

تعریف انواع شیوه های مشارکت و سرمایه گذاری در پروژه های شهری:

• مشارکت مدنی:

مشارکت مدنی عبارت است از درآمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیر نقدی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی متعدد به نحو مشاع برای انجام کارهای انتفاعی (تولیدی، عمرانی، بازرگانی و خدماتی و ...) به مدت محدود، طبق قرارداد.

• مشارکت حقوقی:

قراردادی است که طی آن، شرکاء قسمتی از سرمایه شرکت های سهامی جدید را تامین و یا قسمتی از سهام شرکت های سهامی موجود را خریداری می کنند و از این طریق در سود آنها شریک می شوند.

سازمان مسکن و شهرسازی (دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی)

در ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی معماری و شهرسازی بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار و (در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهادکشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رییس شورای اسلامی شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان با تخصص معماری و شهرسازی بدون حق رای پیش بینی شده است.

در حال حاضر شهرداری برای صدور پروانه ساختمان برای پروژه هایی که ضوابط احداث آنها متفاوت با ضوابط طرح های مصوب است، حسب مورد نسبت به اخذ مصوبه از کمیسیون مذکور اقدام می نماید. نحوه عمل کمیسیون در این خصوص به شرح ذیل است:

شهرداری اموار

• تغییرات طرح جامع و تفصیلی شهری

الف (تغییر کاربر اراضی شهری)

منظور تغییر کاربری طرح تفصیلی مصوب شهر می باشد و شامل مواردی می گردد که در محدوده طرح جامع و خدماتی شهرواقع گردیده است.

ب -تغییر یا اصلاح شبکه های ارتباطی

ج -برنامه ریزی اراضی توسعه جدید شهری آماده سازی

به استناد مقررات موجود اراضی می بایست طرح آماده سازی داشته باشند . این نوع طرحها باید به تأیید مهندس مشاور ذیصلاح (مهندس شهرسازی دارای صلاحیت) و سپس به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی برسد.

• تثبیت با تغییر کاربری در حوزه استحفاظی مصوب شهرها

محدوده استحفاظی محدوده ای فراتر از محدوده قانونی و خدماتی شهر و مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری است که بعضی از فعالیتهای شهری نظیر فرودگاه مراکز صنعتی و غیره در آن قرار می گیرد و هرگونه احداث در آن متضمن رعایت ضوابط پیشنهادی طرح جامع شهری می باشد

رسیدگی به امور مرتبط با احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (موضوع وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۳ استان)براساس آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی ، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و به استناد به ماده ۸ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی ، ساختمانهایی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردند ، ملزم به اخذمجوز کمیسیون ماده ۱۳ است.

• بررسی و تأیید طرحها تفکیک اراضی

براساس ماده ۱۱ قانون زمین شهری ، وزارت مسکن و شهرسازی موظف است براساس سیاست عمومی کشور طبق آئین نامه اجرایی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند و براساس تبصره یک ماده فوق تطبق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن (موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها) در صورتی که اراضی فوق درمحدوده خدماتی شهر واقع شده باشند بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

استانداری:

علاوه بر عهده دار بودن ریاست کمیسیون ماده ۵ شورایعالی معماری و شهرسازی استان توسط استاندار و (در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) اهم اقدامات و وظایف استانداری (دفتر فنی) در ارتباط با پروژه های شهری به شرح ذیل است:

• تهیه و تنظیم طرح های هادی و نقشه های تفصیلی شهرها .

- تهیه نقشه های مربوط به طرح عمرانی واگذاری شده به دفتر فنی و شهرداریهای استان.
- کنترل و بررسی اعتبارات عمرانی شهرداری ها و دهیاری ها و راهنمایی لازم در اتخاذ روش صحیح و رعایت اولویت ها در تنظیم برنامه های عمرانی.
- بررسی در زمینه تعیین محدوده قانونی شهرها و روستاها و پیشنهاد آن به مقامات مسئول.
- همکاری با شهرداری ها و دهیاری ها در زمینه تفکیک اراضی و دادن پروکف خیابان ها و دادن راهنمایی های لازم به مسئولین امور ساختمانی شهرداری ها.
- بررسی و پیگیری امور مربوط به حمل و نقل و ترافیک استان .
- مطالعه و بررسی به منظور بدست آوردن حد مطلوب فضای سبز در مناطق مورد عمل با در نظر گرفتن موقعیت و شرایط اقلیمی منطقه .
- اظهار نظر در مورد فروش اراضی شهرها .
- تهیه آمار پیشرفت پروژه های عمرانی دفتر فنی و شهرداری ها و دهیاری ها.
- نظارت و پیگیری لازم در زمینه تامین مصالح مورد نیاز اجرای پروژه های عمرانی دفتر فنی و شهرداری ها و دهیاری ها و مراقبت در حفظ و توزیع مصالح.
- تهیه طرح و نظارت بر اجرای کارهای تاسیساتی شهرها و روستاهای دارای دهیاری.



شهرداری اهواز