



نگاهی بر مفاهیم مدیریت شهری

مؤلفان :

دکتر ابوذر شهیری و دکتر سعید محمد

چاپ چهارم



ویراستاران: دکتر محمد رحیم بیرقی و مهندس سعید پورزادی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تشریف

نگاهی بر مفاهیم مدیریت شهری



مؤلف:

دکتر ابوذر شهری

دکتر سعید محمد



سرشناسه	: شهپری، ابوذر، ۱۳۶۳ -
عنوان و نام پدیدآور	: نگاهی بر مفاهیم مدیریت شهری / مولف ابوذر شهپری، سعید محمد؛ ویراستار محمدرحیم بیرقی، سعید پورزادی.
مشخصات نشر	: تهران: شرکت پیشتازان فناوری و ارتباطات شریف یار، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۱۷۹ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۷۶۲۳-۹۸-۷
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۷۴ - ۱۷۹.
موضوع	: شهرسازی
موضوع	: City planning
موضوع	: شهرسازی -- ایران
موضوع	: City planning -- Iran
شناسه افزوده	: محمد، سعید، ۱۳۴۷ -
رده‌بندی کنگره	: HT۱۶۶
رده‌بندی دیویی	: ۳۰۷/۱۲۱۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۴۲۲۲۵۹

عنوان کتاب	نگاهی بر مفاهیم مدیریت شهری
* ناشر	پیشتازان فناوری و ارتباطات شریف یار
* مؤلف	ابوذر شهپری و سعید محمد
* مدیر تولید	پیشتازان فناوری و ارتباطات شریف یار
* ویراستار	دکتر محمد رحیم بیرقی و مهندس سعید پورزادی
* شمارگان	۱۰۰۰ جلد
* نوبت چاپ	چاپ اول ۱۳۹۹، چاپ دوم ۱۴۰۰، چاپ سوم ۱۴۰۱، چاپ چهارم ۱۴۰۲.
* چاپ و صحافی	پیشتازان فناوری و ارتباطات شریف یار
* ناظر چاپ	پیشتازان فناوری و ارتباطات شریف یار
* شابک	۹۷۸-۶۲۲-۷۶۲۳-۹۸-۷
* قیمت	۲۱۰۰۰ تومان

شماره‌ی تماس: ۰۲۱۹۱۰۷۰۴۲۶
همه حقوق برای ناشر محفوظ است

تقدیم به:

خدایی که آفرید جهان را، انسان را، عقل را، علم را، معرفت را، عشق را و به کسانی که عشقشان را در وجودم دمید.

گاهی بیاییم و احوالشان را بپرسیم.

و تقدیم به همه ی مردم عزیز کشورم که خود باید مدیری باشند نمونه، برای اداره شهری زیبا که در آن زندگی میکنند.



سخنی با خواننده

حمد و سپاس ایزد منان را که با الطاف بی‌کران خود این توفیق را به ما ارزانی داشت تا بتوانیم در راه ارتقای دانش عمومی و فرهنگ این مرزوبوم درزمینه‌ی چاپ و نشر کتب علمی دانشگاهی، علوم پایه گام‌هایی هرچند کوچک برداشته و در انجام رسالتی که بر عهده داریم مؤثر واقع شویم. گستردگی علوم و توسعه روزافزون آن شرایطی را به وجود آورده که هرروز شاهد تحولات اساسی چشمگیری در سطح جهان هستیم. این گسترش و توسعه نیاز به منابع مختلف از جمله کتاب راه دستیابی و اطلاع‌رسانی بیش‌ازپیش روشن می‌کند.

چاپ همگانی و سامانمند را می‌توان نقطه آغاز و محرک اصلی رشد روزافزون شگفت‌انگیز دانش در چند سده گذشته دانست. کتاب از یک‌سو تفکرات نویسنده خود را از مرز زمان و مکان می‌رهاند و از دیگر سو در آستانه همین رهایی خواسته و یا ناخواسته ماهیت خود را به محک نقد و بررسی وامی‌گذارد تنها در چنین ساحتی و از برخورد دیدگاه‌های گوناگون است که بشر گامی به پیش برمی‌دارد.

موسسه فرهنگی با رویکردی جدید و متناسب با تغییرات در دنیای نوین، طرح توسعه کتاب‌های گوناگون در برنامه انتشاراتی قرار داده است. این برنامه از یک‌سو، متأثر از پیشرفت‌ها و نوآوری‌های است که در سطح بین‌الملل در زمینه‌های آموزش علوم و فن‌آوری رخ داده است و از سوی دیگر، متناسب با نیازهایی است که در جامعه دانشگاهی کشور بر اساس رشد و توسعه سال‌های اخیر به لحاظ کیفی و کمی پدید آمده است.

انتشارات شریف یار با این نگرش در عرصه چاپ و نشر کتب علمی گام نهاده است. روند تولید آثار در این مجموعه علمی فرهنگی تمام مراحل پذیرش، داوری، ویراستاری فنی و ادبی، اخذ مجوز، چاپ و انتشار به هر دو شیوه «چاپ شمارگانی» و «چاپ درازای سفارش» را در برمی‌گیرد.

شما دانش‌پژوه ارجمند می‌توانید آثار مکتوب یا چندرسانه‌ای، پیشنهادات همکاری و نظرات راهگشای خود را با فرستادن پیام به نشانی ایمیل order@sharifyar.com با ما در میان بگذارید. همه تلاش ما این است که با نگاه کارشناسی و ایجاد یک فضای علمی به خلق

آثاری پر بار و نوآورانه توفیق یابیم و باور داریم که دستیابی به این خواسته تنها با همراهی شما مشتاقان حقیقی آموزش و پژوهش ممکن است.

پیشتازان فناوری و ارتباطات شریف یار

فهرست

عنوان	صفحه
فصل اول.....	۱۵
مفهوم شهر.....	۱۶
تعاریف مختلف شهر.....	۱۷
روند شهرنشینی در تاریخ ایران.....	۲۰
شهر اسلامی.....	۲۹
شهر مدرن صنعتی - خدماتی.....	۳۲
رشد شهری پراکنده Urban Sprawl.....	۳۵
الگوهای شهری - ژئومورفولوژیکی.....	۳۶
توصیف الگو.....	۳۷
دیدگاه ها و الگوها.....	۴۴
دیدگاه برنامه ریزی.....	۴۴
دیدگاه عملکردی.....	۴۴
دیدگاه هنجاری.....	۴۵
دیدگاه ژئومورفولوژیکی.....	۴۵
دیدگاه آشفستگی.....	۴۷
دیدگاه ارگانیک.....	۴۸
تقسیم بندی الگوی شهری.....	۴۸
توزیع منطقه‌ای الگوی شکل شهرها.....	۴۹
نرخ رشد جمعیت و الگوی شکل شهرها.....	۴۹
وسعت محدوده شهری و الگوی شکل شهرها.....	۴۹
تراکم شهری و الگوی شکل شهرها.....	۵۰
الگوها نظریه ها و مدل های توسعه شهری.....	۵۱
الگوهای شهری.....	۵۱
مدل های جدید در مورد الگوهای شهری.....	۵۶
عوامل موثر بر پراکندگی شهری.....	۵۷
رشد هوشمند شهری.....	۵۷

۵۸	شهر حاشیه ای
۵۹	تهیه الگوهای توسعه شهری
۶۵	فصل دوم
۶۶	نوشهرگرایی
۶۷	مفهوم برنامه ریزی و انواع آن
۶۷	مفهوم برنامه ریزی
۶۹	انواع برنامه ریزی
۷۰	انواع برنامه ریزی از نظر مدت اجرا
۷۳	تعاریف برنامه ریزی شهری
۷۴	منظور از برنامه ریزی شهری و منطقه ای
۷۷	وظایف برنامه ریزی شهری
۸۱	شهرسازی
۸۱	برنامه ریزی شهری
۸۲	طراحی شهری
۸۴	جمع بندی بررسی تفاوت برنامه ریزی شهری و طراحی شهری
۸۵	منطقه بندی شهری یا Z O N I N
۱۱۰	سرانه ها در شهرسازی
۱۱۳	استانداردهای فضای سبز
۱۱۵	سرانه فضای سبز در برخی شهرهای ایران
۱۱۶	طراحی شهری در ایران
۱۱۹	قوانین ساخت و ساز شهری
۱۱۹	نحوه ی استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه ی سکونت
۱۲۶	قوانین ساخت و ساز شهری ضوابط زیر بنایی املاک
۱۲۷	طرح تفصیلی جدید
۱۲۹	طرح آماده سازی
۱۲۹	ارزیابی طرح آماده سازی زمین در ایران
۱۴۵	فصل سوم
۱۴۶	تعریف مدیریت شهری-تعریف UMIC از مدیریت شهری
۱۴۷	مدیریت شهری در ایران
۱۴۸	سطوح مدیریت شهری و وظایف هر بخش

۱۵۸	تعاریف شهرداری
۱۵۹	ویژگی های شهرداری
۱۵۹	تاریخچه شهرداری
۱۶۰	وظایف شهرداری ها در جهان
۱۶۱	اهم وظایف شهردار
۱۶۲	مبانی مدیریت مالی شهرداری
۱۶۳	منابع درآمد شهری
۱۶۳	اموال شهرداری ها
۱۶۳	مبانی اداری شهرداریها
۱۶۴	تاریخچه شورای شهر
۱۶۵	مدیر شهری
۱۶۵	وظائف مدیر شهری
۱۶۹	منابع و مآخذ
۱۷۰	منابع فارسی
۱۷۲	منابع غیر فارسی

فصل اول

مفهوم شهر

به عبارت ساده، شهر را می توان یک واحد اجتماعی و سیاسی، یک واحد فعالیتی، فیزیکی و جمعیتی دانست. به عبارت کلی تر، شهر عبارت از الحاق یک مکان فیزیکی با مردم ساکن آن است. ولی می توان این تعریف را کاملتر نمود و گفت: شهر مجموعه ای از ترکیب عوامل طبیعی، اجتماعی و محیط های ساخته شده توسط انسان است که در آن جمعیت ساکن متمرکز شده است. جمعیت در این مجموعه به صور منظمی درآمد و آداب و رسوم را برای خود ابداع کرده است. علاوه بر آن، این جمعیت به صورت مختلف تخصص یافته، ولی از نظر تولید انرژی و غذا معمولاً وابستگی شدیدی به مجموعه های مشابه با طبیعت یا مجموعه های روستایی دارد.

شهر به معنای کامل یک سیستم باز است، یعنی نمی تواند از هر نظر کامل و مجموعه ای از تمام عناصر لازم جهت ادامه ی حیات خود باشد. بنابر این به طور مجزا و جدا از سایر نقاط نمی تواند به فعالیت خود ادامه دهد. بنابراین مبادله ی احتیاجات فیزیکی، طبیعی و اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و خلاصه تمام ضروریات بین شهر و دیگر واحدهای زیستی، از مهمترین شرایط ادامه حیات شهرهاست.

برای شهر یعنی پدیده ای که همه آن را می شناسیم و بروشنی به وجود آن آگاهی داریم، تعاریف زیادی شده است. اگر تمام شهرهای دنیا را نیز مطالعه کنیم به یک مفهوم کلی نخواهیم رسید. ولی قدر مسلم آنست که وقتی صحبت از شهر می شود، معمولاً پدیده ها و تصاویری در ذهن انسان شکل می گیرد که غیر از آن چیزهائیکه در روستاها وجود دارد.

بطور کلی، جمعیت نسبتاً متراکم، وجود خیابان ها و مراکز کار و تجارت، ساختمان های مرتفع که نسبت به دهات و روستاها متفاوت است، امکانات رفاهی و آموزشی و وجود گسترده وسائط نقلیه، همه علائمی است که در شهر وجود دارد. در دوره های گذشته بسیاری از این علائم به چشم نمی خورده است، ولی به بسیاری از نقاط شهر گفته می شده است. در تمدنهای خیلی قدیمی مراکز جمعیتی وجود داشته که به آن نقاط شهر اطلاق می شده و قطعاً به مناسبت نوع شغل و وظایفی که به عهده داشته اند با مناطق روستایی

متفاوت بوده اند. به عنوان مثال، رومیان لغتی را به عنوان Urbs استعمال کرده اند که درست در مقابل روستا استعمال داشته اس، و زمانی این لغت را بکار می برده اند که مثلاً به محلی می رفتند که فرم زندگی و مشاغل آن، با زندگی روستایی متفاوت بوده است. امروزه معمولاً در یک منطقه به نقاطی اسم شهر می دهند که دارای جمعیتی بوده و از نظر فعالیت، متنوع تر از مناطق روستایی باشند. ولی این حکم قطعی نمی تواند باشد. زیرا چه بسیار مراکز و نقاطی وجود دارند که در یک فصل از سال دارای جمعیت هستند و در غیر آن فصول خالی از آن. به هر ترتیب تعاریف متعددی از شهر شده است که ذیلاً به مهمترین آنها اشاره می کنیم:

تعاریف مختلف شهر

تعریف عددی: تعریف عددی ساده ترین تعریفی است که می توان از شهر نمود. زیرا یکی از بهترین وجه تمایز بین شهر و ده، تعداد جمعیت آن است. بر اساس عدد می توان شهر را چنین تعریف نمود: مرکزی از اجتماع نفوس که در نقطه ای گرد آمده و تراکم و انبوهی جمعیت در آن از حد معینی پایین تر نباشد. بر این اساس در بیشتر ممالک، حد جمعیت شهر ۲۵۰۰ نفر است. یادآور می شود که تعداد و رقم شاخص برای شناخت شهر، هم از نظر زمانی و هم از نظر مکانی متفاوت است، و مهمتر آنکه در هر کشوری بنا به موقعیت خاص آن کشور حد جمعیت شهر تفاوت می کند. مثلاً در فرانسه مقیاس شناخت شهر از ده، تعداد ۲۰۰۰ نفر ساکن است. در آلمان، چکسلوانی و ترکیه هم، رقم ۲۰۰۰ نفر ملاک تشخیص شهر از روستا است. در ایالات متحده و مکزیک رقم ۲۵۰۰ نفر و در هلند و یونان و ایران ۵۰۰۰ نفر و در ایرلند رقم ۱۵۰۰ نفر مشخص کننده ی شهری بودن یا روستایی بودن یک نقطه باشند. بعضی معتقدند، منطقه ی شهری به مناسبت آنکه دائماً در حال توسعه است و شهر ها را نمی توان در یک چهار دیواری قرار داد که به توان حدود و تعداد آنها را مشخص کرد، بهتر است که به این گونه موارد به جای کلمه شهر، منطقه ی شهری اطلاق می شود. تعریف آماری و عددی ضمن آنکه تعریف روشن و ساده است، ولی از نظر علمی نمی توان آن را تعریف جامعی دانست.

تعریف تاریخی: برخی از علما معتقدند که مراکزی که از قدیم نام شهر به آنها اطلاق شده است، به عنوان شهر شناخته می شوند و در واقع به افتخار قدمتی که دارند، همیشه شهر باقی می ماند.

تعریف حقوقی: نوع دیگر تعریف شهر تعریف حقوقی و اداری است. در دوره های گذشته شهرها دارای امتیازاتی بودند که در روستاها وجود نداشت. مانند بسیاری از شهرهای قرون وسطایی که حق داشتند برای خود بازار داشته باشند، یا به خدمات نظامی بپردازند. در حالی که روستاها از امتیازات برخوردار نبودند.

تعاریف دیگری نیز از شهر شده است که ذیلاً به اهم آنها اشاره می شود:

-شهر جایی است که شغل سکنه ی آن غیر از کشاورزی باشد.

-سیمای شهر و مناظر و مساکن آن، وجه تمایز شهر با روستا است.

-شهر جایی است که در آن نوع مسکن، رفتار، درآمد، سیمای شهر و پوشاک مردم آن با روستا متفاوت باشد.

به نظر جغرافیدانان، شهر منظره ای مصنوعی از خیابان ها، ساختمان ها و دستگاه ها و بناهایی است که زندگی شهری را امکان پذیر می سازد. جغرافیدانان، شهر را به عنوان یک واحد مجزا به حساب نیاورده و ارتباط متقابل آن را با منطقه و کشور مورد مطالعه قرار می دهند. روی هم رفته از تعاریفی که ذکر شد، هر چند که هیچ کدام به دلایلی آن طور که باید گویا نمی باشند، شاید بتوان برای شهرها مشخصاتی قائل شد. این مشخصات می تواند از جمعیتی، مساحت نوع شغل، روابط مردم، امکانات رفاهی و تاسیسات عمومی، عوامل تجاری و اداری و صنعتی، بافت و ساختمان فیزیکی، تصاویری از شهر را در ذهن به وجود آورد. در حقیقت شهر جایی است با جمعیتی تعلیم یافته در بخش خدمات اداری، بانکداری، آموزش و پرورش، بهداشت، صنایع و کارخانه های بزرگ، با سبک زندگی متفاوت از جامعه روستایی.

به منظور تعریف شهر، می توان از جنبه های مختلف آن را مورد بررسی قرار داد:

تعریف شهر از منظر اقتصاد: شهر محلی است که غالب فعالیت های آن صنعت و خدمات باشد.

تعریف شهر از منظر جمعیت: بر اساس استانداردهای جمعیتی کشورهای مختلف متفاوت است. مثلاً در ایالات متحده ۲۵۰۰ نفر

تعریف شهر از منظر مساحت: گاهی شهر را بر اساس مساحتی که دارد می توان تعریف کرد. تعریف شهر از منظر فرهنگ: زبان، ویژگی های رفتاری مشترک و ... می تواند مبین وجود یک شهر باشد.

تعریف شهر از منظر سازمان سیاسی، اداری: در روستاها چارچوب سازمان یافته سیاسی، اداری موجود نیست ولی در شهر می توان آن را یافت.

تعریف شهر از منظر معیار کالبدی: شهر جایی است که از یک نظم در طراحی و کالبد تبعیت می کند.

تعریف شهر از منظر تکنولوژی: معیاری است که بر اساس آن شهر را محل تبلور تکنولوژی می دانند.

تعریف شهر از منظر اکولوژی (زیست بوم): شهر محصول تلاش انسان جهت غلبه بر محیط طبیعی است.

تعریف شهر از منظر جامعه شناسی: شهر، مکان کنش - های اجتماعی در ابعاد مختلف برای گروه های اجتماعی است.

روند شهرنشینی در تاریخ ایران

تاریخ شهرنشینی در ایران را شاید بتوان به کلان ترین شکل آن به سه دوره تقسیم کرد. هریک از این دوره ها به نسبت دوره ی قبلی فاصله ی زمانی کمتری را در بر می گیرد و تراکم و شتاب بیشتری را در فرایند شهری شدن و افزایش تنوع شهری نشان می دهد که این امر را باید حاصل سرعت گرفتن عمومی فرایندهای تغییر فرهنگی در طول دوران های تاریخی انسانی دانست که همچنان ادامه دارد

ادوار شهرنشینی در ایران

تاریخ شهرنشینی در ایران را شاید بتوان به کلان ترین شکل آن به سه دوره تقسیم کرد. هریک از این دوره ها به نسبت دوره ی قبلی فاصله ی زمانی کمتری را در بر می گیرد و تراکم و شتاب بیشتری را در فرایند شهری شدن و افزایش تنوع شهری نشان می دهد که این امر را باید حاصل سرعت گرفتن عمومی فرایندهای تغییر فرهنگی در طول دوران های تاریخی انسانی دانست که همچنان ادامه دارد.

سه دوره ی مزبور را می توان چنین تعریف کرد:

دوره ی نخست، از شکل گیری شهرهای نخستین تا سقوط امپراتوری ساسانی، یعنی از هزاره ی سوم پیش از میلاد تا سال ۶۴۱ میلادی که در اینجا ما از عنوان شهر باستانی برای آن استفاده خواهیم کرد.

دوره ی دوم، از شکل گیری شهرهای اولیه ی اسلامی تا پایان دوره ی قاجار، یعنی از سال ۶۴۱ تا ۱۹۲۵ میلادی که در اینجا ما از عنوان شهرهای اسلامی از آن سخن خواهیم گفت.

دوره ی سوم، از شکل گیری دولت پهلوی در سال ۱۹۲۵ تا امروز که در اینجا با عنوان شهر جدید (خدماتی - صنعتی) به آن اشاره خواهیم کرد.

شهر باستانی

قدیمی ترین تمدن شناخته شده ی ایرانی در منطقه ی عیلام از نیمه ی هزاره ی سوم پیش از میلاد ظاهر شد و تا قرن ششم پیش از میلاد تداوم داشت.

مشخصه ی سیاسی این تمدن که بر زمین های کم ارتفاع منطقه ی خوزستان شکل گرفت، نوعی اولیگارش فدراتیو با توزیع قدرت تمرکززدا بود که به نسبت به دو حوزه ی تمدنی در غرب (بین النهرین) و شرق (شمال هند) افراد داشت. تماس و رابطه ی عیلام با تمدن های بین النهرینی سومر، بابل و آشور تقریباً همیشه در قالب جنگ ها انجام می گرفت. لذا برای حفظ این تمدن نیاز به تمرکز شدید قدرت سیاسی وجود داشت. این تمرکز، عمدتاً در منطقه ی جنوب زاگرس، در خوزستان در شهر شوش و در فلات مرکزی در شهر انشان انجام گرفت.

پادشاهان عیلام تقریباً از آغاز هزاره ی دوم عنوان «پادشاهان انشان و شوش» را داشتند. در نتیجه شهرنشینی در جنوب غربی را باید یکی از حوزه های مهم شهرنشینی باستانی در ایران دانست: «با توجه به پاره ای مدارک می توان دریافت که پس از سال ۳۰۰۰ پیش از میلاد شوش به صورت یکی از شهرهای پر جمعیت و مهم منطقه درآمد است... {هرچند}... جمعیت شهر باستانی شوش هیچ گاه از شمار ۴۰ هزار تن بالاتر نرفت».

شوش در عین حال روابط تجاری گسترده ای با تمام مناطق جنوب غرب و مناطق شمالی فلات ایران داشت. انشان (تل ملیان) نیز در ۲۶ کیلومتری شمال شیراز کنونی، حوزه ی تمدنی پر اهمیتی به وسعت ۴۵ هکتار و جمعیتی حدود ۴۵۰۰ نفر را در بر می گرفت. پادشاهی عیلام، در دوره ی موسوم به نوعیلامی (۷۵۰ تا ۶۵۳ پیش از میلاد) رو به ضعف و زوال گذاشت. در کنار این تمرکز دولتی - تمدنی در غرب و جنوب غربی ایران، در هزاره ی سوم مطالعات باستان شناسی گویای حضور شهرنشینی در مناطق جنوب شرقی و فلات مرکزی ایران نیز هستند:

نتایج تحقیقات باستان شناسی در سال های ۱۹۷۶-۱۹۷۷ در بمپور بلوچستان، تل ابلیس، تپه یحیی و شهداد در استان کرمان و شهر سوخته در سیستان... نشان داد که در قرون

اولیه ی هزاره ی سوم پیش از میلاد جوامع روستایی به موازات بین النهرین در سراسر ایران با آهنگ رشد برابری در راه رسیدن به مرحله ی شهرنشینی گام بر می داشتند...

در حد فاصل سال های ۴۵۰۰ تا ۳۰۰۰ قبل از میلاد در سرزمین های شرق و جنوب شرقی ایران داد و ستدهایی در زمینه ی فرآورده های صنعتی و کشاورزی در سطح ملی، منطقه ای و برون منطقه ای انجام می شده است... در محیط باستانی شهداد در حاشیه ی غربی دشت لوت... در طول هزاره ی سوم... با رشد صنعتی، اقتصادی و پیچیدگی های نظامی اداری روبرویم که این منطقه را به یک مرکز بزرگ شهری بدل کرده بود.

شهر سوخته با جمعیتی که بین ۲۵۰۰ تا ۵۲۰۰ نفر متغیر بوده در طول هزاره ی سوم از شهرهای پر جمعیت به شمار می آمده است: «به طور کلی می توان گفت که شماری از واحدهای مسکونی و یک کاخ نمایانگر معماری در شهر سوخته است. بیشتر خیابان ها باریک با میانگین عرض ۲/۵ متر، پر پیچ و خم، غیر مفروش و سطح آنها بر اثر انباشته شدن خاکروبه ای که از خانه ها بیرون ریخته می شد، پست و بلند شده بود. گسترش شهر بدون نقشه انجام گرفته است و معماری آن از تجانس چندانی برخوردار نیست. خانه های هزاره ی سوم اغلب راست گوشه اند و مصالح آنها را خشت تشکیل می دهد.

خانه ها ۹۰ تا ۱۵۰ مترمربع مساحت و از ۶ تا ۱۰ اتاق چهارگوشه دارند که پیرامون یک حیاط مرکزی حلقه زده اند. سقف ها تماماً مسطح و بر پنج تا شش تیر چوبی استوار است. تاسیسات خدماتی داخلی مانند اجاق مرکزی سکو مانند، بخاری دیواری، آشپزخانه با تنورهای نعلی شکل و گنبددار جهت پخت نان و زیرسازی های شیب دار برای سنگ ساب تماماً از آجر درست شده است.

این شیوه در معماری سراسر دوران مفرغ و در واقع تا دوره ی هخامنشیان در شرق ایران به کار رفته است. غلات که غذای عمده ی اهالی را تشکیل می داد در خمره های سفالی بزرگ با گنجایش تقریباً بیست کیلو نگاه داری می شد. در هیچ یک از خانه ها اتاق انبار مملو از خمره های غلات وجود نداشته است و این امر نشانگر آن است که در حدود سال ۳۰۰۰

قبل از میلاد، ذخیره سازی مواد غذایی را برای مصرف دراز مدت، حکومت مرکزی انجام می داد.

در فلات مرکزی نیز در حفاری های باستان شناسی... در دشت قزوین، در سه تپه ی زاغه، قبرستان و سگزآباد... نشان دهنده ی وجود زندگی شهری در این منطقه هستند... آثار یافت شده در تپه ی قبرستان گویای ورود به دوران آغاز شهرنشینی در فلات مرکزی ایران در حدود اواسط هزاره ی پنجم پیش از میلاد است... اگر جامعه ی قبرستان را شهرنشین به حساب نیاوریم بی شک باید آن را در آستانه ی ورود به شهرنشینی بدانیم که در آن با تراکم و درهم فشردگی خانه های مسکونی و جمعیت، درصد بالایی از تولیدکنندگان غیرکشاورز و فرد یا افرادی مسئول حل مشکلات سیاسی، اجتماعی، اقتصادی وجود داشته اند.

در دوره ی متاخرتر یعنی از هزاره ی نخست پیش از میلاد، شهرنشینی در ایران تمرکز سیاسی خود را در دولت ماد و سپس در دولت هخامنشی می یابد. مادها در آغاز از لحاظ تشکیلات نظامی قدرتمند تر از پارس ها بودند و هر چند دولتی فدراتیو داشتند اما توانسته بودند پارس ها را زیر سلطه ی خود نگه دارند.

مادها در طول قرن هفتم پیش از میلاد دائماً زیر فشار دستگاه نظامی قدرتمند آشوریان بودند. از این گذشته هوخشتره (۶۲۵ تا ۵۸۵ پیش از میلاد) پادشاه ماد ناچار بود با هجوم قبایل جنگجوی سبت نیز که از شمال به زاگرس سرازیر شده بودند مقابله کند. در نتیجه واکنش مادها به افزایش تمرکز و افزایش قدرت نظامی بود تا حدی که در سال ۶۱۲ پیش از میلاد پس از اتحادی که با بابل انجام دادند، توانستند آشوریان را شکست دهند و نینوا، پایتخت آنها را فتح کنند.

اما محدودیت حجم دولت ماد و نبود یک استراتژی دولتی مشخص سبب شد که این دولت فاقد قدرت نظامی پایدار و نیرومندی باشد و در نتیجه در آغاز قرن ششم پیش از میلاد اشتوویگو یا آستیگ پسر هوخشتره (۵۸۵ - ۵۵۰ پیش از میلاد) چاره ای جز آن ندید که قدرت سیاسی رو به رشد کوروش هخامنشی را بپذیرد و خود به صورت حاکمیتی وابسته به دولت قدرتمند هخامنشیان درآید.

درباره ی ریشه های عشیره مادها و پارسیان تقریباً اجماع وجود دارد: ظاهراً مادها و پارسی ها، نسل های متمدنی به صورت نیمه عشیره ای می زیسته اند. حتی در قرن پنجم پیش از میلاد، هرودوت گزارش می کند که چهار طایفه ی عمده ی پارسی، هنوز عشایر گله دارند. باستان شناسان می پندارند که از قرن های نهم تا هفتم پیش از میلاد چندین آبادی مادی را پیدا کرده اند.

از جمله گودین تپه، که در دهانه ی میان تپه های واقع در مغرب کوه الوند واقع است (...شاهراه خراسان، در آن زمان از این دهانه می گذشته است) و «باباجان» که در دره ی حاصلخیزی در ناحیه ی کرمانشاه واقع است، و تپه ی «نوشی جان» در جنوب همدان، در مشرق، حضور مهاجمین ایرانی در سیلک - جنوب کاشان، یکی دیگر از مراکز جمعیت سرراه پیش از تاریخ، که از شمال به جنوب می رفت - ردیابی شده است. این مراکز جمعیت مادی، معمولاً از دژ یا قلعه ی اربابی، پایگاه های بزرگان و رؤسای مادی بود، که احشام و گله های آن به بیلاق و قشلاق فصلی می رفتند.

می توان شهر مادی را چون قلعه ی مستحکمی تصور کرد که با قرار گرفتن بر ارتفاع وظیفه ی دفاع را پیش از هر چیز در راس امور خود قرار می داد. هفت حصار پی در پی اکباتان (هگمتانه - همدان) علاوه بر معنای اسطوره ای، کارکردی نظامی داشت.

از سال ۵۵۰ پیش از میلاد، کوروش شاه انشان با شورش علیه مادها، سلسله ی هخامنشی را بنیان گذاشت. هخامنشیان با ایجاد یک تمرکز دولتی بسیار قدرتمند، نخستین امپراتوری ایران را در گستره ای منطبق و بزرگ تر از حدود کنونی ایران برپا کردند. این قدرت دولتی بر پایه ای اجتماعی استوار بود که در آن سه طبقه ی اصلی جوامع هندو اروپایی یعنی جنگجویان (ارتشتاران)، روحانیون (آتوربانان) و کشاورزان (واستریوشان) دیده می شدند.

شاه هرچند از طبقه ی جنگجویان انتخاب می شد، دارای قدرت کاریزماتیک (فرمند) بود که او را بر فراز طبقات سه گانه قرار می داد. مغ ها یا روحانیون یکی از قبایل ماد بودند که انجام مراسم و مناسک مذهبی را بر عهده داشتند و در امپراتوری هخامنشی نیز همین رسالت را ادامه دادند.

شهرنشینی در دوره ی هخامنشی وابسته ای از گستره ی امپراتوری آنها بود. از این رو، به دلیل نیاز به سازماندهی این امپراتوری بزرگ، اقدامات عمرانی نه فقط در شهرها (شبکه آبیاری) بلکه بر جاده های ارتباطی انجام می گرفت. هخامنشیان همچون بسیاری از خاندان های شاهی بعدی در ایران، پایتخت های متعددی داشتند و همین امر به نوعی تمرکززدایی شهری یاری می رساند: « تمام پایتخت های امپراتوری (پاسارگاد، پرسپولیس، شوش، اکباتان) از طریق جاده ای بزرگ، از چهار طرف به یکدیگر متصل بودند.

شناخته ترین این جاده ها در این شبکه، جاده ی پرسپولیس به شوش است... پایتخت های امپراتوری از طریق راه ها به مجموعه ی ولایات متصل بوده اند. در شمال جاده ی بسیار قدیمی خراسان، اکباتان را از طریق راگه (ری) و دروازه های کسی یین، هیرکانی و پارتیه به باختر (باختریش - بلخ) پیوند می داده است. در جنوب، از مبدأ فارس، جاده ای به هرخواتیش (قندهار) و گندواره (منطقه ی کابل) می رفته است و از آنجا راه های دیگر به باختر و دره ی سند در هندوستان می پیوسته اند.»

هخامنشیان خود را شاهانی سازنده می دانستند که بیش از هر چیز به ایجاد بناها و شهرهای جدید افتخار می کردند. بنابر استرابون مورخ یونانی: «داریوش شاه گوید: به عنایت اهورامزدا ساختمان های عظیمی را که به فراموشی رها شده بودند، من، آنها را به پایان رساندم. من دیدم که قلاع (در شوش) که در گذشته بنا کرده بودند، کهنه و فرسوده اند، من آنها را دوباره برآوردم. اینها استحکاماتی سوای آنها هستند که من ساخته ام.

بدین ترتیب پایتخت های متعدد همه نوسازی می شدند. برای این کار هخامنشیان دست به بسیج اقوام و هنرمندان و پیشه وران از سراسر امپراتوری خود می زدند. آنچه شاید یکی دیگر از ویژگیهای خاص شهرنشینی هخامنشی را نشان بدهد و در عین حال تأکیدی است بر منشأ عشیره ای آنها و هم علامتی است از وحدت اسطوره ای - کارکردی سه شیوه ی زیستی شهری، روستایی و کوچندگی از خلال ۳ طبقه ی جنگجویان، روحانیون و کشاورزان در شخصیت کاریزمایی شاه، در جا به جایی دائم او در کشور مشاهده می شود، چنانچه یونانیان از جمله گزنفون با شگفتی از این امر یاد می کنند:

«کوروش که اقامتگاه خود را در مرکز امپراتوری اش ساخته بود؛ در حدود فصل زمستان، هفت ماه سال را در بابل می گذراند، زیرا گرم ترین منطقه بود؛ حدود بهار، سه ماه را در شوش اقامت داشت، و در قلب تابستان سه ماه به اکباتان می رفت؛ گفته اند که او به این ترتیب می توانست تمام سال را در فرح و خنکی یک بهار ابدی زندگی کند.»

ضعف دولت هخامنشی که از اواخر حکومت داریوش اول آغاز شد، پیش از هر چیز ناشی از قدرت گرفتن حاکمان محلی به دلیل کاهش تمرکز سیاسی و زیر فشار قدرت بزرگ یونان بود که از شرق بر امپراتوری ایران وارد می شد. نشانه های این ضعف را می توان در شورش و نافرمانی ساتراپ ها از جمله ارمنستان در سال ۳۷۹ پیش از میلاد، شورش های درون خانواده ی سلطنتی و خشونت ها و کشتارهای درون هیأت حاکم مشاهده کرد.

اسکندر (آلکساندر) یک طرح سیاسی و فرهنگی را در سر می پروراند و آن تلفیق دو تمدن قدرتمند ایرانی و یونانی در یک مجموعه ی بزرگ و متمرکز سیاسی بود. اما پیش از آنکه چندان موفقیتی در این کار داشته باشد از بیماری درگذشت. جانشینان اسکندر که سرداران سلوکی بودند و سلطه ی آنها بر شرق ایران کمتر از ۷۰ سال دوام آورد ولی در غرب ایران تا ۱۷۰ سال ادامه یافت.

سلوکی ها در سیاست خود در یونانی کردن ایران شکست خوردند و دوره ی آنها، دوره ی از هم پاشیدگی تمرکز قدرت سیاسی در ایران بود. فقدان سازماندهی سیاسی قدرتمند در ایران، مرکز ثقل قدرت سلوکی را به تدریج و به ویژه از نیمه ی دوم قرن سوم پیش از میلاد به سوی سوریه، قلمرو طبیعی حاکمیت یونانی، سوق داد و خلأ قدرتی در شرق ایران به وجود آورد که به سرعت از سوی خاندان ایرانی اشکانیان، پر شد.

اشکانیان سیاست شهرسازی گسترده ای داشتند و برای تقویت قدرت خود از طریق ساخت شهرهای جدید اقدام می کردند: «شهر پارسی - هلنی در مکانی استقرار می یافت که: یکم، در جوار و یا نزدیکی راه های ارتباطی و جاده های اصلی قرار داشته باشد. دوم در کنار قلعه ی نظامی و شهر قدیمی مستقر در منطقه ای مملو از روستاهای پیرامونی باشد. سوم از دیدگاه سوق الجیشی قابل تأمین باشد. بنابراین، شهر پارسی - هلنی در بدو تولد خویش

شهری نظامی است، شهری است که بر مبنای شهر - دولت یونانی شکل می گیرد، مردمانی که در آن مستقر هستند یا یونانی هستند و یا بومیانی که در حلقه ی اجتماعی طرفدار دولت سلوکی قرار می گرفتند.

در تاریخ کمبریج نیز بر این الگوی یونانی در شهرسازی سلوکی تاکید شده است: زمین داران در شهر زندگی می کردند و نه در روستای بی دف اما البته امکان داشت که در بیرون دیوارهای شهر نیز خانه های اربابی پرتجملی که مجهز به گرما بود، برای خود برآورند. حصارهایی که گرد شهر بر می آوردند، تصرف آن را مگر برای سپاهی منظم دشوار می ساخت و شهر می توانست برای مهار کردن بومیان ناآرامی که در قلمرو آن زندگی می کردند به نیروی نظامی خود متکی باشد.

در دوران اشکانی نیز به رغم تمایل به بازسازی قدرت تمرکز یافته، سیاست شهرسازی آنها نمی توانست چندان از الگوی سلوکی فاصله بگیرد: «ساخت شهرهای خودگردان در بین النهرین ریشه دار بود که حاکمیت پارتیان در آن دست نبرد. بخشی از مالیات هایی که این شهرها از نواحی زیر حاکمیت خود می گرفتند، احتمالاً همراه با عوارضی دیگر، تقریباً به طور منظم به خزانه ی شاهنشاه فرستاده می شد. احتمالاً این مالیات ها و جرائمی که سلوکیان وضع کرده بودند در دوره ی پارتیان نیز به قوت خویش باقی بود، اما برخی مالیات ها تنها در دوره ی پارتیان وضع شد.»

قلمرو پارت در واقع به سه حوزه قابل تقسیم بود: «بین النهرین سامی با جمعیتی عمدتاً شهری که از راه نظام پولیس با یکدیگر متحد شده بودند با قانون یونانی و نهادهای حکومتی سلوکی؛ شماری دولت های مستقل (در بین النهرین و در سراسر مرزهای ایران) که در آنها این نظام و این نهادها، اگر هم اصلاً وجود داشتند، بسیار کم ریشه و سطحی بودند، و سرزمین های مرکزی پارت (در مشرق و شمال ایران) که در بخش اخیر شکل دولت شهرهای یونانی اندک بود.

آخرین سلسله پادشاهی ایران پیش از ورود اسلام، سلسله ی ساسانی بود که بیش از ۴ قرن (از سال ۲۲۴ تا ۶۴۱ میلادی) بر کشور حکومت کردند. ساسانیان در اصل متولیان معبد

آناهفته در استخر فارس بودند و یا تضعیف قدرت مرکزی رفته رفته خود را به یک قدرت سیاسی محلی تبدیل کردند.

شکل گیری دولت ساسانی و احیای قدرت بزرگ یک دولت متمرکز در ایران با دگرگونی های گسترده ای در زمینه ی دینی و اخلاقی همراه بود. ساسانیان برای مشروعیت بخشیدن به استیلای سیاسی خود و تثبیت حاکمیت خویش بر اقوام و مذاهب گوناگون ایران که در دوران طولانی سلطنت سلوکی ها و اشکانیان توانسته بودند به دلیل پراکندگی قدرت سیاسی رشد زیادی بیابند، بر آن شدند تا آرام آرام و با یاری مغان، ایدئولوژی حکومتی جدیدی برقرار کنند. این ایدئولوژی با ترکیب باورهای باستانی ایرانی و تغییرات زیادی که در دین زرتشت قدیم به وجود آورد، شکل گرفت.

ساسانیان سیاست شهرسازی گسترده ای داشتند و هریک از پادشاهان تلاش می کرد شهرهایی را به نام خود باقی گذارد مثلاً اردشیر یکم شهرهایی مثل اردشیرخوره، رام اردشیر، ریواردشیر (در پارس) هرمزاردشیر (در اهواز) به اردشیر و استاباد (در سواد)، پساردشیر (در بحرین) و نوداردشیر (در موصل) بنا کرد. این «شهرهای شاهی» مراکز قدرت نظامی و پادگانی در سرزمین هایی بودند که به وسیله ی ساسانیان فتح می شدند. افزایش رقم این شهرها به تدریج، شهرهای با الگوی یونانی در غرب کشور را از میان می برد. شهرها اختیار دیه های حوزه ی خود را به دست می آوردند اما خود به زیر فرمان و مدیریت ساختارهای بزرگ و سلسله مراتبی مدیریتی می رفتند. فرایند تمرکز قدرت به صورت تدریجی اما پیوسته انجام می گرفت.

بدین ترتیب معنی شهر هر چه بیشتر با معنی سیاست و دولت مرکزی پیوند خورد و شبکه ی شهری شکل یک شبکه ی دولتی به خود گرفت. این وضع تا دوره ی زوال تدریجی قدرت ساسانی که پس از پایان سلطنت خسرو اول در سال ۵۷۹ میلادی آغاز شد، ادامه یافت. از این دوره، خشونت و فساد درونی نظام را بسیار شکننده کرد. اغلب مورخان بر سر اینکه جنگ های طولانی دو امپراتوری ایران و روم (بیزانس) از علل اصلی ضعف و فروپاشی ساسانیان و شکست آنها از اعراب بوده است توافق دارند.

شهر اسلامی

اسلام از آغاز ظهور خود در شبه جزیره ی عربستان افزون بر رسالت الهی خویش، حرکتی سیاسی - اجتماعی نیز به شمار می آمد که توانست به سرعت جامعه ی عربستان قرن هفتم میلادی را بر اساس یک محور ایدئولوژیک عمومی متحد و پایه های یک قدرت بزرگ سیاسی را پی ریزی کند.

سقوط ساسانیان در سال ۶۴۱ میلادی در نبرد قادسیه قطعی شد اما فتح ایران به سادگی انجام نگرفت و مقاومت های زیادی در برابر اعراب به عمل آمد. در برخی از مناطق، نظیر منطقه های شمالی کشور که دسترسی جغرافیایی به آنها مشکل بود تا چند قرن پس از ورود اسلام هنوز قدرت آن به تثبیت نرسیده بود. با این حال، در آمدن به دین اسلام نسبتاً با سرعت و در فرایندی به انجام رسید که در آن شاهد انتقال گروه بزرگی از عناصر فرهنگی ایران باستان به درون قالب های جدید فرهنگ پس از اسلام بودیم.

واکنش ایرانیان در مقابل سلطه ی ظالمانه ی امویان و سپس عباسیان، در طول سه قرن، جنبش های مقاومت و قیام های متعددی بود که سرانجام نطفه ی حکومت های کوچک ایرانی را از قرن سوم به وجود آوردند.

در آغاز اعراب چندان علاقه ای به تاسیس یا حتی حفظ شهرها نداشتند چون خود به زندگی کوچندگی و غیرساکن خو گرفته بودند و شهرهای عربی دوران جاهلیت در حقیقت اردوگاه هایی بزرگ بیش نبودند. نخستین شهرهای اسلامی که خارج از حوزه ی متعارف شبه جزیره ی عربستان ساخته شدند نیز همچون بصره و کوفه تکرار همین الگو و در واقع اردوگاه های نظامی و موقتی بودند تا سپاهیان بتوانند امواج یورش پی در پی را از خلال آنها سازماندهی کنند.

در نتیجه در آغاز ورود اعراب لااقل تا دو قرن، با سقوط شهرنشینی به دلیل نبود علاقه به تداوم بخشیدن به تاسیسات عمرانی شهری (به ویژه نظام های آبیاری) رو به رو بودیم. اعراب بیش از هر چیز به تجارت اهمیت می دادند. مهم ترین عامل تحول و دگرگونی شهرهای ایران در اوایل اسلام مربوط است به رشد و توسعه ی سریع بازرگانی و تولیدات صنعتی در

شهرها. در نتیجه، رفته رفته از اهمیت شهرستان کاسته شد و اهمیت روض، که جمعیت و کارکرد اقتصادی آن به سرعت بالا می رفت، افزون گردید. در برخی از شهرها شهرستان به کلی ویران شد و روض آبادان گردید.

اعراب با شروع به ساختن بغداد در سال ۱۴۱ هجری، خط مشی قبلی خود را تغییر دادند و الگوی دولت ساسانی را مبتنی بر شهرسازی به مثابه پایه های قدرت پی گرفتند.

با تقویت گرایش تمرکز دولتی در سلطه ی اسلامی (بنی امیه، سلطنت اسلامی اسپانیاء...) در چارچوبی عام و با روی کار آمدن حکومت های کوچک ایرانی در چارچوب ویژه ی ایران، فرایند شهرنشینی و شهرسازی بار دیگر تقویت شدند. طاهریان (۸۲۱- ۸۷۳ میلادی)، صفاریان (۸۶۷ تا ۱۴۹۵ میلادی)، سامانیان (۸۱۹ تا ۹۹۹ میلادی)، آل بویه (۹۳۲ - ۱۳۴۹ میلادی) و سالاریان (۹۱۶ تا ۹۹۷ میلادی) مهم ترین حکومت هایی بودند که با تقویت ساختارهای حکومتی مرکزی هریک به زندگی شهری در برخی از شهرهای زیر سلطه ی خود رونق دادند و به این ترتیب سبب شکوفایی مناطقی چون سیستان، خراسان، طبرستان...و شهرهایی چون نیشابور، بلخ، بخارا، ری، هرات، همدان، شیراز، اصفهان و یزد شدند.

حکومت های ترک تبار غزنوی، (۹۷۷ تا ۱۱۸۶ میلادی)، سلجوقی (۱۰۳۸ تا ۱۱۹۴ میلادی) و خوارزمشاهی (۱۱۲۷ تا ۱۲۳۱ میلادی) که ریشه از قبایل کوچنده ی ترک نواحی شرقی نظیر ترکمن ها، قفقاق ها، قزلق ها... و یا از نهادهای برده داری و ورود گسترده ی بردگان ترک در دستگاه های حکومتی و نظامی داشتند، در مجموع دوران تیره ای را بر کشور حاکم کردند که عمداً در فاصله ی قرن دهم تا سیزدهم قرار می گیرد. در این دوران دستگاه حکومتی بالاترین حد خشونت را نسبت به مردم اعمال می کرد و واکنش های مقاومتی نیز برمی انگیزت که مشور را رو به ضعفی برند که نتوانست در مقابل یورش گسترده ی مغولان از قرن سیزدهم دوام بیاورد.

حملات مغول در چندین موج که از ابتدای قرن سیزدهم آغاز شدند یعنی در سال های ۱۲۲۰ میلادی (چنگیزخان)، ۱۲۵۶ (هولاکوخان) و ۱۲۸۰ (تیمور) با تخریب عمومی و گسترده ی شهرها و کشتار گسترده ی اهالی آنها همراه بود که شهرنشینی را دچار زوال کاملی کرد و محدود بازماندگان را وادار کرد که به شیوه هایی بسیار ابتدایی و یا با راهزنی و دزدی روزگار بگذرانند. جانشینان مغول ها که به صورت سلسله هایی چون جغتاییان (۱۱۲۷ تا ۱۳۷۰ میلادی) و ایلخانان (۱۲۵۶ تا ۱۳۵۳ میلادی) در ایران حکومت کردند و بقایای تیموریان (۱۳۷۰ تا ۱۵۰۶ میلادی) هیچ یک نتوانستند دولت هایی درخور این نام به وجود بیاورند، و در واقع تاریخ ایران در این دوران تاریخ جنگ های قبیله ای میان این قدرت های محلی است که با غارت پایه های اجتماعی و نواحی پیرامونی ایران تکمیل می شد.

برای آنکه شاهد موج جدید شهرسازی در ایران باشیم باید در انتظار دوره ی صفویه (۱۵۰۲ تا ۱۷۳۶) می بودیم. اما می توان گفت که در دوره ی ایلخانان و به ویژه در عصر غازان خان، شبکه های شهری تا اندازه ای بازسازی شدند و شهر تبریز به مثابه نمونه ای بارز از بازسازی شهری در این دوره قابل ملاحظه است.

بازسازی دولت مرکزی ایران با صفویان پس از گذشت بیش از ۴ قرن تشت و هرج و مرج و خشونت کور و گسترده آغاز شد. دولت صفوی را در واقع می توان نقطه ی اولیه ای از یک دولت مدرن به حساب آورد که هنوز قرن ها با شکل گیری خود در ایران فاصله داشت و البته چنانچه دوران پر تنش قرن های هجدهم و نوزدهم در ایران به گونه ای که شاهدش بودیم نمی گذشت، شاید چنین دولتی زودتر از دوران مشروطه شکل نخستین دولت ملی ایران را به خود را می گرفت. صفویان که از اعقاب شیخ صفی ادین اردبیلی به شمار می آمدند، ترک زبان بودند اما درباره ی تبار ترک یا کرد آنها هنوز بحث و گفتگو وجود دارد. این قوم از اواخر قرن چهارم میلادی روی به مذهب شیعه آورد و مبارزه ای سخت را با دو طایفه ی ترکمن آق قویونلوها و قراقویونلوها در آذربایجان آغاز کرد که سرانجام در آن به پیروزی رسید و شاه اسماعیل توانست سلسله ی صفوی را تاسیس کند.

رشد شهرنشینی در دوره ی صفوی عمدتاً در دوران شاه عباس انجام گرفت. بازگشت به نظم و رونق اقتصادی در دوره وی همراه با نخستین قدم های دولت های غربی برای نفوذ در ایران همراه بود و بیشترین شکوفایی شهر در این دوران در شهرهای اصفهان، تبریز، شیراز، قزوین، مشهد ظاهر شد. اما پس از شاه عباس انحطاط پیشین ادامه یافت و در نهایت دولت ها نتوانستند جز در چارچوب هایی محلی شکل بگیرند. این امر پس از سقوط دولت مرکزی ایران در یورش افغان ها در دوره ی شاه سلطان حسین (۱۶۹۴-۱۷۲۲ میلادی) و قاجاریه (۱۷۲۱ - ۱۹۲۴ میلادی) ادامه یافت.

در طول قرن های هجدهم و نوزدهم، ایران به موزائیکی از قدرت های کوچک محلی تبدیل شد و شهرها نتوانستند رشد چندانی داشته باشند جز شهرهایی که مرکز اقامت حاکم یا ولیعهدی توانا بودند نظیر شیراز، تبریز و تهران. در دوره ی قاجار، ایران عرصه ی نفوذ استعماری گسترده ای بود که با فساد و ناشایستگی کامل قدرت حاکم همراه بود. قدرتی که دغدغه ای جز تنازع بقای خود به هر قیمتی نداشت. دوران قاجار در حقیقت دوران غارت سیستماتیک ثروت های ایران به وسیله ی روسیه و انگلستان با همکاری شاهان ناتوان و نالایق حاکم بود.

شهر مدرن صنعتی - خدماتی

آخرین مرحله از رشد شهرنشینی در ایران در قرن بیستم و با حرکت از انقلاب مشروطه آغاز می شود. ریشه های عمیق این انقلاب را باید در فرایندی دانست که لااقل از ابتدای دوره ی ناصرالدین شاه در ۱۸۴۷ میلادی در ایران آغاز شده بود و آن شکل گرفتن دولت ملی بر پایه ی احساس تعلق ملی و پیدایش نخستین جنبش هایی بود که می توان آنها را جنبش های ملی - مذهبی ناشی از تشکیل یک هویت ملی به حساب آورد. این جنبش ها در برابر نفوذ گسترده ای که اواخر قرن نوزدهم میلادی، انگلستان از جنوب و روسیه از شمال، در ایران آغاز کرده بودند، شکل گرفتند.

انقلاب مشروطه را باید در حقیقت نوعی حرکت شهری برای ایجاد تفوق بر اشکال زیست شهری دانست. شکل گیری دولت ملی هرچه بیش از پیش به مثابه ساختاری که منافع

انگلستان را تامین کرده و در رقابت آن با روسیه نقشی اساسی داشت، به وسیله ی کشور نخست مورد پشتیبانی قرار می گرفت. این امر همزمان با صنعتی شدن و رشد زیرساختارهای گوناگون کشور انجام می گرفت.

به صورتی که تعداد کارگاه ها و کارخانجات صنعتی، جاده ها، خطوط تلگراف و رشد سرمایه گذاری صنعتی در ابتدای قرن بیستم با شتابی فزاینده انجام گرفت.

هرچند در ظهور و گسترش بسیاری از شاخص های صنعتی در این دوره صورت گرفت اما این را لزوماً نمی توان به معنی ظهور تکوین «شهر صنعتی» در مفهوم غربی آن در ایران دانست، به صورتی که ما بیشتر با شهری صنعتی - خدماتی رو به رو هستیم که آغاز سهم خدمات در آن بر سهم صنعت برتری دارد و این امر تاثیری مشخص درازمدت بر فرهنگ شهری بر جای می گذارد که یکی از بارزترین نشانه های آن در نقش پر اهمیت و اساسی بازار در روند عمومی جامعه است.

در طول دوره ی جدید به طور عمده، چندین دوره ی رشد شهرنشینی کاملاً مشخص مشاهده می شود. دوره ی ۱۳۰۰ تا ۱۳۴۰ که در آن نرخ سالانه ی رشد شهرنشینی به ۲/۶۵ درصد می رسید، دوره ی دوم از ۱۳۴۰ تا ۱۳۷۵ که این نرخ به ۴/۴۲ رسید. شتاب رشد شهرنشینی در دوره ی دوم پیامدهای مستقیم از فرایند اصلاحات ارضی به حساب می آید. در دوره ی اخیر با فروپاشی نظام سنتی روستا و تبدیل شدن شهرها به قطب های جاذب مهاجرت گسترده ی روستا - شهر و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ، به شدت و با هزینه های سنگین اجتماعی ادامه یافته است.

حسامیان با تحلیل رشد شهرنشینی در ایران، دوره ی رضاشاه را به عنوان دوره ای که در آن ورود عناصر صنعتی و گسترش مناسبات سرمایه داری، به ایجاد بازار یکپارچه ی داخلی و به وجود آمدن زیرساخت های لازم برای تداوم مناسبات سرمایه داری منجر می شود، دورانی کلیدی می داند: « روند مدرنیزاسیون در ایران که با دولت رضاشاه آغاز می گردد و پس از وقفه ای که در فاصله ی سالهای ۱۳۲۰ (اشغال ایران به وسیله ی متفقین) و (۱۳۳۲ کودتای ۲۸ مرداد) در آن رخ می دهد با دولتی که از کودتای ۲۸ مرداد ۱۳۳۲ به قدرت می

رسد ادامه می یابد و تا اصلاحات ارضی دهه ی ۱۳۴۰ که ابعاد تازه ای به خود می گیرد همچنان ادامه دارد(۳۰۰) حجم سرمایه گذاری دولت را از ۸/۳ میلیارد ریال در سال ۱۳۰۵ به بیش از دو برابر یعنی ۱۶/۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۱۷ می رساند.

بدین ترتیب از سال ۱۳۰۵ تا سال ۱۳۲۴ طول راه های کشور از ۲۴۰۰ به ۲۴،۰۰۰ کیلومتر رسید، راه آهن دولتی تاسیس شد و ۲۰۰ کارخانه ی دولتی با ۵۰ تا ۶۰ هزار کارگر تاسیس شدند. برنامه های توسعه اقتصادی یعنی برنامه ی اول (۱۳۳۷ - ۱۳۳۴) دوم (۱۳۴۱ - ۱۳۴۴) و سوم (۱۳۴۱ - ۱۳۴۶) تاثیری تعیین کننده بر افزایش روند شهرنشینی داشتند. تداوم این برنامه ها تا زمان انقلاب عملاً از ایجاد توسعه ی متوازن در سطح کشور ناتوان بودند و فاصله ای عمیق و هولناک میان روستاها و شهرها ایجاد کردند. با وجود این، ایجاد برخی کلان شهرهای استانی و کاهش فشار بر پایتخت (مشهد، اهواز، شیراز، اصفهان، تبریز) از نکات مثبت این برنامه ها بود که باید آن را عمده‌تاً حاصل برنامه ی پنجم (۱۳۵۲ - ۱۳۵۶) و ششم (۱۳۵۶ - ۱۳۶۱) دانست.

رشد درآمدهای نفتی به صورتی پیوسته از سال ۱۳۳۰ تا سال ۱۳۵۷ (انقلاب اسلامی) با ۴ برابر شدن قیمت های بین المللی نفت خام در سال ۱۳۵۳ ف حجم بزرگی از سرمایه های ارزی را وارد کشور کرد که اثر مستقیم آن به توسعه ی شهرنشینی و جذابیت یافتن هرچه بیشتر شهرها با افزایش سطح مصرف کالاهای تجملی در آنها نمود یافت.

شهر صنعتی - خدماتی خود را همچنین با ارزش یافتن فزاینده و پیوسته ی ارزش زمین متبلور ساخت. از سال ۱۲۸۵ شمسی (۱۹۰۶) با لغو تیول داری و به وجود آمدن مالکیت رسمی زمین، بخش زمین و مستغلات با بازاری پر رونق بدل شد که اصلاحات ارضی و ورود مالکان بزرگ روستایی سابق به عرصه ی شهری به شدت به آن دامن زد.

دولت از سال ۱۳۲۸ (۱۹۴۹) با تصویب قانون تشکیل شهرداری و انجمن شهر که تقریباً همزمان با تاسیس سازمان برنامه (۱۳۲۷) و شروع برنامه های توسعه که همین سال انجام می گرفت، نخستین قدم ها را برای عقلانی کردن نظام های شهری برداشت، قدم هایی که از حدود ده سال بعد با شروع اجرای طرح های مطالعات جامعه شهرها وارد دور جدیدی

شدند. اما رشد شتاب زده (همراه با بی ریشگی و وابستگی سیاسی - اقتصادی بورژوازی بومی) مناع از آن می شد که این روند بتواند موفقیت آمیز باشد.

توسعه ی شهری که در طول دوره ی ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵ بیشترین تغییر را در روابط اجتماعی و فرهنگی در کشور ما برجای گذاشت، در همه جا شکل یکسان نداشت.

رشد شهری پراکنده Urban Sprawl

رشد شهری پراکنده یا گسترش افقی شهر واژه ای است که در نیم قرن اخیر در قالب اصطلاح "اسپرال" در ادبیات پژوهش های شهری وارد شده است و امروزه موضوع محوری اکثر سمینارهای شهری در کشورهای توسعه یافته است. سابقه کاربرد این اصطلاح به اواسط قرن بیستم باز می گردد؛ زمانی که در اثر استفاده بی رویه از اتومبیل شخصی و توسعه سیستم بزرگراه ها، بسط فضاهای آمریکایی در آمریکا رونق گرفت.

"اسپرال" یا "پراکندگی" اصطلاحی است که به معنای رشد سریع و پراکنده نواحی متروپل و حتی شهرهای کوچک است که در برخی موارد تا نواحی روستایی یا مرز ده شهر کشیده شده است. در اصطلاحات شکل شهر، توسعه افقی شهر به طور کلی در مقابل ایده "شهر فشرده" به شمار می آید. بنابراین هر نوع انحراف از این شهر فشرده در شکل رشد حومه شهری، توسعه نواری، توسعه پراکنده و جست و گریخته ممکن است همه به عنوان توسعه افقی شهر مورد توجه قرار گیرند. برخی محققین پراکندگی را ناشی از توسعه کم تراکم، پراکنده، تنک و جست و گریخته شهری، توسعه ناپیوسته و گسترش به طرف عرصه های خارج از محدوده و نواحی کم تراکم حومه شهری همراه با اتومبیل های شخصی در حمل و نقل دانسته اند.

در ایران، سابقه پراکنده رویی و گسترش افقی شهرها به بعد از سال های آغازین صده چهاردهم شمسی برمی گردد. با شروع روند مدرنیزاسیون و آغاز تحولات شهری برون گرا که همراه با تزریق درآمدهای نفت و سرمایه گذاری های مختلف در شهرها به خصوص در بخش زمین و مسکن بود، موجب شد تا شهرها برخلاف دهه های گذشته که در یک قالب ارگانیک و درونزا رشد می یافتند به یکباره بر اساس عواملی با ماهیت بیرونی به سرعت رشد یابند.

رسیدگی به وضعیت نابسامان شهرها که در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی صورت می‌گرفت به دلیل تاکید بر الگوی شهر ماشینی و اصول حاکم بر آن یعنی جدایی محل کار و زندگی و تفکیک کاربری‌ها، عملاً نتوانست گسترش شهرها را کنترل و ساماندهی نماید و به نوعی به گسترش افقی شهرها کمک کرد. بعد از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ به دلیل اتخاذ سیاست‌های مختلف در بخش زمین و مسکن، بروز جنگ تحمیلی و موج عظیم مهاجرت‌ها، گسترش افقی شهرهای کشور بالاخص شهرهای بزرگ و پراکنده رویی آن‌ها شدت بیشتری یافت.

الگوهای شهری - ژئومورفولوژی

محیط طبیعی که شهرها بر آن گسترده‌اند، فرایندهای مختلفی دارد، گاهی فعال و گاهی غیرفعال است. فرایندهای فعال ژئومورفولوژیکی چشم اندازی را ایجاد می‌کنند که در آنها همه چیز در حالتی از پویایی دائمی به سر می‌برد. رقابت بر سر منابع، روابط متقابل همراه با تعداد وسیعی از فرایندها، از جمله هوازدگی و فرسایشی، همگی موتور حرکت و پویایی است. در این چرخه‌ی متغیر و پایان ناپذیر، تعداد بی شماری الگو در حال رشد، زایش و تخریب اند و با سرعت‌های مختلف به سوی آینده‌ای نامعلوم پیش می‌روند. شهرها نیز بخشی از این فرایند هستند و به درجات مختلف در زایشی فرایندها و الگوها مشارکت دارند.

نامعلومی، مفهوم معلومی است، زیرا تجربه نشان می‌دهد که همه چیز در زمین ممکن است، مانند آتش سوزی در شهر؛ بهمنی که سکونتگاه‌ها را در زیر خود دفن می‌کند؛ آتشفشانی که با فوران شهری را با خاکستر می‌پوشاند، یا زمستانی سخت و طولانی که موجب یخ زدن شهری می‌شود. برخی وقایع که در سیر تکامل فرایندها و الگوها تغییراتی ایجاد می‌کنند، از آنجا که احتمال وقوعشان از احتمال روی ندادنشان بیشتر است، از برخی دیگر قابل پیش بینی ترند، مثل فرایندهای آبراهه‌ای در ایران، بعضی نیز به دلیل آنکه، در گذشته تجربه نشده‌اند، غیرمترقبه‌اند، برای مثال آتشفشان در ایران. تا این تاریخ هیچ تجربه‌ای از فعالیت‌های آتشفشانی با وجود آتشفشان‌های متعدد در ایران کسب نشده است. برخی دیگر از پدیده‌ها از چرخه‌های منظم یا به تقریب منظمی تبعیت می‌کنند، برای مثال حرکت ماسه‌های بادی در دشت لوت (۱).

توصیف الگو

الگوها را می‌توان توسط فرایندهایی که خود و عملکردشان از آنها ناشی می‌شوند، توصیف کرد. تغییر سطوح انرژی بالا و ناپایدار به سطوح پایین و پایدار، فرایندهای هوازدهی، فرسایش، جابه جایی، ذخیره سازی، چرخش، اشغال، آزادسازی، رشد، پراکندگی و غیره، همگی به طور مستقیم یا غیرمستقیم بر الگوهای ایجاد شده در هر زمان، تأثیر می‌گذارند. این تعداد از متغیرها سیر تکاملی الگوها را غیرقابل پیش بینی می‌کند. اما به لحاظ آنکه می‌توانیم تعداد نامحدودی از نتایج را با جزییات زیاد بر اساس احتمالات تشخیص دهیم، با گذشته که دانشمندان محیطی و شهری از الگوها دید محدودی داشتند، تفاوت بسیار داریم. با این حال، پیش بینی براساس اصول احتمالات نشان می‌دهد که به طور معمول تعداد محدودی از محتمل ترین نتایج در گستره‌ی متغیرهای طبیعی مشاهده می‌شود، که زمان، فضا، مکان و مقیاس آنها را محدود می‌کنند.

فرم شهر تا حدودی تابع عملکرد است. اگر الگو را جانشین فرم و فرایند را جایگزین عملکرد بدانیم، می‌توانیم بگوییم در محیط طبیعی و بستر زمین الگو تابع فرایند است. برای مثال دره تابع فرایند چین خوردگی یا رودخانه است، ولی فرایند هم ممکن است تابع الگو باشد، یعنی الگوی دره یا الگوی آبراهه. به عبارت دیگر، بعضی الگوها توسط فرایندها خلق می‌شوند، ولی فرایندهایی نیز وجود دارند که الگوها به آنها جهت می‌دهند یا آنها را محدود می‌کنند. این مفهوم ممکن است به شکل یک حلقه‌ی بازخورد مثبت یا منفی به گونه‌ای مستقیم تر عمل کند. بازخورد مثبت هنگامی است که یک فرایند شدت خود را افزایش می‌دهد. برای مثال وقتی زمین ماسه‌ای آب جذب می‌کند، با شدت بیشتری نفوذ می‌دهد و موجب جذب بیشتر آب و در نتیجه افزایش روان شدگی ماسه می‌شود. بازخورد منفی هنگامی به وقوع می‌پیوندد که فرایند کنترل کننده‌ی خود باشد. برای مثال هنگامی که ضخامت لایه‌ی سنگی شیبی زیاد می‌شود، آب کمتری را در خود نفوذ می‌دهد.

تحلیل الگوها از راه بررسی مکانی یا طبقه بندی، گستره‌ی وسیعی از پدیده‌های طبیعی که به طور معمول روابط سیستمی یا سامانه‌هایی منفرد است، انجام می‌پذیرد. پیتراستیونز (۲) در سال ۱۹۷۴، کتابی با نام الگوها در طبیعت منتشر کرد. روش شگفت انگیز این کتاب در

توصیف و فهرست بندی دسته‌های متفاوت الگوهای موجود در جهان طبیعت، هنوز هم معتبر، ولی خیلی محدود است. بعضی الگوهای پایه در طبیعت که توسط استیونز اشاره شده‌اند عبارتند از: ۱- پیچان‌ها، ۲- پیچ‌ها و ۳- انشعاب‌ها.

الگوهایی که ایشان مطرح کرده، بسیار محدود است.

اندازه‌ی طولی و عرضی (که هرکدام از این الگوها به آن احتیاج دارند تا فضای خود را کامل کنند) متفاوت است. این الگوها توسط فرایندها در پنج وضعیت زیر تغییر می‌کنند:

۱- یکنواختی همراه با فروپاشی یا رشد: وضعیتی که شدت تغییر الگو، در طول زمان، به کندی کاهش می‌یابد (فرو می‌پاشد) یا رشد می‌کند؛

۲- اشغال فضا همراه با حفظ تعادل: وضعیتی که در آن، الگو، پیرامون مقدار متوسط ثابتی در نوسان است، که یا ناشی از عمل متقابل چرخه‌های پس‌خورند یا بر اثر «تصرف» ایجاد می‌شوند؛

۳- اشغال فضا همراه با کاهش تعادل وضعیتی که نوسانات، پیرامون اندازه‌ی متوسطی است که خود پیوسته در طول زمان تغییر می‌کند. این عمل نتیجه تغییرات کنترل شده‌ی خارجی در مقدار واردات است (مانند تغییرات اقلیمی، که افزایش رواناب در دامنه‌ها، تخلیه‌ی رودخانه، سرعت باد یا ارتفاع موج را در بر می‌گیرد). برای مثال رودخانه‌ای که حفر و پرشدگی متناوب در حفر رو به پایین آن تأثیر گذاشته است و از راه چینه بندی می‌توان آن را تشخیص داد؛

۴- اشغال فضا همراه با تعادل دینامیکی به نسبت پایدار: وضعیتی که الگو پیرامون مقداری متوسط در طول زمان تغییر می‌کند و در عین حال، گسست‌های پله‌مانندی به صورت «آثر آستانه‌ای» (۳) دارد و به تغییرات ناگهانی منجر می‌شود.

۵- الگویی که شهر در طول زمان فضای جدیدی را اشغال نمی‌کند، نه فرو می‌پاشد و نه رشد می‌کند.

نوع الگوی ایجاد شده، به فرایند تشکیل الگو بستگی دارد و در نتیجه‌ی الگو از فرایند تبعیت می‌کند. نوع الگو ممکن است توسط جریان‌های پویا مانند رودها یا ماسه‌های بادی تعیین شود و با نظریه‌ی آشفتگی که در آن ساختارهایی مانند فرم‌های مارپیچ یا پیچ ایجاد می‌شوند، رابطه‌ی بسیار نزدیکی برقرار کند. چنین فرم‌هایی همیشه در حال تغییرند، اگرچه یکسان نیستند و در حالی که موقعیت‌های ثابتی دارند، مدام مواد جدید را می‌آورند و می‌برند. مثالی از چنین الگوی آشفته‌ای، الگوی رود متلاطم است که در یک کوهستان جریان دارد. جریان‌های ناشی از فشار یا انرژی نیز از انواع تغییرات آشفته‌ای هستند که به طور مستقیم قابل مشاهده نیستند، ولی به طور غیرمستقیم و با ابزارهای اندازه‌گیری قابل درک هستند، مانند شکستگی‌های ناشی از فشار در لایه‌ی سنگی (فعالیت گسل‌ها)، ایجاد تل ماسه‌ها توسط باد یا ساختار ساحل که به فشار امواج واکنش نشان می‌دهند.

فرم‌های پیچان‌ها نتیجه‌ی تغییرشکلی است که در آن قسمتی از سطح یک عنصر نسبت به قسمت دیگر، پاسخ سریع تری دارد. پیچان‌ها در طبیعت به وفور یافت می‌شوند، زیرا فرایندهایی که به تشکیل آنها منجر می‌شوند، متنوع اند. رشد منظم پیچان‌ها، الگویی است که به تغییر منظم فرایندها مربوط می‌شود.

پیچ‌ها از لحاظ برخی صفات کلیدی شبیه هم اند، ولی فرایندهای حاصل از آنها به نسبت متفاوت است. پیچ‌ها از محرک‌هایی که در یک جهت فعال شده‌اند، به وجود می‌آیند در حالی که اگر این محرک‌ها به طور دوره‌ای تغییر جهت دهند، پیچان‌ها حاصل می‌شوند که به سمت جلو، عقب و پهلوها گسترش پیدا می‌کنند. نوسانات، فرم‌های موجی را به وجود می‌آورند؛ برای نمونه رودها ممکن است به طور تناوبی به حالت انبساط و انقباض درآیند و سبب حرکات سینوسی آنها شوند. یک پیچ ممکن است به منظور اشغال کامل تر فضا، به گونه‌ای انعطاف پذیر بیشتر تغییر کند.

اگر خطی انحنا پیدا کند، پیچ نامیده می‌شود. سطح صاف نیز ممکن است در معرض همان گونه نیروها قرار گیرد و سطح موجی یا الگوی موجی به وجود بیاورد. تپه ماهورها اغلب چنین الگویی دارند. لایه‌های سنگی نیز ممکن است به گونه‌ای تا شوند که مقطع عرضی

آنها نشان دهنده‌ی ساختار پیچ باشد و حتی یک سیستم درزه‌ای بر سطح آنها ظاهر شود. فرایندهای به وجود آورنده‌ی پیچ‌ها عبارتند از:

۱- جریان انرژی باد که الگوی پیچ را در داخل ماده رسوبی منعکس می‌سازد، مانند الگوی ماسه در تل ماسه‌ها و موج ماسه‌ها برای مثال الگوی شهر کرمان و یزد تا حدودی تابع موج ماسه‌ها و تل ماسه‌هاست؛

۲- جریان انرژی آب؛

۳- ماده‌ای که در آن انرژی جریان دارد (جریان انرژی مواد رسوبی) مثل قطعه سنگ، لای، رس، قلوه سنگ و ...؛

۴- نیروهای متضاد که در متراکم ساختن انرژی در جهت خاصی نقش دارند، تا فضای اشغال شده در یک بعد قرار گیرد، مانند سنگ‌های چین خورده یا مختلف الجنس؛

۵- نیروهای متضاد که با قدرت‌های نسبی متفاوت با یکدیگر رقابت می‌کنند یا یکدیگر را دفع می‌کنند یا مرزسازی یا تصرف می‌کنند. برای مثال وقتی یک جنگل کنار باتلاقی قرار دارد، هر کدام سعی می‌کند به درون دیگری گسترش یابد. خط نامنظم لبه، اغلب الگوی پیچ را نشان می‌دهد؛

۶- ساختمان اولیه‌ی زمین شامل چین خوردگی‌ها، راندگی‌ها، نفوذها و گسل‌ها؛

۷- فعالیت‌های تکتونیکی ثانویه.

اگر جریان انرژی آبراهه‌ای با مانعی مثل سطح شیبدار یا آبراهه روبه رو شود، الگوی انشعاب به وجود می‌آید. در چنین الگویی تلاقی برخی جریان‌ها با یکدیگر و تبدیل آنها به جریان بزرگ تر در یک نقطه غیرقابل اجتناب است، حتی اگر تعداد جریان‌های منفرد به طور متوالی به قدری کم شود که فقط یک جریان وجود داشته باشد، باز این حالت اتفاق می‌افتد. این الگو در سامانه‌های رودخانه‌ای دیده می‌شود و به سلسله مراتبی مشخص از جریان‌های انشعابی منجر می‌شود. بیشترین فراوانی، متعلق به جریان منفرد است و جریان‌های اولیه‌ای

را شامل می‌شود که کوچک تر از بقیه هستند. هر جریان از ترکیب دو جریان قبلی به وجود می‌آید و یک مرتبه بالاتر را می‌سازد.

حجم آب در هر مرتبه به تعداد مرتبه‌های قبلی و اتصالات آنها بستگی دارد. در انشعاب دوشاخه‌ای ساده این مقدار دو برابر مرتبه قبل است. خصوصیات الگوهای انشعاب این است که از یک فرایند (جریان) یا ساختار به وجود می‌آیند. جریان‌هایی با مرتبه‌ی بالاتر بیش از جریان‌هایی با مرتبه‌ی پایین تر تمایل به طولانی تر شدن دارند. این مورد در شکل بستر زهکشی نیز دیده می‌شود، زیرا هر چه سامانه بزرگ تر باشد، بستر طولانی تر می‌شود. فرم‌های گوناگون انشعاب می‌توانند تعدادی از الگوهای شبکه را ایجاد کنند که نوع آنها به تعداد آبراهه مرتبه‌ی اول در نقطه‌ی شروع بستگی دارد.

ظرافت الگوهای انشعاب طبیعی بیش از الگوهای مصنوعی است. این مسئله به دلیل تنوع در زاویه‌ی انشعاب با توجه به اصل حداقل کار است. جریان یافتن آسان مایع از شاخه‌ای به شاخه‌ی دیگر (در هر جهت) نیز بر همین اساس است. این جریان متأثر از جریانی است که در امتداد ماجراهای باریک وجود دارد و نسبت به مجراهای وسیع تر اصطکاک بیشتری ایجاد می‌کند. بنابراین، نوع الگوی انشعاب به رابطه‌ی بین اندازه‌ی شاخه و زاویه‌ی انشعاب بستگی دارد. زاویه‌ی انشعاب ممکن است به ۹۰ درجه نزدیک شود.

انشعاب رودها به طور تقریبی همانند درختان سه بعدی است. این مسئله موجب تنوع بیشتر در مکان انشعاب‌ها می‌شود. لئوناردو داوینچی هنرمند مشهور ایتالیایی در قرن پانزدهم، مشاهده کرد شاخه‌های درختان در دو مکان متفاوت دیده می‌شوند یا روبه روی یکدیگرند یا غیر رو به رو اگر روبه روی هم باشند، شاخه مرکزی خم نمی‌شود، ولی اگر مقابل هم نباشند، شاخه مرکزی خم می‌شود. حجم همه‌ی شاخه‌های رتبه‌ی اول با حجم تنه مساوی است. چنین خصوصیتی ممکن است در رودخانه‌ها متفاوت باشد، زیرا در آنجا توپوگرافی و اثر جاذبه ممکن است موجب افزایش انرژی موجود برای خنثی کردن اصطکاک شود. از طرفی وقتی دو انشعاب روبه روی هم قرار می‌گیرند، ممکن است به عمق بخشیدن و گسترش عرضی یکسان رود اصلی منجر شود (البته در صورتی که هر دو از انرژی مساوی برخوردار باشند) و چنین حالتی در طبیعت نادر است.

الگوهای انشعابی رودها با درختان تفاوت‌هایی دارند. رودها سامانه‌هایی خود سازمانده‌اند. مکان انشعاب آنها، نقطه‌ی شروع و زوایای به وجود آمده، در ارتباط با شکل زمین (که طی فرسایش تغییر کرده و در نتیجه در ساختار رود ایجاد بازخورد می‌کند)، زمین شناسی، موانع جریان و تأثیرات اقلیم بر مقدار آب موجود و عامل توسعه‌ی شهری مشخص می‌شوند. هیچ قانونی مبنی بر چگونگی تنظیم جریان وجود ندارد، بنابراین خصوصیات جریان و الگوی انشعاب در نتیجه‌ی فرایندهای موجود ایجاد می‌شوند.

الگوی متمرکز به تمام الگوهایی اشاره دارد که در آنها ساختار از یک سطح یا نقطه‌ی مرکزی به سمت پیرامون پرتو دارد. الگوی متمرکز از خطوطی به وجود می‌آید که از نقطه مرکز به نقاط دورتر کشیده می‌شوند. در شبکه‌های فرعی تراکم شکل با افزایش فاصله از مرکز کم می‌شود. این کاهش تراکم ممکن است بر اثر الگوهایی باشد که فضای بیشتری را در اختیار می‌گذارد. در الگوی متمرکز آبراهه‌ای، تراکم شکل با افزایش فاصله از مرکز زیاد می‌شود، بنابراین این دو با هم تضاد دارند.

الگوهایی که شرح داده شدند، بیشتر در مناظری با مقیاس بزرگ مشاهده می‌شوند، ولی در عین حال نمونه‌های زیادی نیز وجود دارند که این مطلب در مورد آنها صدق نمی‌کند، یا اینکه به مقیاس‌های مشخصی محدود می‌شوند. از آنجا که الگوهای به وجود آورنده‌ی چشم انداز از لایه‌های بسیاری تشکیل می‌شوند، اغلب به اندازه کافی شفاف نیستند. شناسایی الگوها به بررسی و تحقیق دقیق نیاز دارد، زیرا فرایندهای فعال، آنها را به صورت الگوهای درهم پیچیده‌ای درمی‌آورند. الگوهای موزاییک شده را می‌توان در گستره‌ی وسیعی از مقیاس‌های فضایی یافت. ادراک انسان از الگوهای موزاییکی در محدوده‌ای با مقیاس‌های فضایی متفاوت، از دست کم صد متر مربع مثل الگوی هزار دره‌ای تا هزاران کیلومتر مربع مثل الگوی چین خوردگی‌های بزرگ قرار دارد. از طرف دیگر، شهرها در مقیاس قاره‌ها دارای الگوهایی موزاییکی با وسعت بیش از هزاران مایل یا کیلومتر مربع هستند، بنابراین می‌توان مجموعه الگوهای موزاییکی از شهرها و الگوهای طبیعی را مشخص ساخت. اینها خود می‌توانند برای تشکیل مجموعه‌ای بزرگ‌تر، یعنی در سطح جهانی بحث شوند. بین عناصر منفردی که شهرها را به وجود می‌آورند، سلسله مراتبی وجود دارد. از اجتماع آنها

مناظر مرکب شهری در مقیاس ناحیه‌ای تشکیل می‌شود که زیرمجموعه‌ای از قاره‌ها و اقیانوس‌ها هستند. برای مثال در شرق آمریکای شمالی مناظر مرکبی از شهرها مشاهده می‌شوند که زیرمجموعه‌ای از مقیاس قاره‌ای به شمار می‌روند. الگوهای موزاییکی شهرهای جهان، از نظر فضایی، ساختاری، ترکیبی و زمانی در تمام مقیاس‌ها، ناهمگون اند.

ناهمگنی را به دو صورت می‌توان بیان کرد. برخی الگوها ابعادی دارند که به تدریج از یک نوع ترکیب یا ساختار، به نوعی دیگر تغییر می‌کنند. ابعاد الگوها به مقیاس نیز بستگی دارد. در مقیاس قاره‌ای، یک الگوی موزاییک کلی دیده می‌شود، در حالی که در مقیاس‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و محلی، ابعاد الگو کوچک تر می‌شود.

در نوع دوم ناهمگنی، الگوها توسط مرزهای معین با درجات مختلفی از تضاد دیده می‌شوند. مرزها توسط ساختار یا ترکیب سنگ، ساختمان، خاتک، پوشش گیاهی، آب یا تأسیسات و تغییراتی که انسان به لحاظ چشم انداز شهری و فرهنگی به وجود می‌آورد، مشخص می‌شود.

ناهمگنی در لایه‌های زیربنایی زمین، مانند همجواری لایه‌های سفت و سخت سنگی و ساختار خاک که تحت تأثیر فرایندهای زمین شناسی، ژئومورفولوژی یا عناصر آب و هوا قرار می‌گیرند، الگوسازند. این گونه نیروها یا فرایندهای فعال، شکل زمین را تعیین می‌کنند و به عبارتی الگو سازند. از این رو می‌توان گفت الگو نشانه فرایند است، اعم از اینکه طبیعی باشد یا انسانی.

در ساختار سلسله مراتبی، درجه‌ای از ارتباط و بازخورد عمودی و افقی بین سطوح زمین و شهرهای موزاییک شده با عناصر تشکیل دهنده‌اش وجود دارد. این ارتباطها متأثر از الگوها و فرایندها هستند و بر آنها تأثیر می‌گذارند، در نتیجه طی زمان تغییر می‌کنند.

از آنجا که موزاییک‌ها عناصری با مرزها و اتصالات مشخص دارند، یکی از راه‌های توصیف آنها، توصیف ساختار و شکل مرزهای بین آنهاست. مرزهای صاف یا مستقیم به طور معمول حاصل فعالیت انسان هستند، در حالی که شکل‌های ترکیبی (فراکتال) ممکن است منشأ طبیعی یا انسانی داشته باشند. خصوصیات فراکتال (درجه‌ی پیچش یا ساختار چند مقیاسی) در هر دو حالت ممکن است متغیر باشد.

در مرزها، می‌توان الگوهای حرکت را نیز مشاهده کرد، زیرا هیچ کدام ساکن نیستند و در بسیاری از موارد در دوره‌های مختلف زمانی پیشرفت یا عقب نشینی می‌کنند. مرزهای مستقیم پیشرونده، برای مثال در زمین‌های جنگلی اغلب به فعالیت‌های انسان از جمله قطع درختان جنگل نسبت داده می‌شوند، در حالی که مرزهای طبیعی، به شکل بیرون زدگی‌ها و شکل‌های منحنی پیشروی می‌کنند و پیچ‌هایی را به وجود می‌آورند. مجموعه‌ی مرزها در الگوها و فرایندها به شهرها شکل می‌بخشند.

دیدگاه‌ها و الگوها

دیدگاه برنامه ریزی

دیدگاه‌های متعددی سعی در توصیف الگو و شکل شهر دارند. یکی از آنها، دیدگاه برنامه ریزی (۴) نامیده می‌شود. این دیدگاه بیان می‌کند که تصمیمات عمومی و پیچیده توسعه شهری که به شهر الگو و شکل می‌دهند، چگونه اتخاذ می‌شوند یا چگونه باید اتخاذ شوند. چنین شناختی مستلزم شناخت کلیه‌ی فعالیت‌های پیچیده‌ی فنی، سیاسی و اقتصادی است، بنابراین دامن‌های این دیدگاه به مراتب از قلمرو شهرسازی فراتر رفته و همان طور که می‌دانیم، در سایر رشته‌ها رشد بیشتری پیدا کرده است. به همین دلیل در رشته‌ی مدیریت، نام کلی دیگری به نام «نظریه‌ی تصمیم گیری (۵)» به آن داده شده است.

دیدگاه عملکردی

این دیدگاه که آن را "نظریه‌ی عملکردی (۶)" نیز می‌نامند، به طور خاص تری بر شهر تکیه دارد، زیرا سعی دارد بیان کند چرا شهرها هر یک شکل خاصی را به خود می‌گیرند و عملکرد چنین شکل‌هایی چیست؟ این دیدگاه امروز توجه زیادی را به خود جلب کرده است.

نظریه‌ی عملکردی کلی تر بوده و کاربرد آن ساده تر است، تا حدی که عملکرد را می‌توان فقط با استناد به شکل فضایی شهر اندازه گیری کرد، مشروط بر اینکه رابطه بین شکل شهر و توان شهروندان در برابر مخاطرات ژئومورفولوژیکی مانند شیب دامنه، سیلاب، ریزش و

رانش و فرونشینی زمین را در نظر گرفت. برای مثال می‌توان پایداری و دوام را به عنوان یک بردار محور عملکرد در نظر گرفت. پایداری و دوام عبارت است از مقاومت عناصر کالبدی یک شهر، در مقابل فرسودگی و زوال محیطی مانند سیل و غیره. هر شخص در مورد پایداری و دوام شهر خود، به جنبه‌های خاصی اهمیت می‌دهد (۷) و برخی طالب دوام همیشگی شهرند. علاوه براین، می‌دانیم چگونه پایداری کلی یک سکونتگاه شهری یا دست کم بعضی از جنبه‌های مهم آن را اندازه گیری کنیم. برای مثال یک اردوگاه چادری را می‌توان با سکونتگاه غارنشین مقایسه کرد یا یک سکونتگاه در معرض سیل را می‌توان با سکونتگاه غیرسیلابی ارزیابی کرد و می‌توان گفت کدام یک بهتر است. شاید بتوان اظهار داشت که هم پایداری خیلی کم و هم خیلی زیاد، برای همه نامطلوب است و براین اساس می‌توان دامنه‌ی بهینه‌ای را مشخص کرد.

شهروندان مایل اند این نظریه را به عنوان هدفی عملی به کار گیرند. در عین حال، رابطه‌ی آن با شکل شهر یعنی با خصوصیات کالبدی مشخصی همچون مصالح ساختمانی، تراکم و مکان را می‌توان به رابطه‌ای که عناصر زمین با یکدیگر دارند، مربوط دانست.

دیدگاه هنجاری

این دیدگاه با روابط بین ارزش‌های انسانی و شکل شهر و اینکه چگونه می‌توان یک شهر خوب را شناخت، سروکار دارد.

دیدگاه ژئومورفولوژیکی

دیدگاه چهارمی که در مورد شکل شهر می‌توان بیان کرد، "نظریه‌ی پدیده‌ای ژئومورفولوژی و شکل شهر" (۸) است. این دیدگاه به نوع پدیده‌ها در فضای شهری توجه دارد و بیان می‌کند که چگونه پدیده‌های ژئومورفولوژیکی در شکل دهی شهر نقش دارند، برای مثال چگونه یک آبراهه در خطی کردن شکل شهر نقش دارد. یا چگونه شهرهای ساحلی از خط ساحلی شکل می‌پذیرند.

چهار دیدگاه مذکور مانند یک درخت با یک تنه و چند شاخه است ولی برخلاف شاخه‌ی درختان که از یکدیگر دور می‌شوند، این شاخه‌ها باید در نقاط متعددی به یکدیگر متصل شوند و همدیگر را حمایت کنند. ما می‌خواهیم درباره‌ی دیدگاه ژئومورفولوژیکی بحث کنیم، اما باید از سه دیدگاه دیگر نیز باخبر بوده و به دنبال محل مناسبی برای پیوند آنها باشیم. تاکنون دیدگاه حاکم، دیدگاه عملکرد شهری است و دیدگاه واحدی در مورد تکوین و شکل شهر ارائه نشده که کلیه‌ی جنبه‌های مهم شهری را با هم تلفیق کند. دیدگاه‌های موجود، هریک شهر را از دید خاص خود می‌نگرند و بدیهی است بعضی از این دیدگاه‌ها نقش غالب را داشته‌اند. شهر را می‌توان به عنوان الگویی از روابط گروه‌های انسانی، به منزله‌ی فضای تولید و توزیع، حوزه‌ی عملکرد نیروهای کالبدی (۹)، یک رشته‌ی تصمیمات مرتبط، یا به عنوان میدان تضادها نگریست. در شرایط موجود، دیدگاه‌ها به ارزش‌هایی وابسته‌اند که نه کامل اند و نه مورد آزمایش قرار گرفته‌اند. از طرفی بیشتر این نظریه‌ها در اصل ماهیتی ایستا و غیرپویا دارند. دیدگاه برنامه ریزی به فرایند تصمیم‌گیری اهمیت می‌دهد و به هر چه هست و هرچه باید باشد، ارتباط دارد. شهر توسط عاملان متعددی مثل خانوارها، مؤسسات و شرکت‌های صنعتی، شهرداری‌ها، بساز و بفروش‌ها، سرمایه‌گذاران، سازمان‌های قانونگذاری و نهادهای تأمین کمک مالی و شرکت‌های تاسیساتی ساخته و نگهداری می‌شود. هر کدام علایق و نظرهای خاص خود را دارند و فرایند تصمیم‌گیری جزء به جزء و جمعی است و گاهی با عامل مشخصه‌ی گروه‌های فشار مشخص می‌شود. بعضی از این عامل‌ها قدرت رهبری و تسلط دارند و دیگران از آنها تبعیت خواهند کرد. اغلب عاملان برجسته و رهبر، همان مؤسسات بزرگ مالی خواهند بود که امکان سرمایه‌گذاری را دارند و شرکت‌های بزرگ و بساز و بفروش‌های بزرگی که خود قطعات وسیعی از شهر را می‌سازند، در شکل شهر نقش ایفا می‌کنند. در بخش عمومی، باید ادارات و سازمان‌های عمده‌ی دولتی را اضافه کرد. همچنین شرکت‌های بزرگ تک منظوری اعم از محلی یا منطقه‌ای که مسئول ایجاد بزرگراه‌ها، بنادر، سیستم‌های آب و فاضلاب و پارک‌های حفاظت شده‌ی وسیع، و بخش‌های عمده‌ی مشابهی از زیر ساخت‌های شهری هستند همگی عاملان عمده‌ی شکل دهنده‌ی شهری شناخته می‌شوند. عاملانی که نفوذ زیادی دارند، شهر را به شیوه‌ای مشخص و مرکزی و تحت سرپرستی خود کنترل می‌کنند. (۱۰) اینها اغلب یک بعدی اند که هدفشان

افزایش منافع گروهی خود، مجری یک سیستم برای مثال آبی یا فاضلاب، حمایت از بازار مستغلات یا ابقای یک سیستم خاص هستند که درآمد کافی به دست می‌آورند و در عین حال روزنه و راه گریز کافی نیز دارند. این مقاصد اغلب تأثیر زیادی روی شکل شهر دارد.

دیدگاه آشتگی

تغییرات جزئی در فرایندهای یکسان، موجب ایجاد گستره‌ی وسیعی از الگوها و در نتیجه پیدایش نگرش‌های جدید در زمینه‌ی الگو و شکل شهر شده است. به نظر می‌رسد رفتار بی نظم را که از اصولی قطعی تبعیت می‌کند، ولی در عین حال به صورتی بسیار نامنظم ظاهر می‌شود، بتوان زمینه و اساس دیدگاه آشتگی دانست. با این حال، این رفتار آن طور که به نظر می‌رسد، پیچیده و بدون الگو نیست. در حقیقت، بسط نظریه‌ی آشتگی نشان می‌دهد که طرز عملکرد علت و معلول در فرایندهای طبیعی و الگوهایی که آنها را به وجود می‌آورند، به طور صحیح تفسیر نشده است. دلیل این سوء تفاهم آن است که تصور می‌شود عوامل ساده تأثیرات ساده‌ای بر جای می‌گذارند و بر عکس، عوامل پیچیده و چند متغیره تأثیرات پیچیده‌ای دارند. امروزه ثابت شده است که عوامل ساده نیز ممکن است تأثیرات، فرایندها و الگوهای پیچیده‌ای را به دنبال داشته باشند. با نگاهی به اطراف خود درمی یابیم که جهان مملو از الگوهای تکرار شده و دارای نظم و نه بی نظمی (در معنای متداول کلمه) است. در قیاسی متناقض، می‌توان گفت الگوی آشتگی ناشی از تداخل پیچیده‌ی تعداد زیادی از عوامل یا عناصر متفاوت است. به طور مثال، در مورد نظام حاکم بر رودخانه، می‌توان گفت که گستره وسیعی از ساختارهای زمین شناسی به عنوان لایه‌ی زیرین، شرایط اقلیمی متغیر، پوشش گیاهی شیب و مقدار آب و وجود کنش‌های پیچیده بین این متغیرها، تعداد الگوها را آشفته می‌کند. این مسئله در مورد جزییات سامانه‌ی رودخانه نیز صدق می‌کند، برای مثال اینکه کدام نهر کجا می‌رود و چگونه علت فرسایش یک قطعه سنگ مشخص می‌شود، ولی در مقیاس بزرگ تر الگویی به وجود می‌آید که به طور شگفت انگیزی مشابه تمام سامانه‌های زهکشی دیگر است.

دیدگاه ارگانیک

علاقه به طبیعت و میل به درک عناصر طبیعی و زنده از جمله پدیده‌های ژئومورفولوژی، احساس‌هایی است که به طور وسیعی سرتاسر فضای شهرنشینی ایران و جهان آینده را فرا خواهد گرفت. سکونتگاه‌هایی که براساس اصول ارگانیک ساخته شده‌اند، اغلب از این نظر برای ما جالب اند که این فراگیری را ممکن می‌سازند. با وجود این، اگر بگوییم طبیعت آن چیزی است که غیرانسانی باشد و هرچه شخص از مردم و تمدن دور شود، طبیعی تر خواهد شد، قابل دفاع نیست. براساس این قاعده حیات وحش طبیعی تر از اردوگاه شکار و اردوگاه شکار طبیعی تر از مزرعه و مزرعه طبیعی تر از شهر و شهر طبیعی تر از محله و محله طبیعی تر از سرپناه است، اما این قاعده قابل دفاع نیست. همان سرپناه در صورتی که متناسب با قابلیت‌های محیطی ساخته شود، به طور قطع طبیعی است. از طرفی مردم و شهرها همان قدر پدیده‌های طبیعی هستند که درختان، آشیانه‌ها و جاده‌ها، این نکته اهمیت حیاتی دارد که ما تمام دارایی‌های موجود شهری را جزء جدایی ناپذیر از کل مجموعه‌ی هستی بدانیم. شاید مهم ترین کمک نظریه‌ی ارگانیک همین دیدگاه جامع باشد و ما به استناد فرایندهای ژئومورفولوژیکی از این دیدگاه دفاع می‌کنیم، مشروط بر اینکه از عناصر ارگانیکی به صورت منطقی و موزون استفاده کنیم، به این مفهوم که شهر را پیوسته مجموعه‌ای از عملکردهای مرتبط باهم ببینیم که عناصر متنوع آن پیوسته از درون تغییر می‌کند و فرایند و شکل غیرقابل تفکیکی دارند.

تقسیم بندی الگوی شهری

در یک نگاه کلی بیشترین سهم طرح شهری در شهرهای کوچک زیر ۲۵ هزار نفر خطی و در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر ترکیبی است. بیشترین سهم شهرهای با طرح شطرنجی در بین شهرهای ۵۰ تا ۵۰۰ هزار نفر و بیشترین سهم طرح قالب شعاعی در بین شهرهای ۵۰۰ هزار و یک میلیون نفر مشاهده می‌شود. طرح کلی ۶ شهر بالای یک میلیون نفر نیز به دلیل تنوع و پیچیدگی طرح‌های به کار رفته ترکیبی است.

توزیع منطقه‌ای الگوی شکل شهرها

نگاهی به نحوه توزیع استانی الگوهای شهری نشان می‌دهد که یک نوع همگرایی منطقه‌ای را می‌توان در این الگوها مشاهده کرد. در استان‌های ساحلی شمالی و جنوبی (گیلان، مازندران، هرمزگان و سیستان و بلوچستان) و آذربایجان غربی، بیشتر شهرها دارای الگوی خطی هستند. اگر الگوی رشد فیزیکی شهرها را براساس طرح شهری آنها در نظر بگیریم، نوعی همگرایی بین این دو مشاهده می‌شود. به گونه‌ای که توسعه فیزیکی شهرهای با طرح ارگانیک، شطرنجی، شعاعی و ترکیبی غالباً به صورت متصل، ولی بیشتر شهرهای با طرح خطی دارای الگوی رشد فیزیکی غیرمتصل هستند.

نرخ رشد جمعیت و الگوی شکل شهرها

با توجه به اینکه برخی شهرها سابقه زیادی ندارند، امکان محاسبه نرخ رشد برای آنها در دوره‌های مختلف میسر نشد. پس از آن شهرهای با الگوی خطی دارای نرخ رشد بیشتر بالاتر از میانگین هستند. در مقابل شهرهای با الگوی ارگانیک، کمترین میزان نرخ رشد را دارند. نرخ رشد در شهرهای با الگوهای شعاعی و ترکیبی تا حدودی مشابه هم و اندکی کمتر از میانگین بوده است. با گذشت زمان سهم شهرهای با نرخ رشد بالا، رو به کاهش و سهم شهرهای با نرخ رشد منفی یا پایین در حال افزایش است که به مفهوم کاهش آهنگ نرخ رشد است.

وسعت محدوده شهری و الگوی شکل شهرها

الگوهای به کار رفته در توسعه شهرها، در مقدار محدوده مورد اشغال آنها تاثیر می‌گذارد. برای این منظور محدوده ۵۶۶ شهری که مساحت آنها در دسترس بود، در ۶ طبقه کمتر از ۲۰۰ هکتار، بین ۲۰۰ و ۴۹۹ هکتار، ۵۰۰ تا ۹۹۹ هکتار، هزار تا ۴۹۹۹ هکتار، پنج هزار تا ۹۹۹۹ هکتار و بالاتر از ۱۰ هزار هکتار تقسیم‌بندی شدند که می‌تواند بیانگر شهرهای خیلی کوچک، کوچک، متوسط، بزرگ و خیلی بزرگ باشد. تعداد ۱۶۵ شهر دارای محدوده با وسعت کمتر از ۲۰۰ هکتار، ۱۹۳ شهر دارای وسعت بین ۲۰۰ و ۴۹۹ هکتار، ۸۹ شهر دارای وسعت بین ۵۰۰ تا ۹۹۹ هکتار، ۹۷ شهر دارای وسعت هزار تا ۴۹۹۹ هکتار، ۱۳ شهر دارای

وسعت پنج هزار تا ۹۹۹۹ هکتار و نهایتاً ۹ شهر بیش از ۱۰ هزار هکتار هستند. به لحاظ شکل شهری، الگوی ارگانیک بیشتر در شهرهای خیلی کوچک و الگوی خطی عمدتاً در شهرهای خیلی کوچک و کوچک مشاهده می‌شود. از طرف دیگر الگوی شطرنجی اغلب در ترکیبی از شهرهای کوچک و شهرهای بزرگ زیر پنج هزار هکتار یافت می‌شود و الگوی شعاعی محدود به شهرهای بزرگ می‌شود. الگوی ترکیبی به دلیل کثرت در اغلب گروه‌های شهری مشاهده می‌شود؛ به ویژه همه شهرهای بالای ۱۰ هزار هکتار دارای چنین الگویی هستند.

تراکم شهری و الگوی شکل شهرها

شهرها در فرآیند توسعه خود با تراکم‌های متفاوتی مواجه می‌شوند. به منظور شناسایی خصوصیات تراکمی الگوهای شهری، در این مطالعه بر حسب وسعت محدوده و جمعیت سال ۱۳۸۵ شهرها، میزان تراکم ناخالص آنها محاسبه شد. تراکم ناخالص در چهار دسته کمتر از ۵۰ نفر در هکتار، بین ۵۰ تا ۹۹ نفر در هکتار، ۱۰۰ تا ۱۴۹ هکتار و ۱۵۰ نفر تا ۳۰۰ نفر در هکتار طبقه‌بندی شدند. از مجموع ۵۶۶ شهری که تراکم ناخالص آنها محاسبه شد، ۲۴۵ شهر ۴۳ درصد (کمتر از ۵۰ نفر در هکتار)، ۲۵۱ شهر ۴۴ درصد (بین ۵۰ و ۹۹ نفر در هکتار)، ۵۶ شهر حدود ۹ درصد (بین ۱۰۰ و ۱۴۹ نفر در هکتار) و نهایتاً ۱۴ شهر ۵/۲ درصد (بیش از ۱۵۰ نفر در هکتار) تراکم دارند. به لحاظ الگوی شهری بیشتر شهرهای با الگوی ارگانیک و خطی دارای تراکم کمتر از ۵۰ نفر و اغلب شهرهای با الگوهای شطرنجی، شعاعی و ترکیبی بین ۵۰ و ۹۹ نفر در هکتار تراکم دارند.

الگوهای نظریه ها و مدل های توسعه شهری

الگوهای شهری

چنانچه بخواهیم با توجه به روند توسعه تکنولوژی و به ویژه تکنولوژی حمل و نقل، شهرها را به لحاظ فرم و شکل طبقه بندی کنیم بر اساس نظریه نیومن شهرها به شرح زیر دسته بندی می شوند:

شهر پیاده: محصول تکنولوژی حمل و نقل ما قبل دوران صنعت

شهر ترانزیت (صنعتی): مبتنی بر حمل و نقل ریلی اوایل دوران صنعت

شهر ماشینی: محصول پیشرفت تکنولوژی حمل و نقل برتر دهه ۱۹۲۰ و به ویژه ۱۹۴۰ است و الگوی غالب فرم و توسعه شهر در کشورهای پیشرفته و جهان سوم است.

شهر آینده (گره ای ترانزیتی): محصول انقلاب اطلاعات و عصر شبکه و ارتباطات قرن ۲۱ است. الگوی این شهر، گذر از ماشین و خیابان و معابر عادی به ریل است. این الگو از گسترش بی رویه شهر جلوگیری می کند. از ویژگی های آن ترکیب کاربری ها و کاهش فاصله میان محل کار و زندگی و توسعه و رشد عمودی است.

اکنون تعدادی از مهم ترین الگوهای ساخت شهرها مورد تشریح قرار می گیرد:

الگوی خطی

ایده آن توسط سوریا ایماتا مطرح گشت (طرح تکمیل شده هنری جورج)

قرارگیری شهرها به موازات خطوط حمل و نقل (رودخانه، خطوط آهن، منطقه ساحلی یا رشته کوه ها)

تهیه خدمات و تسهیلات لازم برای انتقال کالاها از یک نوع حمل و نقل به نوع دیگر (دریایی به ریلی)

ستون فقرات شهر: خیابانی به عرض ۴۰ متر که از مرکز آن راه آهن عبور می کند.

آخرین اصل تصریح شده در طرح ایماتا، طرح تقسیم عادلانه زمین است.

معایب: فاصله گرفتن فضاهای شهری از مرکز شهر است که با توجه به خطی بودن شهر، سرمایه گذاری برای ایجاد تأسیسات مقرون به صرفه نیست.

نمونه ها: استالینگراد، نود گورد. (این ایده در طرح لندن، کپنهاک، واشنگتن، پاریس و استکهلم نیز بکار گرفته شده است).

الگوی خوشه ای

ایجاد شده در مکانی که منابع تخصصی شده وجود داشته باشد.

نمونه: میامی، فورت لایودرال و وست پالم پیچ (با اهداف گردشگری) و اسکرانتون ویلکس بار، هازپتون، بیتلهم، استونوالنتاون و پنسیلوانا (نزدیک مکان های مواد خام) و گروهی از مراکز تولیدی در کارولینا پیدمونت

الگوی سلسله مراتبی

در مناطق کشاورزی به وجود می آید که پایه حمایتی آن ها متکی به مقیاس کالاها و خدمات پیرامون است.

نمونه: منطقه میدوست ایالات متحده امریکا

الگوی شطرنجی

واضع طرح: فرانک لوید رایت

گسترش شهرها به صورت پراکنده

عدم وجود سیمای شهری در مرکز شهر

مزایا: وجود سلسله مراتب در خیابان ها و توزیع متوازن بار ترافیک در سطح شبکه، قابلیت انعطاف پذیری با سیستم های جدید حمل و نقل شهری و اقتصادی زمین

معایب: مشابه بودن تمام خیابان ها و ایجاد رفت و آمد غیرمعقول که تمام بلوک ها را مورد هجوم قرار می دهد، ایجاد سفرهای طولانی در صورت عدم وجود خیابان های مورب، وجود تقاطع های متراکم در صورت مورب بودن خیابان ها.

یکی از انواع طرح های شطرنجی، شبکه راه های موازی کریستوفر الکساندر می باشد.

مدل ستاره ای

منظم ترین ارائه این الگو توسط هانس بلومنفیلد می باشد.

تسلط بخش مرکزی شهر بر دیگر نقاط شهر و وجود انواع کارکردهای اجتماعی و اقتصادی در آن

حمل و نقل زیاد در طول شعاع های اصلی و تراکم شدید ترافیک در طول شعاع ها و منطقه مرکزی

در دسترس قرار گرفتن بیشتر فضاهای آزاد

ایجاد مراکز فرعی به مرور زمان و با افزایش جمعیت

نمونه ها: اساس شهرهای واشنگتن، کپنهاک و مسکو

مدل حلقوی

ایجاد رینگ هایی به منظور جلوگیری از تردهای بی مورد به مرکز شهر

در دسترس بودن امکانات و سازمان های شهری

نمونه کامل: آمستردام، روتردام و لندن

مدل تار عنکبوتی

از نظر ارتباطی تقریباً همانند فرم های شعاعی و حلقوی است، با این تفاوت که شبکه های منشعب شده از مرکز خیابان ها به صورت نا منظم از نظر سلسله مراتب ارتباطی با درجه پایین تر به هم وصل می گردند.

مدل کهکشانی

سطح زیاد برای توسعه کلانشهر مورد نیاز است.

استفاده حداکثر از وسایل نقلیه شخصی

عملی و مقرون به صرفه

توسعه عرضه ارتباطات و گوناگونی فعالیت ها

نیاز به زمان طولانی برای رسیدن به نقاط مختلف

دسترسی مطلوب به فضای باز بین گره ها

مدل چند گره گاهی یا چند مرکزی یا منظومه ای

کاهش فشار بر هسته مرکزی کلانشهر از طریق ایجاد شبکه ای از مراکز رقیب و کوچک و بزرگ با حوزه های نفوذ نسبتاً مستقل

تناسب بین جمعیت ساکن در هر مرکز و مشاغل و خدمات آن

حداقل اتکا به خودرو شخصی

نمونه ها: مناطق کلانشهری شمال آلمان و سنگاپور

مدل متمرکز و تک مرکزی

هسته مرکز کلانشهر به لحاظ تمرکز فعالیت ها رقیبی ندارد.

حداقل استفاده از زمین، اتکا به حمل و نقل همگانی و رفت و آمدهای کاری زیاد

نمونه: منطقه کلانشهر هنگ کنگ

شهر آشیانه ای

از مبانی نظری برنامه ریزی هندی گرفته شده است و شهر به مثابه جعبه ایست در جعبه دیگر

هر جعبه یک گروه شغلی و یک پیشوای مذهبی اختصاص داده شده است و مرکز مقدس ترین نقطه شهر است.

پایین ترین طبقات اجتماعی در خارج از دیوارهای شهر می باشند.

خیابان های با اهمیت پیرامونی است.

شهر مشبک (توری شکل)

کم تراکم، با راه های ارتباطی عریض و دارای فضاهای باز، مزارع و یا اراضی بایر فراوان

استقرار کاربری های فعال در امتداد جاده ها و در عمق بسیار کم

نظیر شبکه ای از مجتمع های خطی و یا شبکه شطرنجی بزرگ شده است.

شهر درون گرا

شهرهای بسته و کاملاً خصوصی دوران اسلامی

همه چیز محصور و دارای در و دروازه می باشد و دارای راه های ارتباطی محصور و بن بست های باریک و ورودی های خصوصی است.

مدل سیکل زندگی تغییر کاربری اراضی

واضع: ریچارد بی آندروز

شش مرحله را در سیکل زندگی یک جامعه مورد ارزیابی قرار داده است:

رشد

بلوغ

زوال

تزلزل

زوال به طرف پایین

رشد جدید

مدل های جدید در مورد الگوهای شهری

شهر پراکنده

مبتکر این نظریه: میلون وبر می باشد. پیشرفت حمل و نقل هزینه مسافرت های هر روزه را کاهش داده و به کارگران امکان کار در مراکز شهری و زندگی در حومه ها را می دهد.

اثرات زیست محیطی پراکندگی

استفاده فزاینده از وسایل نقلیه: که موجب افزایش تقاضا برای ساخت جاده و کاهش تقاضا برای حمل و نقل عمومی می شود.

مصرف آب: افزایش تقاضا برای ذخیره آب شهری

مصرف زمین، فقدان فضاهای باز، آلودگی بیشتر هوا، مصرف بیشتر انرژی، خطر وقوع سیل

و...

عوامل موثر بر پراکندگی شهری

الگو و تراکم مجاز ساخت مسکن

یارانه های مدیریت ملی و محلی برای تشویق پرهیز از پراکندگی

قیمت سوخت و میزان دسترسی به اتومبیل شخصی

ظرفیت و کیفیت معابر

تصور راجع به امنیت و ایمنی در داخل و خارج شهر

کیفیت کاربری های خدماتی

رشد جمعیت و خانوارها و میزان استقلال یا وابستگی جوانان به خانواده

رشد هوشمند شهری

از بدیل های عمده توسعه در برابر پراکندگی است. رشد هوشمند با تمرکز بر تجدید حیات شهری و گسترش گزینه های حمل و نقل به دنبال ساخت مکان های جوامع است به گونه ای که مردم به زندگی در آن ها رغبت نشان دهند. این اصطلاح توسط پاریس انگلندرنینگ باب شد. به عقیده آنتونی داون رشد هوشمند شهری، رشدی است که دارای ویژگی های زیر باشد:

محدود ساختن توسعه پیرامونی و تشویق به کاربری زمین با تراکم

تاکید بر منطقه بندی مختلط

کاهش سفر با وسیله نقلیه شخصی

توجه بر بازسازی و تجدید حیات مناطق قدیمی و حفاظت از فضاهای باز

اهداف رشد هوشمند از نظر جان هاپکینز

خلق جوامع قابل زیست: با محوریت انسان (و نه اتومبیل) که خدمات موجود در آن به صورت پیاده یا دوچرخه قابل دسترسی برای اکثر ساکنین می باشد.

نزدیکی به طبیعت و حفاظت پایدار از زمین های با ارزش

گذرهای عمومی

تجدید حیات حومه ها، مراکز شهری و مناطق تجاری قدیمی

محدوده های رشد شهری: مشخص کردن خطی به دور شهرها که برای رشد ۲۰-۳۰ سال آینده تعیین شده است.

نیواربنیزم

این جنبش، واکنشی به پراکندگی حومه ای است که بر نوسازی مراکز قدیمی شهری، ایجاد مراکز کاربری های ترکیبی، برنامه ریزی برای پیاده روی، تراکم بالا مناطق مسکونی کم ارتفاع، به حداقل رساندن سرعت اتومبیل ها، امکان استقلال افرادی که رانندگی نمی کنند به ویژه کودکان و سالمندان، تنوع مسکن با سطوح قیمتی متنوع و... تاکید دارد.

شهر حاشیه ای

شهرهای حاشیه ای، انباشت های شهری روی پیرامون حومه های مناطق مادر شهری می باشند. در تجزیه و تحلیلی از مناطق تجاری چندین شهر حاشیه ای، سه ویژگی که آن ها را از مراکز کاربری های ترکیبی و تجاری قدیمی متمایز کرده، مورد شناسایی قرار گرفته شده اند:

شبکه خیابان ها: در شهرهای حاشیه ای خیابان ها با این فرض طراحی می شوند که آن ها نیازمند توسعه و زمین های بسیار بزرگ قطعه بندی شده با سیستم حداقلی خیابانی که دسترسی را به مکان های خیلی بزرگ ممکن سازد، می باشند. در طول زمانی، خیابان ها به نهایت توسعه می رسند که بعد از آن رشد شبکه خیابان ها متوقف می شود و اندازه بسیاری از ساختمان ها از طریق توسعه و باز توسعه گسترش پیدا می کند.

مقیاس: به علت نیازمندی قطعات منفرد به منظور دسترسی به جاده ها، پارکینگ، چشم انداز های دیدنی و مکان های امنیتی، شهرهای حاشیه ای دارای وسعت نسبتاً زیادی نسبت به مراکز شهری می باشند.

جداسازی خیابان ها، قطعات زمین و ساختمان ها: در شهرهای حاشیه ای اندازه و شکل قطعات زمین فوق العاده وسیع است و رابطه شان با همدیگر آشفته و بی نظم و بدون هدف مشخص می باشد. قطعات بی نظم و بزرگ از رابطه رسمی با همدیگر برخوردار نیستند. در این شهرها، فضاهای باز فراوان محدود به اشکال ساختمان ها نمی باشد.

تهیه الگوهای توسعه شهری

معمولاً در طرح های جامع دو نوع فعالیت انجام می شود:

الف) - تهیه گزارش توجیهی مربوط به توسعه و تهیه نقشه های شهر و نقشه های پایه که از نقشه های مهم طرح جامع محسوب می شود

۱- تهیه نقشه های پایه: ابتدا نقشه ای از آخرین وضعیت شهر تهیه می شود که عکسهای هوایی، نقشه های سازمان نقشه برداری و مرکز آمار از مهمترین منابع اطلاعاتی به شمار می آیند.

۲- انتقال اطلاعات به نقشه ی پایه: پس از تهیه نقشه های پایه با استفاده از عکسهای هوایی و نقشه های سازمان نقشه برداری و اطلاعات حاصله از سازمان آمار نسبت به انتقال اطلاعات بر نقشه های پایه اقدام می گردد اهم اطلاعات عبارتند از:

(۱) انواع تراکم های ساختمانی (۲) انواع کاربری های تجاری، صنعتی، آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، فضاهای باز، سبز، تاسیسات و تجهیزات شهری (۳) انواع کاربری صنعتی (۴) انواع بناهای تاریخی (۵) انواع شبکه راه ها (۶) انواع حریم ها و محدوده های شهری.

۳_ تفکیک کاربری ها: معمولاً تفکیک کاربری ها پس از مطالعات لازم با استفاده از رنگ و نقشه های خاص بر روی نقشه ها پایه انجام می شود که عبارتند از مسکونی، تجاری، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی، بهداشتی و...

۴_ ارزیابی و محدودیت توسعه فضایی: در مرحله بعدی تهیه طرح های جامع شهری با مراجعه به شهرداری و سایر موسسات دولتی و شورای مردمی نظریات آنان در مورد امکانات و محدودیت ها جمع آوری می شود که محدودیت ها می توانند محدودیت توسعه شهر از جهات اقلیمی و یا محدودیت نیروی انسانی و یا گاهی محدودیت فرهنگی، سیاسی، قانونی و مالی باشد. به این ترتیب مشاور طرح باید مجموعه این عوامل را دسته بندی کرده و نتیجه گیری کند و از آنها در زمینه ارایه راه حل ها استفاده کند.

۵_ تدوین سیاست های اجرایی مربوط به کنترل، تعدیل و هدایت و تقویت الگوی توسعه و طراحی شهری: سیاست گذاری اهداف وسیع و استراتژی های اجرایی را تعریف می کند که ممکن است دولتی و یا خصوصی باشد و بدیهی است که این بخش از برنامه فقط از عهده متخصصان مجرب شهر سازی بر می آید. به طور کلی تجزیه و تحلیل سیستم های سیاست های شهری نوعی فعالیت معیار گونه است و در این راستا (سیاست، طرح، برنامه، اجرا و ارزیابی) پنج حلقه تئوری برنامه ریزی مدرن است همچنین سیاست مربوط به کنترل شهری به تئوری استفاده از زمین و زونینگ (منطقه بندی) مربوط می شود هر گونه سیاست گذاری خاص و مناسب خود را می طلبد. بنابراین سیاست های اجرایی با سازمان تئوریک خود در کالبد شهرداری ها تجسم می یابد که با قوانین، نیروی انسانی و تجهیزات خود در جهت کنترل توسعه و رشد و تقویت الگوی شهر اقدام می نماید.

۶_ تهیه سناریو های مختلف (ارایه الگوها): معمولاً در بحث ارایه الگوهای طرح جامع سناریو های مختلفی طراحی می شود که هدف آن گسترش آتی شهر است برای این منظور باید کلیه مسائل و مشکلات شهرهای مورد بررسی قرار گرفته و با توجه به آن فرضیاتی برای گسترش آینده شهر پیشنهاد گردد. اجزای فرضیه به این شرح است:

۱) عدم تخریب واحدهای مسکونی تازه ساز (۲) توزیع ادارات و مراکز تجاری به داخل محلات قدیمی (۳) توسعه راهها به ترتیب سابق و بدون تغییرات (۴) جلوگیری از تخریب مساجد (۵) توسعه زمین های کنار دریا جهت مکان های تفریحی و ورزشی (۶) تنظیم جاده کمر بندی به دور شهر (۷) انتقال صنایع مزاحم به خارج شهر (۸) اختصاص محله های مخصوص جهت بار اندازها و میدانهای توزیع خوار و بار (۹) تامین امکان گسترش شهر برای مدت ۲۵ سال (۱۰) صرفه جویی در اجرای طرح از نظر اقتصادی

به طور کلی اجزای الگوی توسعه شهری در سطوح حوزه نفوذ شهر به شرح زیر است:

الف) نتایج مربوط به حوزه نفوذ (الگوی توسعه حوزه نفوذ)

- پیش بینی چگونگی عملکردهای اقتصادی در حوزه نفوذ شهر و تحولات کلی آن در آینده
- چگونگی توزیع جمعیت در حوزه نفوذ شهر و احتمالات رشد و تحول آن در آینده
- برآورد کمبود های اساسی در وضع موجود در زمینه تاسیسات زیر بنایی، خدمات رفاهی و سایر تجهیزات موثر در روند رشد اقتصادی و اجتماعی حوزه نفوذ
- پیش بینی امکانات تامین منابع مالی و چگونگی مشارکت اهالی و نهادهای محلی برای برآوردن نیازهای عمرانی حوزه نفوذ شهر
- ارائه کلیات چهارچوب پیشنهادی برای توسعه و عمران حوزه نفوذ شهر

ب) نتایج مربوط به شهر (الگوی توسعه شهر)

- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود
- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیت شهر در آینده
- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر
- پیش بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده

– برآورد کمبود امکانات (کمی و کیفی) و نیازهای عمرانی

شهر در زمینه مسکن، زیر بنایی،

شبکه عبور و مرور، آب، برق و...

– تعیین معیارها و ضوابطی که باید در طرح ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار بگیرد

– جمع بندی، تنظیم و مقایسه راه حل‌های بدست آمده برای رشد شهر و انتخاب بهترین راه

حل و الگوی پیشنهادی

۱-۶) ارزیابی نقاط قوت و ضعف گزینه ها و الگوها:

فرضیاتی که برای گسترش شهر در آینده مطرح شد در یک چهارچوب ارزیابی قرار می گیرد و نکات ضعف و قوت آنها ارزیابی می گردد که یکی از آنها معیارهای ارزیابی روش سود و هزینه هست این روش وقتی موفق است که بتوان سود و هزینه و نتیجه را کمی کرده در فرمولهای سود و هزینه منظور نمود.

۶-۲) اولویت سنجی و امکان پذیری گزینه ها:

نخست در این باره سوالاتی در زمینه اینکه آیا راه حل قابل اجراست یا نه مطرح می شود وقتی از تجزیه و تحلیل چندین راه حل بوجود آید راه حل های مورد نظر از طریق یک روش معین فرضی به حداقل کاهش می یابد درباره هر راه حل محدودیت اجرایی که یا اقتصادی، بودجه ای، اعتباری و یا کالبدی، قانونی و عدم دسترسی به منابع است مهمترین عامل حذف کننده می باشد.

۶-۳) توجیه مالی و اجرایی گزینه برتر:

وقتی طرح نهایی یا گزینه برتر به صورت نقشه های مقیاس دار و سطوح معین اجرایی ارائه گردید می توان بخش های مختلف آنرا با توجه به قیمت های موجود در شهر و امکانات اجرایی شهرداری برآورد کرد توجیه مالی و اجرایی نحوه سرمایه گذاری و چگونگی برگشت سرمایه و سود آن در زمان معین تبیین شود.

۴-۶) تدوین گزارش نهایی:

معمولا گزارش نهایی دارای دو بخش است:

۱- بخش موجود ۲- بخش آینده

(۱) بخش موجود

در بخش موجود با توجه به مقررات اجرایی طرح جامع اصلاح وضع موجود پیشنهاد می شود که شامل اصلاح بافت شهر و محله های آن و تعریض معابر و خیابانها می باشد و همچنین پیشنهاد طرح برای بافتهای فرسوده بعنوان بهسازی و مرمت یا نوسازی

(۲) بخش آینده

الف) روند کلی توسعه: نحوه گسترش شهر در ۲۵ سال آینده را پیشنهاد می کند و مشخصات شهر پیشنهادی طی آن مطرح می شود.

ب) مراحل اجرای طرح جامع که شامل:

(۱) مرحله بندی طرح به پنج فاز و همچنین فاز بندی اجرای مربوط به طرح های کمر بندی و بزرگراه ها

(۲) تهیه طرح تفصیلی برای هر مرحله همزمان با اجرای آن ها

(۳) ایجاد تشکیلات فنی در شهر داری برای اجرای مستقیم و یا نظارت بر اجرای طرح جامع

ج) قوانین و مقررات اجرای طرح جامع که پاره ای از آنها عبارتند از:

(۱) تعریف انواع استفاده از اراضی با تراکم های معین

(۲) مقررات مربوط به احداث کاربری مسکونی

(۳) مقررات مربوط به احداث کاربری های تجاری

(۴) مقررات مربوط به تفکیک زمین با توجه به تراکم های مختلف در سطح شهر و...

۵-۶) تهیه آلبوم نقشه ها:

طرح جامع معمولاً از بخش هایی تشکیل می شوند: (۱) گزارش (۲) نقشه ها، جداول و گراف ها

در بخش نقشه ها مفهوم بیان تصویری مورد استفاده قرار می گیرد مقیاس نقشه های طرح ها ی جامع و نقشه های عمومی شهر ۱/۲۰۰۰ یا ۱/۲۵۰۰ است و نقشه حوزه نفوذ طرح جامع و محدوده استحفاظی با مقیاس ۱/۱۰۰۰۰ یا ۱/۲۰۰۰۰ تهیه می شوند لیست نقشه هایی که در طرح جامع و توسعه و عمران شهری تهیه می شود بشرح زیر می باشد:

- (۱) نقشه نوع استفاده از اراضی شهر
- (۲) نقشه مراحل مختلف توسعه آتی
- (۳) نقشه عمومی تراکم مناطق و محلات مختلف شهر
- (۴) نقشه محدوده های پیشنهادی شامل حریم شهر، محدوده قانونی و محدوده خدماتی شهرداری
- (۵) نقشه شبکه ارتباطی شهر
- (۶) نقشه درجه بندی و عرض خیابانها
- (۷) نقشه مرحله بندی اجرای پروژه خیابانها و سایر پروژه های مربوط به شهرداری
- (۸) نقشه شیب خیابان ها و نحوه دفع آبهای سطحی در شهر
- (۹) نقشه مربوط به تفکیک وظایف شهرداری و سازمانهای مسئول در عمران شهری

فصل دوم

نوشهرگرایی

نوشهرگرایی، مجموعه‌ای از شیوه‌های توسعه (Development)، برای خلق اجتماعات جذاب‌تر (Pleasant Society)، کارآمدتر و زیست‌پذیرتر است.

نوشهرگرایی به دنبال اصلاح محیط زیست و خلق آینده‌ای بهتر برای جامعه شهری است. نوشهرگرایی به طور کلی سفر خودرویی را منع نمی‌کند، بلکه گزینه‌های حمل‌ونقل را افزایش و حق انتخاب بیشتری را برای شهروندان یک شهر برای رفتن به مقصد (Destination) فراهم می‌نماید. بناها در نوشهرگرایی پیاده‌روی را تسهیل می‌بخشد، سیستم حمل‌ونقل شهری را به سمت شبکه‌های شدن سوق می‌دهد. در نوشهرگرایی، الگوهای کاربری زمین قابل دسترسی‌تر و تسهیلات کافی را برای پیاده‌روی شهروندان جهت خرید و حضور در جمع‌های محلی برای دیدار هم آسان و احساس امنیت را برای زیست کودکان، کهنسالان و معلولان جامعه امکان پذیر می‌نماید. در نوشهرگرایی مرز محیط سبز شهری و ساخت تعریف معنی داری پیدا می‌نماید و تراکم مناطق متناسب با فعالیت‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی تعریف می‌شود.

اصول نوشهرگرایی:

- قابلیت پیاده‌روی؛ بیشتر خدمات در فاصله ۱۰ دقیقه پیاده از خانه یا کار قرار دارد. طراحی‌های خیابان‌ها بیشتر دوستدار پیاده و عاری از خودرو جز در موارد خاص است.
- پیوستگی؛ خیابان‌ها به صورت شبکه پیوسته و پیاده‌روی را آسان می‌کند (متأسفانه در بسیاری از شهرهای ما به دلایل عدیده مخصوصاً نبوده پیاده‌روهای مسطح و خیابان‌های پر شده از خودرو، پیاده روی بسیار سخت و خطرآفرین شده است.
- کاربری مختلط؛ ترکیبی از مغازه‌ها، ادارات و... در محلات
- کیفیت معماری و طراحی شهری؛ تأکید بر زیبایی، آسایش انسان، مقیاس معماری انسانی و محیط زیبا، روح جامعه شهری را سرزنده‌تر می‌سازد.
- حمل‌ونقل هوشمند؛ شبکه‌ای از ترن‌ها (قطار)، با کیفیت بالا، طراحی مبانی بر دوچرخه و پیاده!

توجه و اجرای اصول نوشهرگرایی، موجب بالا رفتن کیفیت زندگی شهری و خلق مکان‌های الهام‌بخش که روح انسان را ضمن آرامش، غنی و متعالی می‌سازد. نوشهرگرایی، دوری جستن از اجرای یکسری طرح‌های خشک و بی‌روح سنتی استفاده از مصالح و آهن است.

مزایای کسب و کار بیشتر:

از مزایای نوشهرگرایی می‌توان به افزایش فروش بیشتر به دلیل خرید بالاتر شهروندان که نتیجه افزایش دسترسی پیاده و کاهش هزینه استفاده از خودرو است، نام برد. افزایش سود بیشتر به دلیل هزینه‌های کمتر آگهی‌های تبلیغاتی و تابلوهای بزرگ، شیوه زندگی بهتر، صرفه‌جویی در وقت و هزینه استفاده از خودرو و پارک و جرایم، کاهش استرس روزانه! ارتقای فضاهای کوچک کسب و کار محلی، اجاره بهای کمتر مغازه‌ها، نزدیکی مسافت بین محل کار و خانه و مرکز خرید، نشاط و ارتقای سطح زندگی مسالمت آمیز شهروندی، تعلق خاطر بیشتر به میلمان و ابنیه شهری و کاهش هزینه‌های تعمیر و نگهداری از آنها، اعطای هویت بیشتر اجتماعی و نزدیک شدن فرهنگ قومیتی بین ساکنان.

از جمله مزایای نوشهرگرایی برای شهرداران، پایه‌های مالیاتی پایدار، سرانه پایین‌تر هزینه زیر ساخت‌ها، تراکم بالای پروژه‌ها، ازدحام کمتر ترافیک، بزهکاری کمتر، سهولت در حمل‌ونقل همگانی، مشارکت مدنی بیشتر و نزدیکی نظرات در بهبود وضعیت شهر است.

مفهوم برنامه ریزی و انواع آن

مفهوم برنامه ریزی

در صورتی که بخواهیم تعریفی کلی از برنامه ریزی داشته باشیم، می‌بایستی برنامه ریزی را عبارت از کوششی در جهت انتخاب بهترین برنامه‌ها در جهت رسیدن به هدف‌های مشخص بدانیم که ممکن است این کوشش‌ها و برنامه‌ها، تا مرحله‌ی نهایی هدف نیز پیش نرود، بلکه گام‌هایی در جهت رسیدن به آن باشد.

برنامه ریزی به معنای اندیشیدن و تنظیم پیشاپیش امور، قبل از بروز وقایع و رویدادهاست تا در اموری همچون بهداشت، سلامت، رفاه، آسایش و خوشبختی افراد جامعه، نتایج

مطلوبی بدست آید. بدیهی است، با برنامه ریزی دقیق می توانیم اشتباهات گذشته را جبران کنیم و نسبت به آینده هوشیارتر عمل کنیم.

به گفته چادویک "برنامه ریزی یک سیستم کلی ذهنی است. با ایجاد یک سیستم ذهنی مستقل اما منطبق بر سیستم دنیای واقعی، ابتدا پدیده تحول را شناخته، سپس آن را پیش بینی کرده و بالاخره آن را ارزیابی می کنیم، هدف بهینه کردن سیستم دنیای واقعی از طریق بهینه نمودن سیستم ذهنی می باشد."

همچنین برنامه ریزی را می توان به صورت دیگری تعریف کرد و آن عبارت است از: کوشش های اندیشمندانه ی آدمی برای یافتن راه هایی که به اتخاذ بهترین تصمیمات برای تامین رفاه و ایجاد ترقی او منجر می شود. با این تعریف سه سوال مطرح می گردد:

منظور از اندیشمندانه چیست؟

راه های اتخاذ بهترین تصمیمات کدام است؟

مراد از تامین رفاه و ایجاد ترقی چیست؟

برای پاسخگویی به سوالات فوق، از برنامه ریزی تعریف دیگری نیز می توان کرد. بنابراین تعریف که از اجزای متشکل آن منتج می گردد، برنامه ریزی یعنی:

بررسی، برآورد و تخمین نیازها

بررسی، برآورد و تخمین امکانات

بررسی، برآورد و تخمین بهترین راه استفاده از امکانات برای برآوردن نیازها

طبیعی است که در هر مرحله، این تخمین ها بایستی واجد دقت، عدد و رقم باشد. در این تعریف از برنامه ریزی، مسلم است که نخستین قدم جمع آوری آمار و اطلاعات است که البته بایستی با شیوه ای نظام یافته صورت پذیرفته باشد و بر اساس گرایش های گذشته، حال و آینده استوار باشد. دومین قدم، تجزیه و تحلیل اطلاعات بدست آمده است که آن هم بایستی با شیوه ای علمی و منظم صورت گیرد و در حقیقت از یک نوع غربال علمی بگذرد. سومین قدم، ارزشیابی یا به اصطلاح سبک و سنگین کردن آنها است که نکات مثبت و منفی در جهت رسیدن به هدف ها مشخص می گردد. گام چهارم، در جهت تعیین اولویت ها است. یعنی برنامه ریز بایستی، از عوامل مختلف که در متغیرهای مختلف برای رسیدن به هدف های برنامه وضع شده، به انتخاب بهترین ها بپردازد. برنامه ریز بایستی مشخص کند

که از نظر زمان و امکانات در جهت برآوردن نیازها و رسیدن به هدف ها به بهترین صورت پرداختن به کدام عامل مقدم و مرجح است. مرحله آخر نیز، اجرای برنامه است که با توجه به زمان بندی و برآورد امکانات و وسائل، اجرای برنامه صورت می گیرد.

انواع برنامه ریزی

برنامه ریزی از دیدگاه مسائل اجتماعی و اقتصادی، به منظور ارتقاء سطوح مختلف زندگی جامعه، می توان به چند نوع تقسیم نمود:

الف- برنامه ریزی کلی (کلان)

این برنامه ریزی، بیشتر به منظور رسیدن به هدف های کلی و عمومی اقتصادی و اجتماعی انجام می گیرد. مثلاً، برنامه ریزی در زمینه ی ارتقاء رشد اقتصادی یا صادرات و مبادلات بازرگانی یک کشور را، می توان یک برنامه ریزی کلی دانست.

ب- برنامه ریزی بخشی

این نوع برنامه ریزی، بیشتر در بخش های مختلف تولیدی و اجتماعی صورت می گیرد. مانند: برنامه ریزی در بهداشت، ساختمان، کشاورزی، مخابرات و مانند آن.

ج- برنامه ریزی در سطح طرح (خرد)

این برنامه ریزی در طرح ها و پروژه های داخل بخش صورت می گیرد. مانند: برنامه ریزی توسعه ی کلینیک در داخل بخش بهداشت، برنامه ریزی توسعه ی مدارس ابتدایی در بخش آموزشی، یا ارتقاء سطح تولید گندم در بخش کشاورزی.

تقسیم بندی های دیگری نیز برنامه ریزی شده است که از اهم آنها می توان به موارد ذیل اشاره نمود:

الف- برنامه ریزی ملی

در برنامه ریزی ملی، برنامه ها و سیاست های توسعه ی اقتصادی و اجتماعی یک کشور و نحوه ی اجرای آن مشخص می گردد. برنامه ریزی ملی یا کشوری، هر چند سال یکبار (معمولاً هر ۵ سال) برای کل کشور انجام گرفته و شامل کلیه ی سطوح برنامه ریزی کلی، برنامه ریزی بخشی و برنامه ریزی طرح ها می گردد.

ب- برنامه ریزی منطقه ای

در برنامه ریزی منطقه ای، سیاست های توسعه ی اقتصادی و اجتماعی یک منطقه (جزئی از کشور)، یا چند منطقه و یا کل کشور در قالب چند منطقه، انجام می گیرد.

ج- برنامه ریزی شهری

در این نوع برنامه ریزی با توجه به اقتصاد و عملکرد عوامل شهر، نحوه ی استفاده از اراضی شهر، محله بندی مسکن، ترافیک، فضای سبز و غیره، در رابطه با جمعیت و فونکسیون شهر مورد بررسی قرار می گیرند.

د- برنامه ریزی روستایی

در این برنامه ریزی به مسائل و مشکلات روستاها پرداخته شده و مسائلی از قبیل تولید و عرضه ی محصولات کشاورزی و دسترسی روستاها به سرویس های اجتماعی (کلینیک، مسجد، مدرسه، حمام و مسکن) مورد بررسی قرار می گیرند.

انواع برنامه ریزی از نظر مدت اجرا

از مهمترین انواع برنامه ریزی، یکی برنامه ریزی مفید و دیگری برنامه ریزی انعطاف پذیر است. در آغاز رواج برنامه ریزی، که عمر آن را به شکل کنونی نباید بیش از ۷۰ سال دانست، تصور می شد که می توان برنامه ای معین را برای مدتی معلوم طرح کرد و تا پایان دوره ی برنامه، به تمام نکات آن مقید بود. اما تجارب متعدد نشان داد که چه در عرصه ی برنامه ریزی های اقتصادی و اجتماعی و چه در برنامه ریزی های کالبدی، به حکم پویایی روابط حاکم بر جوامع، مقید بودن به برنامه ای ثابت مشکلاتی را به همراه خواهد داشت که شاید از بی برنامه گی نیز بدتر باشد. لذا، با توجه به این نکات، برنامه ریزی را می توان از نظر مدت اجرا، به خاطر بررسی اقدامات انجام شده و جبران اشتباهات یا نواقص، به چند دوره ی مشخص تقسیم نمود:

الف- برنامه ریزی بلندمدت:

که دوره ی اجرای آن بین ۱۰ تا ۲۰ سال است و گاهی به ۲۵ سال نیز می رسد و علت نیاز به آن، معمولاً ایجاد یک چهارچوب کلی و آینده نگرانه در زمینه ی مورد توجه برنامه است

که بر اساس این چهارچوب بتوان نیازها و امکانات آینده را مشاهده کرد و تقسیمات، هم آهنگی و توازن آنها را بر پایه ای گذارد که هدف های بلندمدت ایجاب می کند.

ب- برنامه ریزی میان مدت:

که معمولاً مدت اجرای برنامه ی آن بین ۳ تا ۷ سال می باشد و گاه می تواند به ده سال نیز برسد و آن اجرای برنامه هایی است که در قالب همان برنامه ریزی بلندمدت و با هدف های کلی آن، به مرحله ی اجرا درمی آید. در برنامه ی میان مدت، رؤس برنامه مشروح تر از برنامه های بلندمدت است و اگر در برنامه های بلندمدت، هدف های کلی مورد بحث قرار می گیرد، در برنامه های میان مدت به ترتیبی است که ببینیم راه های رسیدن به این هدف ها کدام است.

ج- برنامه ریزی کوتاه مدت:

که معمولاً مدت اجرای آنها بین ۱ الی ۲ سال است. معمولاً هر اندازه مدت اجرای برنامه کوتاه تر باشد، اجرای آن برنامه ها در رابطه با واقعیات، قابلیت اجرایی بیشتر و بهتری دارند. از جهت دیگر، هر یک از برنامه های کوتاه، میان و بلندمدت در قالب یکدیگر انجام می گیرند.

در یک برنامه ی دورنگرانه، هدف ارتقاء سطح زندگی مردم و تامین نیازهای جمعیت یک کشور در بلندمدت است. در قالب این برنامه ها، می توان در برنامه های ۵ تا ۷ ساله (میان مدت) به برنامه ریزی منطقه ای و اجرای برنامه های عمرانی در سطح مناطق مختلف کشور و در رابطه با امکانات آن منطقه پرداخت؛ یا برنامه ها را در هر یک از سطوح بر اساس هدف های خاصی (مانند ارتقاء سطح آموزش، بهداشت و مانند آن) گذارد؛ و در قالب آنها در طی اجرای برنامه های ۱ الی ۲ ساله (کوتاه مدت)، به اجرای جزئیات و مراحل کوتاه تری پرداخت. به عنوان مثال، در قابل برنامه ی میان مدت، به توسعه ی بهداشت و درمان؛ در طی یک برنامه ی کوتاه مدت، به ایجاد بیمارستان ها یا مراکز درمانی اقدام نمود و یا در سطح منطقه یا شهر، با برنامه های اجرایی میان مدت، فرضاً به توسعه ی فضاهای سبز یا ایجاد مراکز آموزشی همت گمارد.

بر طبق نظر برنامه ریزان، می توان برنامه ریزی را به اقسام زیر طبقه بندی کرد: برنامه ریزی محلی (شهری)، برنامه ریزی روستایی، برنامه ریزی ناحیه ای، برنامه ریزی ملی و برنامه ریزی بین المللی.

الف- برنامه ریزی محلی (شهری):

این نوع برنامه ریزی از شرایط اقتصادی لازم جهت توسعه شهر تاثیر فراوانی می پذیرد. برای آن که تصویری کلی از این نوع برنامه ریزی ارائه کنیم می توانیم بگوییم که ابتدا طرح توسعه شهر آماده می شود؛ جمعیت در سطح شهر با حفظ کمترین تراکم ممکن به طور یکنواخت پراکنده می گردد؛ مناطق مختلف شهر شکل می گیرد و مقررات مربوط به معابر و آمد و شد، وضع می شود.

ب- برنامه ریزی روستایی:

نواحی روستایی باید بر اساس روشی منظم و مطابق خطوط از پیش تعیین شده، توسعه یابد. از این رو، در نواحی روستایی نیز باید روش های حساب شده ی علمی برنامه ریزی بکار گرفته شود.

شهر باید با روستاهای اطراف از طریق امکانات حمل و نقل مناسب، ارتباط یابد و صنایع روستایی نظیر مرغداری، مراکز تولید محصولات لبنی، صنایع بافندگی که در پیوند با محصولات کشاورزی است، مورد توجه قرار گیرد.

ج- برنامه ریزی ناحیه ای:

برنامه ریزی ناحیه ای به معنای برنامه ریزی برای واحدهای جغرافیایی بزرگ تر از یک شهر است که اصطلاحاً به آن ناحیه می گویند.

برنامه ریزی ناحیه ای کم و بیش بر اساس اصول برنامه ریزی نواحی شهری صورت می گیرد. ناحیه قلمروی را دربر می گیرد که به آسانی در دسترس بوده و بین ۱۵ تا ۵۰ کیلومتر را دربر می گیرد و دارای تعدادی روستا و دهستان باشد.

برنامه ریزی ناحیه ای با روشی مناسب به توسعه موزون ناحیه کمک می کند. این نوع برنامه ریزی با برنامه ریزی بزرگراه های ناحیه ای، حمل و نقل ناحیه ای، منابع آب ناحیه ای، سیستم دفع فاضلاب و غیره مرتبط است. برنامه ریزی ناحیه ای توسعه شهرها و روستاهای موجود در ناحیه را نیز مورد توجه قرار می دهد و به منظور اسکان مجدد افرادی که از یک

مادرشهر انتقال داده شده اند؛ مکان هایی را مشخص می کند تا شهرهای جدید را احداث کند.

د- برنامه ریزی ملی

برنامه ریزی در سطح ملی نیز انجام می شود. این نوع برنامه ریزی به منابع و توانایی ها در زمینه های مختلف ملی، در کل کشور توجه دارد.

برنامه ریزی ملی امکان می دهد تا منابع ملی به بهترین شیوه ی ممکن برای توسعه کشور مورد استفاده قرار گیرد. کارهای مهمی نظیر ایجاد راه آهن، شبکه های آبیاری، ایجاد صنایع سنگین و برق هیدروالکتریک در حیطه برنامه ریزی ملی قرار می گیرد.

ه- برنامه ریزی بین المللی

برنامه ریزی بین المللی با تاسیس سازمان ملل متحد (U.N.O) بوجود آمد. این نوع برنامه ریزی در پی ایجاد همکاری و هماهنگی بهتر بین ملت های مختلف جهان است. (U.N.O) آژانس های متفاوتی را به منظور رهبری مطالعات در زمینه های گوناگون حیات بشری، نظیر بهداشت، مسکن، غذا، آموزش و به کار گرفته و راه حل های مناسبی را به منظور حل مشکلات موجود در سطح بین المللی ارائه داده است.

تعاریف برنامه ریزی شهری

تعریف ۱: برنامه ریزی شهری تا کنون با جملات گوناگون تعریف شده، اما به طور خلاصه می توان گفت برنامه ریزی شهری یعنی ساماندهی کالبدی - فضایی شهر. اینگونه از برنامه ریزی در واقع همان شهرسازی است.

تعریف ۲: ساماندهی کاربری زمین برای تأمین یک محیط کالبدی شایسته زندگی مدنی سالم را گویند، برخی هم آن را تلاشی دانسته اند که انسان برای تدوین اصولی در جهت پدید آوردن یک محیط کالبدی مدنی برای زندگی خود انجام می دهد.

تعریف ۳: هدایت و کنترل سیستمهای شهری - روستایی و منطقه ای که در دو مقیاس محلی و منطقه ای صورت می گیرد.

منظور از برنامه ریزی شهری و منطقه ای

در بسیاری از کشورهای پیشرفته مثل بریتانیا، ایالات متحده، آلمان یا ژاپن عبارت برنامه ریزی شهری یا برنامه ریزی شهرک اکیدا یک مکرر گویی است. یعنی از آنجا که اکثریت عظیمی از جمعیت در آمارها به عنوان جمعیت شهری طبقه بندی می شوند و در مکان هایی زندگی می کنند که به معنی عنوان شهری تعریف می گردند. برنامه ریزی شهری به نظر می رسد که به سادگی به معنی هر نوع برنامه ریزی باشد. در واقع همانطور که به خوبی مشهور است. برنامه ریزی شهری به شکل معمول و متعارف معنی محدودتر و دقیقتری دارد، یعنی به برنامه ریزی با یک عنصر فضایی یا جغرافیایی اشاره دارد که در آن هدف کلی تمهید یک ساختار فضایی از فعالیتها یا کاربری اراضی است به نحوی از شکل موجود بدون برنامه ریزی بهتر است. این نوع برنامه ریزی همچنین به عنوان برنامه ریزی کالبدی مشهور است، شاید برنامه ریزی فضایی اصطلاحی خنثی تر و دقیق تر باشد.

اگر این نوع برنامه ریزی به شکل مرکزی دارای یک عنصر فضایی است، بنابراین آشکارا تنها در صورتی معنی دار است که در اوج خود به یک بیان فضایی منجر شود. چه این یک نقشه بسیار دقیق و با جزییات باشد، یا کلی ترین نمودار، به معنی اول و دقیق تر اصطلاح مزبور تا اندازه ای یک طرح است. به عبارت دیگر به نظر می رسد که برنامه ریزی شهری (یا برنامه ریزی منطقه ای) حالت خاصی از برنامه ریزی عمومی است که جدا شامل عنصر طرح سازی یا نمایشی است.

عموما در عمل همین حالت جدا صادق است. به سادگی تفکر در مورد این نوع برنامه ریزی بدون نوعی نمایش فضایی، به عبارت دیگر بدون یک نقشه غیر ممکن است و سلسله مراحل سازمانی دقیق این نوع برنامه ریزی هرچه می خواهد باشد در عمل به جلو رفتن از نقشه های بسیار کلی (و به عبارت بهتر نموداری) به سمت نقشه های بسیار دقیق یا طرح های کلی، متمایل است. زیرا نتیجه نهایی یک چنین فرایندی عمل توسعه کالبدی است (یا در برخی موارد تصمیم گیری مبنی بر عدم توسعه و بلکه رها کردن زمین همانطور که هست). و توسعه کالبدی به شکل ساختمان ها یک طرح دقیق را لازم خواهد داشت. در سالهای اخیر مباحث و مشاجرات بسیار زیادی به مبهم کردن این واقعیت متمایل بوده اند در بیشتر کشورها برنامه ریزی فضایی یا شهری، آنطور که سالهاست ممارست می شود. هم پیش از

جنگ جهانی دوم و هم بعد از آن بسیار دقیق و با جزئیات بود. یعنی نتیجه آن مشتمل بود بر نقشه های بسیار دقیق بزرگ مقیاس که وضعیت تمام کاربری های اراضی و فعالیتها و توسعه های پیشنهادی را نشان می داد. در خلال دهه ۱۹۶۰ چنین برنامه های دقیقی مورد حمله بسیار قرار گرفتند. یعنی استدلال شد که برنامه ریزی به عوض تمرکز روی جزئیات به تمرکز خیلی بیشتری روی اصول کلی نیازمند است: برنامه ریزی به عوض عرضه وضعیت مطلوب نهایی با جزئیات کامل می باید روی آن فرایند یا توالی زمانی تاکید کند. که به وسیله آن مقرر است به هدف قائل شد: برنامه ریزی می باید از یک تصویر بسیار کلی شده و نموداری از توزیعات فضایی در هر برهه زمانی آغاز نماید و صرفا جزئیات را هرگاه لازم شد تکه به تکه پر کند. این همانطور است که بعدا خواهیم دید تفاوت اساسی در بریتانیا بین نظام محلی برنامه ریزی شهرک و حومه که به وسیله قانون تاریخی برنامه ریزی شهرک و حومه سال ۱۹۴۷ آغاز شد و نظامی است که تحت قانون برنامه ریزی شهرک و حومه سال ۱۹۶۸ جانشین آن شد.

با این وجود نکته مرکزی این است که این نوع برنامه ریزی کماکان اساسا فضایی است مقیاس و سلسله مراحل هرچه می خواهد باشد. این نوع برنامه ریزی دلمشغول تاثیر فضایی بسیاری از انواع مشکلات متفاوت و هماهنگی فضایی بسیاری از خط مشی های متفاوت است. مثلا برنامه ریزان اقتصادی دلمشغول پیشرفت کلی اقتصاد، معمولا در سطح ملی و گاهی اوقات در سطح بین المللی هستند. یعنی به ساختار در حال تکوین اقتصاد برحسب صنایع و مشاغل به عوامل تولید که به جریان کالاها و خدمات منجر می شود و به درآمدی که در نتیجه حاصل می شود و تبدیل مجدد آن به عوامل تولید و به مشکلات تبادل می نگرند. برنامه ریزان اقتصاد منطقه ای به همان چیزها، اما همواره از دیدگاه تاثیر فضایی خاص آن ها خواهند نگرست. آنها تاثیر متغیر فضا و فاصله جغرافیایی را روی این پدیده ها در نظر می گیرند. به شکلی مشابه برنامه ریزان اجتماعی دلمشغول نیازهای فردی و گروهی خواهند بود: آنها با ساختار اجتماعی متغیر جمعیت، تحرک شغلی و تاثیرش بر سبک های زندگی و اسکان، خانوار خانواده در رابطه با عواملی مثل سن و شغل و سابقه تحصیلاتی، در آمد خانوار و تنوعاتش و عوامل اجتماعی و روانشناختی که به از هم پاشیدگی خود یا خانوار منجر می شوند دلمشغول خواهند بود. برنامه ریزان اجتماعی در دفتر برنامه ریزی شهری در

همان علائق و دلمشغولی ها شریک هستند. اما همواره آن ها را با عنصر متشکله فضایی می بینند ؛ به عنوان مثال آن ها دلمشغول تاثیر تحرک شغلی روی نواحی درونی شهر - در مقایسه با حومه جدید - روی ساختار متغیر خانوار آن طور که بر بازار مسکن نزدیک مرکز شهر تاثیر می گذارد، روی درآمد خانوار در رابطه با مؤلفه هایی مثل هزینه سفر برای خانواده کم درآمدی هستند که اشتغال در دسترس او ممکن است در حال انتقال به حومه های شهر باشد.

رابطه بین برنامه ریزی شهری و منطقه ای و انواع متنوع برنامه ریزی های تخصصی در این مثالها به شکل جالب توجهی شبیه رابطه جغرافیا، به عنوان یک رشته دانشگاهی با سایر علوم اجتماعی ذیربط است. زیرا جغرافیا نیز دارای وجوه متفاوتی است که هریک از آنها بر رابطه فضایی در یکی از این علوم مربوط تاکید می کند: جغرافیای اقتصادی تاثیر فضا و فاصله جغرافیایی را روی ساز و کارهای تولید، مصرف و تبادل تحلیل می کند؛ مشابها جغرافیای اجتماعی تاثیر فضایی روی اشکال رابطه اجتماعی را بررسی می نماید، جغرافیای سیاسی به تاثیر مکان روی اقدامات سیاسی می نگرد. می توان از این مطالب استدلال کرد که برنامه ریزی فضایی یا برنامه ریزی شهری و منطقه ای، اساسا جغرافیای انسانی در این جنبه های متنوع است که برای وظیفه مثبت اقدام جهت نیل به یک هدف فرعی مشخص تجهیز و از آن بهره برداری شده است.

بسیاری از مدرسان در دانشکده های برنامه ریزی با حرارت و اشتیاق این مطلب را رد خواهند کرد. آنها استدلال خواهند کرد که برنامه ریزی، آنطور که آن را درس می دهند لزوما شامل جنبه های بسیاری است که به شکل متعارف در سلسله دروس رشته جغرافیا، حتی سلسله دروسی که بر کاربردهای جغرافیا تاکید می کنند، تدریس نمی شود. قانون مربوط به اراضی یکی از این هاست؛ مهندسی عمران مورد دیگری است. و طراحی عمران موردی دیگر. این درست است هرچند که بسیاری از افراد هم در درون و هم در بیرون دانشکده های برنامه ریزی استدلال خواهند کرد که همه این عناصر برای سلسله دروس رشته برنامه ریزی ضروری نیستند. آن چه صحیح به نظر می رسد آن است که بدنه مرکزی علوم اجتماعی که به جغرافیا مربوط می شوند و جنبه های فضایی آنها که به عنوان بخش هایی از جغرافیای انسانی تدریس می شوند - مثل اقتصاد، جامعه شناسی، سیاست و

روانشناسی - جدا هسته موضوع برنامه ریزی شهری و منطقه ای را تشکیل می دهند. منظور از کلمه (موضوع) آن بخش است که در واقع برنامه ریزی می شود. با وجود این قابل بحث است که عنصر مهم دیگری در آموزش برنامه ریزی وجود دارد که در این بدنه از علم اجتماعی تحت پوشش نیست: یعنی مطالعه خود فرایند برنامه ریزی، طریقی که ما روی موضوع کالبدی یا انسانی اعمال کنترل و فرآوری می کنیم تا در خدمت اهداف تعریف شده آنها باشند. طبق این تمایز روش برنامه ریزی چیزی نخواهد بود که تمام انواع برنامه ریزان در آن مشترکند - چه برنامه ریزان آموزشی باشند چه نظامی یا هر نوع دیگر؛ جغرافیا و علوم اجتماعی زیربسطش موضوع عجیب آن بخش خاص از برنامه ریزی را تشکیل می دهند که برنامه ریزی شهری و منطقه ای خوانده می شود.

وظایف برنامه ریزی شهری

اصولاً، برنامه ریزی به عنوان یک کوشش هدفمند و سازمان یافته، هم متکی به فعالیت ذهنی و شناختی و هم متکی به فعالیت عملی است:

برنامه ریزی به عنوان یک رشته اقدامات و تصمیمات که در مسیر وصول به اهداف عملیاتی سازمان داده می شود.

برنامه ریزی به عنوان یک فعالیت عمومی عبارت است از انجام یک رشته عملیات منظم که در راستای دستیابی به یک هدف یا اهداف معین تدوین می شود.

باوجود این، مفهوم برنامه و برنامه ریزی در عمل بسیار ابهام آور و تفسیرپذیر است. برنامه ریزی شهری دارای حوزه عمل و وظایف خاصی است که مبتنی بر نظریه ها و روش های ویژه است. برنامه ریزی شهری عبارت است از تأمین رفاه شهرنشینان از طریق ایجاد محیطی بهتر، مساعدتر و سالم تر. برنامه ریزی شهری در واقع جهت تأمین نیازهای خدمات شهری، در نظر گرفتن عوامل مختلف اقتصادی و اجتماعی در یک سیستم برنامه ریزی شهری جامع و پویا، مشخص کردن سیاست ها و برنامه های توسعه شهری، هماهنگ کردن آنها با سایر برنامه های عمرانی در سطح منطقه و کشوری و تنظیم برنامه ها و طرح ها در دوره زمانی معین است.

برنامه ریزی شهری، مکانیزم اقتصادی شهر که به صورت ارزش زمین، اجاره بها، مخارج ساختمان و غیره، مکانیسم اجتماعی شهر شامل سنت‌ها، عادات اجتماعی، فرهنگ و مذهب و مکانیسم کالبدی و تقسیمات ناشی از آن را مورد مطالعه قرار می‌دهد. برنامه ریزی شهری با آینده نگری خاصی که در جهت توسعه آینده شهر دارد، می‌تواند با بهره گیری از آمار و اطلاعات و در دست داشتن نبض‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر به تجزیه و تحلیل مسائل شهر پرداخته و با بهره گیری از امکانات و یا به حداقل رسانیدن و یا کاهش محدودیت‌ها، با ارائه طرحی جامع دقیق و گویا با دربرداشتن کلیه امکانات رفاهی به پیشنهادات لازم بپردازد.

برنامه ریزی یک فعالیت عام انسانی است ولی برنامه ریزی شهری دارای ویژگی‌هایی است که امکانات و محدودیت‌های آنرا تعیین می‌کند و نحوه استفاده درست از آن را نشان می‌دهد. به نظر برخی از نظریه پردازان، اهم این ویژگی‌ها عبارت‌اند از:

برنامه ریزی شهری در درجه اول با موضوعات عمومی سر و کار دارد که به منافع مختلف گروه‌های اجتماعی مربوط می‌شود.

فعالیتی سنجیده و آگاهانه است که به اشخاص کار آزموده به عنوان برنامه ریز احتیاج دارد. اهداف کلان و خرد و همچنین وسایل دسترسی به آن‌ها، معمولاً در برنامه ریزی شهری بسیار نامعین و غیر قطعی است. از یک طرف برنامه ریزی شهری با نیازها، خواست‌ها، ارزش‌ها و سلیقه‌های مردم سر و برنامه ریزان به ندرت تصمیم می‌گیرند، آنان گزینه‌های مهم و توصیه‌ها را برای اخذ تصمیم مسئولان مطرح می‌سازند.

برنامه ریزان شهری از روش‌ها و ابزارها تخصصی گوناگون در تحلیل و استنتاج استفاده می‌کنند.

نتیجه اغلب فعالیت‌های برنامه ریزی شهری پس از ۵ تا ۲۰ سال مشخص می‌شود و بنابراین بازنگری و اصلاح در فعالیت‌ها بسیار دشوار است.

یکی از خصلت‌های مهم برنامه ریزی شهری و منطقه ای، آمیختگی آن با دو مقوله فضایی و غیر فضایی است که بایستی خواست‌ها را به صورت فضایی طرح کند و راه‌های تأمین آن‌ها را در فضا مشخص سازد. با توجه به پیچیدگی مفهوم فضا و تقسیم آن به عنوان فضاهای کالبدی، ادراکی، اجتماعی و نمادین، می‌توان دریافت که برنامه ریزی شهری بسیار دشوارتر

و پیچیده تر از سایر عرصه‌های برنامه ریزی است. به نظر پیتر هال مشکلات برنامه ریزی شهری به دو منشأ اصلی زیر بر می‌گردد:

اولاً اطلاعات مورد نیاز در برنامه ریزی شهری و تخصص‌های مورد نیاز آن بیشتر از سایر فعالیت‌های برنامه ریزی است و تقریباً عرصه تمام تجارب انسانی را در بر می‌گیرد. ثانیاً موضوع مشکل تر در برنامه ریزی شهری تعیین اهداف و انتخاب گزینه مناسب در میان انبوه گزینه‌های مختلف است که با تنوع نظرات و تمایلات گروه‌های متعدد ارتباط و درگیری دارد.

در واقع برنامه ریزی شهری به دلیل ابعاد کالبدی، اجتماعی و مدیریتی ضرورتاً چند بعدی و چند منظوره است.

وظایف طراحی شهری تعداد تعاریفی که از طراحی شهری شده، تقریباً به تعداد طراحان شهری می‌باشد. مطابق نظر اسکورچ (Schurch) مباحث قابل ملاحظه ای پیرامون واژه «طراحی شهری» وجود دارد و برای فهم بهتر از طراحی شهری، مطالعه و بررسی مجموعه تفکرات، اعتقادات و برداشت‌هایی که بسیاری از اندیشمندان برای مفهوم طراحی شهری ... جایگاه فرهنگ در برنامه ریزی شهری قرار دادن فرهنگ به عنوان بخشی از برنامه‌ریزی ایده‌ای تازه نیست، برنامه‌ریزی به عنوان یک حرفه‌ی مدرن محصول تلاش‌های اواخر قرن ۱۹ و اوایل قرن ۲۰ توسط افرادی از قبیل پاتریک گدس و لوئیس ممفورد است. گدس معتقد بود که برنامه‌ریزی بیشتر وابسته به انسان است تا یک علم فیزیکی و

معنای برنامه ریزی و نقش آن در توسعه شهری برنامه ریزی شهری، عبارت است از تأمین رفاه شهرنشینان از طریق ایجاد محیطی بهتر، مساعدتر، سالم تر، آسان تر، مؤثرتر و دلپذیرتر. برنامه ریزی شهری یک فرآیند پویانده و گویاست، به دلیل آنکه روابط انسانی ویژگی پویایی آن را تضمین می‌کند. جهت تأمین نیازهای خدمات شهری و در نظر

پیوند برنامه‌ریزی و طراحی شهری در راستای شهرسازی جدید در جهان، اگر چه از دو عنصر برنامه‌ریزی و طراحی شهری تشکیل شده است ولی در چند دهه ی اخیر تحت تأثیر شهرسازی کارکردی، نقش طراحی شهری بسیار کم‌رنگ بوده است. طراحی شهری یک پدیده نسبتاً نو ظهور است و نوشته‌ها و تحلیل‌های آن مربوط به چهل تا پنجاه.

راهبردهای برنامه ریزی شهر خلاق از دیدگاه... در سال ۱۹۹۵، چارلز لاندري و فرانکو بیانچینی کتاب شهر خلاق (The Creative City) را به عنوان بیانیه روشن نظریه شهر خلاق منتشر کردند. ایده شهر خلاق پاسخی به مشکلات شهری در بحران بین المللی در جریان انتقال به اقتصاد جهانی و صنعتی بود. ایدئولوژی آنها در پی تغییر روی

اسناد مکمل برنامه سازی طرح های توسعه شهری توسعه موفق بستگی به مناسب سازی اصول و سیاست های عمومی طراحی با شرایط محلی نواحی یا سایت ها (مکان ها) دارد. برای این منظور اسناد مکمل برنامه سازی، ابزار مناسبی بوده و علاوه بر آن، در بازتاب نیازها و فرصت های محلی نقش مهمی ایفا می کند. این اسناد...

توسعه شهری پایدار یا توسعه پایدار شهری اصولا شهر پایدار جایی است که به دلیل استفاده اقتصادی از منابع، اجتناب از تولید بیش از حد ضایعات و بازیافت آن تا حد امکان و پذیرش سیاست های مفید و همگام با طبیعت در درازمدت، قادر به ادامه حیات خود باشد. شهر پایدار شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و...

مبلمان شهری، انواع و تاثیرگذاری آن در زندگی شهری امروز به ندرت می توان کسی را یافت که به طریقی با مبلمان شهری سر و کار نداشته باشد. ایستگاه اتوبوس، باجه بلیط فروشی، نیمکت پارک یا تابلوی راهنمایی و رانندگی همگی از انواع مبلمان شهر هستند که هر روز دیده می شوند و مورد استفاده قرار...

حریم شخصی و طراحی فضاهای شهری محیط یکی از عوامل موثر بر شکل رفتار و عکس العمل های انسان است. برای نشان دادن تاثیر شرایط محیطی بر انسان به اختلالات رفتاری افراد و گروه هایی اشاره می شود که در شهرهای پرجمعیت سکونت دارند و از نظر سازگاری با شرایط محیط، به ویژه محیط انسان ساخت...

ضرورت کاهش استرس در زندگی شهری استرس یکی از بزرگ ترین چالش های پیش روی جوامع قرن بیست و یکم است. تمدن با گشودن فرصت های بی انتهای برای دستیابی به اطلاعات گوناگون و پیشرفت، انتخاب های متعددی را پیش روی افراد قرار داده و این مباران اطلاعاتی با خود فشار روانی بسیاری را نیز همراه می آورد. پژوهش های متعددی نشان داده اند.

شهرسازی

شهرسازی به معنای علم و نظریه اسکان بشر با مسائل مربوط به سکونتگاه‌ها اعم از روستا و شهر سرو کار دارد و این ارتباط فقط در حد سازماندهی کالبدی خلاصه نمی شود. شهرسازی با مکان‌هایی سروکار دارد که محل زیست انسان‌ها بوده و بنابراین خود زنده و پویاست.

در فرهنگ «لاروس» شهرسازی به مفهوم «علم و نظریه اسکان بشر» تعریف شده است. این لغت به معنی «علم آمایش یا ترتیب دادن کالبدی شهرهاست». شهرسازی عمدتاً بعد از جنگ جهانی دوم به طور جدی مطرح شد.

برنامه ریزی شهری

در طول چند دهه اخیر، دانش شهرسازی از چهارچوب اولیه خود، یعنی علوم مهندسی و ساختمانی دور شده و روز به روز به حوزه علوم اجتماعی و انسانی نزدیک تر شده است. امروزه دانش شهرسازی به عنوان یک علم و یا فن محسوب نمی شود، بلکه به عنوان یک دانش میان رشته ای تلقی می گردد.

برنامه ریزی شهری، ساماندهی فضایی ساختارهای کالبدی است. کسی که تصمیم می گیرد در ساختار فضایی دخالت نماید و آن را تغییر دهد و دوباره سامان دهد، برنامه ریز شهری است. کار یک برنامه ریز، خلق آینده و کار یک برنامه ریز شهری، خلق فضاها و بهینه سازی آن‌ها و یا ساختار بخشیدن به ساختار فضایی شهر است. برنامه ریزی شهری دارای جنبه فیزیکی است. آغاز برنامه ریزی شهری از آمستردام و در سال ۱۹۳۴ بود.

برنامه ریزی شهری با بهره گیری از رشته‌هایی چون آمار، اقتصاد، جامعه‌شناسی، ترافیک، اقلیم‌شناسی، زمین‌شناسی، جمعیت‌شناسی و امثال این‌ها افق‌های پیش روی شهر را به منظور فراهم آوردن شرایط مناسب زندگی اهل شهر ترسیم می کند. در بسیاری از موارد، برنامه ریزی‌ها از انسان (اهل شهر) غفلت می ورزند؛ به ویژه هنگامی که با بحث بر سر تهیه برنامه و طرح، موضوعاتی همچون «نوع و شیوه تولید»، «فعالیت‌ها»، «اقتصاد» و «حرکت» را به عنوان ملاک‌های اصلی مد نظر قرار داده و حتی اگر از انسان نیز بحثی می نمایند او را

به عنوان جمعیت، و در واقع، به عنوان جزیی همچون سایر اجزا مدنظر قرار می دهند. در این موارد، انسان تبدیل به جمعیت (توده) و عدد و رقم می شود. همین تفکر که انسان را به مثابه قطعه ای از یک ماشین بزرگ تلقی می کند، به طریق اولی شهر را نیز پدیده ای مادی و مکانیکی می انگارد. در حالی که اندکی مذاقه در شکل گیری و حیات شهرها نشان می دهد که شهر متشکل از کالبد و قوانین حاکم بر آن به انضمام اهل خویش می باشد به گونه ای که تصور شهر بدون اهل آن ناممکن است. همان گونه که در طرح های شهری جدید تصور حیات و رشد آن بدون شهروندان، ممکن نیست. در نتیجه برنامه ریزی شهری بیشتر با اطلاعات کمی سروکار دارد و یا تمامی اطلاعات بدست آمده از محیط را به داده های کمی تبدیل می کند.

طراحی شهری

اگر چه رشته طراحی شهری به عنوان یک رشته دانشگاهی ظاهراً عمری طولانی ندارد، و قدمت آن در جهان به حدود پنج دهه پیش یعنی تأسیس رشته طراحی شهری (برای اولین بار) در دانشگاه هاروارد در سال ۱۹۶۰ میلادی و در ایران به حدود سه دهه پیش یعنی تأسیس این رشته در دانشکده هنرهای زیبا می رسد، اما کاربرد این رشته به صورت عینی و عملی در سراسر جهان و از جمله در ایران از قرن ها پیش رایج بوده است. نمونه آن را در طراحی شهرهای بغداد، اصفهان، کرمان، شیراز و سایر شهرهای مهم و تاریخی می توان مشاهده کرد. برای طراحی شهری در تاریخ شهرسازی ایران، مصادیق واضح و روشنی در مقیاس های متفاوت وجود دارند که نمونه های بارزی از توجه به طراحی شهر و محیط زندگی مطابق تفکرات و آرای خاصی است.

طراحی شهری، به معنای ایجاد فضاهای شهری در مقیاس های مختلف در بستر تفکر و فرهنگ جامعه با ملحوظ نمودن شرایط محیطی به منظور پاسخگویی توأمان به نیازهای انسانی (اعم از نیازهای مادی، روانی و معنوی) و مدنی مرتبط، در ضمن همراهی با سایر رشته های علمی، فنی و هنری و بهره گیری از امکانات آنهاست، البته زمینه تخصصی طراحی شهری، یک موضوع و آن: طراحی عرصه های عمومی و شهری در مقیاس شهر و اجزای آن است. در واقع طراحی شهری با عرصه عمومی (یا قلمرو عمومی و یا فضای

عمومی) و عناصر تشکیل دهنده آن سروکار دارد. در این رابطه پیشنهاد می کنیم به تعریف طراحی شهری دکتر پاکزاد و تعریف طراحی شهری از دیدگاه های مختلف هم نگاهی بیندازید.

برای طراحی شهری (با تعریفی که از آن ارایه شد) زیرمجموعه هایی را می توان معرفی کرد که اهم آنها عبارتند از: معماری، منظرسازی، باغبانی، طراحی محیط، روانشناسی محیطی، مرمت ساختمانی و شهری، زیباشناسی، رفتارشناسی، ترافیک و غیره.

در کنار مباحث و رشته های یاد شده، علوم چون روانشناسی، جامعه شناسی، انسان شناسی، حکمت، فلسفه و سایر علوم انسانی، زمینه ها و قلمروهایی هستند که می توان از آنها به عنوان علوم مرتبط با طراحی شهری یاد کرد و طراح شهر باید تا حدودی با آنها آشنا بوده و در تهیه طرح خویش از مشاوره عالمان آنها بهره مند شود. درباره ارتباط طراحی شهری با سایر رشته ها، گروهی طراحی شهری را هنر طراحی سه بعدی شهر یا به عبارتی سازماندهی سه بعدی عملکردها می دانند که حوزه فعالیت آن بین معماری، منظرسازی، مهندسی و برنامه ریزی است.

جمع بندی بررسی تفاوت برنامه ریزی شهری و طراحی شهری

شکاف موجود در مرز مشترک مابین حرفه های معماری و برنامه ریزی شهری و تلاش در جهت ایجاد پل ارتباطی بین این حرفه ها از مهمترین دلایل پیدایش طراحی شهری معرفی شده است. متقابلاً برای هر دو حرفه معماری و برنامه ریزی شهری با ظهور طراحی شهری الزامات خاصی ایجاد شده است. از یک سو برنامه ریزی شهری در کنار روش های متعارف عینی و کمی خود، از روش های کیفی تر و پدیدار شناختی که واجد توانمندی بیشتری جهت تبیین تجربه و پیچیدگی شهری می باشند سود جست و توجه به تجلیات کالبدی برنامه ها به ویژه در مقیاس های کوچک و در حد محله رونق یافت. از سوی دیگر، با مطرح شدن طراحی شهری، برای رشته معماری که براساس قواعد جنبش مدرن، منطق و برنامه داخلی بنا را منبع اصلی شکل دهنده فرم فضا تلقی می کرد، لزوم تجدیدنظر جدی و لحاظ دیالکتیکی فرم متناظر، یعنی فرم فضای همگانی پیش آمد.

در واقع می توان گفت وجود ماهیت کمی در رشته برنامه ریزی شهری لزوم ایجاد رشته ای نزدیک به مفاهیم و مقیاس رشته برنامه ریزی شهری ولی با ماهیتی کیفی برای سامان دادن به شهرسازی در شهرها احساس شده است. از طرفی رشته معماری با اینکه بیشتر با طراحی فضاهای خصوصی سروکار دارد ولی از نظر مقیاس در سطح شهر مانند برنامه ریزی شهری نمی تواند عمل کند لذا نیاز هست تا حدی داده ها و اطلاعات کیفی را در مقیاس شهری گسترش بدهد که بتواند با برنامه ریزی شهری ارتباط برقرار بکند، بنابراین ایجاد رشته طراحی شهری به عنوان پلی که این ارتباط دو طرفه را برقرار بکند ضروری بوده است. پیشنهاد می کنیم در انتها برای درک مطلب به این مطالب نیز مراجعه نمایید (مراحل فرایند طراحی شهری و چارچوب طراحی شهری).

همانطور که از مطالب ارائه شده پیداست تفاوت اصلی برنامه ریزی شهری با طراحی شهری ماهیت داده های کمی برای رشته برنامه ریزی شهری و داده های کیفی برای طراحی شهری می باشد. البته این نکته را نباید فراموش کرد که هر دو رشته ذکر شده از شاخه های اصلی رشته شهرسازی هستند و با توجه به ماهیت پویای شهر برای برنامه ریزی و طراحی صحیح آن نیازمند همکاری متقابل رشته های برنامه ریزی شهری و طراحی شهری وجود دارد و هیچ کدام به تنهایی قادر به ایجاد فضاهای شهری مطلوب و با کیفیت نیستند.

منطقه بندی شهری یا ZONING

منطقه بندی شهری یا (Z O N I N G) تعاریف و مفاهیم منطقه بندی شهری: (zoning) زونینگ عبارت است از تقسیم یک شهر به مناطق یا نواحی گوناگونی، طبق کاربری های بالفعل (موجود) و بالقوه (آتی) مستغلات و املاک شهری، به منظور نظارت و جهت دادن به شیوه های توسعه کاربری ها در آن اراضی و مستغلات. (سعیدنیا، کاربری زمین شهری: ۵۶).

واژه منطقه بندی عمدتاً در دو جنبه ی اختصاص زمین برای اهداف ویژه و کنترل کاربرد ارتفاع و ساختمان سازی مفهوم می یابد. جنبه ی بعدی به نظم در تراکم جمعیت معطوف می گردد. بنابراین منطقه بندی به عنوان نظم با قانون در جهت استفاده زمین و ساخت و ساز و ارتفاع و تراکم ساختمان ها در نواحی ویژه برای اهداف هماهنگ امنیتی، سلامت، بهداشت و رفاه عمومی اجتماع است. (زیاری، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری: ۸۱).

منطقه بندی، روشی است که از طریق آن با توجه به کارکردهای داخلی شهرها از زمین های شهری استفاده صحیح به عمل می آید، بدین سان که فضای کافی برای انواع مختلف فعالیت های شهری، توسعه شهر و کارکردهای شهری فراهم می شود و هر بخش از فعالیت های مهم شهری، فضای خود را می یابد و با توجه به دیگر کارکردها و فعالیت ها عمل می کند (شکوئی، دیدگاه های نو در جغرافیای شهری: ۲۴۱) می توان گفت منطقه بندی، تقسیم منطقی و عملی زمین های شهری است که در آن هر منطقه نظام ویژه ای می یابد و از نظر استانداردهای شهری با مناطق دیگر شهری تفاوت پیدا میکند. (رضویان، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری: ۲۱) تقسیم یک شهر را به مناطق ویژه و با مرزهای معین برای نقش پذیری هر یک از این مناطق « منطقه بندی شهری» گویند. منطقه بندی استفاده منطقی و نظام پذیر از زمین های شهری در آینده ی بلند مدت است و در آن موقع میزان ارتفاع یابی، شکل، میزان بهره گیری و ساختهای داخلی هر یک از مناطق مورد نظر است. بنابراین منطقه بندی استفاده نظام مند و منطقی از ارضی موجود در شهر است، به طوری که کاربری های مختلف شهری برای نقش پذیری و یافتن نظام ویژه و فضای مخصوص بهخود، بتوانند در راستای نقش تعریف شده برای آنها به بهترین شکل سازمان یابند. روشن است که مفهوم منطقه بندی در ایجاد بخش های مسکونی، تجاری، صنعتی، شهری، تشکیلاتی و هدایت این بخش ها زیر نظر قانون اتلاف می گردد. تفاوت میان منطقه بندی و ذخیره، به

طور واضح قابل فهم است. منطقه بندی برای الگوهای مشخص استفاده های عمومی به کار گرفته می شود، در حالی که اصطلاح (ذخیره) برای استفاده های طبیعی ویژه همانند ذخیره برای باغ ها، مدارس، بازارها، ایستگاه آتش نشانی، پارک ها، زمین های بازی و غیره به کار می رود. منطقه بندی در بیشتر کشورهای جهان همانند آلمان غربی، انگلستان، آمریکا، روسیه، ژاپن، سوئد، فرانسه و غیره عملی شده است. بدیهی است منطقه بندی سهم عمده ای در برنامه ریزی شهری دارد. در منطقه بندی نواحی متفاوت شهر برای اهداف خاصی از یکدیگر جدا می شوند. فرضاً نواحی صنعتی در فواصل دورتری نسبت به نواحی مسکونی استقرار می یابند تا رعایت مسائل آلوده کننده گردد. نواحی تجاری، بازرگانی و بنگاه های خدماتی در فواصل دورتری از نواحی کوهستانی قرار می گیرند و همواره توجه به آلودگی صوتی برای سلامت شهروندان به عنوان یک اصل برنامه ریزی در نظر گرفته می شود. استفاده از زمین در برنامه ریزی در دو مقوله ی کاربرد زمین برای منفعت و غیر سود قرار می گیرد. کاربری های منفعتی از زمین به محل های آماده شده برای ادارات، نواحی مسکونی، صنعتی و کاربری های غیر منفعتی زمین، شامل جاده ها، پارک ها، زمین های بازی، ساختمان های آموزشی، ادارات دولتی و غیره اطلاق می گردد. معمولاً استفاده های غیر منفعتی از زمین به کنترل عمومی برمی گردد. استفاده های منفعتی از زمین به وسیله بنگاه های خصوصی و آژانس های کنترل شده اند. افزایش منفعتی و غیر منفعتی از زمین به طور وسیعی به استفاده های عمومی و خصوصی مربوط به زمین شهری بستگی دارد. اهمیت منطقه بندی اهمیت منطقه بندی در اثنای قرن گذشته به عنوان یک اقدام مهم برای کنترل و نظم بهره گیری از زمین مشخص شده است. منطقه بندی اساس و مبانی برنامه ریزی جامع شهری را به اثبات رسانده است، چون این الگو در برنامه ریزی شهری بیشتر کشورهای جهان به کار گرفته شده است. منطقه بندی نواحی شهر را برای اهداف ویژه مجزا می نماید. نواحی نمونه ی مسکونی، صنعتی، تجاری و غیره ایجاد شده و توزیع فضایی بهینه جمعیت براساس مقررات منطقه بندی به وجود خواهد آمد و در نتیجه تراکم خاص هیچ یک از نواحی شهر به وجود نخواهد آمد. باید به خاطر آورد که نتایج منطقه بندی فوری نیست و این الگو نمی تواند بی درنگ امراض و آشفته گی یک ناحیه را شفا می دهد. در واقع منطقه بندی توسعه ی آینده شهر با طرح های آتی از پیش اندیشیده شده را تضمین می

نماید. بعضی از موارد غیر مطلوبی که ممکن است در صورت عدم وجود منطقه بندی ایجاد شود به شرح زیر عنوان می گردد:

۱- آپارتمان های بزرگ مرتفع ممکن است خیلی نزدیک کلبه های کوچک یا مسکن ایجاد شود که در نتیجه موجب فقدان نور و هوا و فضای اطراف می گردد.

۲- توسعه ی مراکز جذاب عمومی ممکن است به صورت تصادفی انجام پذیرد و در واقع موجبات تلف شدن زمان، پول و فضا خواهد بود.

۳- عوامل ناخوشایند همانند گازها، صداها تأثیرگذار روی نواحی مسکونی شهر و محل کار می گردد منطقه بندی سنتی: نقشه ها و ضوابط منطقه بندی سنتی، رایج ترین و در عین حال قدیمی ترین نحوه نظارت بر کاربری و به طور کلی توسعه اراضی شهری هستند.

یکی از نارسایی های اساسی در زمینه هدایت توسعه شهرها در ایران، صرف نظر از کاستی های کلان و خرد حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و ساختاری دیگر، عدم شناخت و بهره گیری از راهکارها، روش ها و مکانیزم های رایج علمی، آزموده و به روز با توجه به نظریات و تجربیات جهانی (به خصوص در جوامع توسعه یافته که ابداعگران چنین روش هایی محسوب می شوند) چه در زمینه برنامه ریزی و چه در زمینه نظارت بر توسعه شهرها بوده است. اغلب این گونه روش ها، که باید از مراحل آغازین برنامه ریزی ها و تهیه طرح های جامع مورد سنجش، گزینش و آزمایش قرار می گرفته اند، نه تنها هیچ گاه در ایران به اجرا گذاشته نشده اند که حتی مورد بررسی و تحلیل هم قرار نگرفته و در واقع اساساً شناسایی نشده اند. طبعاً وضعیت غیراصولی حاکم بر تنظیم مکانیزم ها و روش های برنامه ریزی و نظارت بر توسعه در چنین خلأ نظری، علمی و عملی و در غیاب آگاهی های جامع و سازمان یافته، خود می تواند پیامدهای نامطلوبی از قبیل موارد زیر داشته باشد:

- ابداع ضوابط و مکانیزم ها بدون شناخت کافی و پشتوانه نظری، علمی و عملی لازم در این زمینه.

- برخورد اتفاقی با روشی خاص در یک منبع مطالعاتی و بهره گیری غیرصحیح یا ناقص از آن، به واسطه عدم شناخت کافی از اهداف، ویژگی های ماهیتی و اجرایی و قابلیت ها و محدودیت های آن.

- اقتباس از ضوابط برخی از کشورهای دیگر (به خصوص جوامع در حال توسعه) بدون توجه به این امر که در کشور مبدأ نیز این روش ها به صورت صحیح اجرا نشده اند و احتمالاً خود اقتباسی ناقص و نامناسب از نحوه عمل در کشورهای دیگر بوده اند. - اقتباس از روش های مورد استفاده در کشورهای توسعه یافته بدون در نظر گرفتن قابلیت انطباق آنها با شرایط ملی و محلی.

- تصمیمات غیرعلمی در زمینه تصویب ضوابط جدید، تحت فشار نیروهای عامل توسعه و شرایط اقتصادی، سیاسی و اجتماعی روز.

- سعی در حل سریع مشکلات از طریق دستیابی به فرمول های قطعی گرای ناآزموده، غیرعلمی و غیرعملی.

- ایجاد تغییرات زود به زود و متناقض در رویکردها و روش های نظارت.

- گرایش به تجربه های درازمدت، به جای تلاش برای پیش بینی و پیشگیری از وضعیت های نامطلوب و برنامه ریزی های ضروری.

- تکرار مستمر یا متناوب روش های غیرمنطقی، نامناسب و احتمالاً منسوخ، در خلأ علمی موجود، به صورت یک دور باطل.

- فقدان قابلیت نقد و ارزیابی دقیق و اصولی نتایج اجرای روش های قبلی، به واسطه نبود الگویی منطقی و چارچوبی نظری، علمی، عملی و حقوقی برای بازنگری در اقدامات.

در این میان، گذشته از کمبودهای اساسی موجود در مورد روش های برنامه ریزی و تهیه طرح های جامع، عدم بهره گیری از روش های منطقی و مطلوب جهانی با قابلیت های قانونی در امر نظارت بر توسعه، که در واقع جمعاً بازوی اجرایی برنامه ریزی ها را تشکیل می دهند، موجب عدم امکان ایجاد هماهنگی بین نظام برنامه ریزی و نظام نظارت و در نتیجه عدم تحقیق اهداف هدایت توسعه منعکس در طرح ها می شود. از شواهد فراوان در این زمینه می توان به تخطی مستمر از مفاد، الزامات و مصوبات طرح جامع تهران در موارد متعددی همچون واگذاری تراکم مازاد بر حد مجاز، تغییر کاربری اراضی از جمله در مورد باغ های موجود، کاهش تعداد و فضای پارکینگ مورد نیاز و کلاً مجاز شمردن تخلفات ساختمانی، تماماً در برابر اخذ وجه (تحت عنوان عوارض یا جریمه) از طرف ادارات شهرداری و بدون هیچ گونه کنترل مؤثر علمی، حقوقی، کارشناسی یا قانونی اشاره کرد. از سوی دیگر،

اوج تبلور خلأ موجود در دانش و بینش عمومی نسبت به راهکارهای علمی و منطقی جهانی نظارت بر توسعه شهری در ایران را می توان در تأیید ضمنی این گونه اقدامات غیراصولی و اساساً مردود شهرداری، با مصوبه های بالاترین مراجع قانونگذار مانند شورای عالی شهرسازی و معماری و کمیسیون ماده ۵ و قانونمند کردن این روش های غیرمنطقی مشاهده کرد. حال آن که در جوامع توسعه یافته، فروش ضوابط به هر شکل و نحوی به لحاظ قانونی، حقوقی، اخلاقی، علمی و عملی مردودترین روش مدیریت توسعه شهرها محسوب می شود، چرا که پیامدهای منفی اجتماعی، اقتصادی و اخلاقی آن به مراتب بیش از عدم اعمال هرگونه مدیریت است. با توجه به این نارسایی ها، در حال حاضر رویکردی بنیانی در سطح ملی برای شناخت، بررسی، ارزیابی، تنظیم و اعمال روش های آزموده و مطلوب جهانی نظارت بر توسعه به نحوی سازمان یافته و بهره گیری از آنها در نحوه تنظیم مفاد طرح های توسعه (به خصوص در مراحل اولیه تهیه طرح های جامع) ضرورت دارد. از آنجایی که کارآیی اعمال هرگونه روش و مکانیزم جدیدی در گروه استقرار پیش زمینه های حقوقی و قانونی لازم است، اقدامات در این زمینه باید از طرف مراجع و نهادهای قانونگذاری و اجرایی در سطح ملی آغاز شود. چنین پیش نیازی هم اکنون با توجه به موضوع تهیه طرح های توسعه مناطق تهران کاملاً محسوس است، چرا که هرگونه اقدام هدفمند و واقع بینانه در مسیر دستیابی به اهداف نهایی و مطلوب مدیریت توسعه شهری مانند تأمین آسایش، رفاه، ایمنی و بهداشت شهروندان، صیانت از حقوق شهری بالقوه، رعایت اخلاق شهرسازی پذیرفته شده در جهان، توزیع عادلانه منابع، منافع و مخارج توسعه شهرها، ارتقای کیفیت زندگی شهری و هدایت توسعه شهرها با روندی مطلوب و منطقی، بدون استقرار راهکارهای ضروری و مناسب در زمینه های فوق میسر نخواهد بود. چنین رویکردی باید لزوماً ناظر بر بررسی و واکاوی ابعاد و جوانب متفاوت راهکارهای مورد بررسی در زمینه ماهیت، اهداف، قابلیت ها، محدودیت ها، ویژگی ها، ظرفیت های قانونی، قابلیت های اجرایی، پایه های نظری، مبنای حقوقی و اخلاقی، قابلیت انطباق با شرایط ملی و محلی و کاربرد و نقشی که می توانند در کل ساختار نظام های برنامه ریزی و نظارت بر توسعه شهری ایفا نمایند، انجام پذیرد. امکان طرح حتی اجمالی همه مکانیزم های رایج در این زمینه ها در این مقاله مقدور نیست، با این حال فقط اشاراتی مختصر به برخی ویژگی های اصلی سه روش رایج مکانیزم

های کنترلی (صرف نظر از مکانیزم های تشویقی، مالی، حقوقی و مشارکت عمومی) در مورد نحوه نظارت بر توسعه، به خصوص کاربری اراضی، می شود. هدف از این اشاره جلب توجه دست اندرکاران نظارت بر توسعه شهری، به ضرورت شناخت و بهره گیری مطلوب و سازمان یافته از مکانیزم های نظارت در جهان و آگاهی از تنوع و تمایزهای موجود، به خصوص پیش از اقدام به تهیه طرح های توسعه شهری است. هیچ کدام از سه روش مورد بحث که به عنوان نمونه در این مقاله مطرح شده اند و علاوه بر کنترل کاربری اراضی، ناظر بر سایر جوانب توسعه شهری هم هستند، در ایران مورد استفاده قرار نگرفته اند، حتی ضوابط منطقه بندی سنتی کاربری و تراکم که بیش از هشت دهه سابقه اجرایی در کشورهای دیگر دارد. طبعاً روش های جدیدتر و ابداعی تر منطقه بندی نیز در کشورمان کلاً ناشناخته باقی مانده اند. این روش ها، که نیاز به بررسی های جداگانه دارند، شامل موارد زیر هستند:

- منطقه بندی قابل انعطاف - منطقه بندی تشویقی - منطقه بندی شناور - منطقه بندی شمولی - مناطق خاص - مناطق ترویج توسعه اقتصادی - مناطق حفاظتی و حساس - توسعه واحدهای شهری برنامه ریزی شده (<http://www.hamshahrionline.ir>)

ضوابط منطقه بندی سنتی در بسیاری از کشورها از روش منطقه بندی سنتی، به عنوان یکی از اصلی ترین ابزار نظارت بر نحوه توسعه، کاربری و تراکم اراضی شهری، بهره گرفته می شود. در این روش سطح شهرها به موزاییکی از مناطق تعریف شده، با اهداف و عملکرد مشخص، تقسیم می شوند. در هر کدام از این مناطق، با توجه به ویژگی های فضایی، طبیعی، اقتصادی، اجتماعی و عملکردی مورد نظر و بنابر نقش و عملکردی که برای هر کدام از این مناطق نسبت به کل مجموعه شهر تعیین شده، ضوابط خاصی در مورد جزئیات دقیق نحوه احداث ساختمان، کاربری و تراکم تعیین می شود، که باید به صورت عادلانه، یکنواخت، هماهنگ و بدون استثنا در داخل محدوده مربوطه اعمال شوند. نقشه ها و ضوابط منطقه بندی سنتی، که در بسیاری از کشورها بدنه اصلی طرح های تفصیلی مناطق شهری را تشکیل می دهند، رایج ترین و در عین حال قدیمی ترین نحوه نظارت بر کاربری و به طور کلی توسعه اراضی شهری هستند. این روش به واسطه تنظیم ضوابطی معین بر مبنای مناطق کاربری، از قابلیت زیادی در مورد پیش بینی جهات و روند توسعه برخوردار است، که این امر خود یکی از مهم ترین انگیزه های حامیان این مکانیزم و از دلایل دوام آن در هشت

دهه گذشته در جهان بوده است، چرا که این مقررات قابلیت جلوگیری از تغییر جهت های شدید در نحوه توزیع کاربری ها، تراکم ها و توسعه شهر و وقوع فعل و انفعالات غیرمترقبه در ساختار شهر، به خصوص در مناطق مسکونی را دارد. این امر، که از طریق جداسازی کاربری ها و تراکم های ناهمگون صورت می گیرد، از نوسانات شدید و آنی در ارزش و مرغوبیت زمین های شهری به نحو مؤثرتری جلوگیری می کند. از همین روست که این روش به صورت های مختلف، در کشورهای گوناگون از جمله آلمان، استرالیا، کانادا، آمریکا، هلند، فرانسه، ایتالیا، چین و هنگ کنگ اجرا می شود. حتی در انگلستان نیز، که نظام نظارت بر توسعه کلاً متکی به روش بررسی موردی (صلاحیدی) است، مناطق ترویج توسعه اقتصادی، که یکی از انواع منطقه بندی است، در بعضی نواحی آن، در سال های اخیر به اجرا گذاشته شده است. از آنجایی که هر شهری دارای شرایط خاص خود است، تعداد مناطق کاربری می تواند در شهرهای مختلف کاملاً متفاوت باشد. به عنوان نمونه لس آنجلس در آمریکا دارای چهل نوع دسته بندی در مبنای کاربری (دوازده نوع کاربری مسکونی تک واحدی، یازده نوع کاربری مسکونی چند واحدی، هفت نوع کاربری تجاری و تجاری-صنعتی مختلط، پنج نوع کاربری صنعتی سبک و سنگین، دو نوع کاربری پارکینگ و سه نوع کاربری کشاورزی) است. علاوه بر تقسیمات مربوط به نوع کاربری، نقشه های منطقه بندی شامل مناطق تقسیم و تعریف شده مستقل دیگری بر مبنای ارتفاع مجاز است، که در آنها صرف نظر از مرزبندی ها مناطق کاربری، ضوابط مربوط به ارتفاع مجاز، حداکثر تعداد طبقات، حداکثر تراکم مجاز با توجه به نوع کاربری اعمال می شود. لس آنجلس دارای هفت منطقه ارتفاعی-تراکمی است. گذشته از کاربری و تراکم، مقررات منطقه بندی ناظر بر مواردی چون ویژگی های کالبدی و نحوه استقرار بنا در سطح زمین است. یکی دیگر از جنبه های نظارتی ضوابط منطقه بندی تعیین حداقل پارکینگ مورد نیاز هر ساختمان است که بر مبنای نوع کاربری و زیربنا محاسبه می شود. مقررات پارکینگ در هر شهر، طبعاً مطابق شرایط آن شهر و به تبع عواملی چون درصد مالکیت اتومبیل، وضعیت ترافیک، ساختار کالبدی، عملکردی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی شهر و قابلیت دسترسی به وسایل نقلیه عمومی و با توجه به کاربری و منطقه کاربری تعیین می شود. یک نکته مهم در مورد نحوه تنظیم ضوابط منطقه بندی و اصولاً هرگونه مقررات شهرسازی از پیش اندیشیده، توجه

به قابلیت ضوابط برای شکل دادن به سیمای شهر، بافت و ساختار کالبدی مناطق شهر است. این ضوابط می توانند از طریق کنترل زیربنا، ارتفاع، نحوه قرارگیری ساختمان، عقب نشینی ها، فضاهای پارکینگ و نحوه جداسازی یا ترکیب کاربری ها و تراکم ها، تأثیر زیادی بر سیمای خیابان، امتداد یا انقطاع خط خیابان، کیفیت خط آسمان، مقیاس شهری و سایر جوانب بصری، ادراکی و هویتی شهر از جمله کیفیت فضایی و ایجاد تنوع، یکنواختی یا اغتشاش بصری بگذارند. مهم ترین انتقاد از ضوابط منطقه بندی سنتی، به خصوص به نحوی که در آغاز اعمال می شده، غیرقابل انعطاف بودن آن در مقابل تغییرات اقتصادی و اجتماعی است. به همین جهت به مرور در کشورهای گوناگون روش هایی اجرا شده اند که بر اساس آنها تحت محدودیت های قانونی مشخص و شرایط کاملاً کنترل شده و دشوار می توان بر میزان قابلیت های انعطاف این ضوابط افزود. به عنوان نمونه در آمریکا رایج ترین این روش ها به شرح زیر هستند. تصویب مشروط به طور کلی اکثر مفاد مقررات منطقه بندی سنتی بر مبنای تعیین وضعیت قاطع و ایجاد قابلیت پیش بینی روند و نحوه توسعه شهری تدوین شده اند و برای تقاضای ساخت هر پروژه ساختمانی، که عرضه می شود، پاسخی مثبت یا منفی، که از پیش تعیین شده وجود دارد. ولی شهرهای مختلف به مرور مواردی را برای تعیین وضعیت مشروط در ضوابط خود گنجانیده اند که علاوه بر مقررات از پیش تعیین شده، بررسی صلاحیت کمیسیون شهرسازی هم در حضور اهالی ناحیه و در جلسات عمومی ضرورت می یابد هدف اصلی در این روش ایجاد امکان احداث ساختمان ها و کاربری هایی است که اگر چه ظاهراً با محیط اطراف خود هماهنگی دارند، در عمل باید تحت اعمال شرایط و محدودیت هایی، تأثیرات منفی آنها به حداقل برسد. تغییر گروه منطقه بندی در این مکانیزم به تقاضای مالک و به توصیه کمیسیون شهرسازی و با تصویب مراجع قانونی، که معمولاً شورای شهر است، بعد از بررسی های دقیق موردی و مطرح شدن تقاضا در جلسات عمومی با حضور کارشناسان مخالفین و موافقین، اهالی ناحیه و شوراهای مردمی، در صورت وجود دلایل بسیار محکم در جهت لزوم تغییر ضوابط و تطابق آن با پیش بینی های طرح جامع و اهداف کلان برنامه ریزی توسعه، امکان تغییر گروه کاربری وجود دارد. علاوه بر محدود بودن تعداد مواردی که تصویب می شوند، موارد غالباً تنها در قالب بررسی تغییرات در طرح های جامع مطرح می شوند که محدودیت های بسیار دارد؛ مثلاً در ایالت

کالیفرنیا تنها چهار بار در سال می توان تقاضای تغییر مقررات در این زمینه را بررسی کرد و در هر حال از تغییر گروه منطقه بندی یک ملک، به نحوی که با کاربری های اطراف هماهنگی نداشته باشد، همواره جلوگیری می شود. تعدیل مقررات در این مکانیزم مالک می تواند تقاضای تعدیل مقررات را طرح کند که معمولاً شامل تقاضای عدم لزوم تطابق با ضوابط کاربری و عدم لزوم تطابق با سایر مقررات و استانداردهاست. هرچند که در بسیاری از شهرها جنبه اول به واسطه قابلیت تأثیرگذاری منفی آن بر محیط اطراف مجاز نیست. این مکانیزم برای مواردی پیش بینی شده که شرایط خاص و غیرمعمول در قطعه زمینی وجود دارد که تطابق با مقررات منطقه بندی را غیرممکن یا غیر عملی می سازد. معمولاً وجود موانع اقتصادی برای مالک، مبنایی برای تصویب عدم تطابق با ضوابط محسوب نمی شود. این مکانیزم نسبت به روش قبلی از حساسیت قانونی نسبتاً کمتری برخوردار است، معمولاً احتیاج به تصویب مرجع قانونگذاری ندارد و کمیسیون شهرسازی می تواند آن را، با حضور کارشناسان و اهالی ناحیه، در جلسات عمومی بررسی کند، مگر اینکه تصمیمات، مورد اعتراض قرار گرفته و برای تجدید نظر به دادگاه ارجاع شود. (گرجی، فصلنامه شهر: ۲۳). نحوه تعیین حدود منطقه: برای مشخص کردن از روشهای مختلفی استفاده می شود انتخاب روش در این خصوص بستگی دارد به: -هدف منطقه بندی -چارچوب مورد نظر منطقه بندی - اطلاعات لازم برای منطقه بندی هدف های منطقه بندی عبارتند از:

- منطقه بندی برای مطالعه و تجزیه و تحلیل - منطقه بندی برای برنامه ریزی چارچوب های منطقه بندی - وابستگی و ارتباطات نقاط و نواحی منطقه - تشابه و تجانس نقاط و نواحی منطقه (سید حسین معصومی اشکوری، برنامه ریزی منطقه ای مبنای نوع منطقه بندی هدف تجزیه و تحلیل و مطالعه برنامه ریزی وابستگی و ارتباط مناطق قطبی مناطق برنامه ریزی تشابه و تجانس مناطق همگن مناطق اجرای طرح ها منطقه بندی شهری

۱- مقررات منطقه بندی هدف از تدوین و اجرای مقررات منطقه بندی ایجاد ایمنی در مقابل آتش سوزی، سیل و سایر مخاطرات نسبت به بهداشت عمومی و رفاه مردم است. تدوین مقررات منطقه بندی باید با توجه به ویژگی های بناهای مورد احداث در هر منطقه و ارزش زمین و نوع استفاده آن صورت گیرد. بدین ترتیب بناها در بهترین نقاط ممکن و برای

بهترین منظور از نقطه نظر بهره برداری و برای حفظ ایمنی و سلامت و رفاه مردم احداث می گردند. در آیین نامه منطقه بندی بایستی موارد زیر مشخص می شود:

- ۱- نوع استفاده از زمین و ساختمان ها برای مقاصد تجاری، صنعتی، مسکونی و غیره
- ۲- تراکم جمعیت در نقاط مختلف شهر
- ۳- مساحت زیر بنا و اندازه ی فضای باز لازم برای هر ساختمان
- ۴- ارتفاع و حجم ساختمان ها و سایر مسائل مربوط به ساختمان آیین نامه ی منطقه بندی باید با مقررات تفکیک، مقررات ساختمان سازی و سایر ابزارهای کنترلی هماهنگ گردد.
- منطقه بندی به عنوان ابزاری برای اصلاح وضعیت موجود نظیر بالا بردن استانداردهای سکونت، احیاء و نوسازی، تخریب ساختمان های غیر استاندارد، نوسازی مناطق آسیب دیده شهر و بهسازی نواحی فرسوده ی شهر تلقی نمی گردد.
- ۵- در آیین نامه منطقه بندی در اول باید نقشه ی حد و مرز بلوک ها و یا مناطق مختلف شهر مشخص شود، سپس قواعد کنترلی که نحوه ی استفاده از املاک در هر بلوک و منطقه را مشخص می سازد. (زیاری، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری: ۸۲)

۲- آیین نامه منطقه بندی: آیین نامه منطقه بندی، نوعی مقررات است که برای اجرای کاربری زمین تدوین می شود. مقررات سنتی زونینگ، در یک نقشه (یا سری نقشه ها) شهر را به حوزه هایی تقسیم می کنند و انواع استفاده های مجاز در هر حوزه را فهرست کرده، مقررات چگونگی استفاده از هر کاربری را در یک گزارش تدوین می نمایند. این مقررات به گونه ای تدوین، حد اقل اندازه قطعات، شکل و ارتفاع ساختمان ها، حداکثر تراکم ساختمانی، حداقل فضای باز و حداکثر سطح زیربنا و سطح اشغال بناها را تعیین می کنند. مقررات مذکور معمولاً درباره جنبه های دیگر شهرسازی (مانند پارکینگ، معابر، فضای باز و جزئیات دیگر) و حتی درباره دید و منظر و نمای ابنیه نیز، تکلیف ساخت و سازها را مشخص می کنند. نقشه زونینگ و مقررات مرتبط با آن، بنا بر ضرورت اصلاح می شوند. معمولاً وقتی که یک موسسه عمومی یا خصوصی، و یا یک مالک، از ضوابط منطقه بندی مربوط به ناحیه خود ناراضی باشد و تقاضای اصلاح و تعیین تکلیف برای کارهای ساختمانی و تفکیک کند، این اصلاحات صورت می گیرد. اغلب این موارد استثناهایی هستند که

مقررات شهری شامل آنها نشده و با مشکلاتی درگیر شده اند. به این مغایرتها یا شکایتها یا درخواستها در کمیسیون خاص (در ایران با عنوان کمیسیون ماده ۵) یا دادگاه ویژه ای رسیدگی میشود. هدف مقررات منطقه بندی، جداسازی کاربری ها ناسازگار از همدیگر، تأمین فضا و امکانات کافی برای انواع کاربری ها و تأمین تاسیسات عمومی به منظور حفاظت از آسایش، بهداشت، امنیت و بهزیستی جامعه شهری است. براساس مقررات منطقه بندی، کاربری های متضاد از یکدیگر جدا می شوند و از تداخل فعالیت های ناسازگار جلوگیری به عمل می آید. برای نمونه، مناطق صنعتی از مناطق مسکونی جدا می شوند تا منطقه مسکونی از خطرات دود، گاز و سروصدای صنایع در امان بوده، بدین طریق رفاه عمومی تأمین شود. مناطق تجاری و اداری نیز از بخشهای مسکونی جدا می شوند و از تداخل کاربری حمل و نقل و انبارداری، با مناطق تجاری ممانعت به عمل می آید. مقررات منطقه بندی، علاوه بر نوع کاربری، ارتفاع و تراکم ساختمان ها را نیز مشخص می کند. در نواحی مسکونی تک خانواری (تراکم کم) احداث ساختمان های مرتفع (چند مرتبه) مجاز نیست زیرا با بلندمرتبه سازی، ساکنین محله از نظر اطراف ناایمن شده و از تابش آفتاب و جریان هوا و دید و منظر محروم می شوند. کاربری های تفریحی، ورزشی، و مراکز پرتردد و پرسروصدا نیز از نواحی دیگر جدا می شوند تا مزاحمتی برای کاربری های دیگر پیرامون خود فراهم نیاورند. در عین حال این کاربری ها باید به تاسیسات ارتباطی و تسهیلات موردنیاز دسترسی کافی داشته باشند. همچنین باید بین مقررات منطقه بندی و قوانین ساختمان سازی (کد ساختمان)، تفاوت قائل شد، زیرا مقررات منطقه بندی، ویژگی های زمین را از نظر کاربری، ارتفاع و تراکم مشخص کنند، در حالی که مقررات ساختمانی، هویت فنی ساختمان، نوع مصالح و سازه آن را تعیین می کنند. (سعیدنیا، کاربری زمین شهری: ۵۷). ۱-۲- اطلاعات مورد نیاز جهت تدوین آیین نامه ی منطقه بندی:

۱- کاربری فعلی هر قطعه زمین در داخل شهر ۲- شرایط و مقررات محدود کننده که برای بخش های بزرگ شهر به مورد اجرا گذاشته می شوند. ۳- مکان و ظرفیت خطوط تأسیسات و خیابان های اصلی ۴- میزان مالیات بر املاک در بخش های مختلف شهر ۵- مکان کلیه ساختمان هایی که در ۵ سال گذشته ساخته شده اند ۶- محل و مشخصات تمامی زمین های خالی در شهر ۷- عرض خیابان ها ۸- مساحت عرضه و اعیان هر ساختمان ۹- ارتفاع

ساختمان ها ۱۰- ابعاد قطعات تفکیکی ۱۱- تعداد خانوارهای ساکن در هر ساختمان منطقه بندی ارتباط تنگاتنگی با طرح جامع دارد و یکی از ابزارهای قانونی برای اجرای طرح های جامع شهری است. (زیاری، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری: ۸۳)

۳- منطقه بندی مختلط: انعطاف پذیری یا انطباق پذیری یکی از اصول اساسی شهرسازی است. این اصل در مرز خشک اندیشی و هرج و مرج قرار دارد و به همین سبب، اصلی بسیار حساس است. ابزار انعطاف پذیری در منطقه بندی شهری، قانون و مقررات است که با نظرخواهی و رعایت تشریفات قانونی انجام می گیرد. یکی از راه های اصولی در انعطاف پذیری منطقه بندی صدور جواز کاربری مختلط است که در چارچوب طرح جامع و مقررات منطقه بندی امکان پذیر باش. هم در منشور آتن، و هم در بسیاری از کشورهای اوایل این قرن کاربری های شهری به چهار گروه عمده تقسیم می شوند که از یکدیگر تفکیک شده، اجازه اختلاط بدان ها داده نمی شد. از دهه ۱۹۵۰ میلادی به بعد با انتقاداتی که به این روش شد، برای ایجاد تنوع در محیط های شهری و سرزندگی مراکز شهری، براساس ضوابط و مقرراتی بسیار دقیق اجازه اختلاط برخی کاربری های سازگار با یکدیگر داده شد. یکی از این روش ها، منطقه بندی لکه ای است. در منطقه بندی لکه ای، یک زمین یا یک ناحیه کوچک برای استفاده های متفاوت با محله های گوناگون در نظر گرفته می شود. برای نمونه، یک قسمت از یک منطقه مسکونی به عنوان ناحیه تجاری یا دیگر کاربری های سازگار با کاربری مسکونی تعیین می شود. (سعیدنیا، کاربری زمین شهری: ۵۹).

۴- تعدیل ضوابط منطقه بندی هیچ شهری نمی تواند همواره از سیاست شهرسازی ثابتی پیروی کند. ضوابط منطقه بندی نیز با گذشت زمان به تغییر، اصلاح و تجدیدنظر احتیاج دارد. این تغییرات و اصلاحات به سه شکل کلی زیر صورت می گیرد:

الف) تجدیدنظر کلی و اساسی در مجموع ضوابط و مقررات، پس از گذشت دوره طرح های شهری و گذشت مدتی از اجرای آن - که علی القاعده در هر ده سال یک بار صورت می گیرد - این تجدیدنظر همزمان با تجدیدنظر در طرح جامع (توسعه و عمران، یا هادی) و تصویب شورای عالی شهرسازی صورت می گیرد.

ب) تجدیدنظر جزیی در بعضی از ضوابط و مقررات یا در نقشه طرح تفصیلی، توسط کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی صورت می گیرد. این قبیل اصلاحات گاهی ممکن است به تجدیدنظر در برخی ضوابط بیانجامد. تغییر و تعدیل نقشه کاربری و مقررات و ضوابط بسیار حساس است و باید از اعمال نفوذ گروه های ذینفع و ذینفوذ پرهیز شود.

پ) در تعیین ضوابط برای مناطقی که قبل از تجدیدنظر در طرح شهر، به محدوده شهر اضافه شده اند، معمولاً باید تمام مراحل تنظیم و تصویب منطقه بندی مراعات شود. (سعیدنیا، کاربری زمین شهری: ۶۱).

۵- ضوابط منطقه بندی و طرح جامع وسایل اجرایی طرحهای جامع یا محتوای آنها به ضوابط کاربری زمین و مقررات منطقه بندی بستگی دارند. این ابزارها عبارتند از: - مقررات شیوه استفاده از زمین، کیفیت فعالیت ها، جهت گسترش و توسعه آینده شهر و محدوده های گوناگون هر کاربری. - مقررات تفکیک اراضی که به میزان بسیاری تحت تاثیر مقررات استفاده از زمین و ضوابط منطقه بندی است. - مقررات گذربندی که تابعی از ضوابط تفکیک، و شیوه استفاده از زمین و مقررات منطقه بندی است. - مقررات نوسازی و بافتهای قدیمی که تحت تاثیر شیوه استفاده از زمین و ضوابط حفظ میراث فرهنگی است. - مقررات حفاظت از محیط زیست و ضوابط کنترل صدا، بود، دود و نظایر آن، که غالباً ارتباطی مستقیم با طرح جامع نداشته، بلکه بیشتر به طور غیرمستقیم با آن بستگی دارند. - مقررات منطقه بندی گرچه بر پایه ضوابط تعیین شده در طرح جامع - در شیوه استفاده از زمین - تدوین و تصویب و اجرا می شوند، اغلب جدا از طرح جامع و مستقل از آن هستند. با این حال، در بعضی شهرهای کشورهای پیشرفته، به ویژه در شهرهای کوچک و متوسط، مقررات و ضوابط منطقه بندی، بخشی از طرح جامع محسوب شده، همراه با آن تنظیم و تصویب می شوند. ضوابط منطقه بندی گاهی اوقات می توانند به مسائل مربوط به خارج از محدوده (حریم شهرها) تسری پیدا کنند و به شهرداری ها اختیار دهند که در محدوده استحفاظی شهر (یعنی در مناطقی که پیش بینی می شود در آینده ای بلندمدت، ضمیمه شهر خواهند شد یا به منطقه شهری تبدیل خواهند شد)، ضوابط منطقه بندی را اعمال کنند. (سعیدنیا، کاربری زمین شهری: ۶۳ تا ۶۴).

۶- عوامل موثر در منطقه بندی تقسیم منطقی و علمی زمین با توجه به عوامل و شرایط زیر است:

۱- تعیین ارتفاع و دیگر ساخت های شهری ۲- تعیین میزان تراکم در هر یک از مناطق با توجه به نوع کارکرد آنها به طوریکه فعالیتهای مختلف شهری جدا از هم، اما در ارتباط با هم و به بهترین وجه ایفای نقش کنند. ۳- تعیین میزان زمین های مورد نیاز برای کارکردهای مهم شهری از قبیل تجارت، صنعت، بخش مسکونی و دیگر فعالیتهای شهری. ۴- بکارگیری معیارهای علمی در داخل شهرها با توجه به شرایط اجتماعی - اقتصادی هر جامعه شهری البته هدف از منطقه بندی تأمین رفاه عمومی است. ۵- حفظ و نگهداری مناطق تاریخی نیز گاهی در آیین نامه های منطقه بندی تفاوت منطقه بندی با سایر نظامهای شهری این است که منطقه بندی هر منطقه استاندارد و نظام ویژه ای می یابد و از نظر استانداردهای شهری با مناطق دیگر شهری تفاوت می یابد (شکوئی، دیدگاه های نو در جغرافیای شهری: ۲۴۳).

۷- اهداف منطقه بندی مهمترین اهداف به شرح زیر می توان بر:

- اختصاص میزان معینی از زمین های شهری به موضوع خاص و کارکرد خاص - کنترل استفاده از زمین و ارتفاع در بنای ساختمان ها - قرار دادن امکانات لازم برای توسعه شهر آینده در اختیار برنامه ریزان - ایجاد هماهنگی لازم بین خدمات عمومی مانند حمل و نقل، تأمین و ذخیره آب، فاضلاب و نیروی برق شهر - پویا و فعال ساختن برنامه ریزی شهری - نیل به ارتقاء بیشتر سلامتی و رفاه عمومی - جلوگیری از تمرکز بیشتر جمعیت - نیل به ارتقاء بیشتر سلامتی و رفاه عمومی باید توجه داشت که در تعیین مرزهای مناطق، خیابانها و جاده ها مرز پایدار و مناسبی برای مناطق نیستند. هنگام تعیین مرز بین مناطق مسکونی، منطقه ی تجاری، منطقه ی صنعتی بهتر است از فضاهای سبز، پارکهای بزرگ، خطوط آهن و مانند آن استفاده شود. (شکوئی، دیدگاه های نو در جغرافیای شهری: ۲۴۳).

۸- امتیازات منطقه بندی:

۱- توسعه شهر در آینده با نظام منطقی و در نظر گرفتن رفاه عمومی سامان می بخشد.

۲- تراکم و پراکندگی جمعیت شهری را با توجه به کارکردهای مناطق شهری بصورت متعادل و متوازن در می آورد. ۳- نیازهای عمومی شهر از نظر تامین پارکها، مدارس و... برطرف می سازد. در نتیجه از اتلاف پول و وقت مردم شهر جلوگیری می کند. ۴- استفاده از خدمات عمومی شهر مثل آب و فاضلاب و غیره را تسهیل و به صرفه اقتصاد شهر عمل می کند. ۵- سبب می شود سلامتی مردم شهر تضمین گردد و با مکان یابی منابع آلوده ساز در منطقه بندی شهری و کانون های آلوده ساز جلوگیری می کند. ۶- تعادل و توازن خاصی در فعالیت های شهری در سطح شهر به وجود می آورد. (شکوئی، دیدگاه های نو در جغرافیای شهری: ۲۴۳).

۹- مبانی منطقه بندی مبانی اصلی منطقه بندی را به شرح زیر می توان خلاصه نمود:

۱- مقدمات منطقه بندی: الگوی معمولی منطقه ها در فرم نوارهای متحدالمرکز است. ناحیه ی مرکزی شهر به وسیله ی ناحیه نیمه مرکز، ناحیه میانی و ناحیه توسعه نیافته (آماده سازی نشده) همراهی می شود. دیگر الگوی منطقه ها بایستی بلوک ها یا واحدها برای استفاده های متنوع در بخش های مختلف شهر را آماده نماید.

۲- مرزها: طراحی مرزها برای منطقه بندی مختلف به دقت بایستی انجام شود. یک خیابان یا جاده معمولاً نمی تواند مرز مناسبی تلقی شود. یک خط راه آهن یا یک پارک یا یک فضای باز سبز به عنوان مرز قابل قبول باشد.

۳- شهرهای موجود: وقتی منطقه بندی رد شهر موجود عملی شد، با اطلاعات مربوط به استفاده موجود از زمین ها جمع آوری شده و در صورت امکان شهر به منطقه ها با در نظر گرفتن نواحی ویژه تقسیم می شود.

۴- انعطاف پذیری: مبانی منطقه بندی ممکن است به سختی اجرا شود، فرض مهم دقت در کار کردن خارج از جزئیات منطقه بندی است. خانه ها باید خیلی نزدیک مکان کار باشد تا زمان و هزینه ی مسافرت تقلیل یابد. مراکز خرید کوچک برای نیازمندی های روزانه باید در منطقه ی مسکونی ایجاد شود.

۵- شهرهای جدید: برای طراحی یک شهر جدید جمعیت مشخص به نواحی مسکونی، صنعتی و تجاری نیاز است. معمولاً شهر به منطقه‌های مناسب تقسیم می‌شود.

۱۰- محتوای منطقه بندی محتوای منطقه بندی شهری شامل سه زمینه اصلی است: الف) منطقه بندی کاربری ب) منطقه بندی تراکم ج) منطقه بندی ارتفاع الف) منطقه بندی کاربری در منطقه بندی کاربری شهر به بخش‌های متفاوت برای بهره برداری خاص تقسیم می‌شود.

بخش‌ها عمدتاً در چهار قسمت و زیر بخش به شرح زیر تقسیم می‌شوند. ۱- بخش مسکونی ۲- بخش تجاری ۳- بخش صنعتی ۴- بخش اوقات فراغت درصد معمولی اشغال هر بخش در یک شهر به شرح زیر است:

۱- بخش مسکونی ۴۰ تا ۵۰ درصد ۲- بخش تجاری ۲ تا ۵ درصد ۳- بخش صنعتی ۲ تا ۲۵ درصد ۴- بخش اوقات فراغت بقیه اکنون به شرح هر یک از موارد بالا پرداخته می‌شود.

۱- بخش مسکونی: ویژگی و مکان یابی این بخش به انواع متنوعی از عواملی همانند نزدیکی به بازارها، آزادی از سرو صدا، صدا و آلودگی، نزدیکی به پارک‌ها و زمین‌های بازی و غیره، ساختمان‌ها ممکن است به عنوان مساکن جدا، مساکن نیمه جدا، ردیفی از مساکن، آپارتمان‌ها و آسمان خراش‌ها. در حقیقت، بخش مسکونی وسیع‌ترین بخش از نظر اندازه که مشتمل بر تمام الگوهای مسکن نظام خیابان‌های شهری که ساکنین به آسانی و راحتی دسترسی به مکان‌های کار، مراکز فرهنگی و خدمات و غیره را انجام می‌دهند. بخش مسکونی باید رو به جهت باد مکان یابی شده و بالای رود (سرچشمه) با محدود کردن بخش صنعتی مکان یابی گردد. اراضی بخش مسکونی باید مکان بهینه سالم از نقطه نظر اعمال و نیازمندی‌های بهداشتی را تهیه نماید.

۲- بخش تجاری: این بخش بایستی نزدیک مراکز ترافیک و ترجیحاً نزدیک جاده‌ها استقرار داشته باشد. در این بخش باید استفاده از زمین برای بانک‌ها، مغازه‌ها، ادارات و انبارها، دفاتر تجاری، ساختمان‌های مسکونی برای برخی از شاغلان باید در نزدیکی مراکز رفت و آمد قرار گیرد.

۳ - بخش صنعتی: بخش صنعتی که حدود ۵ تا ۲۰ درصد مساحت شهر را شامل می شود باید دور از بخش های دیگر و در حاشیه ی شهر و با در نظر گرفتن جهت باد مکان یابی گردد. مسئله گازهای خطرناک و عدم عبور آنها از روی شهر باید مدنظر باشد. بخش صنعتی به خرده بخش هایی از جمله صنایع کوچک، سبک، متوسط و سنگین قابل تقسیم است.

۴ - بخش اوقات فراغت: این بخش مشتمل بر پارک های اصلی و زمین های بازی که مراکز متنوعی از اوقات فراغت همانند سینماها، تئاترها، تالارهای شهر، کلوپ ها، کتابخانه ها، رستوران ها، استادیوم ها و دیگر نیازهای جامعه است و واحدهای گوناگون بخش تفریحی باید در سرتاسر شهر پراکنده باشند. در طرح در رنگ های مختلف نشان داده می شود. (زیاری، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری: ۸۱).

مزایای منطقه بندی کاربری مزایای منطقه بندی کاربری به شرح زیر است:

۱- هر بخش بهترین زمین را برای استفاده و ذخیره مهیا می نماید، در مقابل مکان بخش صنایع ۲- منطقه بندی کاربری قادر است انتخاب محل هایی برای نیازهای متنوع جامعه همانند مدارس، پارک ها، زمین بازی، بیمارستان، دانشکده و غیره را تهیه نماید. ۳- منطقه بندی کاربری قادر است به دقت پیشرفت اندازه ی مورد نیاز تسهیلات حمل و نقل و دیگر نیازهای عمومی را معین نماید. ۴- منطقه بندی کاربری موجب پایداری ارزش زمین می گردد. ۵- منطقه بندی کاربری موجب می شود تا کارخانجات و صنایع دور از نواحی مسکونی و بدور از آلودگی استقرار یابند. در مجموع ناحیه ی مسکونی آزاد از بار ترافیکی، سروصدا و آلودگی هوا و غیره باقی می ماند.

ب) منطقه بندی تراکمی در منطقه بندی تراکمی تراکم جمعیت در نواحی مسکونی به وسیله ی نظم و قانون کنترل میشود. در واقع شواهد عملی برای محدودیت تعداد افراد برای اشغال هر واحد مسکونی وجود ندارد از این رو اندازه های غیر مستقیم زیر برای منطقه بندی تراکمی مؤثر خواهد بود.

۱- جلو، پهلو و بالا از مرزها مشخص می شود ۲- حداکثر ارتفاع ساختمان مشخص می شود. ۳- حداقل اندازه اختصاصی برای هر واحد مسکونی مشخص می شود. ۴- اندازه ی هر واحد مسکونی برای هر ناحیه محدود مشخص می شود ۵- میزان کل محل ناحیه برای ساختن آپارتمان ها ی بلند مرتبه معین می شود. تراکم خالص و ناخالص در برنامه ریزی

منطقه بندی مشخص می شود. تراکم ناخالص به عنوان تراکم متوسط جمعیت یک ناحیه از کل منطقه ی مسکونی تعریف می شود. تراکم خالص به عنوان تراکم متوسط جمعیت هر واحد ناحیه مسکونی به اهتمام جاده های محلی و فضاهای باز، مؤسسات عمومی و سایر مراکز تعریف می شود.

مزایای منطقه بندی تراکمی مزایای منطقه بندی تراکمی به شرح زیر است:

۱- معمولاً منطقه بندی تراکمی موجب ارائه طرح های مناسب، طراحی های انواع از خدمات و مطبوعیت های عمومی می گردد. ۲- منطقه بندی تراکمی موجب ارائه روشنایی، تهویه و سلامتی برای ساکنین می گردد. ۳- منطقه بندی تراکمی باعث کاهش شلوغی می گردد. ۴- در منطقه بندی تراکمی ارزش زمین پایدار خواهد بود.

ج) منطقه بندی ارتفاعی.

اهداف منطقه بندی ارتفاعی کنترل ارتفاع ساختمان ها را با دو عامل زیر مورد ملاحظه قرار می دهد:

۱- حجم یا مجموعه های مکعبی ساختمان ها

۲- عرض خیابان ها و فضاهای باز از نقطه نظر روشنایی و تهویه در واقع در منطقه بندی ارتفاعی عواملی مانند زمین، ارتفاع و تعداد واحدهای مسکونی کنترل می شوند.

مزایای منطقه بندی ارتفاعی مزایای منطقه بندی ارتفاع به شرح زیر می توان برشمرد:

۱- منطقه بندی ارتفاعی توسعه نواحی تجاری مرکزی شهرها را کنترل می کند بنابراین این نوع منطقه بندی در حل مسائل و مشکلاتی همانند تمرکز سنگین و ترافیک کمک می نماید.

۲- در منطقه بندی ارتفاعی اگر ساختمان ها با ارتفاع یکسان روی خیابان های مهم یا جاده ها احداث شوند زیبایی خاصی به وجود می آید.

۳- منطقه بندی ارتفاعی از انحصار زیاد نور و تهویه به وسیله ی بعضی از ساختمان ها جلوگیری می کند.

۴- منطقه بندی اجازه نمی دهد ارزش زمین فقط در نواحی مناسب مشخص بالا برود.

۵- منطقه بندی ارتفاعی مانع ایجاد ساختمان های مرتفع در مجاورت ساختمان های کوتاه می باشد.

۶- منطقه بندی ارتفاعی عقب نشینی ساختمان ها را از طرف خیابان ها کنترل می کند.

با وجود مزایا، امروزه طراحی ساختمان های بلند مرتبه و آسمان خراش کمتر مورد توجه است. روش های تعیین ارتفاع در شهرسازی روشهای گوناگونی برای تعیین و کنترل ارتفاع ساختمان های بلند در نواحی شهر وجود دارد. مهمترین این روش ها چند ضابطه زیر است:

۱- روش گاباری در این روش، ارتفاع ساختمان به وسیله مثلثی که یک گوشه آن در منتهی الیه عرض خیابان مجاور و گوشه دیگر آن در انتهای زمین (حیاط خلوت) قرار می گیرد، تعیین می شود. بلندای ساختمان باید در داخل رأس مثلث واقع شود و از آن تجاوز نکند. اندازه زاویه داخل خیابان بین ۴۵ درجه تا ۶۳/۵ درجه تعیین می شود. رعایت اندازه زاویه به منظور حفظ زیبایی شناختی و تأمین نور و روشنایی است. در زاویه ۴۵ درجه نسبت ارتفاع ساختمان به پهنای خیابان ۱:۱ در نظر گرفته می شود و در زاویه ۶۳/۵ درجه نسبت آن ۲:۱ یا بندی ساختمان دو برابر عرض خیابان لحاظ می گردد. روش گاباری که در انگلیسی آن را Angle of light obstruction به معنای زاویه مانع روشنایی می نامند، در واقع ساده ترین روش در تعیین ارتفاع ساختمان ها رد بر خیابان هاست. این روش از قرن نوزدهم در فرانسه حاکم بود، ولی تاکنون تغییرات و اصلاحاتی در آن رخ داده است که جابجایی محل زاویه تعیین کننده از بر خیابان مجاور به ارتفاع مشخصی از ساختمان های مقابل، از جمله آن تغییرات است. مثلاً ممکن است محل زاویه گاباری از ارتفاع ۳ متری ساختمان مقابل خیابان مجاور محاسبه شود تا با تثبیت یک ارتفاع مبنا، میزان ارتفاع ساختمان ها بنا بر قاعده یاد شده افزایش یابد. برخی اوقات شرایط محلی ایجاب می کند که یک قسمت از ساختمان ها کوتاه تر از قسمت دیگر باشد، در این صورت از روش میانگین استفاده می شود. بدین ترتیب که در قسمت جلو قطعه زمین، زاویه مثلاً ۳۰ درجه و در قسمت انتهای قطعه زمین، ۶۰ درجه تعیین می شود و ساختمان در قسمت جلو، داخل مثلثی با زاویه ۳۰ و در قسمت انتهایی داخل مثلثی با زاویه ۶۰ درجه قرار می گیرد و سرجمع، میانگین آن محاسبه می شود.

۲- روش سطح اشغال زمین و طبقات (FAR) روش تعیین سطح اشغال طبقات، عبارت است از تعیین نسبت سطح اشغال زمین و سطح زیربنا یا تعداد طبقات، به طوری که این نسبت آن همواره برابر با یک باشد. در ساده ترین مثال می توان گفت: در صورتی که

صد درصد زمین ساخته شود، تعداد طبقات یک، و در صورتی که ۵۰ درصد زمین زیر بنا قرار گیرد ۵۰ درصد فضای باز باشد، تعداد طبقات ۲ و به همین ترتیب با افزایش تعداد طبقات به میزان فضای باز افزوده می‌شود. بدین ترتیب شهرساز می‌تواند میزان تراکم و طبقات را در یک زمین مشخص کند. مثلاً اجازه ساخت یک طبقه روی تمام زمین (۱۰۰ درصد سطح اشغال)، منوط است به ساخت ۲ طبقه روی نیمی از زمین و ۴ طبقه روی یک چهارم زمین. برای کنترل ارتفاع، باید میزان حداکثر طبقات مشخص شود، چنان که در مقررات زونینگ شهرهای شیکاگو و نیویورک در سال ۱۹۵۷ تعداد حداکثر طبقات شانزده طبقه تعیین شده بود. بر این مبنا به میزان افزایش سطح فضای باز در هر قطعه زمین، به همان نسبت به ارتفاع و تعداد طبقات افزوده می‌شود، به طوری که در برخی از ساختمان‌های بلند مرتبه (آسمان‌خراش‌ها) زمین‌های وسیع برای جبران ارتفاع زیاد، به صورت پلازا در پیرامون ساختمان استیصال می‌شود.

۳- روش سطح فضای باز (OSR) این روش در ساختمان‌های چند خانواری و مجتمع‌های مسکونی به کار برده می‌شود و منظور از آن به دست آوردن زمین و فضای باز بیشتر برای محوطه‌سازی مجتمع و تأمین فضای باز در ناحیه مسکونی است. در این روش اندازه مبنا برای فضای باز ۴۰ درصد، برای سطح اشغال ۶۰ درصد و برای سطح زیر بنا ۱۰۰ درصد تعیین می‌شود. سازندگان اجازه دارند با افزایش سطح زیر بنا به ۲۰۰ درصد و ۳۰۰ درصد با همان نسبت، به سطح فضای باز اضافه کنند. هدف این روش، استحصال زمین برای پارکینگ و فضای سبز و تأمین شرایط محیطی آرام برای ساکنان نواحی مسکونی است. در این روش برخلاف روش سطح اشغال زمین و طبقات (FAR) ارتفاع و طبقات محدودیت ساخت دارد.

۴- روش سطح آشکاری آسمان (SEP) در مقررات زونینگ شهرهای بزرگ، ارتفاع ساختمان‌های بر خیابان‌ها در مناطق تجاری، به وسیله ضابطه سطح آشکاری آسمان (SEP) تعیین می‌شود. در این روش مانند روش گاباری، ارتفاعی معین در هر ساختمان، به عنوان مبنای سطح آشکاری آسمان تعیین می‌شود بیشتر از این حد، ارتفاع ساختمان به وسیله زاویه خاصی (مثلاً ۴۵ درجه) کنترل می‌شود تا ارتفاع بخش بالایی ساختمان (پس از عقب‌نشینی) از صفحه آشکاری آسمان تجاوز نکنند. میزان آشکاری آسمان از محاسبه

نسبت ارتفاع مثلث بر قاعده مثلث آشکاری اندازه فاصله عمومی (V) اندازه فاصله افقی (a) به دست می‌آید. در این قاعده به نسبت عقب‌نشینی ساختمان از بر خیابان، می‌توان به ارتفاع ساختمان و تعداد طبقات افزود. بدین ترتیب، چون اندازه فاصله افقی کاهش یافته، زاویه صفحه آشکاری نیز کاهش می‌یابد و ساختمان می‌تواند مرتفع‌تر شود. در این روش نیز یک ارتفاع حداکثر تعیین می‌شود که نباید از آن میزان بلندتر ساخت. از سوی دیگر برای استفاده از حداکثر ارتفاع (ثابت) باید به فضای باز بر خیابان افزود تا فضای دید خیابان‌ها به تناسب ارتفاع ساختمان‌ها گشوده شود و آسمان آشکار گردد.

۵- روش شاخص روشنایی در انگلستان به دلیل هوای ابری و بارانی و کمبود آفتاب، مهمترین شاخصه در اندازه‌گیری ارتفاع ساختمان‌ها، میزان تابش آفتاب و روشنایی روز است. این روش بسیار پیچیده و دقیق است و معمولاً در نواحی مسکونی شهرها به دقت رعایت می‌شود. در این روش دو نوع شاخص پایه وجود دارد: یکی برای آزمون میزان کفایت روشنایی که از طریق خیابان‌های اطراف ساختمان‌ها تامین می‌شود، و دیگری آزمون کفایت روشنایی یک ساختمان نسبت به دیگر ساختمان‌های واقع در همان بلوک یا محوطه. معیار Plot ratio در شهر لندن به کار می‌رود، به معیار سطح اشغال (SAR) شبیه است، لیکن نیمی از عرض خیابان مجاور را نیز به حساب می‌آورند. (سعیدنیا، کاربری زمین شهری: ۷۵ تا ۶۸) استانداردهای بلندمرتبه‌ها (برجها) برجها و آپارتمان‌های بلندمرتبه یکی از عناصر مهم در بافت شهری به شمار می‌روند و توزیع آنها در سطح شهر، به دقت مورد تجزیه و تحلیل فضایی شهرسازان قرار می‌گیرد. در بلندمرتبه‌سازی، ضوابط و استانداردهای دقیق بین ارتفاع و فضای باز مدنظر قرار می‌گیرد. این ضوابط، ارتباطی جدایی‌ناپذیر با فضاهای باز شهری دارند. اصولاً همان‌طور که در مبحث تراکم گفته شد، در کاربری برجهای مسکونی (آپارتمان‌های بلند مرتبه) به تناسب ارتفاع باید زمین بیشتری به فضای باز اختصاص یابد. ضرورت این کار در حفظ استانداردهای تأمین نور، آفتاب دید و منظر، و عدم اشراف و همچنین پیشگیری از ایجاد سایه و ممانعت از وزش باد است. در شهرسازی امروز، عده‌ای از نظریه‌پردازان، مخالف برج‌سازی هستند. در کلان‌شهرها به دلایلی چون سرمایه‌گذاری و سیاستهای مسکن و زمین، نمی‌توان از پدید آمدن آپارتمان‌های بلندمرتبه (برج) جلوگیری

کرد و از این گذشته، عده‌ای هم هستند که برخلاف عده دیگر، زندگی در ارتفاع را می‌پسندند. گزینه‌های معمول و معقول در استقرار برجها در شهرها چنین است:

الف) استقرار برجها در لبه‌های شهر، برای تقویت مرزهای شهر و اراضی حومه و استفاده از چشم‌اندازهای وسیع کرانه شهری.

ب) استقرار برجها در مرکز شهر، برای تقویت هسته مرکزی انتظام‌بخشی به خدمات شهری و دسترسی آسان جمعیت انبوه به تسهیلات و خدمات موجود در مرکز شهر.

ج) استقرار برج در مراکز فرعی شهر، برای ایجاد هویت و نشانه‌شهری، و برجسته نمونه مراکز فرعی شهر.

د) ایجاد برج در نواحی مسکونی اختصاصی که استقلال نسبی دارند و از نظر شهرسازی از سایر قسمتهای شهر متمایز شوند. (سعیدنیا، کاربری زمین شهری: ۷۷)

۱۱- نقشه‌های منطقه بندی برنامه ریزان شهری با بررسی‌های جامع ضروری نقشه‌هایی به شرح زیر را برای منطقه بندی تهیه نمایند.

۱- نقشه‌های وضع موجود کاربری‌هایی همانند مسکونی، تجاری، صنعتی و غیره که با رنگهای مختلف نشان داده می‌شود. نقشه باید بخش‌هایی از خانه‌های جدا، نیمه جدا، آپارتمان‌ها و مکان‌های تجاری و به انضمام ساختمان‌های مسکونی و غیره که عمدتاً باید با رنگ‌های مختلف روی نقشه علامت گذاری شوند. همچنین نقشه موقعیت تمام کارخانجات، پارک‌ها، زمین بازی، صنایع و غیره برجسته و مشخص شوند.

۲- نقشه‌ی متراکم جمعیت در نواحی مختلف شهرو همچنین مساکن هر واحد ناحیه‌ای با تعداد نفرات هر ناحیه یا تعداد نفرات هر ناحیه یا تعداد خانوارهای هر ناحیه

۳- تهیه نقشه ارزش زمین در بخش‌های مختلف شهر

۴- تهیه نقشه تفصیلی از بررسی‌های ترافیکی (زیاری، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری: ۹۵ تا ۹۶) تهیه‌ی نقشه‌ی منطقه بندی شهری برای نقشه منطقه بندی باید اطلاعاتی به شرح زیر جمع‌آوری کرد:

- میزان استفاده‌ی فعل از قطعات مسکونی - محل و ظرفیت خیابانها و مسیرها - محل خیابانهای نوساز در ۵ سال آینده - محل و مشخصات همه‌ی زمین‌های خالی - عرض

خیابانها و ارتفاع ساختمانها - ابعاد قطعات زمین - تعداد خانوار در هر یک از واحدهای مسکونی - نقشه ی کاربری زمین در زمان حال و برای تهیه ی منطقه بندی شهری باید پاسخ منطقی به سؤال های زیر در دسترس باشد:

در داخل شهر با توجه به وضعیت موجود:

الف) برای هر یک از این مناطق چه میزان زمین مورد نیاز است؟

ب) برای هر یک از این چه نوع زمینی مورد نیاز است؟

ج) ارتباط فیزیکی میان این مناطق چگونه برقرار خواهد شد؟

د) خطوط مرزی میان این مناطق چگونه خواهد بود؟ آیا این خطوط بصورت قراردادی تعیین خواهد شد؟

در شهرهای کوچک ممکن است منطقه بندی به چند عنصر محدود شود ولی در مادرشهرها و شهرهای بزرگ علاوه بر این منطقه بندی می توان منطقه بندی در زمینه هایی چون اداری، فرودگاه، ترمینال، بخش فضای آزاد، خرده فروشی، بخش ورزشی و... از آن جمله است. منطقه بندی و قیمت زمین با توسعه ی شهر منطقی است برای جلوگیری از استفاده غیر اصولی از زمین مصارف زمین ها مشخص می شود. جلوگیری از اتلاف زمین با منطقه بندی و ایجاد یک نظم اکولوژیک بر محیط زیست شهری تا کاربری های ناسازگار در کنار هم قرار نگیرند. پس منطقه بندی باعث بهبود کیفیت محیط زیست می شود. به عبارتی منطقه بندی بهترین روش برای استفاده از زمین در سطح و ارتفاع است. از طرفی اگر زمین اختصاص یافته به مناطق تجاری بخصوص در مناطق مرکزی شهر محدود باشد براساس قانون عرضه و تقاضا قیمت زمین افزایش می یافت در نتیجه قیمت زمین شهری افزایش می یافت. در منطقه بندی کیفیت توسعه شهری نیز افزایش می یابد و میزان نیاز به فضا در آینده نیز مشخص می شود. بنابراین در منطقه بندی تجدید نظر می شود. نتیجه گیری از مباحث گفته شده در بالا و همچنین با نگاهی دقیق به شهرها می توان به خوبی می توان فهمید که منطقه بندی یکی از مهمترین عوامل برای برنامه ریزان شهری می باشد، که باید اصول و معیار های آن را بدانند و بتوانند آن را در شهر ها به خوبی اجرا کنند، زیرا منطقه بندی همان طور که گفته شد روشی مناسب برای استفاده از زمین در سطح شهر ها می باشد، و روشی مناسب برای ذخیره اراضی در سطح شهر ها محسوب می گردد.

با توسعه ی شهر منطقی است برای جلوگیری از استفاده غیر اصولی از زمین مصارف زمین ها مشخص می شود. جلوگیری از اتلاف زمین با منطقه بندی و ایجاد یک نظم اکولوژیک بر محیط زیست شهری تا کاربری های ناسازگار در کنار هم قرار نگیرند. پس منطقه بندی باعث بهبود کیفیت محیط زیست می شود. به عبارتی منطقه بندی بهترین روش برای استفاده از زمین در سطح و ارتفاع است. از طرفی اگر زمین اختصاص یافته به مناطق تجاری بخصوص در مناطق مرکزی شهر محدود باشد بر اساس قانون عرضه و تقاضا قیمت زمین افزایش می یابد در نتیجه قیمت زمین شهری افزایش می یابد. در منطقه بندی کیفیت توسعه شهری نیز افزایش می یابد و میزان نیاز به فضا در آینده نیز مشخص می شود. بنابراین در منطقه بندی تجدید نظر می شود. همچنین یکی از محاسن منطقه بندی بهبود بدون تعهد مالی است که رد بخش هایی از مالیات دهنده گان صورت گرفته است. البته مقدار پول لازم برای به دست آوردن و بهبود جاده به جنبه هایی از رشته طرح های برنامه ریزی شهری نیازمند خواهد بود. اما هزینه ها می تواند کاهش یابد و هزینه های اضافی ممکن است به خاطر تغییرات اضافات و اصلاحات بعد از آنکه شهر توسعه یافت بدون منطقه بندی به وجود آید که باید از آنها اجتناب گردد. ممکن است توجه بیشتر نمود که منطقه بندی مستقیماً در کاهش هزینه کمک می کند، چون که استفاده زمین به خوبی مشخص شده و از این رو، شبکه ی فاضلاب، آب و دیگر رشته های خدمات عمومی برای زندگی شهری مورد نیاز است که باید طراحی شده و با کارآیی بالا انجام شود. اساساً منطقه بندی به عنوان پایه ای برای اقتصاد در انجام برنامه ریزی مکان های کار و طرح های توسعه محلی اثر بخشی دارد.

منابع: ۱- زیاری، کرامت الله: برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد، ۱۳۸۶. ۲- شکوئی، حسین: دیدگاه های نو در جغرافیای شهری، جلد اول، انتشارات سمت، ۱۳۸۵. ۳- رضویان، محمد تقی: برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، نشر منشی، ۱۳۸۱. ۴- سعید نیا، احمد: کتاب سبز "راهنمای شهرداری ها"، جلد دوم، کاربری زمین شهری، سازمان شهرداری های کشور، ۱۳۸۲. ۵- شیعه، اسماعیل: مقدمه ای بر برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۶۹. ۶- عبقری، مجید: پهنه بندی سیلاب با استفاده از مدل ریاضی و GIS، دانشگاه اصفهان، ۱۳۷۸. ۷- مرادی مسیحی، وار از: برنامه

ریزی استراتژیک در کلان شهر ها، انتشارات پردازش و برنامه ریزی شهری وابسته به شهر داری تهران، ۱۳۸۱. ۸- عبدالله گرجی، بهرام: فصلنامه شهر - تابستان ۸۲. ۹- حسین معصومی، اشکوری، اصول و مبانی بر نامه ریزی منطقه ای، تهران، پیام، ۱۳۸۵. ۱۰- هال، پیتر، برنامه ریزی شهری و منطقه ای. ۱۱- شیعه، اسماعیل، کارگاه برنامه ریزی شهری انواع منطقه بندی.

الف) منطقه بندی کاربری

در منطقه بندی کاربری شهر به بخش های متفاوت برای بهره برداری خاص تقسیم می شود. بخش ها عمدتاً در چهار قسمت و زیر بخش به شرح زیر تقسیم می شوند. ۱- بخش مسکونی ۲- بخش تجاری ۳- بخش صنعتی ۴- بخش اوقات فراغت درصد معمولی اشغال هر بخش در یک شهر به شرح زیر است: ۱- بخش مسکونی ۴۰ تا ۵۰ درصد ۲- بخش تجاری ۲ تا ۵ درصد ۳- بخش صنعتی ۲ تا ۲۵ درصد ۴- بخش اوقات فراغت بقیه اکنون به شرح هر یک از موارد بالا پرداخته می شود.

مزایای منطقه بندی کاربری مزایای منطقه بندی کاربری به شرح زیر است:

۱- هر بخش بهترین زمین را برای استفاده و ذخیره مهیا می نماید، در مقابل مکان بخش صنایع ۲- منطقه بندی کاربری قادر است انتخاب محل هایی برای نیازهای متنوع جامعه همانند مدارس، پارک ها، زمین بازی، بیمارستان، دانشکده و غیره را تهیه نماید. ۳- منطقه بندی کاربری قادر است به دقت پیشرفت اندازه ی مورد نیاز تسهیلات حمل و نقل و دیگر نیازهای عمومی را معین نماید.

ب) منطقه بندی تراکمی در منطقه بندی تراکمی تراکم جمعیت در نواحی مسکونی به وسیله ی نظم و قانون کنترل میشود. در واقع شواهد عملی برای محدودیت تعداد افراد برای اشغال هر واحد مسکونی وجود ندارد از این رو اندازه های غیر مستقیم زیر برای منطقه بندی تراکمی مؤثر خواهد بود.

۱- جلو، پهلو و بالا از مرزها مشخص می شود ۲- حداکثر ارتفاع ساختمان مشخص می شود. ۳- حداقل اندازه اختصاصی برای هر واحد مسکونی مشخص می شود. ۴- اندازه ی هر واحد مسکونی برای هر ناحیه محدود مشخص می شود ۵- میزان کل محل ناحیه برای ساختن آپارتمان ها ی بلند مرتبه معین می شود.

مزایای منطقه بندی تراکمی مزایای منطقه بندی تراکمی به شرح زیر است:

- ۱- معمولاً منطقه بندی تراکمی موجب ارائه طرح های مناسب، طراحی های انواع از خدمات و مطبوعیت های عمومی می گردد. ۲- منطقه بندی تراکمی موجب ارائه روشنایی، تهویه و سلامتی برای ساکنین می گردد. ۳- منطقه بندی تراکمی باعث کاهش شلوغی می گردد. ۴- در منطقه بندی تراکمی ارزش زمین پایدار خواهد بود.

ج) منطقه بندی ارتفاعی اهداف منطقه بندی ارتفاعی کنترل ارتفاع ساختمان ها را با دو عامل زیر مورد ملاحظه قرار می دهد:

- ۱- حجم یا مجموعه های مکعبی ساختمان ها ۲- عرض خیابان ها و فضاهای باز از نقطه نظر روشنایی و تهویه در واقع در منطقه بندی ارتفاعی عواملی مانند زمین، ارتفاع و تعداد واحدهای مسکونی کنترل می شوند.

مزایای منطقه بندی ارتفاعی مزایای منطقه بندی ارتفاع به شرح زیر می توان برشمرد:

- ۱- منطقه بندی ارتفاعی توسعه نواحی تجاری مرکزی شهرها را کنترل می کند بنابراین این نوع منطقه بندی در حل مسائل و مشکلاتی همانند تمرکز سنگین و ترافیک کمک می نماید. ۲- در منطقه بندی ارتفاعی اگر ساختمان ها با ارتفاع یکسان روی خیابان های مهم یا جاده ها احداث شوند زیبایی خاصی به وجود می آید. ۳- منطقه بندی ارتفاعی از انحصار زیاد نور و تهویه به وسیله ی بعضی از ساختمان ها جلوگیری می کند.

سرانه ها در شهرسازی

تاریخچه سرانه و انگیزه های اصلی پیدایش و رواج استاندارد های کاربری زمین

در برنامه ریزی کاربری فقط تعیین مقدار سطوح و اندازه و سرانه ها کافی نیست. بلکه مسائلی چون مکان یابی و معیارهای مکانی، ترکیب و نسبت کاربری ها و سایر معیارها حایز اهمیت هستند.

برای دست یابی به بهترین راه حل ها برای برنامه ریزی کاربری زمین بهتر است از استانداردهای عام تنها به طور نسبی استفاده شود و استانداردها و معیارهای لازم برای برنامه ریزی هر محدوده مورد مطالعه براساس نیازهای واقعی آن محدوده و ساکنان آن تدوین شود.

مساحت سرانه تأسیسات ورزشی در کشورهای مختلف از بلوک شرق تا کشورهای اروپایی و آمریکایی متفاوت است. کشور فرانسه مساحتی ۳۵ مترمربع را به ازای هر واحد مسکونی و انگلستان ۱۰ مترمربع به ازای هر نفر و آمریکا ۱۵ مترمربع به ازای هر نفر پیشنهاد می‌کنند. به طور میانگین عرف بین المللی حدود ۲۵ مترمربع فضای ورزشی و فضاهای سبز به ازای هر نفر است که از این رقم حدود ۱۸ مترمربع اختصاص به فضاهای سبز و مابقی به فضاهای ورزشی تعلق دارد.

فضاهای مسکونی ۵۰ درصد سطح زمین

فضاهای سواره و پیاده ۲۵ درصد سطح زمین

فضاهای سبز و اماکن ورزشی ۱۵ درصد سطح زمین

سایر فضاهای سرویس دهنده ۱۰ درصد سطح زمین

استفاده از استانداردهای عام و غیرانعطاف شهری همزمان با کنگره اول سیام (۱۹۲۸) و ارایه الگوهای شهرسازی مدرن که بر استاندارد کردن همه چیز حتی نیازهای انسانی استوار بود شدت گرفت.

تحلیل و بررسی معایب و مزایا استانداردها در طرحهای شهر سازی

اما از طرفی معایب زیادی نیز به این گونه استانداردها وارد است که از آن جمله اند:

- نادیده گرفتن ویژگیهای محیطی و خاص جامعه مورد نظر
- نادیده گرفتن عوامل اقتصادی - انسانی - اجتماعی - فرهنگی - محیطی - اقلیمی و ...
- (برنامه ریزی کاربری اراضی شهری: دکتر کرامت الله زیاری).
- سرانه و کاربری های مختلف در یک محله:

۱-مراکز مدیریتی: شامل موارد زیر است:

- اداری زمان: جهت رسیدن به مرکز مدیریتی ۱۵ min

- انجمن ها زمان: با توجه به سرعت پیاده ۴ km/h - ۳ شعاع عملکرد ۱۰۰۰ m - ۷۵۰

- فرهنگی حالت: در مرکز ثقل محله تعبیه می گردد

- خدمات اداری محیط: میدانی یا فضایی

۲- مراکز تجاری: سرانه تجاری برای هر نفر در محله ۶۷/۰ m^۲ در نظر گرفته می شود.

۳- مراکز مذهبی: سرانه مذهبی برای هر نفر در محله ۸۸/۰ m^۲ در نظر گرفته می شود.

- ۴- مراکز آموزشی: مراکز آموزشی شامل موارد زیر است:
- دبستان: سرانه دبستان در محله ۸/۱ m^۲ - ۰/۹ است و حداقل مساحت ۲۵۰۰ m^۲ می باشد.
 - راهنمایی: سرانه راهنمایی ۸/۱ m^۲ - ۰/۹ است.
 - ۵- فضای سبز اجتماعی:
 - سند عمومی: سرانه سند عمومی ۲ m^۲ و حدود ۵٪ سرانه مسکونی می باشد.
 - سند ورزشی: سرانه سند ورزشی ۳ m^۲ - ۲ و در حدود ۵٪ سرانه مسکونی می باشد.
 - سند کوچه ها: سرانه سند سبز کوچه ها ۲۲ m^۲ و حدود ۵٪ سرانه مسکونی می باشد.
 - جمع فضای سبز اجتماعی ۱۵٪ سرانه مسکونی می باشد.
 - انگیزه های اصلی در پیدایش و رواج استانداردهای کاربری زمین:
 - ۱ - جلوگیری از اسراف زمین و استفاده بهینه از آن
 - ۲ - پاسخ گویی به رشد سریع شهرنشینی و شهرسازی جدید
 - ۳ - تامین حداقل نیازهای فضایی و مکانی انسان
 - ۴ - کمک به عدالت اجتماعی در بهره گیری از زمین
- استفاده از چنین استانداردهایی که به استانداردهای عام و یا نرم های جهانی معروف اند دارای معایب و محاسنی است این استانداردها که می توانند از دوباره کاری در رفع نیاز به خدمات (مثلاً تکرار یک نوع تسهیلات هم در سطح محله و هم منطقه و ..) جلوگیری کنند. دیگر آنکه نیاز به اینکه مسئولان محلی نیازهای واقعی ساکنان را بسنجند رفع می شود چرا که امری پرهزینه و به لحاظ سیاسی مسئله دار است که موجب افزایش توقع مردم می گردد.
- از دیگر محاسن این استانداردها آن است که به لحاظ دست یابی به عدالت اجتماعی جذابیت دارند و در همه جا به طور یکسان پیاده می شوند و این نوعی برابری در تأمین سرانه امکانات را ضمانت می کند.
- اما از طرفی معایب زیادی نیز به این گونه استانداردها وارد است که از آن جمله اند:
- نادیده انگاشتن ویژگی های محیطی خاص جامعه مورد نظر
 - نادیده گرفتن عوامل اقتصادی - انسانی - اجتماعی - فرهنگی - محیطی - اقلیمی.

سرانه به شاخص یا معیاری اطلاق می شود که برای هر فرد جامعه محاسبه می شود. نظام سرانه ای در شهرسازی و یا سایر علوم که با مسائل انسانی در ارتباط اند دارای معایب بی شماری است.

سرانه های استاندارد در طرح های شهری
مسکونی ۵۰ / آ « ورزشی (کودکستان = ۸ - ابتدایی = ۹ - راهنمایی = ۱۱ - دبیرستان = ۱۲ - آموزش عالی = ۱/۵)
تجاری ۴ - ۲ / فرهنگی ۱/۵ تا ۰/۷۵ / پارک و فضای سبز ۹ تا ۱۲

استانداردهای فضای سبز

استانداردهای فضای سبز:

تعیین سطح و سرانه کاربری فضای سبز در ایران، تا کنون عمدتاً بر اساس استانداردهای مورد استفاده کشورهای دیگر بوده است.

تعیین سرانه ی فضای سبز تا حد زیادی بستگی به خصوصیات بیوکلیماتیک منطقه و شهر دارد. بر این مبنا باید گفت سرانه فضای سبز در یک شهر کویری و یا یک شهر بزرگ مثل تهران نمی تواند شرایطی همانند یک شهر ساحلی استان مازندران داشته باشد. با وجود این، اطلاع از رسانه های فضای سبز می تواند به عنوان هدایتگر فعالیت ها و خط مشی ها به شمار آید.

بر اساس مطالعات و بررسی های وزارت مسکن و شهر سازی، سرانه متعارف و قابل قبول فضای سبز شهری در شهرهای ایران بین ۷ تا ۱۲ متر مربع برای هر نفر است که در مقایسه با شاخص تعیین شده از سوی محیط سازمان ملل (۲۰ تا ۲۵ متر مربع هر نفر) رقم کمتری است.

با وجود این در شهر های مختلف کشور نیز این رقم، با توجه به ویژگی های متفاوت جغرافیایی و اقلیمی آنها با اختلافاتی همراه است که میزان انرا طرح های مصوب هر یک از شهر تعیین می کنند.

در مجموع آنچه از دیدگاه محیط اجتماعی در ارتباط با فضای سبز اهمیت دارد، میزان فضای سبز عمومی است، یعنی فضای سبز که رفت و آمد عموم مردم در آنها بدون مانع باشد، یا به تعبیر دیگر فضای سبز اجتماعی.

بنابراین مفهوم سرانه فضای سبز تنها می تواند برای آن نوع فضای سبز به کار رود که برای گذراندن اوقات فراغت، بازی و تفریح مهیا شده است.

نکته ای که در خصوص فضای سبز از اهمیت بالایی برخوردار است، مکان یابی آن می باشد، جین جکوب، منتقد شهر سازی معاصر معتقد است که پارک باید در جایی باشد که زندگی در آن موج می زند، جایی که در آن فرهنگ و فعالیتهای بازرگانی و مسکونی است. تعدادی از بخشهای شهری، دارای چنین نقاط کانونی ارزشمندی از زندگی هستند که برای ایجاد پارکهای محلی یا میادین عمومی، مناسب به نظر می رسد.

بر این اساس مکان یابی فضای سبز باید از اصولی چون، سلسله مراتب و دسترسی، تبعیت می کند.

مرکزیت فضای سبز به این مفهوم است که فضای سبز حتی المقدور در مرکز محله ناحیه و یا منطقه شهری مکان یابی شود.

همچنین فضای سبز در مقیاسهای متفاوت اعم از پارک محله ای، منطقه ای و امثال آنها باید ساختار کالبدی متناظر خود، انطباق داشته باشد. به عنوان مثال پارک منطقه ای در محدوده منطقه پیشنهاد شود.

دسترسی: به این مفهوم که پارک شهری باید از چهار جهت به شبکه ی ارتباطی دسترسی داشته باشد تا بدین طریق هم جمعیت بیشتری از آن استفاده کنند و هم امکان نظارت اجتماعی و امنیت پارک افزایش یابد. بدین ترتیب امکان بهره برداری دیداری از جلوه های زیبای پارک برای ره گذران از چهار جهت فراهم شود.

سرانه ی فضای سبز در شهر مشهد:

بدون باغات شخصی $7/7 m^2$ ، با احتساب باغات $15/6 m^2$

همدان: ۵ - تا متر مربع

اصفهان: $23/12$ متر مربع

منطقه ۱۳ تهران: $3/61$ متر مربع

پارکها و فضا های سبز: با توجه به اهمیت فضای سبز و لزوم ایجاد آن در شهر ها به منظور لطافت هوا و تفریح مردم و زیباسازی شهر، نمی بایست استاندارد شخصی برای ایجاد آن ها لحاظ شود.

سرانه فضای سبز در برخی شهرهای ایران

مقیاس کوی

سرانه ۱ تا ۳ m^۲ برای هر کودک حداقل مساحت ۲۶۵۰ m^۲

فضای سبز مهد کودک و کودکستان

حداقل ۸ m^۲ برای هر دانش آموز (فضای باز ۵/۴ m^۲ و فضای سر پوشیده ۵/۳ m^۲)
حداقل ۵۰۰ m^۲ برای هر ۵۰ نفر به ازای هر ۲۵ شاگرد اضافی ۸۰ m^۲ سر پوشیده و ۲۱۰۰ m^۲ به فضای باز اضافه شود.

تجاری

تعداد مطلوب واحد های تجاری در مراکز واحد های همسایگی به ازاء هر ۲۲۵ نفر یک واحد می باشد.

در مقیاس محله

فضای آموزشی

حداقل ۲۹ m^۲ برای هر دانش آموز (فضای باز ۲۵ m^۲ و سر پوشیده ۴ m^۲)
حداقل مساحت مورد نیاز ۲۲۵۰۰ m^۲ و برای ۲۵۰ نفر به ازای هر شاگرد اضافی ۲۲۵۰ m^۲
سر پوشیده و ۲۳۵۰ m^۲ فضای باز

فضای مورد نیاز دبستان و سرانه مطلوب

سرانه زیر بنا در مدارس ۱۰ کلاسه ۳/۳۳ به ازای هر دانش آموز و سرانه محوطه ۳/۸۳ به ازای هر دانش آموز.

سرانه زیر بنا در مدارس ۱۵ کلاسه ۳/۱۳ به ازای هر دانش آموز و سرانه محوطه ۳/۶۷ به ازای هر دانش آموز.

سرانه زیر بنا در مدارس ۲۰ کلاسه ۳/۰۵ به ازای هر دانش آموز و سرانه محوطه ۳/۶۷ به ازای هر دانش آموز.

واحدهای تجاری

به ازای هر ۳۳۵ نفر یک واحد است و حداکثر مساحت m^{285}

بوستان محله ای

سطح سرانه بین ۲ تا m^{24}

در مقیاس برزن

فضای آموزشی (راهنمایی)

حداقل m^{211} برای هر دانش آموز حداقل مساحت m^{27000} برای هر ۶۰۰ نفر

واحدهای تجاری

به ازای هر ۵۳۵ نفر یک واحدهای تجاری و حداکثر مساحت m^{2100}

طراحی شهری در ایران

طراحی شهری در ایران اعم از طراحی در بخش قدیمی و بخش جدید شهرهای موجود و یا طراحی شهرهای جدید باید بر اساس شناسایی اصول طراحی بافت های قدیمی و توجه به خصوصیات کالبدی آنها و ویژگی های فضای شهر ایرانی و بهره گیری منطقی از اصول گذشته انجام شود.

این تأکید به طور ساده از آن جهت است که تجزیه طراحی معماری، طراحی بخش های مسکونی و شهرها در چند دهه اخیر در ایران عمدتاً ناموفق بوده است. به عبارت دیگر بخش های جدید شهرها درسی برای آموختن ندارد، جز اینکه نباید تکرار شود. بهره گیری از اصول و روش های غربی و تطبیق آن با شرایط ایران نیز مستلزم دقت بسیار است، چون آنچه که در غرب تدوین شده محصول اندیشه، فرهنگ، جامعه و اقلیم دیگری است.

موضوعات مشخص طراحی شهری در ایران را عمدتاً می توان به صورت زیر تقسیم بندی نمود:

طراحی کل مجموعه شهر

طراحی در بخش درونی یا قدیمی شهر، شامل طراحی قسمت های مخروبه و فرسوده، طراحی تعریض و تصحیح کوچه های قدیمی، طراحی در مرکز شهر، طراحی در مراکز

محلات، الزاماً طراحی دوباره خیابانها و میدان هایی که در بخش قدیمی احداث شده اند و مانند آن.

طراحی در بخش میانی یا نیمه قدیمی.

طراحی در بخش بیرونی یا جدید.

طراحی در گسترش پیشنهادی.

طراحی کل مجموعه شهر

منظور از طراحی کل مجموعه شهر، طراحی در مقیاس شهر است که بخش قدیمی شامل: مرکز شهر و مراکز محلات، بخش میانی، بخش بیرونی و توسعه پیشنهادی را در بر می گیرد. طراحی در این مقیاس مستلزم مشارکت و مساعدت گروهی است. تهیه نقشه اساسی توسعه شهر و برقراری انسجام و پیوستگی بین بخشهای مختلف شهر، تعیین مناطق پر مسئله که مستلزم رسیدگی و طراحی جزئی تر است و روشن نمودن اولویت ها و تصمیم گیری هایی در شهر که باید توسط مقامات اجرایی اتخاذ گردد، در این مقیاس صورت می گیرد. طراحی در این بخش باید با آگاهی از خصوصیات و مسایل بخش های مختلف شهر صورت پذیرد. قاعدتاً طرح های شهرسازی با نام طرح جامع، طرح تجدید نظر یا طرح توسعه و عمران باید چنین مواردی را پاسخگو باشند.

طراحی در بخش درونی

بخش درونی یا بخش قدیمی شهر محصول شکل گیری مداوم و پیوسته ای است که در طول چندین قرن رخ داده و مبتلا به مسایل بسیاری است. مجموعه این بخش عمدتاً ساخته شده و زمین آزاد آن برای طراحی کم است. تجزیه برداشت کیفیت ساختمانی ابنیه نشان می دهد که ساختمانها به: قدیمی با ارزش و سالم، مرمتی، تخریبی، مخروبه و نوساز قابل تقسیم هستند.

بخش های مخروبه و تخریبی به صورت لکه های پراکنده یا پیوسته در حال افزایش می باشند. سیاست های نادرست برنامه ریزی و طراحی که در مورد کل مجموعه شهر در اغلب طرح های جامع اتخاذ گردیده نه تنها تقویت این بخش را به دنبال نداشته بلکه باعث تسریع در فرسودگی آن شده است.

ویژگی عمده ساخت کالبدی بخش قدیمی را می توان در اصل زیر خلاصه نمود:
اصل پیوستگی فضایی: سازمان کالبدی شهرهای قدیمی ایران بر پیوند فضایی میان عناصر مجموعه:

(۱) مرکز شهر و (۲) مراکز محلات، از طریق یک رشته فضاها و عناصر ارتباط دهنده (۳) گذرهای اصلی و (۴) میدان استوار است.

مفهوم طراحی شهری در بخش قدیمی شهرهای ایران تجدید سازمان فضایی، تصحیح و در صورت لزوم تعریض گذرهای اصلی و ایجاد دسترسی های سواره و فضاهای شهری جدید با طراحی بدنه ها و غیره به یاری این اصل است. پیش از اقدام به این کارها باید خصوصیات و ارزش های فضایی بصری شهر قدیمی اعم از مراکز شهری، مراکز محلات، گذر و میدان شناخته شود.

طراحی در بخش میانی

بخش میانی در حاشیه بخش درونی قسمت هایی را شامل می شود که نه به کندی بخش درونی و نه با سرعت بخش بیرونی بلکه با تأنی شرایط گسترش شهرها در دهه های اول تا سوم قرن حاضر شکل گرفته است. این بخش در حالی که واجد ارزش های فضایی بخش درونی است، بافت آن نسبت به بخش قدیمی بازتر و کوچکتر نسبتاً گشادتر است.

این بخش راهنمای خوبی برای طراحی دوباره بخش های مختلف شهر محسوب می شود. مفهوم طراحی شهری در بخش میانی عمدتاً به تصحیح برخی دسترسی ها و طراحی بعضی فضاهای عمومی و مراکز محله ای محدود می شود. در طراحی این بخش لازم است که به جنبه پیوستگی فضایی آن با بخش قدیمی از طریق رشته فضاها و عناصر ارتباط دهنده توجه شود.

طراحی در بخش بیرونی

این بخش عمدتاً محصول فعالیت های ساختمانی دهه های حاضر است و فاقد ارزش فضایی بخش درونی و میانی است. در اغلب شهرها علی رغم شرایط اقلیمی متفاوت این بخش به هم شباهت دارد. ترکیب این بخش یکنواخت، بی هویت، ناهماهنگ و عموماً فاقد فضاهای شهری است و در مواردی در آن هنوز زمین های بایر باقیمانده است. جنبه ضعف فضایی و بصری بخش جدید، اهمیت لزوم مطالعه بخش قدیمی و میانی را به منظور استخراج اصول

طراحی مطلوب روشن می کند. معنی طراحی شهری در بخش جدید بیشتر تصحیح برخی دسترسی ها و بالاخص استفاده از زمین های بایر به منظور ایجاد فضاهای شهری و محله ای است.

طراحی شهری در گسترش پیشنهادی

موقعیت گسترش پیشنهادی شهر در طراحی مجموعه شهر روشن می شود. زمین های آزاد برای گسترش پیشنهادی یک شهر فرصت جالبی برای طراحی شهری و طراحی مسکن به حساب می آید. در یک شهر که بخش قدیمی، بخش میانی و بخش بیرونی آن شناخته شده است. بدیهی است که طراحی شهری در گسترش پیشنهادی این شهر باید از اصول و ارزش های شکل دهنده بخش قدیمی و میانی با توجه به نیازهای امروز پیروی کند و از تکرار جنبه های نامطلوب کالبدی بخش جدید برحذر بماند. لذا طراحی شهری در گسترش پیشنهادی یک شهر کاری نیست که دفعتاً آغاز شود. پیش از دست زدن به چنین کاری باید بخش قدیمی، بخش میانی و بخش جدید شهر مطالعه اصولی شود.

قوانین ساخت و ساز شهری

نحوه ی استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه ی سکونت

پهنه ی سکونت، محدوده هایی از شهر است که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک های مسکونی شامل شبکه ی معابر و دسترسی ها برخی از فعالیت های انتفاعی و غیر انتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تامین امنیت و آرامش استقرار طیفی گسترده از فعالیت ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت های تجاری جزئی و خدمات در مقیاس محله ای و ناحیه ای مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان شامل آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، ورزشی، پارکینگ های عمومی و فضای سبز مجاز است. در پهنه ی سکونت به منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط های مسکونی فعالیت های مجاز به استقرار شامل خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی و همچنین واحدهای تجاری خرد برای رفع نیازهای خدماتی و مایحتاج روزمره ی ساکنین با عملکرد در مقیاس محله ساماندهی می

شوند تا تدریجاً در مراکز محلات تمرکز یافته و یا موجبات شکل‌گیری مرکز محله را طبق اسناد توسعه و عمران محلات، فراهم سازند.

خدمات محله‌ای موجود پشتیبان سکونت (انتفاعی و غیر انتفاعی، مانند واحدهای تجاری خرد) در پهنه‌ی سکونت تثبیت می‌شود و کمبودهای خدماتی هر محله نیز در زیر پهنه‌های M۱۱۳، S۱۲۴، S۲۱۴ و M۱۱۴، به عنوان مرکز محله سامان یافته و یا با مکان‌یابی مرکز مناسبی برای محله در پهنه‌های مسکونی عرصه‌هایی برای استقرار خدمات پیش‌بینی شده و سامان می‌یابد.

پهنه‌ی کلان سکونت (R)، شامل: دو پهنه‌ی اصلی مسکونی عام و مسکونی ویژه با کدهای یک رقمی (R۱ - R۲)، ۹ پهنه با کد دو رقمی شامل: مسکونی با تراکم کم (R۱۱)، مسکونی با تراکم متوسط (R۱۲) و مسکونی با تراکم زیاد (R۱۳)، بافت مسکونی ارزشمند روستایی (R۲۱)، بافت مسکونی ارزشمند تاریخی (R۲۲)، بافت مسکونی ارزشمند معاصر (R۲۳)، بافت مسکونی ارزشمند سبز (R۲۴)، مسکونی ویژه‌ی پهنه‌ی مرکزی (R۲۵) و مسکونی ویژه‌ی پهنه‌ی محورهای شهری و بلند مرتبه (R۲۶) است که با توجه به مؤلفه‌های کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات، جمعا در ۱۴ زیر پهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول (۱) ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه‌های سکونت طبقه‌بندی شده‌اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیر پهنه‌های سکونت به قرار زیر است:

۱-۲: نحوه‌ی ساخت و ساز در پهنه‌ی سکونت (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی) براساس جدول شماره‌ی یک این سند بوده و لازم‌الاجرا است.

۲-۲: محدوده‌هایی از پهنه‌ی سکونت شهر به دلیل برخورداری از ارزش‌های طبیعی، تاریخی، فرهنگی، هویتی و یا موقعیت ویژه از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ویژه‌ای است.

۳-۲: تعداد طبقات در پهنه‌ی سکونت، هماهنگ و متناسب با تراکم ساختمانی مجاز و سطح اشغال زمین است که در زیر پهنه‌های مسکونی عام (R۱) از ۲ تا ۶ طبقه متفاوت بوده است.

۴-۲: در زیر پهنه های مسکونی عام (R^1) و زیر پهنه های مسکونی ویژه (R^{26})، متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و با رعایت سقف تراکم مجاز ساختمانی افزایش طبقات با تایید شهرداری منطقه مجاز است.

تبصره: شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) ملزم است دستورالعمل نحوه ی اجرای بند ۴-۲ را تدوین و اعمال کند.

۵-۲: در کلیه زیر پهنه های سکونت عام (R^1) به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه ی قطعه، یک طبقه ی تشویقی و در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه ی قطعه دو طبقه ی تشویقی مجاز است. بدیهی است که تهیه ی طرح توجیحی برای موارد مذکور که تعداد طبقات، ۱۲ طبقه و بیشتر باشد ضروری است.

۶-۲: در زیر پهنه های مسکونی عام (R^1)، سطح اشغال زمین قبل از اصلاح در کلیه ی قطعات (اعم از زیربنای مفید و غیر مفید) حداکثر تا ۶۰ درصد است. در کلیه ی قطعات زیر پهنه های مذکور که طول آنها مساوی یا بیشتر از ۲۵ متر و یا وسعت آنها ۱۸۰ متر مربع یا بیشتر باشد پیش روی طولی تا ۲ متر، با حفظ سطح اشغال و رعایت همجواری ها و حقوق همسایگی مجاز است.

۷-۲: میزان سطح اشغال زیر زمین اول ساختمان های مسکونی حداکثر تا ۸۰ درصد وسعت قطعه، به شرط عدم قطع درختان، مجاز است. در زیر زمین های دوم به پایین در قطعات با حداقل مساحت ۲۰۰ متر مربع میزان سطح اشغال تا ۱۰۰ درصد قطعه با رعایت کلیه ی جوانب فنی و رعایت

حقوق همجواری مجاز است. در مواردی که سطح اشغال طبقه ی همکف باشد سقف زیر زمین نباید از تراز کف اعلام شده تجاوز کند.

۸-۲: محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات پهنه ی سکونت ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز صرفا در سطح ۷۰ درصد مساحت قطعه با پیشروی از شمال در طول قطعه مجاز است. در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه های شمالی زمین نحو ی استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور منوط به دریافت مجوز از شهرداری منطقه است.

۹-۲: در تمامی زیرپهنه های سکونت تعداد طبقات مسکونی مجاز از اولین طبقه ی مسکونی به بالا محاسبه میشود.

۱۰-۲: پارکینگ مورد نیاز برای هر واحد مسکونی در پهنه ی سکونت (R) و برای کلیه ی واحدهای مسکونی هر ساختمان حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی است که در همان قطعه و در صورت عدم امکان تامین پارکینگ در آن قطعه در پارکینگ های خارج از ملک در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر با اسناد تفکیکی مجاز است.

تبصره: شهرداری تهران ملزم است طی سه دوره ی پنج ساله در کلیه ی محلات شهر تهران به ویژه در محلاتی که تامین پارکینگ در قطعات مسکونی امکان پذیر نیست موجبات احداث پارکینگ های طبقاتی را طبق استانداردهای لازم و براساس اسناد توسعه و عمران محله فراهم کند.

۱۱-۲: احداث واحدهای مسکونی با ساحت (زیربنای) کمتر از ۳۵ متر مربع (سطح مفید) با توجه به حداقل بعد خانوار و حداقل سرانه ی زیر بنای خالص مسکونی (حدود ۱۷/۵ متر مربع برای هر فرد) تا افق طرح (۱۴۰۵) مجاز نیست.

۱۲-۲: در کلیه پهنه های سکونت به استثنای بافت های ارزشمند روستایی و تاریخی اعمال حداکثر تراکم ساختمانی مجاز منوط به رعایت حداقل اندازه ی قطعه و حداقل عرض معبر است.

۱۳-۲: ضوابط و مقررات ساخت و ساز در بافت مسکونی ارزشمند معاصر (R^{۲۳۱})، طبق اصول و ضوابط طرح های مصوب پهنه های مذکور است.

تبصره: شهرداری تهران موظف است ظرف مدت یکسال پس از ابلاغ طرح تفصیلی این ضوابط را تهیه و برای تصویب به مراجع مربوطه ارجاع دهد. تا تدوین و تصویب این ضوابط رسیدگی به نحوه ی ساخت و ساز در پهنه های ویژه به عهده ی معاونت شهرسازی و معماری شهر تهران است.

۱۴-۲: در تمامی زیر پهنه های سکونت عام (R^۱) و زیرپهنه های سکونت ویژه (R^{۲۶} - R^{۲۵})، اگر مساحت ملک کمتر از حد نصاب اندازه ی قطعه و یا عرض گذر مجاور آن، کمتر از حداقل های جدول شماره (۵-۱) باشد، دو طبقه از حداکثر تعداد طبقات با تراکم متناظر کاهش می یابد.

تبصره ی ۱: کاهش طبقات باید به گونه ای اعمال شود که تعداد طبقات از ۳ طبقه روی پیلوتی یا زیر زمین کمتر نشود.

تبصره ی ۲: کاهش طبقات در پهنه های مسکونی با تراکم کم اعمال نمیشود.

تبصره ی ۳: تقلیل حداقل اندازه ی قطعات، مصوب طرح جامع در زیر پهنه های مسکونی ویژه R۲۶، مشتمل بر تقلیل اندازه ی قطعه، از ۱۰۰۰ به ۷۵۰ متر مربع، در زیر پهنه ی R۲۱۱ و از ۱۵۰۰ به ۱۰۰۰ مترمربع در زیر پهنه ی R۲۶۲ و از ۵۰۰۰ به ۳۰۰۰ مترمربع در زیر پهنه ی R۲۶۳ است.

تبصره ی ۴: حذف قید سقف واحد پذیری سکونت در زیر پهنه های مسکونی ویژه (R۲۴۱) ۲-۱۵: شهرداری تهران ملزم است با توجه به مصوبه ی طرح تفصیلی یکپارچه ی شهر تهران (ماده ی ۳، تبصره ی ۲) در سال اول اجرای طرح تفصیلی در چارچوب بازنگری طرح تفصیلی جدید شهر تهران ضمن تعیین حداقل اندازه ی قطعات به تفکیک مناطق در زیر پهنه های مسکونی با تراکم کم نسبت به تدقیق منطقه ای اندازه ی حداقل قطعات و عرض معابر دز سایر زیر پهنه های مسکونی نیز اقدام کند.

۲-۱۶: احداث ساختمان بلند مرتبه در زیر پهنه ی مسکونی ویژه ی R۲۶۳، در قطعات با حداقل ۳۰۰۰ متر مربع منوط به تهیه ی طرح سه بعدی و تایید آن نزد مراجع دارای صلاحیت است.

الف - مرجع رسیدگی و تایید نهایی طرح های توجیهی قطعات ۳۰۰۰ متر مربع و بیشتر به پیشنهاد شهرداری، معاونت شهرسازی و معماری شهر تهران است.

ب - شهرداری تهران مکلف به تهیه ی دستور العمل طراحی برای ساختمان های بلند مرتبه مسکونی ظرف مدت یکسال پس از ابلاغ طرح تفصیلی تهران و تصویب آن در مراجع قانونی مربوطه است.

ج - با ابلاغ طرح تفصیلی ضوابط بلند مرتبه سازی به شیوه ی هرمی ملغی است.

۲-۱۷: در زیر پهنه های مسکونی ویژه ی R۲۶۱، در قطعاتی با مساحت کمتر از ۳۰۰ متر مربع حداکثر تعداد طبقات مجاز ساخت و ساز، سه طبقه، با حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و در زیر پهنه های مسکونی ویژه ی R۲۶۲ و R۲۶۳، در قطعاتی با مساحت کمتر از ۵۰۰

متر مربع حداکثر تعداد طبقات مجاز ساخت و ساز چهار طبقه با حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد است.

ضوابط زیر بنایی املاک

حالات خاص:

– اگر مشخص شد که عرض ملکی پس از تخریب بیش از عرض ملک درج شده در سند ملک می باشد یا مالک قبل از ادامه ی عملیات ساختمانی ملزم به اصلاح سند می باشد و یا باید مقدار اضافه شده بر عرض ملک در سند علاوه بر درز انقطاع از طرفین رها شود.

– اگر ملکی دارای دیوار مشترک با همسایه ی مجاور باشد، میتواند دیوار مشترک را به عنوان درز انقطاع رها کند. (البته باید عرض بنای اجرایی از عرض بنای مشخص شده در نقشه ی مصوبه بیشتر نباشد)

– رعایت درز انقطاع برای ساختمان های با ارتفاع بیش از ۱۲ متر الزامی می باشد. ارتفاع ساختمان از روی تراز سطح گذر ($\pm 0/00$) محاسبه میشود.

۱- اگر عرض ملکی (وضع موجود) کمتر از عرض ملک درج شده در سند باشد برای محاسبه ی درز انقطاع و عرض بنای اجرایی، عرض ملک کمتر یا همان وضع موجود در نظر گرفته می شود و اگر پس از تخریب مشخص شد که عرض ملک با سند برابر می باشد پس از اصلاح دستور نقشه ادامه ی عملیات بلامانع می باشد.

۲- پیشروی طولی بنای ملک:

بنای هر ملک از شمال آن آغاز شده (البته در املاک شمالی و جنوبی) و در همه ی املاک، بنای اجرایی میتواند تا ۶۰ درصد طول زمین (طول قبل از اصلاحی) به علاوه ی دو متر مازاد ۶۰ درصد طول زمین به صورت پخ اجرا می شود.

پیشروی طولی ۶۰ درصد به علاوه ی دو متر تا زمانی اجرا میشود که حداقل دو متر عرض برای حیاط ملک باقی بماند. اگر ملکی پس از پیشروی ۶۰ درصد طول زمین خود به علاوه ی دو متر دارای عرض (عمق) حیاط کمتر از دو متر شد میتواند با مطرح کردن موضوع در شورای معماری منطقه و با رعایت حقوق مجاورین ملک و دریافت رضایت محضری از مالکین مجاور، پیشروی طولی به صورت صد در صد اجرا شود.

۳- مساحت مجاور زیر بنا:

زمین هایی با مساحت بیش از ۲۰۰ متر مربع (مساحت قبل از اصلاحی) در صورتی میتوانند ۶۰ درصد طول زمین به علاوه دو متر پیشروی کنند که مساحت زیر بنای ملک از ۶۰ درصد مساحت کل زمین (مساحت قبل از اصلاحی) تجاوز نکند. برای این منظور مالکین اقدام به تعبیه ی نورگیر (پاسیو) در بنای خود جهت کاهش مساحت زیربنا میکنند. این ضابطه برای زمین هایی با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع صدق نمیکند. حالات خاص:

- ۱- اگر مساحت زمین پس از اصلاحی و عقب نشینی کمتر از ۷۰ متر مربع باشد میتوان با مطرح کردن موضع در شورای معماری منطقه با رعایت کامل ضوابط و مراعات حقوق مجاورین از ۶۰ درصد تا صد درصد مساحت زمین پروانه ی ساخت صادر شود.
- ۲- همچنین زیر بنا در زمین های با مساحت کمتر از ۱۲۰ متر مربع میتواند با رعایت حقوق مجاورین حداکثر ۸۰ درصد مساحت زمین اجرا شود. (البته با رعایت حداقل ۲ متر عرض حیاط)

۴- تراکم ساختمانی:

هر ملکی میتواند تنها در دو طبقه و به میزان ۱۲۰ درصد مساحت زمین تراکم ساختمانی داشته باشد. (با رعایت مساحت مجاز زیربنا و پیشروی طولی)
به استناد مفاد بنده ماده ی دوم مصوبه ی پنجاه و یکمین جلسه ی شورای محترم اسلامی شهر تهران (دوره ی سوم) ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه ی تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ ابلاغی طی بخشنامه ی شماره ۸۰/۸۶/۴۳۸۶۱ مورخ ۸۶/۱۱/۲۷ و بخشنامه ی شماره ی ۸۰/۸۷/۱۶۰۵ مورخ ۸۷/۰۱/۲۸ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران در خصوص ضوابط تفصیلی راه پله و آسانسور (صرفا مسکونی) و با توجه به اینکه احداث لابی های راه پله برای املاک مشمول، طبق مباحث ۳ و ۵ مقررات ملی ساختمان و جداول پیوست بخشنامه ی اخیر الذکر الزامی می باشد.

قوانین ساخت و ساز شهری ضوابط زیر بنایی املاک

لذا در ساختمان های صرفا مسکونی و منوط به رعایت استانداردهای مندرج در مباحث مقررات ملی، سطوح راه پله، آسانسور و لابی مربوطه جزو تراکم محسوب نمی شود. در صورت عدم رعایت ابعاد و مساحت هر یک از سطح فوق الذکر در زمان اجرای ساختمان و تعیین تکلیف تخلف صورت گرفته توسط مراجع دارای صلاحیت، صرفا مساحت فضای حادثی مغایر با مباحث فوق (نه مجموع کل سطوح راه پله، آسانسور و لابی) جزو تراکم محاسبه میشود.

حالات خاص:

- در صورتی که ملکی دارای بنای موجود بیش از حد تراکم مجاز جهت دریافت پروانه ی جدید بنای موجود به عنوان حقوق مکتسبه در نظر گرفته میشود.
- پروانه های صادره صرفا با کاربری مسکونی می باشد و اگر ملکی در وضعیت موجود دارای کاربری تجاری و یا اداری باشد متراژ موجود به عنوان حقوق مکتسبه در روانه ی جدید با کاربری قبلی داده میشود.
- اگر ملکی دارای اصلاحی (عقب نشینی) نیز باشد به میزان ۱۸۰ درصد مقدار مساحت اصلاحی به میزان اولیه ی تراکم (۱۲۰ درصد مساحت زمین) افزوده میشود.
- با الزام به رعایت حداقل شش متر برای عرض گذرهای فاقد طرح در بافت های قدیمی و فرسوده و صدور پروانه ی ساختمان برای باقی مانده ی ملک، تملک املاکی که باقیمانده ی آنها پس از رعایت عقب نشینی به کمتر از ۵۰ متر مربع بالغ میشود و نیز (مواردی) که جهت ساخت واحدهای مسکونی مناسب نمی باشد.
- به منظور حفظ، نگهداری و احیای باغ ها و زمین های مشجر، سطح اشغال زیر بنا در این گونه املاک معادل ۳۰٪ مساحت و تراکم ساختمانی مجاز اینگونه املاک برابر درصد تراکم ساختمانی املاک غیر باغ مشابه همجوار خواهد بود.
- املاک واقع در کاربری های خدماتی طرح تفصیلی (شامل آموزشی، بهداشتی، فضای سبز، خدمات شهری، ورزش) که قبلا براساس بخشنامه ی شماره ی ۱۳۷۴۸ مورخ ۱۳۶۱/۰۵/۰۲ بند ۱۷ صورتجلسه ی ۲۱۸ و بند یک صورتجلسه ی ۳۴۶ کمیسیون ماده ی ۵ جهت آنها پروانه ی ساختمانی صادر شده است با تراکم طرح حداکثر ۱۲۰٪ و رعایت سایر ضوابط و

مقررات بلامانع بوده و از واگذاری اضافه ی تراکم ساختمانی برای املاک مذکور باید خودداری شود.

- براساس تبصره ی ماده ی واحده ی مصوبه ی مذکور فرم مخصوص اختاریه جهت مالکین تهیه شود، جهت تکمیل ساختمان هایی که بعد از تاریخ ۱۳۷۰/۰۱/۱۷ (ابلاغ آیین نامه ی ۲۸۰۰ زلزله ایران در شهرداری تهران) پروانه ی ساختمانی برای آنها صادر شده است. لازم است ظرف مدت یکسال از تاریخ صدور اخطار به نسبت به تکمیل ساختمان اقدام کنند در غیر این صورت مشمول عوارض ۱/۱۲ قیمت منطقه ای به ازای هر ماه تطویل جهت هر متر مربع زیر بنا میگردند. ساختمان های نیمه تمامی که پروانه ی آنها قبل از تاریخ فوق صادر شده باشد، باید یا تخریب و بازسازی کنند و یا تمهیدات لازم جهت استحکام بنای خود، را مطابق آیین نامه ی ۲۸۰۰ و مقررات ملی ساختمان انجام دهند.

قوانین ساخت و ساز شهری

- شروع عملیات ساختمانی با توجه به نامه ی شماره ۸۱۱/۵۲۰۸ مورخ ۶۹/۰۴/۱۸ معاونت شهرسازی و معماری وقت تهران زمان گودبرداری و پی کنی تعریف میشود. (مشروط به ارائه ی گزارش شروع عملیات و گزارشات مرحله ای ناظر)

- منظور از تمدید پروانه ی ساختمانی با توجه به شروع عملیات و نیمه تمام بودن ساختمان های مورد نظر همان گواهی معمول اعم از عدم خلاف و یا بلامانع ناحیه می باشد.

طرح تفصیلی جدید

تراکم ساختمانی مجاز

۱- تراکم ساختمانی مجاز حداکثر حجم ساخت و ساز مفید، براساس جداول چهارگانه ی ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در هر یک از چهار پهنه ی استفاده از اراضی شهر تهران، متناسب با عملکرد، مساحت قطعه و عرض معبر همجوار است.

تبصره ی ۱: تراکم ساختمانی مجاز در زیر پهنه های حفاظت (G)، به جز زیر پهنه های باغ ها و اراضی زراعی (G^{۲۱})، مختلط ویژه (M^{۲۲})، صنعت با فناوری بالا و خوشه های صنعتی (S^{۳۱۱})، گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه ی فرهنگی) (S^{۲۲})، بازار (S^{۱۱}) و پهنه های ویژه ی بلند مرتبه سازی، تابع ضوابط و مقررات ویژه و با رعایت

ضوابط خاص دستگاه های مربوطه براساس مقررات طرح جامع تهران است که به صورت کلی و در قالب تهیه و ارائه ی طرح های توجیهی، تدوین و حسب مورد در کارگروه تطبیق تأیید و یا در کمیسیون ماده ی ۵ به تصویب خواهد رسید.

تبصره ی ۲: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه های باغات و اراضی مزروعی (G۲۱)، طبق مفاد دستورالعمل اجرایی ماده ی ۱۴ قانون زمین شهری است.

۲- تراکم پایه ی مالی براساس مصوبه ی شورای اسلامی شهر تهران، در کلیه ی پهنه های استفاده از اراضی محدوده ی شهر تهران، معادل ۱۲۰ درصد وسعت ملک، طبق سند مالکیت است.

تبصره ی ۱: دریافت عوارض ما به التفاوت تراکم پایه ی مالی و تراکم ساختمانی مجاز، براساس مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است.

تبصره ی ۲: تراکم پایه ی مالی در کلیه ی فضاها و اماکن آموزش عالی، بهداشتی و درمانی، اجتماعی، فرهنگی، خدماتی و ورزشی در کلیه ی پهنه های استفاده از اراضی در محدوده ی شهر تهران براساس مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است.

تبصره ی ۳: تغییرات آتی پایه ی مالی تراکم، حسب مورد براساس مصوبه های شورای اسلامی شهر تهران، ملاک عمل است

۳- به منظور سامان بخشی به سیمای شهر تهران، احداث بنا در محورهایی با حداقل عرض ۱۲ متر، در صورتی که کمتر از ۶۰ درصد قطعات آن در طرفین گذر شکل گرفته باشد، مطابق ضوابط زیر پهنه و در صورتی که بیش از ۶۰ درصد قطعات آن محور در طرفین گذرها (حداقل عرض ده متر) بر مبنای ضوابط قبلی ساخته شده، مطابق تراکم و طبقات ساخته شده قطعات مجاور با پیشنهاد شهرداری منطقه و تأیید نهایی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران مجاز است

تبصره: شهرداری های مناطق تهران ملزم به شناسایی و اعلام محورهایی مشمول بند (۳-۷) حداکثر ظرف مدت یک سال به معاونت شهرسازی و معماری می باشند.

۴- موقعیت استقرار مشاعات در ساختمان های مسکونی و غیر مسکونی براساس جدول شماره ی (۱-۱۱) است که جزو لاینفک این سند محسوب میشود.

طرح آماده سازی

آماده سازی زمین در حقیقت شهرسازی اجرایی است، یعنی آن چه در طرح های جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده است، باید در آماده سازی زمین به مرحله اجرا در آید.

آماده سازی زمین برای سکونت، از سال ۱۳۶۴ به عنوان فعالیتی جدید، در روند برنامه ریزی شهری در ایران معمول شد. اما ماده ۴۱ آیین نامه زمین شهری مصوب ۶۶ آن را قانونی کرد. از این سال به بعد در پروژه های زمین و مسکن، آماده ساختن زمین باید طبق طرحی مشخص انجام می گرفت. این کار به عنوان فعالیتی رسمی، تعریف شده و در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی (راه و شهرسازی فعلی) قرار گرفت.

آماده سازی زمین، تنها اجرای طرح های جامع و تفصیلی نیست، بلکه آمیزه ای است از قواعد تدوین شده پیشین و دیگر عواملی که از لحاظ برنامه ریزی شهری، معماری و مهندسی ساختمان برای مناسب تر شدن محیط مسکونی، ضرورت دارد. در این کار توجه به ویژگی های اقلیمی و معیشتی، هم چنین خصوصیات زمین نقش اساسی دارند.

طرح آماده سازی زمین در شهرهایی که فاقد برنامه شهری هستند و یا طرح شهری نامناسب دارند، ابعادی وسیع تر می یابد و شناخت عمومی شهر ضروری است، حال آن که در شهرهایی که طرح جامع و تفصیلی مناسب دارند به مطالعات و تهیه نقشه های اجرایی و جزییات شهری محدود می شود. طرح های آماده سازی بیشترین تأثیر را در ایجاد ساختار کالبدی شهرهای جدید، داشته اند.

ارزیابی طرح آماده سازی زمین در ایران

یکی از پای ورزترین فرایندهای جامعه بشری، فرایند شهرنشینی بوده که در سده بیستم میلادی در حالی آغاز شد که تنها ده درصد جمعیت زمین، شهری محسوب می شدند و نزدیک به ۱۵۰ میلیون نفر در شهرها زندگی می کردند. لیکن آغاز سده بیست و یکم میلادی با بیش از ۳ میلیارد نفر شهرنشین یعنی فراتر از ۵۰ درصد جمعیت زمین، به عنوان شروع جهانی شهری قلمداد می شود. (صراف، ۱۶۴) این روند در کشورهای جنوب با شتابی بیشتر در حال شکل گیری است. در ایران (بعنوان یکی از کشورهای جنوب) طی

دهه ۷۵-۱۳۶۵ از ۱۰۶۱۰۴۷۸ نفر که به جمعیت کشور افزوده گردیده ۹۹۷۳۲۲۸ نفر (۹۴٪) به جمعیت شهری و تنها ۶۳۷۲۵۰ نفر (۶٪) به جمعیت روستایی کشور اضافه شده است. (سمینار، ۱۳۷۸، ص ۲) همچنین این روند در سالهای بعد روند افزایشی را نشان می دهد بطوریکه نسبت جمعیت شهرنشین از ۶۱/۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۷۴ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

نگاهی به پیش بینی اطلاعات آمار ایران در سال ۱۴۰۰، با تخمین جمعیت ۱۳۰ میلیون نفر و محاسبه نرخ رشد شهرنشینی فعلی، نیاز به حداقل دوبرابر ساخت کنونی را برای شهرها قطعی می سازد. (سمینار، ۱۳۷۸، ص ۹۶) برآورد ها حاکی از آن است که نسبت جمعیت شهری کشور تا دو دهه دیگر به حدود ۸۰ درصد خواهد رسید، افزایش نسبت ۲۰ درصدی جمعیت، رقم مطلق حدود ۳۰-۲۵ میلیون نفر است.

بنابراین توسعه فضای شهری و مدیریت آن برای اسکان جمعیت مهمترین مسئله پیش رو برای برنامه ریزی توسعه شهری در آینده است (سمینار، ۱۳۷۸، ص ۳۱) اگر چه رشد درون شهری (مدیریت زمین جهت افزایش بهره وری، بازیافت بافت های فرسوده و...) می تواند بخشی از این نیاز را مرتفع نماید. با این حال، توسعه غالب در حومه شهرها اتفاق می افتد. جایی که توسعه کاربری های نا اندیشیده زمین، باعث تحلیل زمین های کشاورزی مرغوب و از بین رفتن اکوسیستم های حساس می گردد.

روند جمعیتی فوق الذکر موجب گردیده مدیران و برنامه ریزان شهری عنان اداره شهرها را از کف بدهند. از این رو شهرنشینی در ایران مولود یک شهرسازی معقول نباشد، همین امر عقب ماندگی شهرسازی را از شهرنشینی دوچندان کرده است (برنامه ریزی شهری در پروژه های آماده سازی زمین، ۱۳۶۷، ص ۶۸) در چنین وضعیتی طرح های آماده سازی زمین بعنوان راه حلی برگزیده جهت برون رفت از مشکل مسکن شهری مطرح گردید.

تعریف سازمان زمین شهری از آماده سازی زمین در سال ۱۳۶۴:

مجموعه فعالیت هایی است هماهنگ و ضروری در داخل محدوده عمل قانون اراضی شهری که بمنظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی جهت احداث واحد های مسکونی و تأسیسات جنبی آنها و نیز رفع نیاز های عمومی صورت می گیرد. این فعالیت ها بطور عمده و بر

حسب ضرورت، شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه های عبور و مرور، خطوط سرویس دهنده شامل شبکه های آب و فاضلاب، برق، گاز و مخابرات می باشد.

تعریف ماده ۴۱ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۷ از آماده سازی: مجموعه عملیاتی که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی، زمین را برای احداث مسکن مهیا می سازد شامل:

الف) عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بر و کف، تسطیح و آسفالت معابر، تامین شبکه های تاسیسات آب و برق، جمع آوری و دفع آب های سطحی و فاضلاب
ب) عملیات روبنایی احداث مدارس، درمانگاه و واحد نظامی، فضای سبز و اداره آتش نشانی و اماکن تجاری و...

بررسی طرح های آماده سازی زمین از ابعاد مختلف حائز اهمیت است:

– تدوین و اجرای این نوع طرح ها را می توان از عمده ترین تحولات در توسعه شهری ایران نام برد که از سال ۱۳۶۴ آغاز و تا کنون نیز ادامه داشته است.

– وسعت واگذاری زمین از سوی سازمان زمین شهری طی سال های ۷۱-۱۳۶۱، متجاوز از ۳۸۹۷/۲ میلیون متر مربع بوده است. (مهندسین مشاور شارمند، ۱۳۷۸، ص ۶۰)

و سرانجام، تا کنون در بخش وسیعی از طرح های آماده سازی زمین، خانوار های شهری اسکان یافته اند. آمارهای فوق الذکر بیانگر بزرگی مقیاس و اهمیت ویژه طرح های آماده سازی در شهرسازی کشور است.

با توجه به تفصیل فوق این مقاله سعی دارد موارد ذیل را مورد بررسی قرار دهد

– آیا برنامه ریزی، طراحی و اجرای طرح های آماده سازی زمین مطابق با تعاریف مذکور بوده است یا خیر؟

– آیا سیاست مذکور با توجه به تجربه طرح های آماده سازی اجرا شده، مفید و مناسب بوده و همچنین قابلیت تداوم دارد یا خیر؟

تا چه میزان سیاست و برنامه آماده سازی زمین به اهداف خود نائل شده است؟

آیا عملکرد طرح های آماده سازی زمین در حل مسائل توسعه کشور مثبت بوده است؟

موانع اجرائی موثر در عدم دستیابی به اهداف برخی از طرح ها چه بوده اند و چگونه می توان آنها را از میان برداشت و چه اصول و معیارهایی را می توان در جهت اصلاح، تغییر یا ادامه سیاست تدوین کرد؟

فلسفه و اندیشه آماده سازی زمین در ایران

میزان دسترسی به بازار زمین هم توسط نحوه عملکرد بازار تعیین می شود و هم تحت تاثیر سیاست ها و مداخلات دولت قرار دارد. از دیدگاه مدیریت شهری مکانیزم بازار بایستی نقش غالب را در افزایش عرضه و تسهیل دسترسی اقشار مختلف به بازار زمین بر عهده داشته باشد. هرچند مداخلات دولت نیز ضروری و لازم است. در این راستا نقش دولت و سیاست های عمومی بایستی در جهت روان ساختن عملکرد بازار زمین و برطرف کننده موانع و تنگنانهایی که مکانیزم بازار خود، قادر به رفع آنها نمی باشد تنظیم گردد.

سیاست زمین land policy:

شیوه کنترل و اثر گذاری بر استفاده از زمین، برنامه ریزی زمین، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده های مختلف از آن خصوصاً در داخل فرایند توسعه که عموماً توسط دولت ها اعمال می شود. (سمینار، ۱۳۷۸، ص ۲۰۴)

سیاست های زمین شهری معمولاً در راستای دو هدف کلی تنظیم می گردند: بهبود عملکرد بازار زمین بگونه ای که بازار پاسخگوی نرخ تقاضای ناشی از روند شهرنشینی باشد

افزایش دسترسی گروه های ویژه (گروه های هدف) بویژه طبقات کم در آمد در بازار زمین می باشد (سمینار، ۱۳۷۸، ص ۵)

رایج ترین سیاست های زمین شهری:

افزایش عرضه زمین

کاهش تقاضا (از طریق استفاده موثر از اراضی شهری)

افزایش دسترسی گروه های هدف به بازار زمین

عوامل مختلف و مناسبات تاریخی گسترده ای در شکل گیری بازار زمین شهری هر کشوری نقش داشته اند. لذا انتخاب مجموعه مناسبی از سیاست های فوق در جهت مداخله در بازار زمین نیازمند دانش و آگاهی از این عوامل و گذشته تاریخی است. شواهد موجود و تحقیقات

انجام شده در کشورهای رو به رشد نشان می دهد که بسیاری از سیاستگذاری ها در این کشورها فاقد شناخت لازم از این عوامل و سابقه تاریخی بوده که موجب شکست آنها گردیده است.

حکومت می تواند هر امری را چه عبادی و چه غیر عبادی که جریان آن مخالف مصالح اسلام است، از آن مادامی که چنین است جلوگیری کند (صحیفه نور، جلد ۲۰، ص ۱۷۰) و در فرمان تاریخی خود به مجلس شورای اسلامی، تصویب قوانین را با استفاده از احکام ثانویه به عهده مجلس نهادند. با استفاده از همین فرمان بود که قانون اراضی خارج از محدوده و قوانین اراضی شهری وضع و میلیونها هکتار از اراضی در اختیار دولت قرار گرفت.

در پی این دستور دولت بعد انقلاب با اختیارات نا محدودی وارد مسائل زمین شهری شد. این تحول ماهوی عمده ای را در این جریان پدید آورده بویژه وقتی که به نقش دولت در گذشته نگاه می کنیم، که در بخش عرضه بسیار محدود بوده و عمدتاً به هدایت کلی امور خلاصه می شد و بیشتر تعهد تجهیز و تأمین خدمات برای اراضی که توسط بخش خصوصی عرضه می شد را بر عهده داشت. (سمینار، ۱۳۷۸، ص ۶۰) با این حال ایران غالباً سیاست عرضه زمین (با ملاحظه گروه های هدف) را جهت حل مشکل مسکن اتخاذ نمود. این در حالیست که برخی از محققین و برنامه ریزان معتقدند با توجه به این که اغلب کشورهای رو به رشد با تنگناهای جدی مالی، قانونی و نهادی روبرو می باشند. عملاً سیاست های افزایش عرضه قادر به پاسخگویی در کوتاه مدت نمی باشند. لذا تأکید بیشتری در بهبود روش های استفاده از اراضی شهری دارند.

گسترش دور از برنامه ریزی و فاقد امکانات مناسب زندگی شهری موجب گردید در اواخر سال ۱۳۶۴ وزارت مسکن و شهرسازی گسترش سریع شهرهای ایران را هشدار داد:

“نقاط جدید شهری آینده زیستگاه هایی خواهند بود که نه تنها هیچ گونه سازگاری با معیارهای شهرسازی و توسعه شهری نداشته، بلکه فاقد حداقل امکانات زیستی شامل تاسیسات زیربنایی و خدمات شهری خواهند بود. لذا همکاری همه جانبه جهت ساماندهی و هدایت توسعه های شهری، امری اجتناب ناپذیر است”

افت کیفیت زیست شهری در اثر جمعیت پذیری سریع مختص ایران نمی باشد. نسبت جمعیت شهری کشورهای در آمد پایین و متوسط در سال ۱۹۶۵ معادل ۲۴ درصد کل جمعیت بود که این رقم به ۴۴ درصد در سال ۱۹۹۰ افزایش یافت (سمینار، ۱۳۷۸، ۳۱) حتی شرایط حاکم بر روند شهر نشینی در بسیاری از کشور های در حال توسعه حکم می کند تا نسبت بالایی از جمعیت مراکز بزرگ در مناطق خودرو و بی برنامه زندگی کنند کپلن، بچمن، آسبل، فلدمن و پورتر صاحب نظراتی هستند که زیر ساخت های شهری را از ضرورت های رسیدن به سعادت و توسعه یک ملت می دانند.

فشار ناشی از افزایش سریع و پیش بینی نشده جمعیت بر تاسیسات و بافت شهرها و بهره برداری بیش از حد مجاز و بدون برنامه از مجموعه تاسیسات و تجهیزات عمومی موجود، برای پاسخگویی به نیازهای روزافزون نوآمدگان به شهرها استانداردها و معیارهای بهره وری تاسیسات و تجهیزات، خدمات و مسکن شهری نسبت به تعداد شهروندان را به شدت و به طرز خطرناکی کاهش داد. بگونه ای که بیشتر بعلت نارسائی و عدم کشش ظرفیت بافت کالبدی و تاسیسات موجود در مقابل، روند سریع و خارق العاده جمعیت مهاجرین، شهرها از نظر تاسیسات زیربنایی، تجهیزات عمومی شهری، فضاهای خدماتی و مسکن در تنگنا قرار گرفته بودند. برای پاسخگویی به نیازهای ناشی از افزایش سریع جمعیت شهرها در جهت بالا نگهداشتن و یا دست کم جلوگیری از سقوط استانداردها و معیارهای فضاها و عرصه های زندگی شهری بایستی چاره اندیشی می شد. بطور نمونه بوجود آمدن محلات و شهرک های مسکونی حاشیه ای خودرو و بی رویه و بدون برخورداری از فضاهای خدمات عمومی و تاسیسات و تجهیزات شهری در پیرامون شهرها را می توان بعنوان یکی از مشکلات ناشی از افزایش سریع جمعیت شهرها نام برد. بعد از انقلاب برای مقابله با مشکلات فوق و نیز بمنظور ساماندهی گسترش شهرها و تامین مسکن با قیمت متناسب برای کلیه شهروندان بدون مسکن و یا بد مسکن و در پی تجربه کردن روش های مختلف از سوی سازمان های ذیربط دست آخر یکی از مناسبترین راه های حل مشکلات مذکور بدست آمد. این راه حل در چهارچوب تهیه طرح های آماده سازی زمین و فروش زمین ها آماده سازی به متقاضیان واجد شرایط زمین بود.

در کشور ما طرح آماده سازی زمین با هدف هدایت و تسهیل توسعه قانونمند شهری، از سیاست های جدید نظام برنامه ریزی و طرح ریزی شهری بشمار می رود. آماده سازی زمین به منظور اجتناب از مشکلات واگذاری زمین و ناهماهنگی توزیع امکانات برای مردم و سازمان های ذی ربط و همچنین جلوگیری از توسعه شهرک ها و محله های جدید به دور از مبانی و اصول شهر سازی تدوین گردید. (سمینار، ۱۳۷۸، ص ۸) اجرای این سیاست موجب گردید تا زیر ساخت های شهری در بسیاری از اراضی جدید توسعه شهری تامین شود. فقدان این سیاست می توانست ناهنجاری هایی وسیعی را در بافت های شهری موجب گردد.

در واقع امر تهیه و اجرای طرح های آماده سازی زمین عرصه جدیدی را برای مداخلات عملی دولت در زمینه شهرسازی در یک دوره انتقالی فراهم آورد. و براساس ماده ۱۱ قانون زمین شهری، وزارت مسکن و شهرسازی موظف گردید براساس سیاست عمومی کشور، طبق آئین نامه اجرایی نسبت به آماده سازی، عمران و واگذاری زمین های خود مطابق طرح های مصوب قانونی اقدام نماید.

اهداف اصلی طرح آماده سازی زمین:

تنظیم مدیریت اجرایی طرح های توسعه شهری

مشارکت دادن مردم در ایجاد محیط زندگی فردی و جمعی خود چه از طریق سرمایه گذاری و چه از طریق احداث و بهره وری (اصل مشارکت)

تأمین خدمات عمومی از طریق سرمایه گذاری و مدیریت مردم

صرفه جویی و در نهایت حذف هزینه های دولت در بخش خدمات شهری و هدایت این سرمایه به طرف آموزش و تولید

هدایت جابجایی و استقرار جمعیت و جلوگیری از ایجاد زاغه نشینی (با توجه به رشد جمعیت)

ایجاد تعادل میان سکونتگاه های

تهیه زمین در مقیاس انبوه به منظور پاسخگویی به مسکن مورد نیاز جامعه

توسعه مطالعه شده شهرها و تهیه زمین مناسب با کاربری مسکونی

ایجاد زمینه مناسب برای فعالیت های بخش خصوصی در زمینه ساخت و ساز مسکن در اراضی تحت پوشش طرح ها

ممانعت از رکود اقتصادی ناشی از کاهش فعالیت های ساختمانی
ممانعت از تبدیل زمین های کشاورزی به مناطق مسکونی و صنعتی
ایجاد اشتغال

ایجاد بستر سالم سکونتی از نقطه نظر شهر سازی، معماری، تاسیسات زیر بنایی، خدمات شهری و تجهیزات روبنایی

جلوگیری از توسعه بی رویه و خودبخودی شهرها (وزارت مسکن و شهر سازی ۱۳۷۰)
توزیع و تامین سرپناه در اولویت اول اهداف و انگیزه فعالیت های سازمان زمین شهری بود. عملکرد واگذاری زمین تا قبل از اجرای سیاست آماده سازی زمین فاقد دیدگاه (ارتباط زیر ساخت های بیرونی خانه با خود خانه) بوده است. (سمینار، ۱۳۷۸، ص ۴۷) مهمترین هدف پروژه های آماده سازی علی الاصول تحقق توسعه شهری بود (برنامه ریزی شهری در پروژه های آماده سازی زمین، ۱۳۶۷، ص ۵۶) اگر مراد از عرضه زمین، توسعه شهری باشد، این توسعه در کنار شهر وظیفه دارد تا حد ممکن کمبود های شهر موجود را جبران کند. توسعه شهری باید کاری بکند که شهر قدیم نفس بکشد. از این طریق هم به اعتلای کیفی زندگی شهری کمک شده و هم امکان نجات بافت های قدیمی فراهم می شود.

تجربیات جهانی آماده سازی زمین:

مقوله آماده سازی زمین در حال حاضر در سطح جهان بخش قابل ملاحظه ای از اقدامات شهرسازی را به خود اختصاص داده است. این طرح ها نتایج موفق و ناموفقی را در کشورهای مختلف در پی داشته است. در این بخش تعدادی از تجربیات جهانی آماده سازی زمین ارائه می گردد.

کره جنوبی

این کشور یکی از موفقترین کشورها (در جهان حال توسعه) در زمینه طرح های آماده سازی زمین در سالهای اخیر بوده است. برخلاف بسیاری از کشورهای جهان در حال توسعه که در طول دوران صنعتی شدن، نحوه نامناسب توزیع در آمدها، اختلاف شدید توسعه بین مناطق مختلف را موجب گردید. تلاشهای این کشور در راستای جلوگیری از این مساله بود.

این کشور به دلیل روند سریع شهرنشینی برنامه های شهری را با اجرای سیاستهای اقتصادی و کالبدی معین تدوین نموده و دنبال کرد. برنامه های آماده سازی زمین این کشور در سال ۱۹۷۰ شروع شد. و در دهه ۱۹۸۰ مورد تجدید نظر قرار گرفت. اهداف این برنامه، ابتدا توسعه قطب های رشد که در پیرامون شهر سئول و حوزه نفوذ شهر قرار داشته و می توانستند صنایع بزرگ را جهت صادرات جذب نمایند بود. سیاستگذاران بر این تصور بودند که روند مهاجرت روستاییان به شهرها توانسته است از طریق برنامه های توسعه کشاورزی و توسعه جوامع روستایی کندتر شود. هدف دوم آماده سازی زمین در این کشور، بهبود شرایط زیست و توسعه شهرهای میانی و در درجه دوم در سطح کشور بود. منافع حاصل از رشد اقتصادی می توانست بین شهرهای کوچک نیز توزیع شود. هدف سوم (دهه ۱۹۹۰) ایجاد موازنه بین رشد و توسعه شهری و منطقه بود که در آن منابع طبیعی و محیط زیستی حفظ و نگهداری می شد. راهبردهای دولت که برای دستیابی به این اهداف شامل موارد زیر بوده است:

تمرکز زدایی صنایع از شهرهای بزرگ و انتخاب شهرهای میانی بدین منظور آماده سازی زمین در سئول و دیگر کلانشهرها همراه با برنامه ریزی توسعه کشاورزی و جوامع روستایی تنظیم مقررات نحوه استفاده از زمین در راستای ایجاد موازنه بین الگوهای شهرنشینی و توسعه اقتصادی.

بطور کلی سیاست آماده سازی زمین در این کشور که در سال ۱۹۷۲ تدوین شد در ابتدا برای یک دوره ۱۰ ساله بوده و عمدتاً اهداف راهبردی را مد نظر قرار داد. عمده ترین اهداف اعلام شده این برنامه می توان به افزایش فرصتهای شغلی، توسعه منابع انسانی، ارتقاء سطح آموزش، کنترل رشد جمعیت و... اشاره کرد. دولت کره در جهت اجرای برنامه و دستیابی به اهداف مورد نظر کشور را به چهار منطقه تقسیم کرد. و به هر یک از مناطق سرمایه گذاری ویژه ای را اختصاص داد. یکی از اقداماتی که دولت کره برای مهار کردن مهاجرت ویژه به شهر سئول انجام داد. محدود کردن توسعه آموزش عالی در پایتخت و هدایت دانشگاه های بزرگ به سایر شهرها بود که نقش موثری در کنترل و مهار توسعه کشاورزی داشته است. آماده سازی زمین در این کشور به دلیل مجزا نبودن از سایر سیاستهای و برنامه اقتصادی و اجتماعی در حد جامع و قابل قبول بوده است.

انگلستان

دولت بریتانیا پس از سال ۱۹۴۵ بر اثر ویرانی های شهر های خود نتیجه بمباران بی امان از سوی دولت نازی آلمان، شروع به بازسازی نقاط شهری کرد. دولت بریتانیا بدلیل ویرانی های بیش از حد خود مجبور شد برای صاحبان مشاغل و بی خانمان که محل کسب و کار و سکونت خود را از دست داده بودند فضایی برای سکونت و کسب و کار آنان تهیه نماید.

در سال ۱۹۵۲ قانونی در بریتانیا تحت عنوان قانون شهر های در حال توسعه که طبق آن تعدادی از شهرها برای توسعه بیشتر انتخاب شد. هدف این قانون تسهیل توسعه شهری از سوی مقامات محلی و تشویق این مقامات برای حل مشکلات سرریز جمعیت از طریق کسب توافق و همکاری آنها بود. طبق این برنامه شهرهایی که با مشکل افزایش جمعیت و توسعه ناخواسته روبرو بودن (شهر های صادر کننده) از طریق به امضاء رساندن داوطلبانه یک قرارداد با شهر های همسایه دورتر (شهرهای دریافت کننده) به فعالیت آماده سازی در آن شهرها برای ایجاد مسکن که در اختیار جمعیت سرریز و نیازمندان مسکن قرار می گرفت کمک می کرد. فعالیت آماده سازی می توانست از سوی شهر دریافت کننده رأساً انجام شود یا در غیر اینصورت از سوی شورای شهر صورت پذیرد که تشکیلات دریافت کننده در محدوده قانونی آن قرار دارد. کمکهای مالی مشخص از سوی دولت مرکزی به شکل یارانه به منظور ایجاد شبکه آب و فاضلاب و تاسیسات زیر بنایی و همچنین رایانه مسکن در اختیار شهر دریافت کننده قرار می گرفت. شهر یا نهاد دولتی صادر کننده در عین حال کمک های مالی و فنی فراهم می کردند.

نهایتاً در انگلستان توسعه های شهرهای و همچنین ایجاد شهر های جدید بصورت موازی باهم دنبال شده تا بتواند بخشی از سیاست کلی فضایی کشور بریتانیا و مشکلات مسکن را حل نماید. (همایش شهرهای جدید، ۱۳۸۵، ص ۶۲)

ترکیه

در کشور ترکیه که بخش قابل ملاحظه ای از ساکنین شهرهای بزرگ در نواحی مسکونی غیر رسمی ساکن هستند، نوسازی نواحی فوق برعهده سازمان مسکن که سازمان دولتی محسوب شده و مدیریت و برنامه ریزی بیش از ۶۴/۵ میلیون متر مربع زمین دولتی را بطور اختصاصی بر عهده دارد. سازمان توسعه مسکن که در سال ۱۹۸۴ در کشور ترکیه فعال بوده

و در سالهای اخیر به یگانه سازمان دولتی مسئول در ترکیه تبدیل شده است و علاوه بر نوسازی نواحی مسکونی غیر رسمی، احداث واحدهای مسکونی برای گروههای کم در آمد، تجهیز و عرضه زمین در نواحی شهری برای کاهش قیمت، احداث مسکن در نواحی روستایی برای جلوگیری از مهاجرت، حمایت مالی از تعاونی های ساخت مسکن، شهرداری ها و... را به عنوان وظایف قانونی به عهده دارد. این سازمان از طریق پیمانکاران اقدام به آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی در اراضی بایر نموده و اراضی آماده سازی شده و همچنین واحدهای ساخته شده را بدون سوژه براساس هزینه های ساخت با پرداخت وام از سیستم بانکی به متقاضیان واگذار می کند.

الجزایر

در الجزایر سیاست زمین و واگذاری اراضی در سال ۱۹۷۴ پایه گذاری شد این سیاست علاوه بر ملی کردن کلیه زمین ها، سیستم مدیریت غیر متمرکز زمین بر مبنای تفویض اختیار به دولتهای محلی فراهم آورد. بر اساس این سیاستگذاری ها کلیه زمین ها فراتر از نیاز شخص و افراد ملی اعلام شد و به دولتهای محلی اجازه کنترل معاملات زمین و واگذاری اراضی جدید داده شد اجرا ی این سیاست در واقع بررسی رفع نیاز تقاضای فزاینده زمین، کاهش معاملات و بورس بازی زمین، کنترل شهر نشینی و حفظ زمینهای روستایی و کشاورزی اجرا شد. ولی بدایلی چون: فقدان دید کارشناسانه، عدم اجرای قوانین توسط مجریان امر، عدم توازن و تعادل در قیمت های تصرف و واگذاری زمین باعث آن شد که این سیاست در کشور الجزایر موفق نباشد.

اندونزی

هنگامی که کشور اندونزی با رشد جمعیت مواجه بود تأمین زیر ساختهای شهری به عنوان یکی از مسائل و تنگناهای اصلی در استراتژیهای توسعه هماهنگ ملی مطرح شد. در سال ۱۹۸۵ دولت اندونزی اقدام به تدوین برنامه هماهنگ زیر ساختهای شهری نمود. با این حال برنامه ریزی اندونزی عمدتاً در جهت توانمند کردن و تجهیز کردن بخش زیر ساختهای شهری بوده تا اینکه تأمین همه منابع و خدمات را به عنوان هدف قرار دهد. پس از گذشت ۶ سال از زمان اجرای سیاست جدید تشخیص داده شد که تأمین منابع مالی هنوز به عنوان یک مساله حل نشده و مبهم باقی مانده است.

آماده سازی زمین در ایران (تاریخچه، روند تهیه و اجرا)

تهیه و واگذاری زمین توسط دولت به منظور ساخت مسکن به کوی یوسف آباد در سال ۱۳۲۲ و کوی نارمک در سال ۱۳۳۴ می رسد. تا سال ۱۳۴۵ سیاست تفکیک زمین و تعیین نوع استفاده از زمین بطور موقت در اختیار مالک بود. مالک اختیار داشت که زمین خود را هر وقت که اراده می کند به هر شکل و به هر اندازه که مایل بود تفکیک و قطعه بندی کند. طول و عرض معابر را در زمین های تفکیک شده به میل و سلیقه خود تعیین می نمود و به هر شکل و هر چند طبقه و با هر مصالح ساختمانی که مایل بود و برای هرکه منظور می خواست مورد استفاده قرار می داد. اداره ثبت تنها وظیفه داشت هر نقشه تفکیکی که مالک پیشنهاد می کرد را قبول کرده و به ثبت برساند و برای آنها اسناد مالکیت صادر نماید. تنها هدف دخالت اداره ثبت ناظر بودنش در جلوگیری از تجاوز به اراضی مجاور و متعلق به دیگران بود.

در سال ۱۳۴۵ برای اولین بار این اختیار به شهرداری ها داده شد تا نحوه استفاده از زمین و منطقه بندی شهر و محل تأسیسات و سایر نیازمندیها را تعیین نموده و در قطعه بندی و تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهر دخالت نماید و نقشه های تفکیکی قبل از ارسال به ثبت مورد بررسی و تصویب شهرداری قرار گیرد.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی سیاستهای زمین شهری دچار تحولات خاص ناشی از جریانات موجود در جامعه گردید. ابتدا با واگذاری زمین های دولتی و نیز مصادره شده شروع شد که تا حدی از بحران مسکن کاست ولی به سبب عدم کارایی شیوه فوق قانون زمین شهری در تیر ۱۳۵۸ در شورای انقلاب تدوین گردید. نقش منفی که بزرگ مالکین و احتکارکنندگان زمین شهری در افزایش قیمت زمین در سالهای قبل از انقلاب ایفا نموده بودند به عنوان یکی از موانع اصلی در راه ساخت مسکن برای گروه های مختلف بویژه گروه های کم درآمد قلمداد گردید و در این ارتباط الگوی مالکیت به عنوان عامل اصلی در راه احتکار زمین و افزایش قیمت آن محسوب می گردید و لزوم تغییر آن برای حل مشکل مسکن شهرهای کشور مورد توجه قرار گرفت. در سال ۱۳۵۸ قانون لغو مالکیت اراضی مات شهری به تصویب رسید. و از این طریق مقدار زیادی زمین در اختیار دولت قرار گرفت و بر اساس این قانون حق عمران یک قطعه زمین از نظر مساحت تا سقف معین از نظر ساخت در

زمان معین برای آن گروه مالکینی که خود یا خانواده آنها فاقد مسکن بودند تأمین و مالکیت اراضی موات بیش از حد نصاب مذکور لغو و اراضی مازاد به مالکیت دولت درآمد. این قانون کلیه اراضی مستحداث و عمران نشده در محدوده قانونی شهرها و شهرکها را شامل می شد. در اواخر سال ۱۳۵۸ رسیدگی به کلیه واگذاری های زمین در شهرها صرفاً به عهده سازمان عمران اراضی گذاشته شد. به دنبال نظریاتی دال بر حق مالکیت نسبت به اینگونه زمینها و مقرراتی خاص برای اراضی بایر و جدا نمودن آنها از اراضی موات قانون اراضی شهری در سال ۱۳۶۱ به مدت ۵ سال از تصویب مجلس گذشت.

با خاتمه مدت این قانون، قانون دیگری به نام قانون زمین شهری به تصویب مجلس رسید و تملک اراضی موات مازاد بر نیاز مالکیت را بدون قید زمانی و در محدودهای وسیع تر از محدوده قانونی از حقوق دولت قلمداد نمود.

از سال ۱۳۶۱ سازمان زمین شهری برای زمین های واگذاری نقشه تفکیکی تهیه و زمین به صورت قطعات تفکیک شده به متقاضیات واگذار می شد. به تدریج با واگذاری زمین به مردم و ساخت و توسعه طرح های تفکیکی کمبود اینگونه طرح ها از نظر پیش بینی های لازم در طراحی شهری از قبیل خدمات شهری، فضاهای جمعی، شبکه ترافیک مناسب و... مشخص گردید. از آنجاییکه در بعضی از طرح های تفکیکی اگر فضایی برای خدمات مختلف در نظر گرفته می شد بدون هماهنگی با سازمانهای زیربط بوده که در نهایت باعث عدم اجرای کاربری در فضای در نظر گرفته شده می گردید. (حسینی، ۱۳۸۵، ص ۱۳۰)

به این ترتیب طرح های آماده سازی زمین با شرح وظایف معین توانست نظام منسجم و جدیدی را در این رابطه بوجود آورد. اجرای این طرح ها توسعه سازمان یافته مسکن و کنترل توسعه شهری را موجب می شد. هدف این طرح ها واگذاری زمین همراه با خدمات در جهت تامین زمین مناسب و آماده سازی در جهت تامین زمین مناسب و آماده سازی در جهت تامین زمین مناسب و آماده سازی اراضی جهت احداث مسکن با رای گرفتن از قانون اراضی شهری بود. به این ترتیب طرح های آماده سازی زمین شهری در ایران از سال ۱۳۶۴ به بعد بصورت انسجام یافته آغاز گردید.

در ادامه ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ طرح آماده سازی زمین را قانونی کرد. تا این سال واحد امور مسکن وزارت مسکن و شهرسازی مدیریت پروژه ها جدید آماده سازی

زمین را انجام می داد. اما در سال ۱۳۶۶ زمانی که تعداد پروژه ها افزایش یافت دفتر جدیدی تحت عنوان دفتر طرح های آماده سازی زمین تاسیس گردید تا مدیریت طرح های آماده سازی را عهده دار شود. در سال ۱۳۶۸ شورای عالی در مواجه با کیفیت و کمیت طرحهای آماده سازی مقرر داشت که کلیه طرحهای آماده سازی می بایست کاملاً با طرح جامع و تفصیلی و هادی مطابقت داشته باشد. (عزیزی، ۱۳۸۰، ص ۵۱)

آماده سازی زمین در ایران شامل چهار مرحله است:

الف) مکان یابی

ب) تهیه طرح

ج) اجرا

د) واگذاری

مکان یابی:

در اوایل اجرای سیاست طرح آماده سازی موضوع مکان یابی به دلایل مختلفی چون فقدان طرح جامع بسیاری از شهرها، خارج بودن بسیاری از اراضی زمین شهری در خارج از محدوده طرح های جامع شهری، خاتمه یافتن دوره زمانی بسیاری از طرح های توسعه شهری (جامع و هادی) مطرح نبود.

* در مواردی مشاهده می شود که اراضی قبل از اینکه به مرحله اجرا برسند و یا قبل از اینکه تفکیک شوند مورد واگذاری قرار می گیرند. (مثل شهرک بسیجیان زنجان)
ولی در حال حاضر موضوع مکان یابی طرح ها یکی از مسائل مهم شده است که با استفاده از خدمات

مهندسين مشاور موقعيت های مسكونی برای یک دوره ۲۰ ساله شناسایی و برای پاسخگویی به نیازهای مسکن. توسعه شهری انتخاب می گردد.

تهیه طرح:

تهیه طرح شامل مراحل بسیاری است که در شرح خدمات این طرح ها به صورت تفصیلی آمده است در اینجا به عمده ترین موارد آن اشاره می شود:

مطالعات مقدماتی شهر شامل: بررسی کلی در مقیاس شهر (عملکرد اقتصادی شهر، تحولات گذشته و موجود جمعیت شهر و مسائل مربوط به جمعیت، امکانات رشد کالبدی شهر،

شبکه عبور و مرور و وضعیت معابر شهر، مسائل و ویژگیهای طبیعی شهر، مسکن و تحولات مربوط به آن در گذشته وال، معیارها و ضوابط، مسائل زیست محیطی و...

مطالعات مقدماتی آماده سازی که شامل موارد زیر است:

بررسی مطالعات مربوط به زمین آماده سازی (مثل تراکم جمعیتی و ساختمانی و نحوه استفاده از اراضی، مصالح و معماری و کیفیت ساختمانی، شبکه معابر، وضع بناها و محوطه های تاریخی و..)

بررسی تفصیلی ویژگیهای توپوگرافی زمین (مثل شیب، همجوار ها، سیل گسیر بودن، ارتفاع و...)

تهیه

طرح آماده سازی زمین شامل:

مطالعات مربوط به عوامل اقتصادی مسکن، عوامل اجتماعی-فرهنگی ساکنین، عوامل کالبدی، عوامل تکنیکی، پدافند عامل و غیر عامل، طراحی الگوی واحدهای همسایگی، تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی و...

اجرا:

در این بخش خدمات زیر بنایی برای مناطق جدید، تاسیسات مربوط به اجرای شبکه معابر تا حد

۱- رجوع کنید به شرح خدمات طرح های آماده سازی زمین، مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶
آسفالت، شبکه آب، گاز، تلفن، فاضلاب و سایر موارد توسط پیمانکاران بخش خصوصی به اجرا در می آید.

واگذاری:

مرحله نهایی فرآیند طرح های آماده سازی زمین، توزیع قطعات بین متقاضیان که هدف نهایی این طرح است. که در این بین عواملی چون مدت سکونت در شهر و بعد خانوار مدنظر قرار می گیرد.

در حال حاضر طرحهای آماده سازی زمین (از نظر واگذاری و مجری طرح) به سه شکل انجام می گیرد:

پروژه های آماده سازی مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن: در این طرحها زمین عمدتاً به صورتهای مختلف (مثل اجاره به شرط تملیک و...) به مردم واگذار می شود.

پروژه های آماده سازی توسط تعاونیهای مسکن سازمانهای دولتی: در این پروژه ها عمدتاً زمین به اعضای تعاونی مسکن سازمان مربوطه واگذار می شود.

پروژه های انبوه سازی خصوصی: که به صورت خصوصی اجرا و خصوصی نیز به متقاضیان فروخته می شود.

در هر سه مورد، تصویب کننده طرح مسکن و شهرسازی است.

فصل سوم

تعریف مدیریت شهری – تعریف UMIC از مدیریت شهری

تعریف ۱: مدیریت یعنی کار کردن با افراد و گروه‌ها برای رسیدن به مقاصد سازمان. وظایف مدیریت عبارتند از برنامه‌ریزی، سازماندهی، نظارت و ایجاد انگیزش. تمامی این وظایف برای مدیریت شهری نیز متصور است.

مدیریت شهری باید برای شهر برنامه‌ریزی کند، فعالیتهای شهر را سازمان دهد، بر فعالیتهای انجام شده نظارت کند، حتی برای انجام بهینه امور، انگیزش لازم را در سازمان مدیریت شهری و سایر سازمانها و شهروندان ایجاد نماید. به نقل از پاول هوس و کنت ایچ بلانچارد: معمولاً مدیریت شهری به عنوان زیر مجموعه‌ای از حکومت محلی تعریف شده و شهرداری خوانده می شود. همچنین مدیریت شهری به مثابه سیستمی است که دارای ورودی ها و خروجی های مشخصی باشد.

تعریف ۲: استرن (steren) در سال ۱۹۹۳ طی مقاله ای در نشریه شهرها (Cities) بیان می کند که اصول کلی برای فهم مدیریت شهری وجود ندارد و مفهوم اصلی این واژه بسیار گیج کننده است. مدیریت شهری با توجه به سلیقه ها، ادراک افراد و همچنین اقتضای سیاسی – اجتماعی زمانهای مختلف معانی متفاوت داشته است. چنانچه ما در زمان کنونی نیز این اختلاف معانی و مفهوم را کاملاً شاهد هستیم.

از نظر بانک جهانی مدیریت شهری یک فعالیت شبه تجاری برای دولت هاست. به عبارت دیگر مدیریت شهری یعنی اداره امور شهری و کارایی بیشتر برای استفاده از وام های بانک جهانی می باشد. بعضی اوقات مدیریت شهری بعنوان ابزاری برای اجرای سیاستگذاری های شهری در نظر گرفته می شود که به مفهوم علم اداره جامعه می باشد.

تعریف ۳: مدیریت شهری عبارت است از اداره امور شهر به منظور ارتقاء مدیریت پایدار مناطق شهری در سطح محلی با در نظر داشتن، و تبعیت از اهداف سیاستهای ملی، اقتصادی و اجتماعی کشور است.

تعریف ۴: مدیریت شهری عبارت است از یک سازمان گسترده، متشکل از عناصر و اجزاء رسمی و غیررسمی موثر و ذیربط در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی حیات شهری با هدف اداره، کنترل و هدایت توسعه همه جانبه و پایدار شهر مربوطه است.

تعریف ۵: تعریف تخصصی دیگری عبارت است از مدیریت شهری به عنوان چارچوب سازمانی توسعه شهر به سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها و عملیاتی اطلاق می‌شود که در پی اطمینان از تطابق رشد جمعیت با دسترسی به زیرساخت‌های اساسی مسکن و اشتغال هستند. برای این اساس، کارآیی مدیریت شهری وابستگی مشخصی به عوامل زمینه‌ای از قبیل ثبات سیاسی، یکپارچگی اجتماعی و رونق اقتصادی و نیز عوامل دیگری از قبیل مهارت و انگیزه‌های سیاستمداران و اشخاص استفاده‌کننده از این سیاست‌ها دارد. تحت این شرایط چارچوب و ویژگی‌های سازمانی حکومت و مدیریت شهری به ویژه نقش اجرایی بخش دولتی و عمومی در آن، تاثیر بسیار تعیین‌کننده‌ای در موفقیت آن ایفا می‌کند.

اهداف مدیریت شهری

مدیریت شهری می‌تواند به دنبال ایجاد محیطی بهتر، مساعد تر، سال متر، آسان تر، مؤثر تر و دلپذیر تر برای کلیه ساکنان یک شهر باشد. مدیریت شهری، باید در پاسخ دادن و غلبه بر محدودیت‌ها و مسائل شهری به بهترین شکل عمل نماید.

مدیریت شهری در ایران

در این روزهای تغییر و تحول، هر روز خبرهای جدیدی از انتصابات و رویکردها و دیدگاه‌های نو مطرح می‌شود. این تغییرات و رویکردهای جدید در نوع خودش مثبت و امیدبخش است. اما چیزی که تقریباً مورد غفلت و یا در حاشیه واقع شده است آغاز به کار دور جدید (پنجم) شوراهای اسلامی شهر و روستا است که تغییرات رویکردی و مدیریتی آن می‌تواند نقش مهمی در رفع نیازها و افزایش رضایتمندی شهروندان ایفا نماید.

با عنایت به اهمیت این جایگاه، در قانون اساسی نظام جمهوری اسلامی چندین اصل به شوراها اختصاص یافته است بطوریکه فصل هفتم این قانون که برتریت آن بر سایر قوانین از منظر حقوقی مبرهن می‌باشد، به امر شوراها پرداخته و به نوعی دموکراسی و اراده مردم را در اراده امور جامعه پذیرفته است که حدود ۷ اصل آن به این امر پرداخته است. مطابق اصل یکصدم قانون اساسی این چنین مقرر می‌دارد:

"برای پیشبرد سریع برنامه‌های اجتماعی، اقتصادی، عمرانی، بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و سایر امور رفاهی از طریق همکاری مردم با توجه به مقتضیات محلی، اداره امور هر روستا،

بخش، شهر، شهرستان یا استان با نظارت شورایی به نام شورای ده، بخش، شهر، شهرستان یا استان صورت می گیرد که اعضای آن را مردم همان محل انتخاب می کنند. شرایط انتخاب کنندگان و انتخاب شوندگان و حدود وظایف و اختیارات و نحوه انتخاب و نظارت شوراهای مذکور و سلسله مراتب آنها را که باید با رعایت اصول وحدت ملی و تمامیت ارضی و نظام جمهوری اسلامی و تابعیت حکومت مرکزی باشد قانون معین می کنند."

در ایران حدود ۱۲۰۰ شهر وجود دارد که ۴۰ شهر آن بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند و مابقی جمعیتی کمتر از این مقدار دارند. بیش از هفتاد درصد جمعیت کشور در شهرها زندگی می کنند. فارغ از تعاریف جامعه شناختی و شهرسازی، شهرها بستری برای زندگی جمعی و رفع نیازهای اجتماعی هستند.

در شهرها مردم کار و تلاش، استراحت و تفریح می کنند. شورای شهر و شهرداری، نهاد عمومی غیردولتی هستند و شهردار که منتخب شورای شهر است، وظیفه دارد شهر را در چارچوب اسناد و قوانین فرادستی اداره نماید.

عمده محورهای تلاش شورای شهر و شهرداری عبارتند از؛ عمران و آبادانی شهر، نظافت و زیبایی شهری، خدمات شهری و حمل و نقل عمومی، فضای سبز، اوقات فراغت و فرهنگ شهروندی و آسیب های اجتماعی و غیره که البته نظارت بر ساخت و ساز، انتقال زباله های شهری و آسفالت نیز جزئی از وظایف یک شهردار محسوب می شود.

سطوح مدیریت شهری و وظایف هر بخش

مقدمه: زندگی پیچیده ی شهری همراه خود نیازهای مشترکی بسیاری پدید می آورد که سبب ایجاد نظام مدیریت شهری گردیده است.

تعاریف مدیریت شهری

تعریف اول: مدیریت شهری عبارت است از اداره ی امور شهر به منظور ارتقای مدیریت پایدار منطق شهری در سطح محلی با در نظر داشتن و تبعیت کردن از سیاستهای محلی، اقتصادی و اجتماعی کشور.

تعریف دوم: مدیریت شهری عبارت است از یک سازمان گسترده، متشکل از عناصر و اجزا رسمی و غیر رسمی موثر و ذریبط در ابعاد مختلف اجتماعی اقتصادی و کالبدی حیات شهری با هدف اداره و کنترل و هدایت توسعه‌ی همه جانبه و پایدار شهر مربوطه. اکنون با توجه به تأثیراتی که سازمان‌های کشوری بر مدیریت شهری اعمال می‌کنند می‌توان برای مدیریت شهری سه سطح قائل شد. که عبارتند از:

سطح کلان (ملی)، سطح میانه (منطقه‌ای) و سطح خرد (محلی)

سطح کلان:

در این سطح وزارتخانه‌ها، سازمانها و دستگاه‌هایی قرار دارند که حیطه اختیار و عمل آنها کل کشور است که شامل موارد زیر می‌شود:

۱- وزارت کشور

۲- وزارت مسکن و شهرسازی

۳- شورای عالی معماری و شهرسازی

ابتدا به وزارت کشور می‌پردازیم:

الف) وزارت کشور:

وزارت کشور که یکی از سازمان‌های موثر است، قدیمی‌ترین وزارت خانه کشور است که در زمان ناصرالدین شاه در سال ۱۳۱۰ به نام وزارت داخله به تصویب رسید.

اهداف وزارت کشور:

۱- حفظ نظم و امنیت در سراسر کشور

۲- آزادی‌های سیاسی و اجتماعی در چهار چوب قوانین

۳- سیاست عمومی دولت به منظور پیشبرد اهداف سیاسی فرهنگی اجتماعی

۴- حفظ دستاوردهای انقلاب اسلامی با مشارکت مردم

۵- بر اداره نقاط مختلف کشور از طریق استانداران و فرمانداران نظارت کرده است.

۶- شناسایی هویت افراد

۷- بحران‌های ناشی از حوادث مترقبه

وظایف وزارت کشور:

- ۱- نظارت و راهنمای شهرداری ها در انجام وظایف محوله و تامین مایحتاج عمومی
- ۲- نظارت در اجرای کلیه قوانین و ایین نامه ها
- ۳- نظارت بر حسن اجرای قانون نوسازی و عمران شهری
- ۴- تعیین نیازمندی های اقتصادی و اجتماعی، فرهنگی، منطقه ای و محلی و تشخیص اولویت ها در برنامه ریزی کشور

ارتباط وزارت کشور با شهرداری ها:

وزارت کشور از طریق معاونت هماهنگی امور عمرانی (که جزئی از استانداری ها محسوب می شود) نظارت خود را بر شهدارها اعمال می کند. البته در گذشته به شهرداری ها از طرف وزارت کشور کمک های فراوانی می شد، اما اکنون اینگونه نیستند و این کمک کم شده است.

به طور کلی براساس یک سری از قانون های نوسازی و عمران شهری وزارت کشور نظارت خود را بر مدیریت شهری اعمال می کند.

از دیگر تاثیرات وزارت کشور بر مدیریت شهری می توان به وظیفه شناخت شهر و تاسیس شهرداری ها اشاره کرد. مطابق با ضوابط و تعاریف تقسیمات کشوری، موضوع شناخت شهر (به رسمیت شناختن شهر) برعهده دفتر تقسیمات کشوری معاونت سیاسی و اجتماعی وزارت کشور است و ایجاد شهرداری نیز بر عهده این دفتر است.

(ب) سازمان مسکن و شهرسازی:

به منظور ایجاد تمرکز و هماهنگی در تهیه و اجرای طرح های شهرسازی، ده سازی و طرح های آبادانی، وزارت آبادانی و مسکن در تاریخ ۱۳۴۲/۱۲/۲۲ با تشکیلات لازم تاسیس شد:

وزارت مسکن و شهرسازی بیشتر به تامین مسکن می پردازد و ارتباط سازمان مسکن و شهرسازی بر مدیریت شهری در حیطه مدیریت و نظارت بر طرح جامع است.

تحقق برنامه ها و سیاست های دولت در موارد زیر:

۱- تعیین مراکز جمعیتی و تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور به منظور برنامه ریزی عمران منطقه ای و استفاده بهتر از منابع سرزمین نظیر خاک و آب و جلوگیری از ایجاد مشکلات شهری در اثر رشد و توسعه ناموزون آنها و در نتیجه اتلاف منابع اقتصادی و انسانی کشور.

۲- تامین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن.

۳- کمک به حفظ تعادل اقتصادی از طریق اعمال سیاستهای تشویقی و استفاده از سرمایه گذاری در امر ساختمان.

۴- تامین رفاه کارکنان دولت از طریق احداث خانه های سازمانی.

۵- راهبری تحقیقات ساختمانی بمنظور ایمن سازی ساختمانها در قبال حوادث طبیعی، استفاده بهتر از منابع و مصالح محلی و افزایش کیفیت مصنوعات ساختمانی.

۶- هماهنگی و تمرکز در تهیه و اجرای طرحها و ساختمانهای دولتی.

ماموریت ها و وظایف اساسی وزارت مسکن و شهر سازی:

۱- اتخاذ و اعمال سیاستها و تنظیم برنامه های جامع و هماهنگ برای ایجاد تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور.

۲- تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده.

۳- بررسی ارتباط شهرهای فعلی و آینده در سطح منطقه و کشور.

۴- تهیه و تنظیم سیاست ها و خط مشی های اجرایی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی در جهت تحقق طرح جامع سرزمین. با لحاظ اولویت های آمایشی.

۵- مشخص نمودن شهرها و شهرک ها از نظر فعالیت های صنعتی، کشاورزی، جهانگردی، تاریخی، خدماتی و غیره.

۶- تعیین حدود توسعه و ظرفیت شهرهای آینده و طرح و تنظیم نقشه توزیع جمعیت (تهیه طرح جامع برای هریک از شهرها با توجه به ضوابط و استانداردهای مصوب و تعیین ضوابط و استانداردها برای تهیه نقشه های هادی و اعلام آن به وزارت کشور).

- ۷- تهیه معیارها، ضوابط و آئین نامه های شهرسازی و ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه ها و سازمان های مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاه های مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرح های جامع شهری.
- ۸- اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبک های مختلف معماری سنتی و ملی و تقویت و توسعه فرهنگ و ارزش های اسلامی در معماری و شهرسازی.
- ۹- پیشنهاد ایجاد شهر و شهرک غیر روستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی.
- ۱۰- نظارت بر فعالیتهای شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی.
- ۱۱- نظارت بر تهیه طرح های جامع و تفصیلی و جلب نظر شورای شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرح های تفصیلی و همچنین نظارت بر اجرای مراحل مختلف طرح های مذکور.
- ۱۲- سیاست گذاری در مورد طرح ریزی شهری و نحوه مدیریت مجموعه های شهری.
- ۱۳- راهبری تعیین استانداردها برای مسکن، ساختمان های دولتی و تاسیسات شهری و همچنین تهیه و اجرای طرح های عمرانی شهری در چارچوب نظام فنی و اجرایی کشور.
- ۱۴- نظارت عالیه بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمانها و طرح های شهرسازی و عمرانی شهری با هدف ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمانها و شهرها و در چارچوب نظام فنی و اجرایی کشور با رعایت اصول پدافند غیرعامل.
- ۱۵- راهبری اجرای طرح های بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات و ساماندهی بافت های قدیمی شهرها و حاشیه آنها با رویکرد توانمند سازی ساکنین این بافتها.
- ۱۶- اعمال سیاست های دولت بر اراضی شهری اعم از خالصه و موات، بایر، دایر و سایر رقبات شهری و اجرای قانون زمین شهری و آئین نامه اجرایی آن.
- ۱۷- برنامه ریزی و مدیریت عمران زمینهای شهری و نظارت در زمینه استفاده بهینه از زمین در محدوده های شهری.

۱۸- راهبری تدوین موازین، استاندارد ها و مشخصات فنی و مقررات ملی برای ساختمان ها و مسکن در چارچوب برنامه و راهبری تحقیق و بررسی مسائل مربوط به ساختمان و مصالح ساختمانی و نیز راهبری تهیه استانداردهای لازم برای مصالح ساختمانی با همکاری موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران و حمایت از تولید کنندگان آنها.

۱۹- اتخاذ تصمیم و تعیین خط مشی برنامه های اجرایی زمین، مسکن، شهرسازی، ساختمانهای دولتی و عمران شهری.

۲۰- تهیه و اجرای طرح های ساختمان های دولتی و تامین ساختمان ها و تاسیسات دولتی و عمومی مورد نیاز جامعه از طریق مهندسين مشاور و پیمانکاران تائید صلاحیت شده و در چارچوب نظام فنی و اجرایی کشور.

۲۱- تعیین سیاست های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن در کشور و توسعه و بهبود استاندارد های کمی و کیفی مسکن.

وظایف مرتبط با مدیریت شهری سازمان مسکن و شهرسازی عبارتند از:

۱- تعیین معیار ها و ضوابط شهرسازی

۲- نظارت بر اجرای مراحل گوناگون طرح های تفصیلی

۳- اجرای طرح های عمران شهری

شورای عالی معماری و شهرسازی:

طی مصوب بیست و دوم اسفند ماه هزار و سیصد و پنجاه و یک این سازمان پا به عرصه فعالیت خود نهاد.

برای هماهنگ کردن برنامه های معماری و شهرسازی و ایجاد محیط زیستی سالم و همچنین به منظور اعتلای هنر معماری و رعایت سبک های مختلف معماری سنتی وبا در نظر گرفتن روش های علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه ای اصولی مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب شد.

وظایف شورای عالی معماری و شهرسازی:

- ۱- بررسی پیشنهاد های لازم برای طرح در هیئت وزیران
 - ۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح های جامع شهر که شامل (zoning منطقه بندی land use)، (کاربری اراضی) است.
 - ۳- بررسی و تصویب طرحهای نهایی طرحهای جامع شهری و تغییرات آن ها خارج از نقشه های تفصیلی
 - ۴- تصویب معیارها و ضوابط و ایین نامه ها
- با توجه به این نکات واضح است که وظیفه شورای عالی معماری و شهرسازی بیشتر تصویب ان طرح ها می باشد و اجرا بیشتر با سطوح پایین تر است.
- به موجب قانون ۱۰ شورای عالی معماری و شهرسازی تهیه آیین نامه های اجرایی قانون عالی معماری و شهرسازی بر عهده وزارت کشور است، که پس از تصویب در هیات وزیران به اجرا می رسد. از این لحاظ وزارت کشور نقش تصمیم ساز و سیاستگذاری را برای شورای عالی معماری و شهرسازی دارد.
- اعضای شورای عالی معماری و شهرسازی عبارتند از:
- وزیر مسکن- وزیر کشور- وزیر صنایع- وزیر فرهنگ و آموزش عالی- وزیر ارشاد اسلامی- وزیر نیرو- وزیر جهاد کشاورزی- وزیر دفاع و پشتیبانی- رئیس سازمان برنامه و بودجه- رئیس حفاظت محیط زیست- وزیر راه و ترابری
- یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و تصویب مجلس به عنوان ناظر در جلسات شورای عالی شهر سازی و معماری شرکت خواهد کرد.
- در مجموع می توان گفت که هر یک از وزارت خانه ها و سازمان های کشوری که کاری مرتبط با شهر انجام می دهند به نوعی بر مدیریت شهری تاثیر می پذیرد و هر یک از این وزارتخانه ها به سهم خود وظایف و مسئولیت های در این زمینه دارند.

سطح منطقه ای

در سطح منطقه ای یا استانی سازمان مستقل مدیریت شهری وجود ندارد، بلکه سازمان های موجود شعبه های استانی وزارتخانه ها و سازمان های کشوری محسوب می شود که حیطه اختیارات آن ها استانی است و بر مدیریت شهری در آن سطح تاثیر می گذارد. مهمترین سازمان موثر بر مدیریت شهری در سطح منطقه ای استانداری است.

استاندار:

اداره ای همه امور هر استان به عهده ی یک نفر مامور عالی رتبه کشوری به نام استاندار واگذار می شود که در حدود مقررات قوانین جاری بر مملکت بخشداران و مسئولان ارگان ها و نهادهای حوزه ی ماموریت خود به استثنای مقامات قضایی است.

استانداران در قلمرو ماموریت خود نمایندگان عالی دولت محسوب می شوند و مسئولان اجرای سیاست عمومی دولت در حوزه ی ماموریت خود هستند و در کلیه ی امور اجرایی استان نظارت تام و عالییه دارند. استانداران مانند سایرین تابع مقررات و نظام اداری هستند، استاندار طبق قانون استخدام کشوری خارج از کادر است و بالاتر از معاون وزیر کشور است و یک مامور عالی وزارت منصوب می شود.

استانداری از فرمانداری ها و بخشداری ها تشکیل شده و مسائل مربوط به مدیریت شهری را از طریق معاونت امور عمرانی پیگیری می کند. این معاونت را که می توان تشکیلات استانی معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور دانست، نقش رابط میان وزارت کشور با شهرداری ها را بر عهده دارد که معاونت امور عمرانی از دو دفتر به نامهای دفتر فنی و دفتر امور شهری و روستایی تشکیل شده است.

اهداف:

اجرای سیاستهای عمومی دولت در داخل کشور از طریق هماهنگ کردن فعالیتهای مختلف موسسات دولتی و محلی در استانها و شهرستانها، آبادی های مختلف و همچنین برقراری حفظ و امنیت داخلی و انجام انتخابات عمومی ریاست جمهوری، مجلس شورای اسلامی و مجلس خبرگان رهبری و سایر انتخابات عمومی.

وظایف کلی:

- ۱- اجرای سیاست های عمومی در سراسر کشور
- ۲- نظارت در کار وظایف ماموران کشوری در استانداری ها
- ۳- حفظ امنیت و انتظامات در سراسر کشور
- ۴- حفظ و مراقبت از مرز ها و انتظام ورود و خروج اتباع ایران و خارجی و ورود و خروج کالاها در مرزها
- ۵- انجام امر انتخابات عمومی
- ۶- نظارت بر عمران شهرها و روستاها و سعی در بالا بردن سطح زندگی عمومی و تامین رفاه و آسایش عمومی
- ۷- کمک و مساعدت در بحث آموزش عمومی خصوصا در روستا ها و نقاط مرزی کشور از طریق سازمان های مربوطه
- ۸- کمک و اقدام لازم در جلوگیری از بروز بلایای طبیعی از قبیل سیل و... و مساعدت به اسیب دیدگان از طریق آموزش عمومی و استفاده از کلیه امکانات سازمان های مربوطه
- ۹- نظارت عمومی در اجرای قانون شهر داری
- ۱۰- اجرای مقررات مربوط به وظیفه عمومی در سراسر کشور
- ۱۱- تهیه و تنظیم امار نفوس از طریق ثبت هویت کلیه اتباع ایران در داخل و خارج برای استفاده عمومی و کمک و پیشرفت در عمران و آبادانی کشور
- ۱۲- اشتراک مساعی با سازمان های مربوطه جهت انجام طرح های عمرانی-محلی
- ۱۳- نظارت بر امر تامین خوار و بار

اجزای استانداری

حوزه دفتر استاندار

حوزه معاونت سیاسی و امنیتی

حوزه معاونت پشتیبانی و توسعه منابع انسانی

حوزه معاونت برنامه ریزی

معاونت هماهنگی امور عمرانی

شرح وظایف فرمانداران

فرمانداری به سبب نظارت عالیه ای که بر کلیه ی امور شهرستان دارد، از عناصر مهم در تصمیم گیری و هدایت مدیریت شهری به شمار می آید. در حال حاضر وابستگی زیاد شهرداری ها به وزارت کشور این وابستگی را تقویت می کند.

فرمانداران در قلمرو ماموریت خویش به عنوان نماینده ی عالی دولت مسئولیت اجرای سیاستهای عمومی کشور در ارتباط با وزارتخانه ها، موسسات و شرکتهای دولتی و سایر دستگاه هایی که به نحوی از بودجه عمومی دولت استفاده می نمایند نهادهای انقلاب اسلامی، نیروهای انتظامی، شورای های اسلامی شهر و شهرداری ها و موسسات عمومی غیر دولتی را عهده دار خواهند بود.

وظایف فرمانداری

۱) برقراری و حفظ نظم و امنیت عمومی در شهرستان بر عهده فرمانداران می باشد، فرمانداران با تشکیل جلسات شورای تامین و از طریق نیروهای انتظامی نسبت به تامین امنیت مبادرت می ورزند.

۲) مراقبت دقیق از اوضاع سیاسی محل ماموریت

۳) نظارت و مراقبت در بهبود و پیشرفت امور عمرانی و نحوه ی تقسیم اعتبارات طرح های عمرانی با در نظر گرفتن اولویت ها

۴) جلوگیری از پیش آمدهای نامطلوب در موقع بروز حوادث و سوانح

۵) نظارت در امور کشاورزی و امور آموزشی، اجتماعی و بهداشت و درمان

۶) مراقبت در انجام انتخابات طبق قوانین

۷) هماهنگ کردن ارگان های اداری و اجرایی و نهادهای انقلاب اسلامی در اجرای سیاستهای عمومی دولت

و....

کمیسیون ماده ۵ دبیرخانه ی نظارت بر اجرای طرح های توسعه عمران شهری است.

وظایف کمیسیون ماده ۵

۱) بررسی طرح های شهری و تغییرات آن در هر استان

۲) نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران شهر

- ۳) تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت اساسی
- ۴) استعلام از شورای عالی در خصوص ابهام در تشخیص مغایرت اساسی از غیراساسی
- ۵) گزارش دهی منظم به شورای عالی شهرسازی و معماری و شورای برنامه ریزی و توسعه ی استان
- ۶) تصویب طرح تفصیلی و تغییرات در طرح تفصیلی و نظارت بر اجرای طرح

سطح خرد(محلی):

بیشتر به مسائل خرد در شهرها می پردازد. حکومت محلی سازمان محلی است که به موجب قوانین عمومی و یا اساسی یک کشور در قسمتی از خاک آن ایجاد می گردد تا در محدوده ای که مشخص شده خدماتی را که کاملاً محلی هستند برای ساکنان آن محدوده تامین کند.

حکومتهای محلی حالتی دوگانه دارند:

از یک سو باید امور محلی را با نظر سنجی از مردم محل مطابق قانون انجام دهند و از طرف دیگر باید به عنوان نماینده ی حکومت مرکزی، سیاستها و خط مشی عمومی آن حکومت را در سطح محلی اجرا کنند به طور معمول حکومت های محلی دارای یک سازمان حکومتی کامل هستند که تمام یا برخی از کارکنان آن را مردم انتخاب می کنند.

تعاریف شهرداری

- ۱) شهرداری یا حکومت شهر به واحدی گفته می شود که به وسیله ی مردم در خاک یک کشور به منظور اداره ی امور یک محل و ارائه خدمات مورد نیاز مردم آن منطقه تشکیل می شود و از لحاظ حقوقی تقریباً زیر نظر حکومت محلی و استان مربوطه است.
- ۲) شهرداری سازمانی است حقوقی، محلی و مستقل که در محدوده ی شهر برای رفع نیازهای عمرانی، خدماتی مردم شهر که جنبه ی محلی دارد تشکیل می گردد و منظور آن است که امور با مشارکت شهروندان حل و فصل شود.

۳) شهرداری طبق ماده ی ۵ قانون محاسبات عمومی کشور سازمانی عمومی کشور سازمان عمومی و غیر دولتی است که دارای استقلال و شخصیت حقوقی بوده و تحت نظر شورای شهر که منتخب مردم است و نظارت دولت از طریق وزارت کشور برای انجام وظایفی که در قانون شهرداری آمده، تاسیس شده است.

شهرداری، مهمترین نقش را در مدیریت شهری (در سطح شهر) برعهده دارد.

ویژگی های شهرداری

- ۱- انتخابی بودن
- ۲- استقلال نسبی
- ۳- غیر دولتی بودن
- ۴- رسمیت داشتن
- ۵- شهری بودن
- ۶- اداره ی امور محل و ارائه خدمات مورد نیاز ساکنین

تاریخچه شهرداری

مدیریت شهری به شکل نو در ایران به دوران پس از مشروطیت تعلق دارد.

طبق قانون بلدیة (مصوب سال ۱۲۸۶ شمسی) اداره امور هر شهر به عهده ی انجمن بلدی گذارده شده و این انجمن موظف به اجرای خواسته ها و انتظارات مردم شهرنشین بود.

در آن روزگار وظایف شهرداری ها بسیار ساده بود و از زمره ی امور خدماتی و رفاهی فراتر نمی رفت. برای نمونه نظافت شهر، پیش گیری از شیوع بیماری های مسری، تامین ارزاق، نظارت بر قیمت کالاهای ضروری (مانند نان و گوشت) ساخت خیابان و برخی تاسیسات زیربنایی.

شهر تبریز اولین شهر کشور بود که در سال ۱۲۸۶ صاحب تشکیلات بلدیة (شهرداری) شد.

قانون بلدیة که در سال ۱۲۸۶ تهیه شد، پنج فصل داشت:

- (۱) شرح وظایف و تکلیف شهردار
- (۲) تشکیلات انجمن بلدیة و اعضای آن

۴ و ۳) چگونگی کار بلدیه، تقسیم کار، حدود اختیارات
۵) وضع استخدامی کارکنان بلدیه و توضیح آن قانون بلدیه در اخذ قانونی پیشرفته بود ولی در اجرا به شکست خورد.
۱- بی تناسبی این قانون با شرایط جامعه ی ایران ۲- شهرنشینی در ایران چندان گسترش نیافته بود ۳- شهرنشینی در ایران حمایت و پشتیبانی مردم را نداشت ۴- نفوذ زیاد قدرتمندان محلی و بی تجربگی مسئولان دولتی

اولین ساختمان شهرداری در ایران

ساختمان ساعت تبریز اولین ساختمان شهرداری در ایران بود.
ساختمان شهرداری که در میدان مرکزی شهر تبریز واقع شده است در سال ۱۳۱۸ توسط مهندسان آلمانی ساخته شد که طراحی آن به شکل عقاب در حال پرواز است و دارای ۹۶۰۰ متر مربع مساحت و ۶۵۰۰ زیربنا است که در آن سال برای ساخت آن ۲۵۵ هزار تومان هزینه شده است.

وظایف شهرداری ها در جهان

وظایف شهرداری ها در جهان در چند دهه اخیر روندی فزاینده داشته و شهرداری ها بعنوان نهادهای مدنی، عمومی و محلی دائما وظایف بیشتری را بر عهده می گیرند. نکته جالب توجه این است که این روند در اکثر کشورها، فارغ از شیوه حکومتی آنها قابل مشاهده است. بعنوان نمونه وظایف شهرداریهای چند شهر منتخب جهان ذکر می گردد:
فرانسه- پاریس: اداره ی خدمات شهری و زیربنایی- برنامه ریزی شهری- مدیریت ترافیک شهری - حفاظت -محیط زیست- رسیدگی به امور فرهنگی، جوانان و ورزش- رسیدگی به امور رفاهی و خدماتی- امور اقتصادی- انجام کلیه ی امور عمران شهری
اتریش- وین: ارائه خدمات شهری- نگهداری آثار باستانی- برنامه ریزی ترافیک- حفاظت از محیط زیست- ایجاد مدارس - اداره ی امور مربوط به مسایل راهنمایی و رانندگی و انتظامی
هلند- آمستردام: تامین تاسیسات و تسهیلات زیربنایی آب و برق- ارائه خدمات شهری- حفاظت از محیط زیست - امور حمل و نقل- امر ثبتی(صدور شناسنامه)- تهیه آمار

جمعیتی- امور بهداشت- خدمات اجتماعی و رفاهی- امور فرهنگی و تفریحات- امور انتظامی و نظام وظیفه- امر اقتصادی و اشتغال- آموزش و پرورش- خانه سازی و مسکن- گواهینامه رانندگی- امور مهاجرین و خارجیها

مبانی مدیریت و قدرت شهردار

شهردار، مدیر سازمان شهرداری است و باید از همه ویژگیهای مطلوبی که برای مدیر سازمان بر می شمارند برخوردار باشد. هر مدیر باید توانایی مدیریت بر سازمان را داشته باشد. این توانایی ها مبانی قدرت مدیر است.

مبانی قدرت شهردار عبارتند از:

۱- قدرت قانونی: داشتن اختیار تنبیه و تشویق که برای دستیابی به آن باید از مهارت اداری بهره مند باشند

۲- قدرت فنی و تخصصی: اطلاع کافی از تخصص شغلی، یا داشتن مهارت فنی

۳- قدرت جذب افراد: آگاهی از چگونگی برقراری روابط پویا و موفق که به آن مهارت انسانی گفته می شود.

۴- قدرت درک سازمان: شهردار یا مدیر شهر باید بتواند کیفیت وظایف گوناگون سازمان شهرداری و اثر متقابل وظایف بر یکدیگر را بفهمد. این قدرت را مهارت مفهومی نام نهاده اند.

اهم وظایف شهردار

۱- برنامه ریزی: از وظایف اصلی شهرداری است و بر سایر وظایف او تقدم دارد. شهرداری باید اقداماتی را که انجام می گیرد،

پیش بینی کرده و راه حل های اجرایی آنها را برای دستیابی به هدف های شهرداری تعیین کند.

۲- سازماندهی: تعیین وظایف تخصصی هر یک از کارکنان، معلوم کردن چگونگی روابط میان آنها و تشخیص خطوط فرماندهی و اختیارات. هدف از سازماندهی آن است که تمامی امور به طور هماهنگ در سریعترین زمان، با کمترین هزینه و بالاترین کیفیت به انجام برسند.

۳- هماهنگی: برای انجام وظایف گوناگون سازمان به واحدهای کوچکتر تقسیم می شود این اقدام، سازماندهی نام دارد. اما برای موفقیت سازمان و دستیابی به اهداف، مدیر باید بین واحدها هماهنگی ایجاد کند و در واحد نیز هماهنگی بین عملیات انجام پذیرد.

۴- کنترل و نظارت: مدیر باید انجام عملیات قسمتهای متفاوت شهرداری را بررسی کند و با پی گیری و در صورت نیاز اصلاح مسیر از کیفیت و کمیت کارها اطمینان یابد. شهردار می تواند با اعمال نظام گزارش دهی و گزارش گیری به خوبی به این وظیفه عمل کند.

۵- هدایت و رهبری: مدیریت مطلوب در شهرداری را می توان اداره ی صحیح امور کارکنان و تامین همکاری صمیمانه آنان دانست.

دوره خدمت شهردار در موارد زیر خاتمه می پذیرد:

الف: استعفای کتبی با تصویب شورا

ب: برکناری توسط شورای شهر با رعایت مقررات قانونی

ج: تعلیق طبق مقررات قانونی

د: فقدان هر یک از شرایط احراز سمت شهردار به تشخیص شورای شهر

مبانی مدیریت مالی شهرداری

فعالیت هایی مبنی بر تنظیم وصول بودجه برای یک موسسه و ارزیابی بهترین طرق کاربری آن.

بودجه: ابزاری است که برنامه کار هر قسمت از شهرداری را در چارچوب ارقام و اعداد مالی تعیین می کند.

بودجه ی سالانه شهرداری: یک برنامه ی جامع مالی که در آن کلیه خدمات و فعالیتها که باید طی سال مالی انجام شود همراه با برآورد و میزان مخارج و درآمدهای لازم برای تامین هزینه ی انجام آنها پیش بینی می شود و پس از تصویب انجمن شهر قابل اجراست.

اهمیت بودجه در شهرداری به قدری است که مسئولیت آن به طور مستقیم بر عهده ی شهرداری گذاشته شده است.

منابع درآمد شهری

داخلی: عوارض اراضی و املاک - عوارض پذیرش - عوارض بر کسب و درآمد - عوارض صدور پروانه - عوارض مصرف - عوارض وسایل موتوری - عوارض متفرقه خارجی: شامل درآمدهایی است که خارج از سازمان شهرداری دریافت می گردد مانند عوارض دریافتی از آب، برق، تلفن و نیازمندی های شهری مشابه کارخانه ها و کمکهای بلاعوض دولت

روشهای کسب درآمد: تا جایی که امکان دارد نباید بار مالی خدمات عمرانی شهرها بر دوش دولت باشد ولی دولت باید به عنوان مسئول تامین زندگی شهروندان درصدی از بار مالی را برعهده بگیرد.

اموال شهرداری ها

اختصاصی: اموالی که شهرداری حق تصرف مالکانه ی آن را دارد

عمومی: اموالی که متعلق به شهر بوده و برای استفاده ی عموم اختصاص دارد مانند معابر عمومی، خیابان ها، میدانها، پلها، گورستان ها

از مسئولیت های مهم شهرداری در مدیریت مالی شهرداری، تلاش در حفظ و بهره برداری بهینه از اموال شهرداری است.

مبانی اداری شهرداری ها

مدیریت اداری، وظیفه ای است که به مدیران یک سازمان کمک می کند تا از منابع سازمان به ویژه منابع انسانی به بهترین صورت استفاده کند.

اهداف مدیریت اداری شهرداری: ۱- تامین نیروی انسانی ۲- اجرای تدابیر خدمتی نیروی انسانی ۳- کاهش نیروی انسانی ۴- گردش امور داخلی سازمان

وظایف مدیریت اداری شهرداری: برنامه ریزی نیروی انسانی- کارمندیابی- آموزش کارکنان- طبقه بندی مشاغل و تعیین حقوق- انجام امور بایگانی و....

ناریخچه شورای شهر

از دوران مشروطیت این ایده در گفتمان سیاسی-اجتماعی کشور جریان داشت. پس از انقلاب اسلامی نیز تشکیل شورای شهر در قانون اساسی گنجانده شد اما به علت مشکلات پیش آمده این قسمت از قانون اجرا نشد تا اینکه پس از گذشت دو دهه از پیروزی انقلاب یکی دیگر از اصول نظام مردم سالاری جمهوری اسلامی تحقق یافت.

در ماده ۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شورای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ مجلس شورای اسلامی که در سال ۱۳۷۸ اجرا شد، واگذاری مدیریت شهری بر نهادهای مردمی تاکید می شود که نقش اصلی در مدیریت شهری بر عهده ی شورای شهر است که نماینده ی مردم تعیین کننده ی شهردار هستند.

همه ی برنامه ها و تصمیمات شهرداری باید با هماهنگی و نظارت شورای شهر انجام پذیرد. طبق قانون شوراهای اسلامی، شوراهای شهر به منظور پیش برد برنامه های اجتماعی، اقتصادی و عمرانی، بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و دیگر امور رفاهی با همکاری مردم و نظارت بر امور شهر تشکیل می شود.

مدت فعالیت اعضای شورای شهر چهار سال است و تعداد اعضا بر حسب جمعیت شهر متغیر می باشد.

وظایف شورای شهر

(۱) برنامه ریزی و نظارت

(۲) بررسی و تایید طرح توسعه و عمران شهر و طرح تفصیلی شهر

(۳) نظارت برای برنامه ی پنج ساله ی شهرداری بر اساس طرح های توسعه و عمران شهر

(۴) انتخاب شهردار به مدت ۴ سال

(۵) بررسی و شناخت کمبودها نارسایی های اجتماعی، فرهنگی و آموزشی

(۶) برنامه ریزی در خصوص مشارکت مردمی

(۷) تصویب بودجه ی شهرداری

(۸) تایید صورت و جامع درآمد و هزینه ی شهرداری

(۹) تشویق مردم در گسترش مراکز تفریحی، فرهنگی و ورزشی و ...

مدیر شهری

Mary P Folletl مدیریت را هنر انجام امور بوسیله دیگران توصیف کرده و بر نقش دیگران و قبول هدف از سوی آنان تاکید کرده است. Herbert A Simon مدیریت را تصمیمگیری دانسته و این وظیفه را بهترین و اصلی ترین نقش مدیر قلمداد نموده است.

گروهی نیز مدیریت را علم و هنر هماهنگی کوشش ها و مساعی اعضای سازمان و استفاده از منابع برای نیل به اهداف معین توصیف کرده اند.

اما تعاریفی که تا حدودی مورد استفاده و قبول اکثریت علما صاحب نظران و مرتبطان علوم مدیریتی قرار دارد تعاریفی است که علم مدیریت را دربرگیرنده انجام وظایفی چون برنامه ریزی، نظارت و کنترل، سازماندهی، انگیزش، ارتباطات، هدایت و تصمیم گیری می دانند. همانگونه که یک مدیر موفق، مدیری است که تمام این اجزاء و عناصر سازمانی خود را در نظر داشته و آنها را می شناسد و برای رسیدن به اهداف سازمانی از آنها بهره گیری می کند، یک مدیر شهری نیز باید با شناخت اجزاء و عناصر شهری که بر آن مدیریت می کند ارتباط معقول و مناسبی بین این اجزاء برقرار کرده از علم و هنر خود در زمینه مدیریت برای توسعه و اعتلاء شهر و زندگی شهروندان به عنوان محور توسعه، بهترین بهره گیری را داشته باشد.

وظائف مدیر شهری

حال خواهیم دید که یک مدیر شهری به عنوان یک مدیر، چه وظایفی دارد و برای انجام این وظایف از چه ابزار و شیوه هایی باید استفاده کند.

مدیر شهر به عنوان برنامه ریز

برنامه ریزی، مجموعه ای از تصمیم گیری های سنجیده ای است که بر اساس قیودات کمی، کیفی، زمانی و مکانی شیوه دخالت انسان را در موضوعی مشخص بیان می کند. در برنامه ریزی، هدف مطرح است و پیش بینی باید کرد. یک مدیر شهر در ذهن خود و با کمک شهروندان به تعیین و شناسائی اهداف پرداخته، آنها را تجزیه و تحلیل کرده، کمیت و کیفیت آنها را بررسی می کند، زمان رسیدن به آنها را مشخص می سازد و مکان برآورده

شدن آنها را در نظر دارد و می شناسد. یک مدیر شهری راههای رسیدن به اهداف را شناسایی کرده و برای انجام نظارت و کنترل بر این راههای رسیدن به اهداف، به پیش بینی می پردازد. یک مدیر شهری از تمام متخصصان علوم شهری و انسانی برای برنامه ریزی شهری کمک می گیرد و تنها به معماران و شهرسازان اتکاء صرف ندارد به عبارت دیگر به برنامه ریزی و مدیریت شهری، با دیدی همه جانبه نگاه می کند و بالاخره مدیر شهری باید در شهر به برنامه ریزی عملیاتی (کوتاه مدت) و برنامه ریزی جامع (بلند مدت) بپردازد.

مدیر شهری به عنوان سازمان دهنده

همانطور که می دانیم شهر، مجموعه‌ای است متشکل از کالبد، فضا، انسانها و رفتارها. یک مدیر شهری باید از چگونگی سازماندهی و نحوه ارتباط میان این عناصر و تغییر و اصلاح آنها آگاهی داشته باشد، چرا که برای نیل به اهداف، سازماندهی، گامی ضروری می باشد یک مدیر شهری موفق، گونه های مختلف سازماندهی عناصر شهری را شناخته و بر حسب موقعیت موجود شهر و تهدیدها و فرصتهای پیش رو، مناسبترین نوع سازماندهی (سازماندهی بر مبنای هدف-سازماندهی بر مبنای نوع عملیات-سازماندهی بر مبنای منطقه عملیات و...) را برای دستیابی معقول و مناسب به اهداف انتخاب می کند. یک مدیر شهری باید سازماندهی را فعالیتی مستمر و مداوم دانسته و همواره برای انجام آن آمادگی لازم را داشته باشد و به عبارت دیگر مدیر شهری باید به سازماندهی مجدد بپردازد.

مدیر شهری به عنوان انگیزاننده

یک مدیر شهری باید اهداف، شهر و شهروندان را بخوبی شناسایی کرده، موانع رسیدن به آنها را در نظر داشته و برای رفع آن موانع به عنوان انگیزاننده ای قوی و کارآمد به تلاش بپردازد. مدیر شهری با انسانهایی روبرو است که طبیعتاً دارای خلیات و روحیات متنوع و گاه متضادی می باشند. او با در نظر گیری اهداف باید با بکارگیری مشوق ها و تنبیه های مناسب و موقعیتی و تقویت روحیات اجتماعی و مشارکتی شهروندان مسیرهای رسیدن به اهداف را هموارتر سازد و اصولاً یک مدیر شهری باید یک روانشناس اجتماعی خوب باشد و بایستی به آسیب شناسی روانی شهروندان پرداخته و روحیات آنها را با پیشرفت و تعالی همسو کرده و افکار عمومی جامعه شهری را ارتقاء بخشد.

مدیر شهری به عنوان تسهیل کننده ارتباطات

مدیر شهری ارتباطات بین شهروندان با محیط شهر، محیط شهر با شهروندان، شهروندان با مدیران شهری و مدیران شهری با شهروندان را بخوبی درک کرده و بر این فرایندهای ارتباطی، به گونه ای کارآ مدیریت کند. مدیر شهری باید در جهت برطرف سازی موانع ارتباطی، تلاش کرده و برای تسهیل هرچه بیشتر ارتباطات، کوشش به عمل آورد اصولاً بر اساس تجربه، پیشرفت جامعه بر پیشرفت ارتباطات بین عناصر آن بستگی دارد چراکه کشفیات بشری بر پایه شناخت روابط میان دو پدیده قرار دارد. یک مدیر شهری باید در جهت بهبود ارتباطات، که پیشرفت جامعه را بدنبال دارد، گونه ها و عناصر ارتباطی حوزه فعالیت خود را شناسایی کرده و با برنامه ریزی و نظارتهای صحیح به شفاف سازی هرچه بهتر ارتباطات کمک کند.

مدیر شهری به عنوان هدایتگر

در این مورد باید به نقش رهبری مدیر شهری به عنوان هدایت کننده شهروندان به سمت اهداف معین اشاره کرد. یک رهبر و هدایت کننده، پیروان خود را بخوبی شناخته، با خلیقات و روحیات آنها بخوبی آشنا بوده و با ایجاد انگیزه ها و ارتباطات موثر در بین آنها، انجام سایر وظایف خود در شهر را تسهیل کرده و شهروندان را با میل و علاقه به انجام وظایفشان ترغیب و راهنمایی می کند. هدایت و رهبری شهروندان بسته به سطوح فکری و موقعیتهای محیطی و اجتماعی آنها سبکها و شیوه های رهبر متفاوتی را از سوی مدیران شهری طلب می کند که یک مدیر شهری برای موفقیت باید آنها را شناخته و به موقع بکار بندد.

مدیر شهری به عنوان ناظر و کنترل کننده

همانطور که گفته شد برای رسیدن به اهداف مورد نظر شهر و شهروندان یک مدیر شهری در وظیفه برنامه ریزی خود به پیش بینی راههای رسیدن به اهداف و همچنین شیوه های نظارت و کنترل بر این راهها می پردازد. یک مدیر شهری باید با شیوه های نظارت آشنا بوده و نحوه بکارگیری اصول نظارتی را بداند، زیرا به کمک کنترل است که مدیریت نسبت به نحوه تحقق اهداف و نحوه انجام عملیات ها آگاهی یافته و قدرت پیشگیری و سنجش و اصلاح آنها را پیدا می کند. در فرایند کنترل، مدیر باید عملیات پیش بینی شده را با

عملیات انجام شده مقایسه کرده و در صورت اختلاف و انحراف بین آنچه که باید باشد و آنچه که هست به رفع و اصلاح آنها اقدام نماید.

مدیر شهری به عنوان تصمیم گیر

وظیفه تصمیم گیری مدیر شهری در تمام وظایف دیگر او نیز جلوه گر می باشد و جزء اجزاء اصلی و ارکان اساسی مدیریت به حساب می آید. یک مدیر شهری در نقش تصمیم گیرنده، برای رفاه شهروندان، برای توسعه آتی شهر و تعالی افکار عمومی جامعه شهروندی، بایستی تصمیم گیری کند او بایستی تمامی شرایط و موقعیت های محیطی فرهنگی اجتماعی اقتصادی و آتی شهر را مد نظر قرار داده و با شیوه ها و روشهای تصمیم گیری نیز آشنایی داشته باشد. مدیر شهری در امر تصمیم گیری باید فرایندهای تصمیم گیری را نیز دانسته و در هر مرحله از فرایند تصمیم گیری به سبک سنگین کردن فرصتها و تهدیدهای پیش رو نیز توجه داشته باشد.

منابع و مأخذ

منابع فارسی

- مدیریت شهری (کتاب های سبز راهنمای شهرداری ها)، احمد سعیدنیا، سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، ۱۳۹۳
- اصلاح نظام مدیریت شهری در ایران بر اساس رویکرد راهبردی، حسین پیرزاده و دیگران، سازمان مسکن و شهرسازی، ۱۳۹۷
- احمدی، بابک. کار روشنفکری، تهران: نشر مرکز، ۱۳۹۴.
- بحرینی، حسین (۱۳۹۳) فرآیند طراحی شهری، تهران: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران، چاپ نهم.
- پوپر، کارل ریموند. منطق اکتشافات علمی، ترجمه سیدحسن کمالی، تهران: نشر علمی و فرهنگی، ۱۳۹۴.
- زندگی سراس
- تامپسون، مل. خودآموز فلسفه، ترجمه بهروز حسینی، تهران: فرهنگ نشر نو، ۱۳۹۷. حقیقی، شاهرخ (۱۳۸۱) گذار از مدرنیته؟ نیچه، فوکو، لیونار، دریدا، تهران: نشر آگه
- دکارت، رنه. «گفتار در روش درست راه بردن عقل و طلب حقیقت در علوم»، در: سیر حکمت در اروپا، تألیف محمدعلی فروغی، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۶۷۷، ص ۱۶۷ - ۱۷۶.
- فریدمن، جان. برنامه ریزی درحوزه عمومی: از شناخت تا عمل، ترجمه عارف اقوامی مقدم، تهران: مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، ۱۳۹۷.
- فوکو، میشل. دیرینه شناسی دانش، ترجمه عبدالقادر سواری، تهران: گام نو، ۱۳۹۸.
- مراقبت و تنبیه: تولد زندان، ترجمه نیکوسرخوش و افشین جهاننیده، تهران: نشر نی، ۱۳۹۸.
- نظم گفتار، ترجمه و مقدمه باقر پرهام، تهران: نشر آگه، ۱۳۹۰.
- کلی، مایکل. نقد و قدرت بازآفرینی مناظره فوکو و هابرماس، ترجمه فرزانه سجودی، تهران: نشر اختران، ۱۳۹۵.
- کوان، رابرت. اسناد هدایت طراحی شهری، ترجمه کورش گلکار و سولماز حسینیون، تهران: انتشارات سلیمی، ۱۳۹۵.

گلکار، کورش و جلال آزادی «راهبرد توسعه شهر چیست؟» نشریه شهرنگار، شماره ۳۰ (۱۳۹۴)، صص ۵۹ - ۸۰.

گلکار، کورش «چشم انداز شهری/ محله پیشنهاد یک چارچوب مفهومی برای صورت بندی بیانیۀ چشم انداز»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۴ (۱۳۹۴)، صص ۲۵ - ۳۶.

لاوسون، برایان. طراحان چگونه می اندیشیند: ابهام زدایی ازفرایند طراحی، ترجمۀ حمید ندیمی، تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۴.

لنگ، جان. آفرینش نظریۀ معماری، ترجمۀ علیرضا عینی فر، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۹۱.
هابرماس، یورگن. نظریۀ کنش ارتباطی: عقل و عقلانیت جامعه، ترجمۀ کمال پولادی، تهران: موسسه انتشارات روزنامه اطلاعات، ۱۳۹۴.

نظریۀ کنش ارتباطی: جهان زیست و نظام: نقادی مفهوم کارکرد گرایانۀ عقل، ترجمۀ کمال پولادی، تهران: موسسه انتشارات روزنامه

دگرگونی ساختاری حوزه عمومی، ترجمۀ جمال محمدی، تهران: نشر افکار، ۱۳۹۴.

هیلی یر، جین. سایه های قدرت: حکایت دوراندیشی برنامه ریزی کاربری اراضی، ترجمۀ کمال پولادی، تهران: جامعۀ مهندسان مشاور ایران، ۸۹۱۳.

منابع غیر فارسی

- Alexander, C. "City Is Not a Tree", Design, No. ۲۰۶ (۱۹۶۶), PP. ۴۶-۴۵
- Notes on the Synthesis of Form, Cambridge, Mass: Harvard University Press, ۱۹۶۴.
- Broadbent, G. Design in Architecture, London: John Wiley and son Ltd, ۱۹۷۷.
- Callon, M. & B. Latour. "Unscrewing the Big Leviathan: How Actors Macro-structure Reality and How Sociologists Help Them to Do So", in K. Knorr-Cetina and A. Cicourel (eds) Advances in Social Theory and Methodology, London: RKP, ۱۹۸۱.
- Carmona, M. et.al. Public Places, Urban Spaces, London: Architectural Press, ۲۰۰۳. Cities Alliance. City Development Strategies – First Results, Washington, D.C, USA, ۲۰۰۴.
- Cooke, p. Theories of Planning and Spatial Development, London: Hutchinson, ۱۹۸۴.
- Darwin, C. The Origin of Species, New York: Random House, ۱۹۷۹.
- De Kort, I. et.al. "From Urban Planning Towards Strategic Integral Area Development", Conference of IAIA, Prague: Czech Republic, ۲۰۰۵.
- Fainstein, S New Directions in Planning Theory, Urban Affairs Review, no ۳۵ (۲۰۰۰), pp. ۴۵۱-۴۷۸.
- Faludi, A. "The Performance of Spatial Planning", Planning Practice & Research, ۲۰۰۰, ۱۵ (۴), pp. ۲۹۹-۳۱۸.
- Critical Rationalism and Planning Methodology, London: Pion Limited, ۱۹۸۶.
- Planning Theory, ۱۹۷۳.
- Flyvbjerg, B. & T. Richardson, "Planning and Foucault, in Search of the Dark Side of Planning Theory", in P. Allmendinger & M. Tewdwr Jones (eds.) Planning Futures: New Directions for Planning Theory, London: Rutledge, ۲۰۰۲, pp. ۴۴-۶۲.
- Forester, J. Planning in the Face of Power, Berkeley, L.A: University of California, ۱۹۸۹.
- Foucault, M. The Archaeology of Knowledge, trans. Alan Sheridan Smith, London: Tavistock, ۱۹۷۲.

- Discipline and Punish: The Birth of Prison, trans. Alan Sheirdan , New York: Vintage Books, ١٩٧٩.
- Power/ Knowledge: Selected Interviews and other Writings, ١٩٧٢-١٩٧٧, edited by Collin Gordon, New York: Pantheon Books, ١٩٨٠.
- The Ethics of Care for the Self as a Practice of Freedom", in Bernaver & Rasmussen (eds.) The Final Foucault, Cambridge, Mas: MIT Press, ١٩٨٨.
- Friedman, J. Planning Theory Revisited, Nijmegen: Nijme University Lectures, ١٩٩٧.
- Geddes, P. Cities in Evolution: An Introduction to the Town Planning Movement and the Study of Civics, London: Williams, ١٩١٥.
- George, V.R. "A Procedural Explanation for Contemporary Urban Design", in M. Carmona and S. Tiesdel(eds.) Urban Design Reader, London: Architectural Press, ٢٠٠٧, pp. ٥٢-٥٨.
- Habermas, J. The Theory of Communicative Action: Vol. ١: Reason and the Rationalization of Society, Boston, Mass: Beacon Press, ١٩٨٥.
- Habermas, J. The Theory of Communicative Action: Vol. ٢: Lifeworld and System: A Critique of Functionalist Reason, Boston, Mass: Beacon Press, ١٩٨٥.
- Habermas, J. Moral Consciousness and Communicative Action, Cambridge, Mass: MIT Press, ١٩٩٠.
- Hall, P. Urban and Regional Planning, London: Unwin Hyman, ١٩٨٩.
- Healey, P. Collaborative Planning, Shaping Places in Fragmented Societies, London: Planning a Practical Guide, New York: Van Nostrand Reinhold, ١٩٩٧.
- Heath, T. Method in Architecture, London: John Wily and Son Ltd, ١٩٨٤.
- Hillier, B. "Knowledge and Design", in Proceedings of EDRA- ٣ Conference, Dowden Hutchinson, ١٩٧٢.
- Hudson, B.M. "Comparison of Current Planning Theories: Counterparts and Contradictions", Journal of the American planning Association, Vol. ٤٥(١٩٧٩), pp. ٣٨٧-٣٩٨.
- Huxley, M. "The Limits to Communicative Planning: A Contribution to the Critique of Actually Existing Practice", Paper to Planning Theory Conference , Oxford: Oxford Brooks University , April ١٩٩٨

- Innes, J. "Planning Theory's Emerging Paradigm: Communicative Action and Interactive Practice", *Journal of planning Education and Research*, ۱۴ (۳) (۱۹۹۵), pp. ۱۸۳- ۱۹۰.
- Jacobs, J. *The Death and Life of Great American Cities*, New York: Random House, ۱۹۶۱.
- James, M.R. "Communication Action, Strategic Action and Inter_Group Dialogue", *European Journal of Political Theory*, ۲ (۲) (۲۰۰۳), pp. ۱۵۷-۱۸۲.
- Jones, J.C. *Design Methods*, ۲nd edition, London: John Wiley & Sons, ۱۹۹۲.
- Keeble, L. *Principles and Practice of Town and Country Planning*, London: Estate Gazette, ۱۹۵۲.
- Kneller, G.F. *The Art and Science of Creativity*, New York: Holt, Rinehart and Winston, ۱۹۶۵.
- Lang, J. *Urban Design: The American Experience*, New York: Van Nostrand Reinhold, ۱۹۹۴.
- Creating Architectural Theory: The Role of the Behavioral Sciences in Environmental Design*, New York: Van Nostrand Reinhold, ۱۹۸۷.
- Urban Design: A Typology of Procedure and Products*, London: Architectural Press, ۲۰۰۵.
- Lawson, B. *How Designers Think; The Design Process Demystified*, Oxford: Architectural Press, ۱۹۹۷.
- Madanipour, A. "Ambiguities of Urban Design", in M. Carmona and S. Tiesdel (eds) *Urban Design Reader*, London: Architectural Press, ۲۰۰۷, pp. ۱۲-۲۳
- Moughtin, C. et.al. *Urban Design: Methods and Techniques*, London: Architectural Press, ۱۹۹۹.
- Parshall S.A & W.M. Pena. *Problem Seeking: An Architectural Programming Primer*, London: John Wiley & Sons, ۲۰۰۱.
- Popper, K.R. *Conjectures and Refutations: The Growth of Scientific Knowledge*, New York: Rutledge & Kegan Paul, ۱۹۶۳.
- The Logic of Scientific Discovery*, London: Hutchinson Education, ۱۹۵۹.
- All Life is Problem Solving*, London: Rutledge, ۱۹۹۹.

- Rea & Kerzner. Strategic Planning a Practical Guide, New York: Van Nostrand Reinhold, ١٩٩٧.
- Richardson, T. "The Trans- European Transport Network: Environmental Policy Integration in the EU", European Urban and Regional Studies, ٤ (٤) (١٩٩٧), pp. ٣٣٣- ٣٤٦
- Roberts, M. An Introduction to Town Planning Techniques, London: Hutchinson Educational, ١٩٧٤.
- Roberts, M& C. Greed. Approaching Urban Design: The Design Process, ٢٠٠١.
- Rosen, R. Anticipatory Systems: Philosophical, Mathematical and Methodological Foundation, London: Pergamon Press, ١٩٨٥.
- Row, P.G. Design Thinking, Cambridge, Mass: MIT Press, ١٩٩١.
- Shirvani, H. The Urban Design Process, New York: Van Nostrand Reinhold, ١٩٨٥.
- Simon, H. Report of the Research Briefing Panel on Decision Making and Problem Solving, Washington, D.C: National Academy Press, ١٩٨٦.
- A Behavioral Model of Rational Choice, ١٩٥٧
- Sowa, J.F. Knowledge Representation, Pacific Grove, CA: Brooks / Cole, ٢٠٠٠.
- Stewart, I. Does God Play Dice? The Mathematics of Chaos, London: Wiley, ١٩٩١.
- Susskind, L. & C. Ozawa. "Mediated Negotiation in the Public Sector: the Planner as Mediator", Journal of Planning Education and Research, no ٤ (١٩٨٤), pp. ٥-١٥
- Taylor, N.M. Urban Planning Theory since ١٩٤٥, London: Sage Publication, ١٩٩٨.
- Whitehead, A.N. Process and Reality, Lectures Delivered in the Univ. of Edinburgh: ١٩٢٧- ١٩٢٨, Free Press, ١٩٧٩.

