

## شرح خدمات طرح جامع-تفصیلی برای شهرهای کوچک

شرح	موارد انجام شده
<b>قسمت اول - تعیین و بررسی حوزه خدمات گیر روستایی برای تدقیق موقعیت و نقش شهر:</b>	
( در این مرحله از اطلاعات طرحهای فرادست ناحیه ای مصوب یا در دست تهیه استفاده می شود)	
۱- تعیین روستاهای خدمات گیر مستقیم روزانه از شهر	
۲- چگونگی عملکردهای اصلی اقتصادی روستاهای خدمات گیر	
۳- نحوه توزیع جمعیت در روستاهای خدمات گیر	
۴- شناخت کمبودهای تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و تجهیزات روستاهای خدمات گیر	
۵- تعیین حریم شهر و پهنه بندی آن	
<b>قسمت دوم- بررسی شناخت شهر و استنتاجات حاصل از آن</b>	
<b>۱- خصوصیات اقلیمی و زیست محیطی شهر</b>	
۱-۱- مکان و فرصت های گردشگری، شناخت ارزش های زیست محیطی و مواهب طبیعی شهر و حریم آن	
۱-۲- موقعیت جغرافیایی شهر و حریم ( عوامل طبیعی، عوارض زمین، وضع توپوگرافی، شیب های اصلی موثر در طرح و منطقه بندی آنها در سطح شهر و اطراف آن و همچنین سایر عوامل جغرافیایی محدود کننده و یا تسهیل کننده توسعه کالبدی شهر )	
۱-۳- مسائل زمین شناسی (جنس خاک، نوع اراضی و پوشش گیاهی، زمین لغزش و زلزله، سیل و سایر حوادث مترقبه)	
۱-۴- منابع سطحی و زیر زمینی اب و نحوه تامین آن در شهر و سیستم حرکت و دفع آب های سطحی و وضعیت مسیل ها و رودخانه ها در شهر	
۱-۵- هواشناسی (اما رطوبت، باد، تابش آفتاب)	
<b>۲- خصوصیات جمعیتی و اجتماعی شهر</b>	
۱-۲- خصوصیات جمعیتی و ترکیب و تحولات آن ( وضع جمعیت در گذشته و حال، میزان و وضعیت مهاجرت، جنس، گروه های سنی ، بعد خانوار، سواد، شاغلین و غیره)	
۲-۲- تراکم جمعیت در شهر و تغییرات آن در مناطق و محلات مختلف	
۲-۳- خصوصیات اجتماعی و فرهنگی شهر و محلات آن و چگونگی تاثیر آنها در توسعه کالبدی شهر	
* این بندها اگر در طرح های قبلی مصوب شهر مطالعه شده باشند، نیاز به مطالعه مجدد در این شرح خدمات ندارد.	
<b>۳- خصوصیات اقتصادی</b>	
۱-۳- اوضاع کلی اقتصادی شهر، میزان تولید و نوع آن در هر یک از بخش های اقتصادی ( صنعت، کشاورزی، خدمات)	
۲-۳- جمعیت فعال، اشتغال و بیکاری در بخش های مختلف اقتصادی	
۳-۳- ارزش زمین و ساختمان های مسکونی و غیر مسکونی و تغییرات آنها در مناطق مختلف شهر و عوامل که در این تغییرات نقش تعیین کننده دارند.	
۳-۴- شاخص های سرمایه گذاری بخش عمومی، خصوصی، تعاونی و دولتی در زمینه مسکن	
۳-۵- مسایل و امکانات مالی، اعتباری، فنی و اداری و شهرداری و سایر سازمان های موثر در عمران شهر در صورت وجود	

۳-۶-چگونگی مشارکت مردم در فعالیت های عمرانی شهر
۴-خصوصیات کالبدی
۴-۱-ارزیابی طرح های هادی یا جامع و تفصیلی مصوب قبلی شهر و محدوده ها و نتایج آنها
۴-۲-دورنمای شهر ( فرم شهر، سیما، منظر، توده و حجم)
۴-۳-نحوه استفاده از اراضی شهر بر حسب کاربری های مختلف موجود و محاسبه سطوح، درصد و سرانه آنها، در کل شهر
۴-۴-نحوه توزیع خدمات (آموزشی، بهداشتی، فضای سبز، خرده فروشی و غیره) در سطح شهر، با در نظر گرفتن گنجایش و شعاع دسترسی هر یک از خدمات
۴-۵-تاریخچه، علل پیدایش، روند رشد و توسعه کالبدی شهر و محلات (آ) از ادوار گذشته تاکنون
۴-۶-دانه بندی بافت های شهر
۴-۷-ریخت شناسی ادواری معماری شهر
۴-۸-ساختار و سازمانهای همراه با تعیین محدوده محلات مختلف شهر و چگونگی روابط (آ) ها با یکدیگر
۴-۹-پدافند غیر عامل و نیازهای کالبدی آن در شهر و حریم آن
۴-۱۰-بررسی تراکم و طبقات ساختمانی در مناطق، نواحی و محلات مختلف شهر
۴-۱۱-وضعیت کلی ساختمانهای مسکونی در مناطق مختلف شهر با توجه به شاخص های کمی و کیفی مالکیت، نمای ساختمان، نوع مصالح، کیفیت و قدمت ساختمان (قابل استفاده نوساز، مرمتی، تخریبی) تجهیزات و تاسیسات بهداشتی ف جهت استقرار بنا در زمین و غیره
۴-۱۲-مالکیت اراضی در شهر، با کیفیت نوع مالکیت دولتی، خصوصی و عمومی (شهرداری، اوقاف) و تاثیرات آن در شهر
۴-۱۳-اخذ اطلاعات مربوط به بافت ها، بناها، محوطه تاریخی و حریم و ضوابط و طرح های مربوط به آنها
۴-۱۴-خصوصیات، موقعیت، گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه های تاسیسات شهری (آب، فاضلاب، برق) مخابرات، اینترنت، گاز و غیره) سرانه ها، کمبودها، محدودیت ها و امکانات آنها.
۴-۱۵-وضع کمی و کیفی و تجهیزات شهری ( ایستگاههای سوخت گیری، مجتمع های خدماتی - رفاهی یا بین راهی، کشتارگاه و غسلخانه، گورستان، دفع پسماندهای جامد، آتش نشانی و غیره) کمبود و مشکلات و امکانات موجود در این زمینه
۴-۱۶-برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی در زمینه مسکن، تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر.
۴-۱۷-نظام سلسه مراتب شبکه راه های درون شهری و برون شهری و ارتباط آن با عملکردهای شهری از لحاظ شبکه بندی خیابان ها، تقاطع ها، میادین، کمربندهای و معابر پیاده و مسیرهای دوچرخه
۴-۱۸-نقش کارکردهای معابر (تفریحی، عبوری با اولویت پیاده یا سواره و غیره)
۴-۱۹-مسائل مربوط به عبور و مرور عمومی و خصوصی درون شهری و برون شهری (سیستم ارتباطی، حجم، کیفیت، نحوه کنترل، مشکلات مربوط به نقاط و گره های رفت و آمد، تعداد وسایط نقلیه عمومی و خصوصی، تعداد تصادفات، حجم عبور و مورد در مسیرهای اصلی و نقاط بحرانی و غیره)
۴-۲۰-ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر.
۴-۲۱-جمع آوری و بررسی نقشه های مصوب تفکیک اراضی، طرح های مصوب قبلی و طرح و نقشه های مربوط به معابر و فضاهای شهر و به هنگام کردن نقشه ها براساس پروانه های صادره شهرداری.
۴-۲۲-بررسی و برداشت دقیق شبکه خیابان ها تا حد کوچه های دسترسی موجود (طول، عرض، سطح مفید، مقطع اراضی، درصد شیب و نوع پوشش آن).

۴-۲۳- تهیه دستور العمل های لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان بر اجرای طرح ها و برنامه های پیشنهادی .	
<b>قسمت سوم : ارائه پیشنهادات</b>	
۱- تعیین عملکرد و نقش غال اقتصادی شهر ، پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده بالاخص با رویکرد استراتژی توسعه اقتصادی دورن زا و نیز برنامه های دولت و سازمانهای محلی یا بخش خصوصی در توسعه اقتصادی شهر همراه با تعیین میزان سرمایه گذاری لازم در هر بخش	
۲- احتمالات رشد و پیش بینی های جمعیت شهر در آینده .	
۳- تعیین الگوی توسعه و محدوده شهر .	
۴- پیش بینی امکانت مالی و فنی شهرداری در آینده و امکانتن افزایش درآمدها و تامین اعتبارات عمرانی ، توسط شهرداری و سایر سازمانهای موثر در عمران شهر .	
۵- پیش بینی نیازهای عمرانی شهر در زمینه رفه کمبود های مسکن ، تاسیسات زیربنایی ، خدمات رفاهی و سایر کارکدهای اصلی شهر .	
۶- تدوین ایده کلی یا الگوی مرتبط با فضای سبز ، فضای باز و مکان ها گردشگری و دفاع غیرعامل در شهر .	
۷- پیش بینی مکان و نحوه ایجاد یا توسعه تجهیزات شهری ( کشتارگاه ، غسالخانه، گورستان ، سیستم دفع زباله ، آتش نشانی و غیره)	
۸- برنامه عمرانی کوتاه مدت ( ۵ ساله ) و میان مدت ( ۱۰ ساله ) مربوط به شهرداری و سایر سازمانهای شهری ، مانند آموزش و پرورش ، بهداشتی و غیره .	
۹- پیشنهادهای اصلاحی لازم در مورد برنامه پنج ساله و ده ساله عمرانی شهر برای تحقق اهداف طرح .	
۱۰- برنامه ریزی کاربری اراضی شهر ( کاربری های پیشنهادی )	
<b>قسمت چهارم : اسناد اصلی طرح</b>	
- نقشه ساختار سازمان فضایی و الگوی پیشنهادی توسعه شهر ۱:۱۰۰۰۰	
- نقشه محدوده حریم شهر ۱:۱۰۰۰	
- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی ۱:۲۰۰۰	
- نقشه شبکه خیابان ها و معابر پیشنهادی شهر تا حدود کوچه های دسترسی به مقیاس ۱:۲۰۰۰	
- گزارش ضوابط و مقررات طرح برای پهنه بندی های حریم ، کاربریهای زمین شهر ، تراکم ، ارتفاع ، تعداد طبقات ، تفکیک زمین ، نمای ساختمانی ، احداث بنا ، معابر ، فضای شهری ، فعالیت های آموزشی ، فرهنگی ، خدماتی و غیره	
- گزارش تعیین اولویت ها و امکانات و تامین پیش بینی نیازهای آتی شهر در دوره های برنامه ریزی پنج ساله و ده ساله	
- فهرست طرح های موضعی - موضعی شهر با تعیین مرجع تهیه و تصویب کننده ، زمانبندی ، رویکرد تهیه و اولیت تهیه هر یک از آنها	
- فرم دستور نقشه پروانه ساختمانی شهرداری براساس پیشنهادات طرح حاضر	