مشکلات شهری را پیش‌گویی کنند، لذا جداسازی اراضی شهری از یکدیگر و اختصاص آنها به کاربری‌های مختلف، بدون در نظر گرفتن جمله مسائل کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و حقوقی نمی‌تواند برای جامعه‌ی شهری مفید باشد و بدین ترتیب، ضرورت تغییر در نوع نگرش، فرآیند تهیه، موضوع و شکل طرح‌های فوق احساس می‌گردد.

آنچه که امروز بدیهی شده است آن است که در آینده همچون عصر گذشته، عنصر «زمان» بر برنامه‌ریزی برنامه‌ها و طرح‌ها اثر خواهد گذاشت. زیر ساخت‌های در حال فرسوده شدن، فرسودگی مراکز شهر و بافت‌های قدیمی، محدودیت بودجه‌های عمومی و عمرانی، رشد حومه‌ی شهر، عمیق‌تر شدن فاصله‌های طبقاتی، مسئله‌ی پایداری محیط زیست، پایداری اقتصاد ملی، رقابت جهانی و گسترش وابستگی ملل به یکدیگر، درگیری کاربری اراضی با مسئله‌ی حمل‌ونقل و کیفیت هوا و بسیاری از مسائل حل نشده‌ی ۳۰ سال گذشته حاکی از آن است که برنامه‌ریزان و طراحان باید مفاهیم جدید را ایجاد و روش‌های جدیدی را ابداع نمایند.