

پروژه

طرح جامع و طرح تفصیلی

شهر مقدس نجف



دکتر سید ضیا حسینی

۰۹۱۲۴۵۲۳۴۹۱

اسفند ماه ۱۴۰۲



چکیده طرح:

طرح جامع یک سند و خط مشی است که برای کمک به جوامع طراحی شده است تا چشم اندازی از آنچه می خواهند در آینده رخ دهد، را به تصویر بکشد. طرح های جامع به راهنمایی جوامع در تصمیم گیری در مورد توسعه و حفظ کاربری زمین کمک می کند. رح جامع شهری نوعی برنامه ریزی شهری است که به توسعه فیزیکی یک شهر در دراز مدت مربوط می شود و معمولاً بازه زمانی حدود ۱۰ تا ۱۵ سال آینده را پوشش می دهد. قالب طرح جامع شهری می تواند متفاوت باشد، اما اساساً یک سند برنامه ریزی بلند مدت است که چارچوبی برای رشد آینده فراهم می کند.

این طرح بر تعیین اهداف سطح بالا و تعیین مناطق رشد مطلوب برای یک شهر یا منطقه شهری تمرکز دارد. اهداف طرح جامع شهری ممکن است شامل تسهیل حمل و نقل در سراسر شهر، ایجاد فضاهای اجتماعی بیشتر، بهبود کیفیت زندگی شهروندان، یا تشویق مردم به بازدید یا نقل مکان باشد. مرکز استان کربلا در عراق است. این شهر از جهت شرق در فاصله ۱۶ کیلومتری رود فرات و از جهت غرب در فاصله ۹ کیلومتری دریاچه رزازه قرار دارد. کربلا در ۸۵ کیلومتری جنوب غربی بغداد واقع شده است و جمعیت آن ۱/۲۱۸/۷۳۲ نفر برآورد شده است. سالانه تا سقف ۳۴ میلیون زائر در روز عاشورا وارد کربلا می شوند. در روز اربعین حداکثر ۴۰ میلیون نفر از ۵۶ کشور مختلف از آرامگاه های مقدس شیعی زیارت می کنند که تعداد زیادی با پای پیاده وارد شهر کربلا می شوند. طرح تفصیلی، عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آن ها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت های مربوط به مناطق به سازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.

کربلا به دلیل مشکلات فراوان شهری از جمله سیستم فاضلاب و دفع آب های سطحی، مترو، سستم حمل و نقل عمومی، سیستم برق رسانی و دهها مشکل عمده دیگر هنوز دارای طرح جامع شهری برای ۱۰ الی ۱۵ سال آینده نمی باشد. در این پروژه ظرف مدت ۹ ماه طرح جامه شهری بر اساس استانداردهای روز دنیا و همچنین با توجه به تاریخی بودن شهر کربلا و حرم های مطهر حضرت اباعبدالله الحسین (ع) و حضرت ابوالفضل (ع) طراحی خواهد شد که در این طرح جامع نقشه مترو، سیستم فاضلاب، سیستم حمل و نقل عمومی شامل اتوبوس های BRT و غیره، بخش بلند مرتبه سازی در کربلا، نقشه فضای سبز و نقشه کاربری کل شهر کربلا، برنامه توسعه ای در ۵ سال آینده و ده ها مورد دیگر مشخص خواهد شد. با ایجاد این طرح حداقل ۵۰۰۰ پروژه زیر مجموعه این طرح ایجاد می شود که زمینه سرمایه گذاری ۱۰ میلیارد دلاری خارجی و ورود تکنولوژی و ایجاد اشتغال ۲۰۰ هزار نفری را برای مردم عراق فراهم می کند

خلاصه طرح :

نام پروژه : طرح جامع شهری و طرح تفصیلی شهری کربلا

زمان پروژه : ۹ الی ۱۲ ماه کاری

هزینه پروژه : ۹۳۲.۰۰۰ دلار (نهصد و سی و دو هزار دلار)

نقشه های خروجی طرح و پروژه :

- نقشه توسعه شهر در بازه زمانی ۱۰ ساله مطابق با نقشه های طرح جامع با مقیاس های ۱:۵۰۰۰ یا ۱:۱۰۰۰۰.
- نقشه های طرح تفصیلی بر اساس GIS سیستم اطلاعات جغرافیایی با مقیاس ۱:۲۰۰۰
- ماکت کل شهر
- نقشه GIS سه بعدی کل شهر کربلا
- نقشه های سیستم دسترسی حمل و نقل عمومی BRT
- نقشه های خطوط مترو
- نقشه های سیستم فاضلاب و جمع آوری آب های سطحی
- نقشه های جانمایی اماکن تاریخی و مذهبی
- آموزش ۲۵ نفر مهندس و شهرساز عراقی و انجام بیشتر پروژه توسط خود عراقی ها برای آمادگی دیگر شهرها
- نقشه فضاهای قابل سرمایه گذاری در شهر کربلا
- پلان و برنامه جامع جذب سرمایه گذاری خارجی ۱۰ میلیارد دلاری برای شهر کربلا
- ایجاد اشتغال ۲۰۰ هزار نفری در طول مدت اجرای طرح

تجهیزات و وسائل لازم :

- عکس های هوایی سه سال اخیر از گوگل
- لب تاب COR^۹ دو عدد و ۵ عدد دسکتاپ مدل COR^۹
- دستگاه پرینتر سه بعدی و دستگاه تر دی اسکن مدل لایکا و دستگاه نقشه برداری
- دفتر پروژه شامل حداقل ۵ اتاق
- پرینتر ۵ دستگاه و پلاتر مدل HP

نفرات و تیم مورد نیاز :

- ۱۴ نفر مهندس در رشته های جامعه شناسی، عمران و سیول، شهرسازی، معماری، برق، مکانیک و نقشه بردار عراقی
- ۱۰ نفر مهندس در رشته های جامعه شناسی، عمران و سیول، شهرسازی، معماری، برق، مکانیک و نقشه بردار
- ۵۰ نفر کارمند عادی برای امار برداری و نقشه برداری

مجری و مدیر پروژه : دکتر سید ضیا حسینی دکتری معماری گرایش مدیریت پروژه و ساخت از دانشگاه تهران

طراحی قصرهای ریاست جمهوری، نماینده وزارت شهرسازی در یونسکو سازمان ملل متحد، بازسازی ۱۰۰ پروژه قدیمی و تاریخی در کشورهای مختلف، طراحی طرح جامع شهری و تفصیلی شهر بامیان با همکاری دانشگاه المان و یونسکو، طراحی طرح جامع شهر کابل با همکاری دانشگاه اخن المان، بخش شهری ژاپن و یونسکو، طراحی بیش از ۳۰۰ پروژه بزرگ و کوچک در شورهای امارات متحده عربی، کانادا، امریکا، ایران، افغانستان، سوئد و

طرح جامع

داشتن یک طرح جامع شهری مزایای بسیار زیادی را ارائه می دهد. جای تعجب نیست که داشتن طرحی برای هدایت رشد آینده شهر شما در بلند مدت، چه نتایج مطلوبی خواهد داشت. خطوط کلی طرح جامع شهری برای اینکه به طرح های دقیق تبدیل شود و قابلیت اجرایی پیدا کنند نیاز به استفاده از مکانیزم طرح های تفصیلی دارند. زیرا طرح جامع شامل خط



مشی، راهنمایی و مسائل کلی است و به جزئیات نمی پردازد به همین خاطر بعد از تصویب طرح جامع شهری، متعاقبا نیاز به تصویب طرح تفصیلی است تا با تنظیم برنامه های مدون و مفصل بتوان اقدامات لازم در مناطق و محلات شهری را به صورت جز به جز انجام داد و با این کار طرح جامع شهری

قابلیت اجرایی پیدا می کند و تکلیف وضعیت زمین ها و مالکیت آنها همراه با مدیریت شهری خواهد بود و بر کاربری زمین ها و فضاهای شهری، کنترل و نظارت دقیق تری انجام می گیرد.

برخی از مزایای طرح جامع عبارتند از

شناسایی دیدگاه های کوتاه مدت و بلند مدت و

در یک طرح جامع، اهدافی را که می خواهیم در سه تا پنج سال آینده به آنها برسیم و همچنین پروژه هایی که برای دستیابی به آنها باید انجام دهیم را مشخص می کند. برای مثال، ساخت دو پارکینگ جدید درآمد بیشتری به همراه خواهد داشت، اما آیا با دیدگاه شهر شما برای ساخت پیاده رو و محیط سبزتر مطابقت دارد؟ یک طرح جامع ثبات را تضمین کرده و تضمین می کند که فعالیت های کوتاه مدت شما باعث تداخل در اهداف بلند مدت نمی شود.

جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی می شود

داشتن طرح جامع نشان دهنده برنامه ریزی هوشمندانه برای پیشرفت جامعه است. داشتن برنامه های مشخص و جهت گیری برای توسعه باعث می شود سرمایه گذاران احساس امنیت بیشتری کنند. همچنین اگر سرمایه گذاران بخش خصوصی بتوانند توسعه دراز مدت شهر را ببینند، احتمال بیشتری برای جذب سرمایه خواهید داشت.

درگیر کردن جامعه محلی

شهروندان متعهد جوامع قوی و سالم را ایجاد می کنند. وقتی مردم نقش معناداری در بحث های پیرامون آینده جامعه خود ایفا می کنند، احتمال بیشتری دارد که از پروژه های در حال انجام حمایت کنند و از نتایج آنها راضی باشند. آنها همچنین درک عمیق تری از چالش هایی که شهر با آن مواجه است، دارند. بخشی از فرآیند تهیه طرح جامع شهری شما باید شامل ارتباط با اعضای جامعه باشد که ممکن است نیاز به خلاقیت داشته باشد.

به اولویت بندی برنامه های کاری کمک می کند

طرح جامع باید به درک کامل جامعه به عنوان یکی از ضروری ترین حوزه ها توجه داشته باشد. این اطلاعات باید برای اولویت بندی پروژه ها استفاده شود. به عنوان مثال، رهبران جامعه ای که می خواهند از ارتباط متقابل میان محله ها و چندین شیوه حمل و نقل مانند پیاده روی، دوچرخه سواری و حمل و نقل عمومی حمایت کنند، از طرح جامعه شهری استفاده می کنند. در نتیجه، یکی از پروژه هایی که در فهرست اولویت ها قرار خواهند داد، تبدیل مکان های پارک در خیابان به مسیر دوچرخه سواری خواهد بود.

تصمیم گیری شفاف و منسجم را فعال می کند

وجود یک طرح جامع، نقطه مرجعی برای هیئت ها و کمیته های مختلف شهر در فرآیندهای تصمیم گیری فراهم می کند. زمانی که همه بر اساس یک مجموعه «قوانین» کار می کنند، یک شهر به احتمال زیاد به شکلی قابل پیش بینی و منظم توسعه می یابد.



تفاوت طرح تفصیلی و طرح جامع شهری

این دو طرح لازم و ملزوم یکدیگرند، اما در عین حال از نظر روش کار، شیوه تهیه، مقیاس نقشه ها و نتیجه نهایی، تفاوت هایی با هم دارند. طرح جامع شهری، به منظور تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و تامین نیازمندی های آن، بر مبنای پیش بینی ها و اهداف توسعه شهری در یک دوره ۱۰ ساله و بر اساس طرح جامع ناحیه تهیه می شود.

در واقع، طرح جامع، برنامه ای است که به صورت راهنما عمل می کند و خط مشی کلی سیاست های توسعه شهری را تعیین می کند. در نقشه های طرح جامع که معمولاً در مقیاس ۱:۱۰۰۰۰ و ۱:۵۰۰۰ تهیه می شود، محل استقرار و توزیع کاربری های شهری عمده (مثل کاربری های آموزشی، بهداشتی و فضای سبز)، تراکم های جمعیتی، حدود حریم ها و محدوده های شهری (موجود و پیشنهادی) و مسیر توسعه آینده شهر، توسط علایم و رنگ ها نشان داده می شوند.

گزارش طرح جامع نیز حاوی اطلاعاتی درباره اوضاع جغرافیایی، اقتصادی و اجتماعی شهر، ضوابط و مقررات کاربری اراضی، شبکه معابر و تاسیسات زیرساختی است. طرح جامع به سفارش وزارت ... و شهرسازی و توسط مهندسان مشاور تهیه می شود و تصویب نهایی آن با شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است.

اما طرح تفصیلی چنان که از عنوان آن پیداست، جزئیاتی را شامل می شود که طرح جامع به آن ها به صورت کلی پرداخته است. طرح تفصیلی شهر بعد از طرح جامع تهیه می شود

مطالعات تهیه طرح تفصیلی، متعاقب طرح جامع صورت می پذیرد و در حقیقت، تنظیم برنامه های مفصل و اقدامات جزئی و دقیق در مناطق و محلات شهری و همچنین طراحی آن ها را به عهده دارد.

علاوه بر این، تکلیف تمامی قطعات زمین را به لحاظ کاربری، تراکم ساختمانی و گذر بندی مشخص می کند و به عنوان یک سند در دستور کار شهرداری قرار می گیرد.

بررسی و تصویب طرح های تفصیلی به عهده کمیسیون ماده ۵ هر استان است و در صورت مغایرت طرح تفصیلی با طرح جامع، مرجع نهایی تصویب، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

انواع کاربری زمین براساس طرح جامع و تفصیلی شهری

کاربری مسکونی

کاربری مسکونی، در مورد بنایی صدق می کند که برای سکونت است و افرادی در آن زندگی می کنند و یا در باره زمینی

است که این پتانسیل را دارد.

این نوع از املاک نیز سه گونه اند:

آپارتمان

به تعدادی واحد مسکونی که در یک یا

چند ساختمان واقع شده و از نظر راه پله ،

ورودی اصلی و گاهی پارکینگ و حیاط ،

مشترک هستند آپارتمان می گوئیم .

ویلا

شامل ساختمانی یک یا چند طبقه که از نظر ورودی اصلی ، حیاط و هر نوع تأسیساتی مستقل بوده و با ساختمان

دیگری مشترک نباشد می گردد.

کاربری مسکونی

زمینی است که هنوز در آن ساخت و سازی صورت نگرفته اما مجوز ساخت واحد مسکونی برای آن از شهرداری، اخذ

گردیده یا می توان برای آن چنین مجوزی از شهرداری دریافت نمود.

کارشناس رسمی ارزیاب ملک، کار قیمت گذاری ساختمان و ارزش گذاری رسمی املاک را انجام می دهد.

کاربری کشاورزی

زمین های با این کاربری نیز بر دو نوعند: زمین زراعی و باغ.

کاربری زمین زراعی

زمینی را که در آن محصولات زود بازده (یک یا نهایتاً دو ساله) مثل گندم ، ذرت ، انواع صیفی و از این دست، کشت می

شود را شامل می گردد. این نوع زمین ها اکثراً در روستاها یا شهرهایی که قبلاً روستا بوده و بعداً بزرگ شده و تبدیل به شهر

شده اند ، وجود دارند.

کاربری باغ

از جمله کاربری هایی که در طرح تفصیلی و جامع تعیین شده و اثر زیادی در قیمت اراضی شهری می گذارد کاربری باغ است.

در این نوع کاربری (و تعریف) به زمینی که دارای درخت (اغلب میوه) باشد باغ، گفته می شود. گاهی واژه ی «مشجر» را نیز می بینید یا می شنوید که به معنای «دارای درخت» است (زمین مشجر = زمین دارای درخت) که در همین مورد، قابل ذکرند.



کاربری اداری - دولتی

شامل موسسات، ارتش، وزارتخانه ها، نهادها، شهرداری ها

و...

کاربری تجاری

در این نوع کاربری، انواع مغازه ها، رستوران ها، عمده فروشی ها و دفاتر خدماتی (مثلاً آژانس های مسافرتی و شبیه آنها) مد نظر می باشند. البته مسئله ی مهم، دارا بودن مجوز تجاری برای یک ملک است و گرنه صرف وجود یک دفتر خدماتی در جایی را نمی توان دارا بودن کاربری تجاری برای آن ملک به حساب آورد.

کارشناسی تعیین سرقفلی تجاری مغازه ها توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان انجام می شود.

کاربری صنعتی

در برگیرنده هر نوع زمین یا ساختمانی که مجوز هرگونه فعالیت صنعتی اعم از تولید، انبار و یا توزیع را داشته باشد از قبیل کارخانجات، تعمیرگاهها و کارگاه های تولیدی، می شود. این نوع از املاک اکثراً در شهرک های صنعتی و یا مناطق خارج شهرها قرار دارند. حتی اگر بر اثر گسترش شهر، چنین ملکی داخل آن واقع گردد، معمولاً توسط دستگاههای مسئول و ذیربط، حکم انتقال آن به خارج شهر داده می شود.

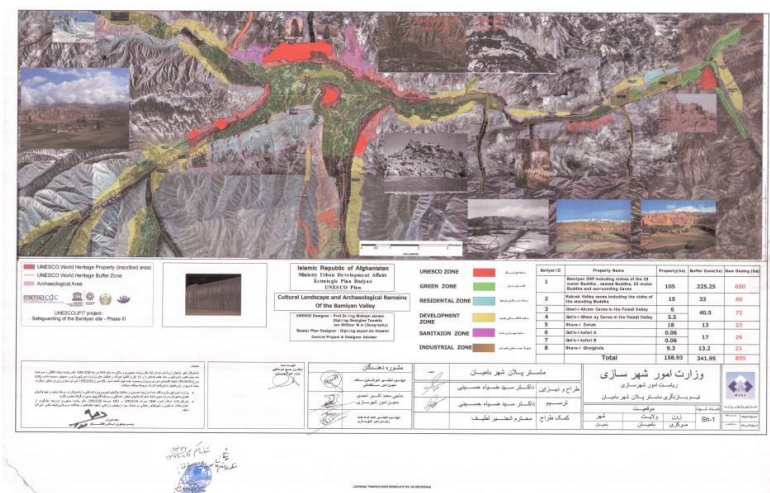
کارشناسی تجهیزات و دستگاه های صنعتی کارخانه های تولیدی توسط کارشناس رسمی تجهیزات صنعتی انجام می شود.

کاربری خدماتی

کاربری خدماتی، نوعی از کاربری های انتفاعی است. یعنی مثل کاربری تجاری، شما از آن کسب درآمد می کنید. با این تفاوت که چون این فعالیت عام المنفعه است، شهرداری ها-یا دیگر متولیان امر-بابت آن پولی از شما نمی گیرند. اما اگر شما روزی تصمیم به تغییر کاربری بگیرید، باید هزینه های #تبدیل کاربری را بپردازید. از نمونه های #کاربری خدماتی می توان «گرمابه های عمومی» را نام برد.

کاربری معدن

این نوع کاربری برای زمینی، منظور می‌شود که در خود ماده ای با ارزش و قابل استخراج، داشته باشد. انواع فلزات، سنگ های قیمتی و ساختمانی و همچنین خاک های قابل استفاده در کارهای صنعتی یا ساختمانی و یا قابل استفاده در



کارهای صنعتی یا ساختمانی و یا قابل تبدیل به یک محصول با استفاده از یک روند فرآوری، همگی جزو معادن محسوب میشوند. پس از حصول اطمینان از وجود ماده ای قابل استحصال در زمین، ملک باید به عنوان معدن به ثبت برسد. در غیر این صورت صاحب ملک اجازه ی برداشت

از آن را نخواهد داشت. اگر کسی در زمینی بدون مالک، یک معدن کشف کرده و به ثبت برساند، مالک آن زمین می‌شود.

کاربری معدن تنها در برخی شهر ها در طرح تفصیلی می آید و در همه شهر ها وجود ندارد.

کاربری ورزشی

شامل استادیوم های ورزشی، زمین های بازی ، باشگاه های ورزشی و...

کاربری پارکینگ

شامل پارکینگ های طبقاتی و پارکینگ های در سطح می باشد.

کاربری حمل و نقل

شامل ترمینال اتوبوس، ایستگاه های مترو ، پایانه ها، فرودگاه ها، راه آهن و ... می باشد.

کاربری آموزشی

شامل مهد کودک، کودکستان، دبستان، دبیرستان و دانشگاه می باشد

کاربری فضای سبز:

شامل پارک ، پارک کودک، فضای سبز، رفوژ سبز خیابان ها، میادین و کمربند سبز شهری

کاربری فرهنگی – مذهبی

شامل کتابخانه ، سینما ، تئاتر ، مسجد ، حسینیه ، گورستان و...

کاربری بهداشتی – درمانی

شامل بیمارستان ، درمانگاه ، کلینیک و...

کاربری خدمات شهری

شامل مراکز زباله ، آتش نشانی ، دفتر پست ، کلانتری ، نواحی شهرداری و...

کاربری تجهیزات شهری

شامل آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب شهری و سایر تاسیسات زیربنایی شهری است.

فاقد کاربری

اراضی که فاقد هرگونه کاربری هستند یا بعنوان ذخیره های شهری در نظر گرفته شده اند و یا هنوز طبق برنامه طرح جامع، آزاد سازی و طرح تفصیلی ندارند.

اهداف طرح تفصیلی

اهداف طرح تفصیلی عبارتند از

نحوه استفاده از اراضی شهری به همراه مساحت و موقعیت هر کدام از آنها در محلات به صورت دقیق تعیین شود.

میزان تراکم ساختمانی و تراکم جمعیت در واحدهای شهری به صورت دقیق تعیین گردد.

شبکه های ارتباطی عبور و مرور به صورت دقیق و تفصیلی، تعیین وضعیت شود.

هدف نهایی طرح تفصیلی در واقع عملی شدن اهداف و اصول طرح جامع شهری است تا با بهتر شدن شرایط و بالا رفتن

کیفیت محیط، تمامی محدودیت ها و نیازها برطرف شود و میزان توان مدیریت شهری به همراه ساماندهی کردن محلات افزایش یابد.

انواع طرح تفصیلی

به استناد قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن انواع طرح تفصیلی به سه دسته تقسیم بندی شدند که به ترتیب

عبارتند از:

- طرح های تفصیلی موضعی برای بهسازی و نوسازی بافت های موجود شهری و گسترش های جدید شهر
 - طرح های تفصیلی موضعی برای موضوعات خاصی همچون: تاسیسات، شبکه حمل و نقل، فضای سبز، منظرسازی شهری و...
 - مکمل طرح جامع شهری یا همان طرح های تفصیلی پایه
- نقشه های طرح های تفصیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ یا ۱:۲۵۰۰ تهیه می شوند

طرح تفصیلی پایه یا مکمل طرح جامع شهر چیست؟

طرح تفصیلی پایه برای باقی قسمت هایی از شهر است که خارج از طرح های تفصیلی موضعی یا موضعی قرار می

گیرند تهیه می شود و ابزارهای اجرایی را برای طرح های ساختاری در حوزه کاربری اراضی، شبکه ارتباطی، تاسیسات، یکپارچه سازی ساختار شهری و ضوابط ساخت و ساز است.

طرح های تفصیلی موضعی چیست؟

در این طرح ها محدوده هایی از نواحی خاص که از مسائل خاصی همچون مسائل اجتماعی، اقتصادی، کیفی و تاریخی

برخوردارند تهیه می شوند تا با اختصاص بودجه و مدیریت خاص در مدت زمان مشخص اجرا شود.

طرح های تفصیلی موضوعی در واقع طرح هایی هستند که برای حل مسائل شهری به اجرا در خواهند آمد. برای مثال می توان به ساماندهی محلات حاشیه شهر، بازسازی و مرمت بافت های کهنه و قدیمی شهری، مراکز تجاری و اداری شهری، انتقال جمعیت و... تهیه می شوند.

طرح های تفصیلی موضوعی چیست؟

این طرح برای موضوعاتی که از اهمیت و ضرورت برخوردار هستند فهرستی تهیه می شود. در واقع طرح های تفصیلی موضوعی طرح هایی است که برای نظم بخشیدن به یکی از عملکردهای فضای سبز، تاسیسات شهری، پارک ها، حمل و نقل شهری، سیمای شهری و... تهیه می گردند و در قالب پروژه هایی با اعتبار معین و مدیریت خاص به اجرا در می آیند. چرا باید تمام شهرها پهنه بندی شوند؟

برای پیشگیری از ایجاد هرگونه تداخل در کاربری های اراضی، یک سری پهنه بندی ها در طرح تفصیلی در هر شهر در نظر گرفته می شود تا تمامی فعالیت ها و اقدامات مربوط به هر قطعه زمین مشمول رعایت ضوابط پهنه ای که در آن قرار می گیرد شود.

در واقع هر قطعه زمین در زیر مجموعه یکی از پهنه ها قرار می گیرد و قوانینی که برای آن پهنه در نظر گرفته شده برای آن زمین اعمال خواهد شد.

از جمله این قوانین می توان به نحوه اجرای ساخت و ساز، بالاترین میزان تراکم ساختمانی مجاز، تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمان، عرض گذرگاه و... می توان اشاره کرد.

با تشکر

دکتر سید ضیا حسینی

۰۹۱۲۴۵۲۳۴۹۱

szhoseyn@yahoo.com