

سازمان اداری و اجرایی طرح جامع و تفصیلی جدید تهران^۱

نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران که در چارچوب موافقتنامه مهر ماه ۱۳۸۲ بین شهرداری تهران و وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل شد، مدیریت و هدایت مشاورانی که از اسفند ۱۳۷۹ با "بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران" کار طرح تفصیلی جدید را شروع کرده بودند را به عهده گرفت. مهندس حبیب الهیان مشاور وقت شهرسازی تهران و معاون فعلی شهرسازی و معماری شهرداری، ریاست این نهاد را به عهده گرفت. شورای راهبری و هدایت طرح توسعه شهری مرجع سیاستگذاری و هدایت این نهاد است. این نهاد ارکان دیگری را نیز به منظور تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی به شرح ذیل در کنار خود دارد.

شورای راهبری و هدایت طرح توسعه شهری تهران

این شورا که اعضای آن در موافقتنامه بین شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی برحسب مسئولیت و مقام مشخص شده‌اند، نقش هیئت مدیره نهاد را دارا است و طی جلسات ادواری خود برنامه‌ها و اهداف نهاد را تصویب کرده و سیاست‌های اصلی را برای تهیه طرح ارائه داده است. (اسامی اعضای شورا، شرکت‌ها و افراد در نمودار شماره ۱ آمده است.)

مشاوران ۲۲ گانه

این مشاوران از اسفند ۱۳۷۹ تا به حال در فرایند تهیه طرح تفصیلی مشتمل بر بررسی مسائل، ترسیم الگوی توسعه و تهیه طرح تفصیلی مناطق و همکاری با شهرداری‌های مناطق در مورد مشکلات منطقه و پاسخ به استعلام‌ها فعال بوده‌اند. این ۲۲ مشاور در قالب کمیته هماهنگی، جلسات ادواری، برنامه‌ها و کارگاه‌های مشترک داشته‌اند.

مشاور طرح جامع

این مشاور، هماهنگ کننده مطالعات و تهیه کننده مدارک و گزارش‌های مطالعات و اسناد کالبدی است و به همین منظور با شرکت اعضای چند مشاور شهر سازی و برنامه ریزی تاسیس گردید.

مشاوران علمی طرح و گروه ارزیابی مطالعات و طرحها

این افراد کارشناسان مستقلی بودند که برای بررسی، اظهار نظر، دریافت و تأیید اسناد و مطالعات تهیه شده توسط مشاوران مختلف خدمات تخصصی خود را به نهاد ارائه دادند.

مشاوران مطالعات فرادست و تکمیلی

این مشاوران که همگی مشاوران دولتی هستند در زمینه‌های زیر مطالعه کردند و اسنادی را ارائه دادند که توسط مشاور اصلی طرح جامع، بررسی و مورد استفاده قرار گرفت:

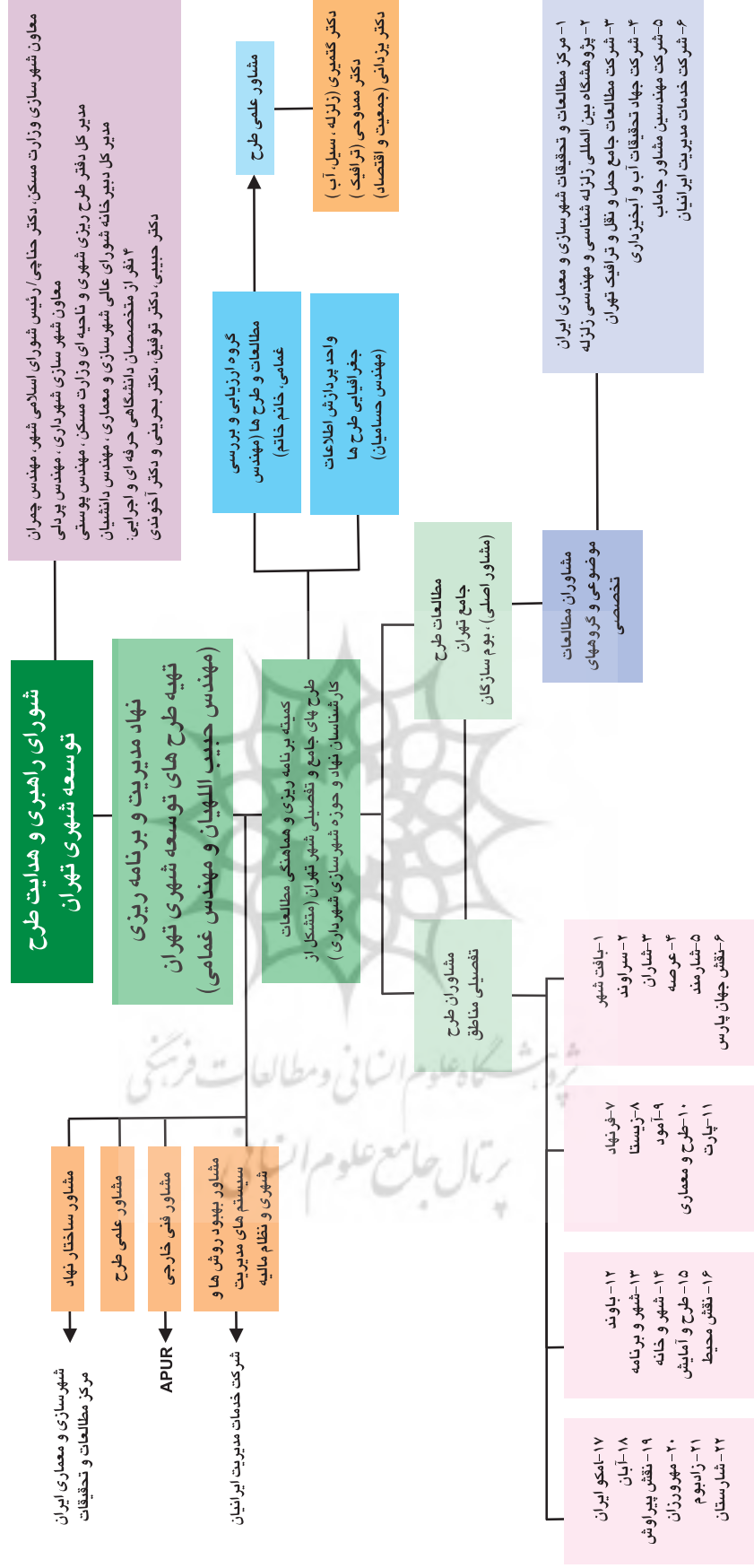
- مطالعات چشم انداز توسعه تهران
- مطالعات جمعیت و اشتغال
- مطالعات زلزله
- مطالعات ترافیک
- مطالعات منابع آب
- مطالعات سیل
- مطالعات محیط زیست

مشاوران نهاد

گروه دیگری از مشاوران، خدمات خود را مستقیماً در اختیار نهاد گذاردند و در موضوعات زیر اقدام کردند که اغلب در حوزه مدیریت و ساختار قرار دارند.

- مشاور تهیه ساختار نهاد و تنظیم لایحه به منظور دائمی کردن وظایف نهاد
- مشاور APUR از شهرداری پاریس به منظور برگزاری کارگاه‌های سراسری بین مشاوران و مدیران شهری، ارائه دیدگاه‌های خود در موضوعات مورد بحث، تهیه گزارش‌هایی درباره فرایند تهیه طرح‌ها و اظهار نظرهای کارشناسی
- مشاور بهبود روش‌های مدیریت شهری و نظام مالی شهرداری، در نمودار شماره ۱ ترکیب قرارگیری این ارکان و نام آنها آمده است.

نمودار سازمان اجرایی طرح جامع و تفصیلی



اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی جدید تهران

در جزوه هدف‌ها و روش تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی جدید تهران مصوب شورای راهبری از معضلات پیش آمده طی چند دهه گذشته شهر تهران چنین یاد شده است:

- وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
- در معرض اضمحلال بودن نواحی ارزشمند تاریخی و فرهنگی شهر
- تخریب و از میان رفتن دره‌های شمالی، رودخانه‌ها و باغ‌ها و چشم اندازها
- از دست دادن فرصت ایجاد یک مرکز شهری پیشرفته در اراضی عباس آباد
- در حال از دست دادن اراضی ارزشمند غرب مسیل کن
- محدودیت‌های طبیعی چون کمبود آب، آلودگی هوا و آسیب پذیری در برابر زلزله
- ترافیک طاقت فرسا
- کمبود خدمات و تاسیسات و تجهیزات شهری
- ...

و بلافاصله اضافه شده است که حل این مسائل در یک چارچوب واحد ... و با یک برنامه و طرح واحد ممکن نیست ... و مستلزم مشارکت و هماهنگی نهادهای متعدد در تمام سطوح از تهیه و تدوین قوانین تا اجرای برنامه‌ها و طرح‌های متعدد است.

پس از ذکر موارد فوق ماموریت مشخص نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران به این شرح معرفی شده است: تهیه طرحی راهبردی برای هدایت تحولات کالبدی و نحوه استفاده از زمین در شهر تهران و در توضیح این ماموریت آمده است:

"طرح جامع و تفصیلی تهران" هر چند مسائل و مشکلات تهران و راه حل آنها را فقط "کالبدی" نمی‌بیند، و هر چند ملزم به انجام مطالعات وسیع و گسترده به منظور بررسی تاثیر کلیه عوامل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، قانونی، حقوقی، زیست محیطی و ... بر تحولات کالبدی و نحوه استفاده از زمین است و بر این اساس راهبردهای توسعه تهران در کلیه زمینه‌های مذکور را نیز تدوین و پیشنهاد می‌کند، اما طرح جامع توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی، یا طرح جامع تامین مسکن، یا طرح جامع مقابله و کاهش آلودگی هوا و آب، یا طرح جامع مدیریت بحران در سوانح طبیعی، یا طرح توسعه حمل و نقل عمومی، یا طرح جامع نظام جابجایی حمل و نقل تهران و ... نیست بلکه طرح راهبردی هدایت تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی در شهر تهران با ملاحظه کلیه عوامل مؤثر فوق است. و اضافه شده است: "تهیه طرح جامع و تفصیلی با تعریفی که برای آن ارائه شد، و در

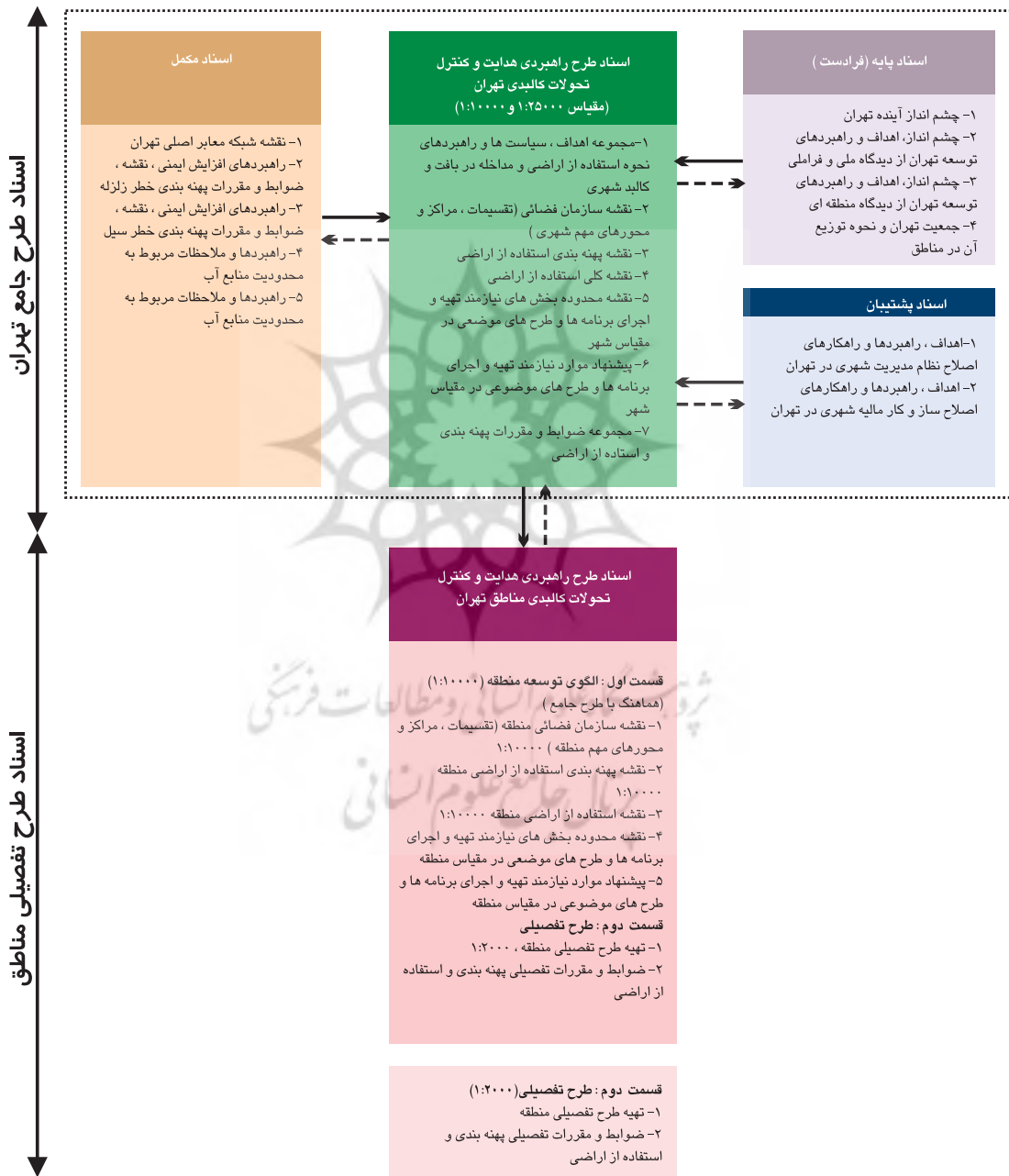


روش انجام کار

- روش تهیه اسناد به دلیل وجود برخی ویژگی‌ها در نوع خود بی سابقه بود، از جمله این ویژگی‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:
- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران این طرح را به طور مشترک تهیه کردند.
 - طرح جامع و طرح تفصیلی توامان تهیه شد.
 - طرح در مقیاس‌ها، سطوح و موضوعات متفاوت به شکل رفت و برگشتی انجام شد.
- برای شروع کار دستاوردهای برخی مطالعات انجام شده کارمیه اولیه طرح جامع و تفصیلی قرار گرفتند، از جمله:

محدوده قانونی وظایف وزارت مسکن و شهرداری تهران، پایه و مبنای اصلی و قدم اول برای هر نوع اقدامی خواهد بود که برای مسلمان در آوردن و بهبود وضعیت در سایر زمینه‌های شهری مورد نیاز است."

به منظور تحقق اهداف تعریف شده برای طرح جامع و تفصیلی، نهاد، تهیه مجموعه‌ای از اسناد به هم مرتبط را در دستور کار خود قرارداد که می‌بایست توسط مشاورین همکار تهیه کردند. این اسناد در نمودار ۲ آمده است:



نمودار شماره ۲



■ نقش مراکز شهری در عرصه شهر و حدود مراکز شهری

□ نحوه استفاده از اراضی

- شناسایی، تشخیص و تعیین پهنه‌های مختلف استفاده از زمین (مسکونی، مختلط، صنعتی و غیره) نقشه پهنه بندی مبنای اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی خواهد بود.
- بررسی عوامل محدود کننده تراکم ساختمانی، نقش اندازه جمعیت در تراکم ساختمانی، جایگاه ساختمان های بلند چیست؟ وجوه تفاوت ساختمان های مسکونی و غیر مسکونی
- شرایط و ضوابط استقرار واحدهای اداری و تجاری
- نقش طرح جامع در تامین و تخصیص زمین برای خدمات شهری
- بازنگری حریم شهر و محدوده مناطق آن در طرح جامع و تفصیلی

□ سیمای شهری

- هدایت و کنترل معماری و منظر شهری با توجه به ویژگی های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهر و مقتضیات کالبدی

□ نوسازی و بهسازی شهری

- عرصه های نیازمند مداخله
- تعریف و معیار شناسایی عرصه های نیازمند مداخله
- سیاست های مداخله

□ مقررات و ضوابط

- مجموعه ضوابط و مقررات استفاده از اراضی به همراه نقشه پهنه بندی مهم ترین سند طرح جامع و تفصیلی خواهد بود.
- چارچوب کلی و طبقه بندی موضوعات، ضوابط و مقررات جزو اسناد طرح جامع و تفصیلی خواهد بود.

همچنین در ابتدا به دلایلی که در پی می آید و بر اساس شناختی که از شرایط شهر تهران وجود داشت مشخص شد به تهیه طرح جامع به معنای متداول گذشته نیازی نیست. برخی از این دلایل عبارتند از:

- طرح مجموعه شهری تهران
- طرح حفظ و ساماندهی تهران (طرح جامع دوم)
- نتایج قراردادهای مرحله اول ۲۱ مشاور: "بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران"
- عدم نیاز به تهیه طرح جامع با معنای معمول گذشته: تقریباً تمام سطح محدوده اشغال شده و دایر است کلیه معابر شریانی و اصلی ساخته شده و یا در دست احداث است
- جمعیت به حداکثر سقف قابل تحمل، بسیار نزدیک شده

بر اساس این پیش فرض ها و با بهره گیری از نتایج مطالعات ذکر شده وظیفه تهیه طرح ها آغاز شد. برای این کار با مشاوران جدید قراردادهایی منعقد گشت، به مشاوران مناطق، بخش ها، و دستورالعمل های جدید ابلاغ شد. هماهنگی ها و رفت و برگشت های لازم مطابق نمودار شماره ۳ (صفحه مقابل) انجام پذیرفت.

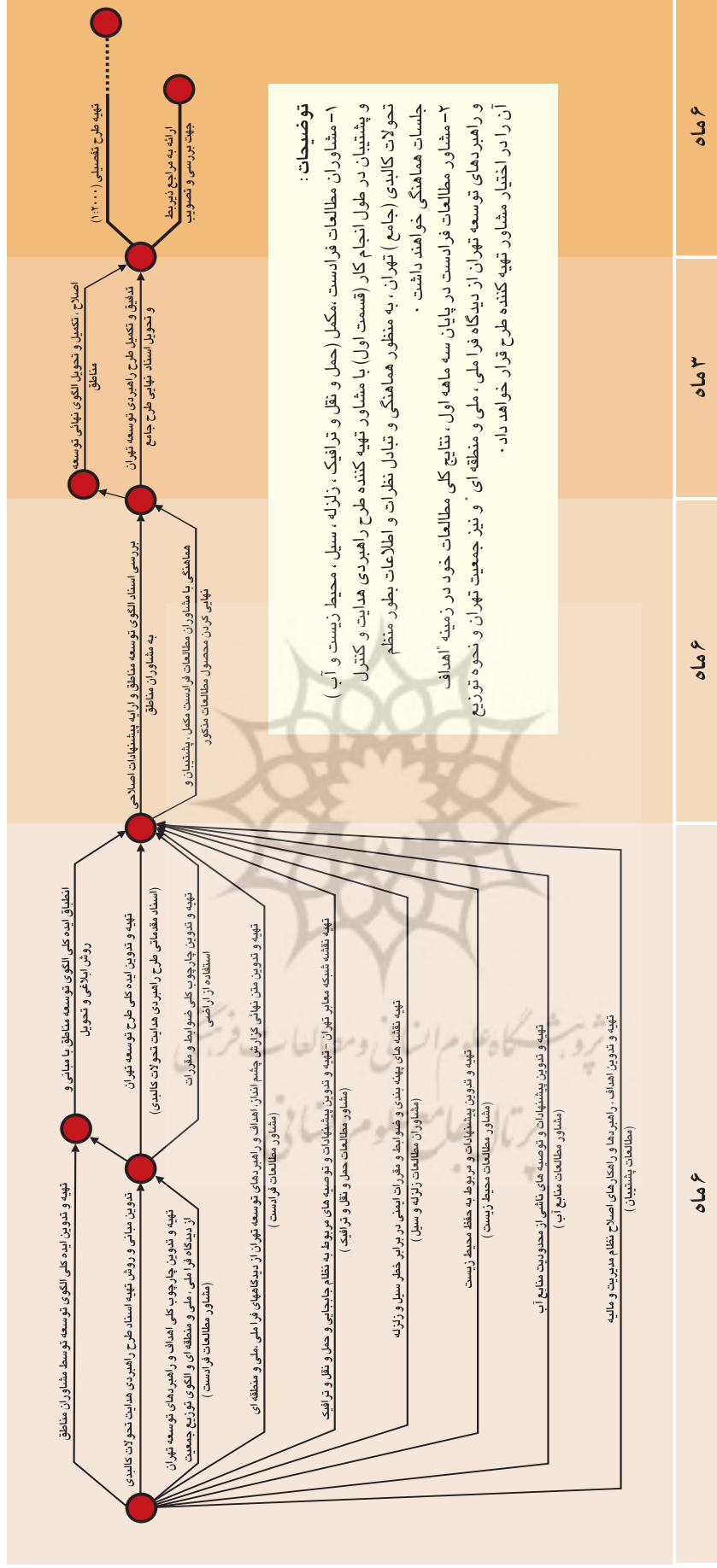
محورهای مهم اسناد طرح جامع جدید

ویژگی این طرح جامع و تفاوت آن با طرح جامع قبلی در وظایفی که طرح به عهده دارد قابل شناسایی است. از دید جزوه "هدف ها و ... پاسخ به این وظایف در گرو مفاهیم زیر است. این مفاهیم به همراه برخی دیگر از محورها در قالب شرح خدمات تنظیم و به مشاور طرح جامع ابلاغ شد.

□ سازمان فضایی شهر

- ساختار کالبدی و نحوه استفاده از اراضی و توزیع مراکز کار و فعالیت در ارتباط با شبکه حمل و نقل

نمودار کلی نحوه هماهنگی مطالعات طرح های جامع و تفصیلی تهران



قسمت اول

۶ ماه

قسمت دوم

۶ ماه

قسمت سوم

۳ ماه

قسمت چهارم

۶ ماه

نمودار شماره ۳