

قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز ساختمان

طرح آماده سازی زمین

آماده سازی زمین را می‌توان برنامه اجرایی در نظام توسعه شهری تعریف کرد. یعنی آنچه در طرح‌های جامع و تفصیلی تدوین شده است در آماده سازی زمین به مرحله اجرا در می‌آید. آماده سازی زمین از سال ۱۳۶۴ به عنوان فعالیتی جدید در فرآیند برنامه ریزی شهر در ایران معمول شد. لذا می‌توان آماده سازی زمین را تلفیقی از اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی و قواعد تدوین شده و دیگر عواملی که در ساختار برنامه ریزی شهری، طرح‌های معماری و مهندسی ساختمان برای مناسب‌تر شدن محیط مسکونی، در قالب ویژگی‌های اقلیمی و نظام اقتصادی و خصوصیات زمین ضرورت می‌یابد.

در ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱ آماده سازی زمین به شرح زیر تعریف شده است: «آماده‌سازی زمین عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می‌سازد که شامل موارد زیر می‌باشد:

الف - عملیات زیربنایی از قبل تعیین بروکف، تسطیح و آسفالت معابر، تأمین شبکه‌های تأسیساتی آب و برق، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب و غیره.

ب - عملیات روستایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز، اداره آتش‌نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن.»

❖ اهداف طرح آماده سازی زمین

اساسی‌ترین هدف طرح‌های آماده سازی زمین تحقق توسعه شهری پیش بینی شده به منظور افزایش عرضه مسکن شهر است. در حالی که هدف‌های راهبردی مورد نظر آن را هم می‌توان به شرح زیر بر شمرد:

- تغییر ثقل شهری و ایجاد تعادل میان مراکز جمعیتی
- تنظیم مدیریت اجرایی برنامه‌های توسعه شهری
- مشارکت مردم در ایجاد محیط زندگی مردمی و جمعی خود
- تأمین خدمات عمومی از طریق سرمایه گذاری و مدیریت مردمی
- هدایت و جابجایی و استقرار جمعیت و جلوگیری از اسکان غیر رسمی
- ایجاد تعادل میان سکونت‌گاه‌ها
- ایجاد اشتغال
- تهیه زمین در مقیاس انبوه به منظور تولید مسکن
- جلوگیری از توسعه بی برنامه شهر و تهیه زمین مناسب با کاربری مسکونی
- ممانعت از تبدیل زمین‌های کشاورزی و باغات به کاربری مسکونی و صنعتی
- ایجاد محیط مسکونی مناسب از نظر برنامه‌ریزی شهری، معماری، تأسیسات زیربنایی و خدمات شهری و تجهیزات روبنایی

❖ محتوای طرح آماده سازی زمین

طرح‌های آماده سازی زمین در شهرهایی که فاقد برنامه شهری و یا دارای طرح شهری نامناسب هستند جایگاه اجرایی‌تری می‌یابد و شناخت عمومی شهر را باعث می‌شود. ولی در شهرهایی که دارای طرح جامع و تفصیلی مناسب هستند به مطالعات و نقشه‌های اجرایی و جزییات شهری محدود می‌شود. اطلاعات طرح آماده سازی زمین در قالب نقشه و گزارش‌های تفصیلی با محتوای زیر تدوین می‌شود:

- تفکیک زمین به قطعات کوچک و تعیین تراکم‌ها.
 - تعیین سیستم خیابان‌ها، کوچه‌ها، میدان‌ها، فضای سبز، توقف‌گاه‌ها و فضای باز.
 - تاسیسات شهری شامل، آب، برق، گاز و فاضلاب.
 - مراکز محلات و خدمات شهری شامل؛ خدمات اداری، تجاری، بهداشتی، آموزشی و تفریحی و غیره.
 - ضوابط و معیارهای ساختمانی و الگوهای طراحی معماری با در نظر گرفتن وضعیت اقلیمی و معیشتی.
- نادیده گرفتن فرایندهای توسعه شهری و شهرنشینی در نظام تهیه طرح‌های جامع مسایل را پیرامون شهرها و بخصوص شهرهای بزرگ کشور بوجود آورده است که همگی فرآیند شهرنشینی و ساخت و سازهای خارج از ضابطه را باعث شده اند که مهمترین این مسایل عبارتند از:

- گسترش شهر در امتداد جاده‌های برون شهری
 - شکل‌گیری روستا-شهرهای حاشیه شهرها
 - تشکیل مجموعه‌های از هم گسیخته شهری
 - عقب ماندگی اسکان‌های خارج از محدوده
 - نابودی محیط زیست و منابع طبیعی نواحی بلافصل شهر که از حوزه نظارت قانونی شهرها خارج هستند.
- لازم به یادآوری است شورای عالی شهرسازی و معماری در بند (ب) مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۵/۲ لزوم مطابقت محتوایی کلیه طرح‌های آماده‌سازی را با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی به شرح زیر مورد تاکید قرار داد:
- «از این تاریخ (۱۳۶۸/۵/۲) تا اطلاع بعدی کلیه طرح‌های آماده سازی بایستی کاملاً با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی مطابقت کامل داشته باشد و هر گونه مغایرت نسبت به کاربری‌ها و محدوده مصوب توسعه، دارای مغایرت اساسی محسوب شده و تصویب آن در اختیار شورای عالی شهرسازی و معماری است. در مورد شهرهایی که فاقد طرح مصوب توسعه شهری نیز باشند بایستی امکان و وسعت آماده سازی به تایید شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.»

