

خلاصه ضوابط و طرح تفصیلی بازنگری حوزه‌های برنامه ریزی هفت‌گانه

ضوابط پاسخگویی کاربری مسکونی گونه ویژه نیازمند بازآفرینی

تغییرات و تحولات شهری دهه‌های پنجاه و شصت و در نتیجه جابجایی‌های جمعیت در شهرهای کشور به ویژه کلان‌شهرها باعث بروز مسائل و مشکلات عدیده‌ای هم چون بروز پدیده اسکان غیررسمی و پد مسکنی در نواحی فرودست شهری، تخلیه بافت‌های مرکزی شهرها و تنزل کیفیت زندگی در این مناطق شده است. سیاست بازآفرینی شهری دربرگیرنده نگرش واگذاری جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد و توسعه شهری پایدار به منظور احیای هویت شهرها و محله‌ها، ارتقای کیفیت زندگی شهری و قابلیت زیست پذیری شهرها در دورا همدر پیشگیری و درمان است. از این رو این سیاست در طرح‌های تفصیلی در قالب شناسایی پهنه‌ها و بافت‌هایی که از نظر کالبدی، زیست محیطی و... دچار فرسودگی یا ناکارآمدی شده‌اند، تحت عنوان گونه نیازمند ویژه بازآفرینی در کلیه مناطق شهری مشهود طبق نقشه مقابل دنبال شده است و در قالب ضوابط ملاک عمل، پیشنهاداتی جهت بهبود کیفیت کالبدی با هدف حفظ جمعیت ساکن و پیشگیری از تخلیه این گونه بافت‌ها در نظر گرفته شده است.

گونه‌های مسکونی ویژه بازآفرینی

در شماره قبل راجع به تراکم، سطح اشغال، حوزه ساخت و انواع تیپ و گونه کاربری مسکونی خواندید. گونه مسکونی ویژه بازآفرینی عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی ویژه بافت‌های مشخص شده به عنوان هدف بازآفرینی است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی ساکن این محدوده‌ها و در راستای تشویق به نوسازی و بازسازی، پیش‌بینی شده است. با توجه به پهنه‌بندی‌های پیشنهادی این تیپ سکونت، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ پیشنهاد شده است که عبارت‌اند از:

۱. مسکن تراکم کم گونه یک بافت نیازمند بازآفرینی

۳. مسکن تراکم متوسط گونه یک نیازمند بازآفرینی

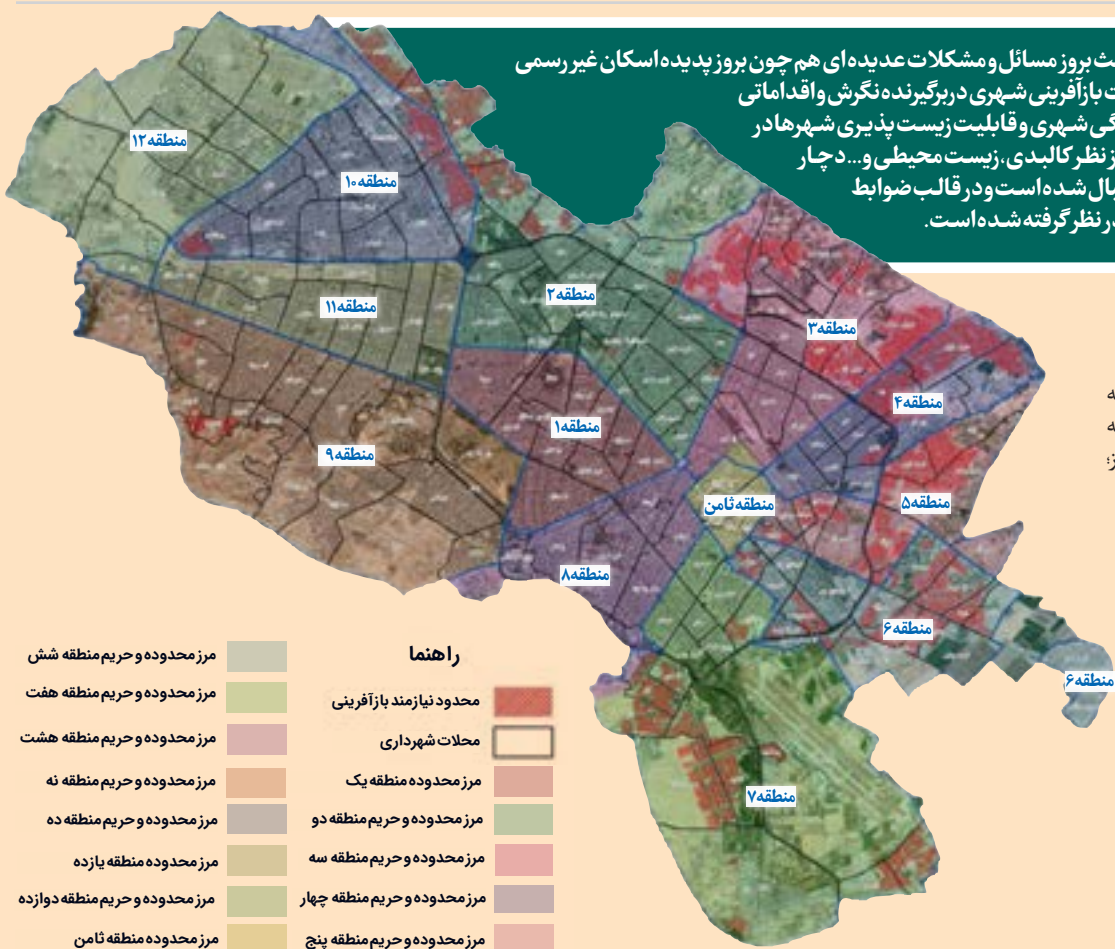
۲. مسکن تراکم کم گونه ۲ نیازمند بازآفرینی

۴. مسکن تراکم متوسط گونه ۲ نیازمند بازآفرینی

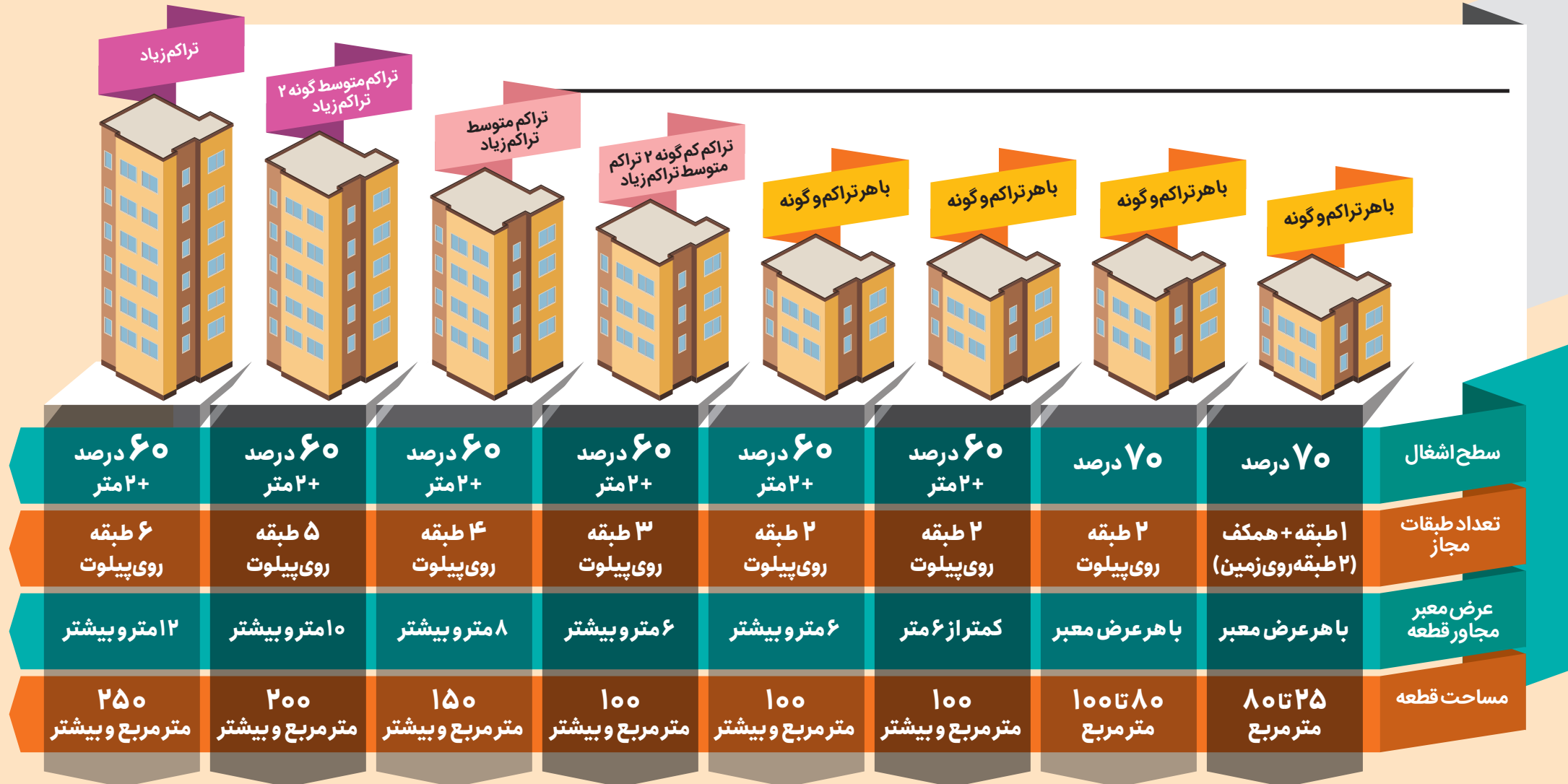
۵. مسکن تراکم زیاد گونه یک نیازمند بازآفرینی

نحوه ساخت و ساز در کاربری مسکونی ویژه بازآفرینی (شامل سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی پنج‌گانه فوق‌الذکر لازم الاجراست. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حریم سازمان‌های تأسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است.

برای اطلاع از تراکم‌های طرح، گونه و تیپ‌بندی منطقه مورد نظربه وب سایت معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد و همچنین وب سرویس‌های زیر مراجعه کنید. esup.mashhad.ir
sm.mashhad.ir



راه‌نما	مرز محدوده و حریم منطقه شش
محدود نیازمند بازآفرینی	مرز محدوده و حریم منطقه هفت
محلات شهرداری	مرز محدوده و حریم منطقه هشت
مرز محدوده منطقه یک	مرز محدوده و حریم منطقه نه
مرز محدوده و حریم منطقه دو	مرز محدوده و حریم منطقه ده
مرز محدوده و حریم منطقه سه	مرز محدوده منطقه یازده
مرز محدوده و حریم منطقه چهار	مرز محدوده و حریم منطقه دوازده
مرز محدوده و حریم منطقه پنج	مرز محدوده منطقه نامن



تخلفات ساختمانی؛ ویروسی در پیکره شهر



در تمامی شهرهای ایران برای ساخت و ساز در محیط شهری (بافت داخل شهر)، قوانین و ضوابطی وجود دارد. اما به دلیل اینکه افراد خیلی زیادی، مغایر با ضابطه‌ها و قوانین جاری عمل می‌کنند و در اصطلاح عامیانه، این قوانین را نقض می‌کنند، نهادی برای رسیدگی به این تخلفات ساختمانی، از سوی قانون‌گذار به وجود آمده است. تحت عنوان کمیسیون ماده ۱۰۰ کمیسیون ماده ۱۰۰ برای همه افرادی که به هر نحوی با ساخت و ساز یا خرید و فروش ملک سروکار دارند، نامی آشناست چون این کمیسیون مهم، وظیفه بررسی و مقابله با تخلفات ساختمانی را دارد.

منظور از تخلف ساختمانی چیست؟

P	ملک ساخته شده	مالکی قبل احداث پروژه، پروانه ساخت (جواز ساخت) را از شهرداری نگیرد.
تأمین نکردن پارکینگ و...	مغایر با باند های پروانه ساخت باشد.	
بعد از اتمام پروژه، بخش‌های دیگری به ملک اضافه شود.		

کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری به این جرائم رسیدگی می‌کند. براساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها مالکان زمین و املاک واقع در محدوده شهری باید قبل از ساخت و ساز از شهرداری جواز ساخت اخذ کنند و شهرداری موظف و مکلف است از طریق مأموران خود از عملیات‌های ساختمانی بدون پروانه یا دارای تخلف جلوگیری کند. اعضای کمیسیون ماده ۱۰۰ شهری چه کسانی هستند؟ نماینده وزارت کشور، نماینده دادگستری، نماینده شورای شهر و نماینده شهرداری که در این بین نماینده شهرداری بدون حق رأی است.

در کمیسیون ماده ۱۰۰ چه تدابیری اتخاذ می‌شود؟

معمولاً بعد از تخلف عاملان، کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در قالب ۸ شعبه، رسیدگی گسترده‌ای در این باب انجام می‌دهد و در انتها رأی خود را صادر می‌کند. در اغلب موارد رأی صادره از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری، دستور تخریب یا پرداخت جریمه مالی است. در قسمت بعدی برای آشنایی با باند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها به معرفی این موضوع می‌پردازیم.

