

چکیده سخنرانی: ضرورت رویکرد به طرح‌های نوین شهرسازی

نمونه موردی

بررسی گام دوم در طرح‌های سیال شهری

سخنران - سهراب مشهودی

۱- طرح مسئله:

نیاز به اثبات شکست طرح‌های جامع و تفصیلی سنتی، دیگر کمتر وجود دارد و مطالعات فراوان، نتایج طرح‌ها در پایان دوره طرح و مصوبات متعدد کمیسیون ماده ۵ برای تغییر آنها مؤید این امر است.

۲- علل ناکامی طرح‌های سنتی

یک- طرح‌های سنتی به گونه‌ای برنامه‌ریزی می‌شوند که انگار زمین ملی است و فاقد مالکیت خصوصی و یا شهرداری‌ها و بخش‌های دولتی مرتبط دارای منابع هستند که به راحتی قادر به خرید املاک واقع در طرح می‌شوند.

دو- طرح‌های سنتی به تغییرات شدید شهر، مقتضیات اقتصادی و اجتماعی شهرها بی‌اعتنا هستند.

سه- طرح‌های سنتی فاقد امکان مشخص کردن اراضی جایگزین برای کاربری‌هایی هستند که مکان پیشنهادی، به علل مختلفی به عملکرد دیگر تغییر کاربری می‌دهند.

چهار- وجود مصوبات قانونی مانع، از جمله قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (۱۸ ماه)

۳- ویژگی‌های گام دوم طرح‌های سیال

یک- تعیین تمام اراضی مناسب برای هر کاربری به جای تعیین یک زمین به عنوان مناسب‌ترین زمین.

دو- تعیین تمام کاربری‌های قابل استقرار در یک زمین.

سه- تثبیت کاربری در هر زمین با توجه به خواست متقاضی، مالک و تبادل اضافه یا کاهش ارزش ناشی از استقرار کاربری.

چهار- تعیین سقف جمعیتی و از آن طریق سقف زیربنای هر یک از تقسیمات شهری، که زیربنا برای تراکم پایه و اعطای اضافه زیربنا نسبت به تراکم پایه به زمین‌هایی که بتوانند براساس ضوابط از اضافه تراکم استفاده نمایند.

پنج- تدوین ضوابط احداث بنا و تراکم براساس:

- ۱- پنج- حفظ حقوق همسایگی از بهره‌وری از اشعه خورشید و فاصله نسبت به ارتفاع.
- ۲- پنج- هماهنگی با مباحث شهری از جمله تبعیت از عرض معبر، توان آمد و شدهای معبر، ویژگی منطقه مورد استقرار، عدم استقرار مناظر شهری و ...
- ۳- پنج- عدم عدول از سقف تعیین شده برای زیربنای بیشتر از زیربنای پایه در هر منطقه.

۱۹ آبان ۱۳۸۴