

قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز ساختمان

طرح‌های توسعه شهری و نظام ساخت و ساز

طرح‌های رایج شهری در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران عبارتند از: طرح جامع، طرح تفصیلی و طرح هادی. با توجه به ماهیت طرح‌های توسعه شهری در خصوص هدایت بر نظام توسعه شهری از طریق ارائه ضوابط کاربردی ساخت و ساز در ادامه ضمن تعریف طرح‌های مذکور اهداف آنها در نظام توسعه شهری برشمرده می‌شوند:

طرح جامع شهر

در بند (۲) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶ طرح جامع به شرح زیر تعریف شده‌اند:

«طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.»

ویژگی زیر از تعریف طرح جامع شهری قابل استخراج است:

- ۱- طرح جامع یک طرح کالبدی فضایی است که با بهره‌گیری از تحولات اجتماعی، اقتصادی، سیاسی جامعه به بهبود سازمان فضایی شهر و رفاه اجتماعی مردم می‌پردازد و هدف اصلی آن ایجاد نظم فضای در شهر می‌باشد.
- ۲- طرح جامع از نظر زمانی میان مدت و به لحاظ مقیاس طرح کلی است و سیاست‌های کلی توسعه شهر را برای مدت ده سال تعیین می‌نماید.

۳- طرح جامع علاوه بر خود شهر، منطقه آن را نیز مورد مطالعه قرار می‌دهد و علاوه بر سیستم کاربرد اراضی، شبکه ارتباطی و زیرساخت‌ها را نیز مورد بررسی قرار می‌دهد.

۴- تعیین احتیاجات و نیازهای شهری در قالب فضا و ابعاد زمانی مشخص، تعیین امکانات و محدودیت‌ها در زمینه منابع و تسهیلات موجود و تدوین راه حل‌ها، اهداف، سیاست‌ها و معیارها و ضوابط کالبدی و فضایی از مهم‌ترین مشخصه‌های عملی و عملیاتی طرح جامع می‌باشد.

لازم به یادآوری است که الگوی طرح جامع بارها در ایران مورد نقد قرار گرفته است و در اوایل انقلاب نام آن به «طرح‌های توسعه و عمران و حوزه نفوذ» تغییر کرد. در سال ۱۳۶۳ دستورالعمل ساده ای بنام "اساس طرح جامع" از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای تهیه کنندگان طرح‌ها برای ساده کردن مطالعات و توجه به جنبه فیزیکی طرح تهیه و ابلاغ شد. محصول نهایی طرح‌های توسعه و عمران و حوزه نفوذ نیز مانند طرح جامع عبارت است از: یک طرح کاربری زمین به همراه مقررات و ضوابط کاربری و ساختمان و تعیین محدوده شهر برای دوره ۱۰ تا ۲۰ ساله.

اهداف طرح جامع شهر

باتوجه به تعریف ارائه شده از طرح جامع اهداف زیر برای طرح های جامع شهر قابل استنباط است:

- ۱- تهیه برنامه بلند مدت شهر.
- ۲- تعیین نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهر.
- ۳- تنظیم خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط(ترمینال) و فرودگاهی و بنادر و...
- ۴- تامین سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و تعیین اولویت های مربوط به آنها.
- ۵- تدوین ضوابط و مقررات کالبدی و فضایی شهر.

محتوای طرح جامع شهر و ضوابط ساخت و ساز

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مصوبه مورخ ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ «دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر» محتوی طرح های جامع شهری را به دو بخش تقسیم می‌کند:

۱- ساخت شهر (و توسعه)

- مشخصات ساختی و کالبدی(شعاعی، خطی، پیوسته و ناپیوسته و غیره).
- تعیین حوزه عملکردهای اصلی(کاربری‌های عمده و موثر شهر).

- خطوط کلی و نظام شبه ارتباطی (تسهیلات شهری عمده مثل خط آن شهری، فرودگاه و غیره).
- نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری.
- منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری.
- حدود کلی تراکم جمعیت شهر.
- محدوده استحفاظی یا حریم شهر.

۳- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد

- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین.
- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره).
- چگونگی توزیع تراکم جمعیت.
- عناصر و بافت‌های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی.
- حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی.
- کلیات معماری سیمای شهر، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های اقلیمی.
- حفاظت محیط زیست.

