



دانشکده علوم انسانی

«طرح‌های توسعه منطقه‌ای و شهری در ایران»

مدرس: دکتر سید موسی پور موسوی

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۴	مقدمه
۵	انواع برنامه‌ریزی
۵	برنامه‌ریزی ملی
۵	برنامه‌ریزی کلان
۵	برنامه‌ریزی جامع توسعه
۵	برنامه‌ریزی منطقه‌ای
۶	برنامه‌ریزی فضایی
۸	برنامه‌ریزی آمایش سرزمین
۱۰	برنامه‌ریزی کالبدی
۱۱	برنامه‌ریزی جامع
۱۲	برنامه‌ریزی شهری
۱۲	برنامه‌ریزی منطقه‌ای
۱۳	جایگاه برنامه‌ریزی منطقه‌ای
۱۳	دلایل نیاز به برنامه‌ریزی منطقه‌ای
۱۴	برنامه‌ریزی درون و میان منطقه‌ای
۱۵	روند و جایگاه قانونی و برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران
۱۶	آمایش سرزمین
۱۷	آمایش سرزمین در جمهوری اسلامی ایران
۱۹	مشخصات آمایش سرزمین
۱۹	اهداف آمایش سرزمین
۱۹	استراتژی سازماندهی فضایی توسعه
۲۰	اصول و اهداف برنامه‌ریزی آتی آمایش سرزمین
۲۰	اجرای اهداف آمایش سرزمین
۲۱	طرح‌های توسعه شهری
۲۲	مراحل تهیه طرح‌های توسعه شهری
۲۶	طرح جامع

۲۶	تعریف طرح جامع
۲۷	اهداف طرح جامع
۲۷	ضرورت تهیه طرح جامع
۲۹	مراحل آماده‌سازی طرح جامع
۲۹	اجرای طرح جامع
۳۰	طرح تفصیلی
۳۲	سابقه طرح‌های جامع و تفصیلی در ایران
۳۲	رواج الگوی برنامه‌ریزی جامع در ایران
۳۵	طرح جامع شهر تهران
۳۵	طرح تفصیلی شهر تهران
۳۵	محتوای طرح جامع شهری
۳۵	محتوای طرح تفصیلی شهر
۳۶	سابقه طرح‌های جامع و تفصیلی
۳۶	ارزیابی تجارب اجرای طرح‌های جامع - تفصیلی در ایران
۳۸	مسائل و مشکلات نظری طرح‌های جامع - تفصیلی
۳۹	مسائل و مشکلات روش‌های تهیه و تصویب طرح‌های جامع - تفصیلی
۳۹	مسائل و مشکلات اجرایی طرح‌های جامع - تفصیلی
۳۹	توضیح مربوط به طرح جامع و تفصیلی جدید تهران
۳۹	شورای راهبری و هدایت طرح توسعه شهری تهران
۳۹	مشاوران ۲۲ گانه
۴۰	مشاور طرح جامع
۴۰	مشاوران مطالعات فرادست و تکمیلی
۴۰	اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی جدید
۴۳	محورهای مهم اسناد طرح جامع جدید
۴۴	مطالعات نقش ملی و فراملی تهران
۴۴	ارتقاء نقش ملی و فراملی تهران
۴۵	مطالعات نقش منطقه‌ای تهران
۴۶	هدف‌ها و روش تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی جدید
۴۹	رئوس خدمات مشاور طرح جامع در زمینه مسأله تمام خدمات شهری

۴۹	محدوده‌ها و موضوعات نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگی
۴۹	نقشه پهنه‌بندی سطح شهر
۵۰	شناخت وضع موجود زیست‌محیطی شهر تهران در طرح جامع
۵۰	مقررات ساختمان
۵۱	نقش مسئول محلی
۵۳	مقررات احداث بنا
۵۴	گروه‌بندی ساختمان‌ها بر حسب اهمیت
۵۵	گروه‌بندی ساختمان‌ها بر حسب شکل
۵۶	گروه‌بندی ساختمان‌ها بر حسب سیستم سازه‌ای
۵۸	سیستم مقاوم جانبی در ساختمان‌های فولادی
۶۱	فهرست منابع

با گذشت حدود یک قرن و نیم از آغاز انقلاب صنعتی، جوامع مختلف ناگزیرند برای پیشبرد هدف‌های سیاسی، اجتماعی و اقتصادی، فعالیت‌های خود را بر پایه برنامه‌های علمی استوار سازند.

در ایران رشد شتابان شهرنشینی در سه دهه گذشته با توان تجهیز فضاهای شهری و گسترش زیرساخت‌ها متناسب نبود و مشاغل مولد مورد نیاز را ایجاد نکرد. از آنجا که توزیع فضایی شهرها و جمعیت کنترل شده در چهارچوب یک برنامه جامع که مبتنی بر هماهنگی‌های بخشی و ناحیه‌ای باشد صورت نگرفته است، مشکلات ناشی از رشد شتابان جمعیت شهرنشین ابعاد پیچیده‌ای یافته است؛ در نتیجه، مشکلاتی نظیر گرانی مسکن، بیکاری و اسکان غیررسمی به شدیدترین شکل ممکن در سیمای جامعه شهری کشور ظاهر شده است که رفع آنها مستلزم تلاش همه‌جانبه و برنامه‌ریزی شده‌ای است.

انواع برنامه‌ریزی

اصولاً برنامه‌ریزی، روشی برای فکر کردن درباره مسائل اقتصادی-اجتماعی است. برنامه‌ریزی معمولاً آینده‌نگر است و به ارتباط میان اهداف و تصمیمات گروهی توجه دارد و در جستجوی خط‌مشی‌ها و برنامه‌های جامع است.

- برنامه‌ریزی ملی: برنامه‌ریزی ملی، استراتژی‌های اقتصادی-اجتماعی در سطح ملی را در کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت مورد تأکید قرار می‌دهد. اینگونه برنامه‌ریزی‌ها بر سیاست‌های رشد توجه اساسی دارد. حوزه عمل برنامه‌ریزی ملی سطح کشور است و بیشتر محتوای اقتصادی دارد.

- برنامه‌ریزی کلان: برنامه‌ریزی کلان، عبارت است از: فرایند مطالعه، پیش‌بینی و تخصیص عوامل اساسی اقتصادی ملی در سطح کشور. در برنامه‌ریزی کلان، عوامل کلان اقتصادی نظیر تولید ملی، درآمد، صادرات، واردات، اشتغال، بیکاری و تعیین سهم بخش‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، دفاعی و غیره در جهت نیل به هدف‌های تعیین شده منظور نظر است.

- برنامه‌ریزی جامع توسعه: برنامه‌ریزی جامع توسعه، تلفیقی از برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و توسعه فضایی در جهت عمران هماهنگ در مناطق، از طریق تخصیص منابع اقتصادی بین بخش‌های اقتصادی و تخصیص فضایی توسعه بین فعالیت‌های مختلف، با رعایت تقدم و تأخر فعالیت‌ها در طول زمان می‌باشد.

«برنامه‌ریزی توسعه» عبارت است از: سازماندهی مطلوب فعالیت‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مورد نیاز. «توسعه در فضا» حاصل برنامه‌ریزی توسعه، تخصیص بهینه فضا بین فعالیت‌های مختلف، با توجه به قابلیت ملی مناطق؛ در دوره زمانی معین است. هدف برنامه‌ریزی توسعه، استفاده از منابع بالفعل و بالقوه کشور در جهت توسعه اقتصادی سریع است. در این نوع برنامه‌ریزی دولت سهم تعیین‌کننده‌ای دارد و مسئولیت تهیه و تنظیم و اجرای آن را به‌عهده دارد. برنامه‌ریزی توسعه به برنامه‌ریزی اقتصادی و برنامه‌ریزی فضایی تقسیم می‌شود. برنامه‌ریزی توسعه به لحاظ جامعیت، به برنامه‌ریزی جامع، غیرجامع و به اعتبار حیطه عمل، به سطوح ملی و منطقه‌ای تقسیم می‌شود.

- برنامه‌ریزی منطقه‌ای: برنامه‌ریزی منطقه‌ای فرایندی است، در جهت مشارکت مردم و مناطق در برنامه‌ریزی و فراهم آوردن موجبات برنامه‌ریزی از جهت انطباق با برنامه‌های کلان ملی و ویژگی‌های منطقه‌ای. بعضی از صاحب‌نظران برنامه‌ریزی منطقه‌ای را فرایندی در جهت تنظیم و هماهنگ کردن برنامه‌های مختلف اقتصادی-اجتماعی با نیازها و امکانات محلی تعریف می‌نمایند.

«کلودیوپتیت» از پیشتازان برنامه‌ریزی منطقه‌ای که سال‌ها وزیر عمران کشور فرانسه بود. برنامه‌ریزی منطقه‌ای را،

برنامه‌ریزی برای جامعه ذکر می‌نماید.

عده‌ای دیگر از صاحب‌نظران مسائل منطقه‌ای، برنامه‌ریزی منطقه‌ای را فرایند توجیه، تبیین و روشن نمودن آرمانهای اجتماعی و ارائه راه‌حل‌هایی در جهت سامان دادن به فعالیت‌ها در فضای فوق شهری می‌دانند.

در واقع برنامه‌ریزی منطقه‌ای تصمیم‌گیری و سرمایه‌گذاری در پروژه‌ها در سطح منطقه، در راستای توسعه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مناطق مختلف کشور است. بدیهی است برنامه‌ریزی منطقه‌ای پرداختن به رابطه بین انسان، محیط و فعالیت است و وجوه مشترکی با عامل جغرافیا و فضا، آمایش سرزمین و برنامه‌ریزی فضایی و برنامه‌ریزی کالبدی دارد. در واقع برنامه‌ریزی منطقه‌ای باید در چارچوب آمایش سرزمین انجام گیرد. برنامه‌ریزی منطقه‌ای از نظریه‌های مکان مرکزی، فضایی، ساختی، کارکردی، قوانین جغرافیایی، سلسله مراتب فضایی و روش‌های کمی اقتصادی و توان‌سنجی‌های محیطی بهره می‌گیرد. مسأله مهم در برنامه‌ریزی منطقه‌ای مشارکت مردم است. معمولاً برنامه‌ریزی منطقه‌ای بعد از برنامه‌ریزی ملی و به عنوان یک برنامه بعد از سطح ملی باید انجام پذیرد. در برنامه‌ریزی منطقه‌ای، هدف، استفاده بهینه از منابع، برای توسعه منطقه است. بنابراین شناخت توانها و تنگناهای منطقه جزء مبانی کار است. در برنامه‌ریزی منطقه‌ای توجه به ساختار طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، به خصوص اداری، سیاسی، نژادی، قومی، فرهنگی، مذهبی و کالبدی منطقه از اهم ضروریات است (زیاری، ۱۳۸۰: ۳۴-۳۰).

- برنامه‌ریزی فضایی: برنامه‌ریزی فضایی یک فرایند فکری است، که برای تحقق اهداف برنامه‌ریزی کالبدی، به کمک اقدامات سیاستی ضروری است. در واقع برنامه‌ریزی فضایی، تدوین گزینه‌های سیاستی است، که می‌توان از میان آنها یک سیاست را برگزید.

برنامه‌ریزی فضایی عبارت است از: نحوه توزیع و سازمانیابی انسان و فعالیت‌ها در پهنه سرزمین. برنامه‌ریزی فضایی روندی است برای بهره‌ورسازی و آرایش منطقی، حفظ تعادل و هماهنگی بین جمعیت، و تأسیسات اجتماعی و اقتصادی ایجاد شده در فضای ملی و منطقه‌ای و جلوگیری از بروز عدم تعادل و بازتاب‌های تخریبی و منفی در فضای سرزمین. در اصل برنامه‌ریزی فضایی تخصیص بهینه فضا به فعالیت‌های مختلف، بر اساس قابلیت‌های مناطق، و در دوره زمانی معین است. بدون برنامه‌ریزی فضایی ابزار حرکت و هدایت به سوی توسعه موزون و تعادل‌های منطقه‌ای وجود ندارد.

هدف از برنامه‌ریزی فضایی شناخت منابع زمین و چگونگی بهره‌برداری از این منابع، همرا با پیش‌بینی وضعیت آینده و استقرار مطلوب انسان، و عملکرد وی در طبیعت، به منظور تأمین رشد معقول، متعادل و مطلوب اقتصادی بر

پهنه سرزمین است. برنامه‌ریزی فضایی بلندمدت، عمدتاً اهداف و سیاست‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و ملی را دنبال می‌کند.

در اصل برنامه‌فضایی، برنامه‌ریزی ساختار کالبدی و فعالیتی سطح مورد برنامه‌ریزی است که به کاربرد فضا، ارتباطات، تسهیلات و غیره می‌انجامد. در برنامه‌ریزی فضایی، فضا، حجم زمانی و مکانی مجموعه فعالیت‌هایی است که انسان در طبیعت انجام می‌دهد. یا به عبارت دیگر، مجموعه‌ای از روابط بین انسان، محیط و فعالیت است. از طرفی فضا را می‌توان مجموعه‌ای از کالبد و محتوی دانست. هنگامی که صفتی به فضا نسبت داده می‌شود؛ حوزه یا قلمرو فضا را مشخص می‌سازد. فضای شهری بنابر کالبد فیزیکی شهر و در حیطه شهر قرار می‌گیرد.

«سازمان فضایی» عبارت است از: تربیت و نظم واحدهای یک مجموعه مشخص و هدفمند؛ یا سازمان فضایی ترتیب و توزیع نظام یافته واحدهای یک مجموعه در فضا، در راستای عملکردهای عمومی مجموعه است. هر سازمان فضایی دارای اجزایی به این شرح می‌باشد:

- **شبکه‌ها:** ارتباطات زمینی و دریایی و هوایی، خطوط انتقال نیرو و انرژی و مخابرات و کانال‌ها؛
 - **نقاط یا گره‌گاه‌ها:** شامل روستاها، شهرک‌ها، نواحی صنعتی و غیره؛
 - **لکه‌ها یا سطوح:** سطوح زیر کشت، جنگل و مرتع، کوهستان و بیابان و کویر، دریا و رودخانه و مرداب.
- معمولاً تحرک و جریان‌ها، پویایی سازمان فضایی را نمایانگر است. در اقتصاد فضا از طریق کنش متقابل فضایی به سازمان فضایی پی برده می‌شود و از جمله الگوهای حجم ترافیک، تلفن، رفت و آمد، پروازهای هواپیما و مقصد خرید کالا، در کنش متقابل فضایی ملاک قرار می‌گیرد.
- سطح‌بندی فضا عبارت است از: تعیین لایه‌های لازم یک سازمان. فرضاً سطح ملی، سطح منطقه، سطح ناحیه، سطح محلی که توسط مقیاس مشخص می‌گردد. به عبارت دیگر مقیاس حد رشد یک کانون؛ سطح سازمان فضایی نامیده می‌شود. ساختار فضایی عبارت است از: انطباق سازمان فضایی بر محیط فیزیکی. در اصل ساختار فضایی تجلی روابط درونی و بیرونی واحدهای یک مجموعه فضایی و جایگاه اجزاء آن بر بستر محیط فیزیکی است. یک ساختار فضایی، روابط عمودی سطح سازمانی فضایی‌اش را به صورت ارتباطات منعکس نموده و روابط افقی واحدها را از طریق حوزه‌های نفوذ و قلمروها نشان می‌دهد (زیاری، ۱۳۸۰: ۳۷-۳۴).

- برنامه‌ریزی آمایش سرزمین: اصطلاح آمایش سرزمین را برابر عبارت Land Use آورده‌اند. کلمه زمین علاوه بر این که به مشخصات و کیفیت‌های مادی و غیرمادی زمین اطلاق می‌شود. عمدتاً توسط کارشناسان علوم زمین به سه جنبه «طبقه‌بندی زمین»، «مالکیت زمین» و «آمایش سرزمین» معطوف می‌گردد.

کارشناسان سازمان برنامه و بودجه، آمایش را از ریشه «آمودن» به معنای «آبادکردن» گرفته‌اند. جغرافیدانان، آمایش سرزمین را بهره‌برداری از زمین و منابع آن از دیدگاه جغرافیای کاربردی یا برنامه‌ریزی تعریف نموده‌اند. در واقع مطالعه آمایش سرزمین نظم نوینی از سازماندهی منابع طبیعی و فعالیت‌های انسانی را بر پهنه سرزمین مهیا می‌سازد و به سازماندهی منطقی و معتدل فضای موجود حیاتی برای هرگونه تجمع انسانی می‌پردازد.

آمایش سرزمین از نظریه‌های مختلف از جمله «قطب رشد» و «عدم تمرکز توزیع مکانی فعالیت‌ها» بهره می‌برد و به اهداف توسعه منطقه‌ای، شبکه‌های بهینه خدمات زیربنایی، طراحی مطلوب سکونتگاه‌های انسانی، نظامی متعادل شهر و روستا و فعالیت‌های همگن اقتصادی-اجتماعی توجه دارد.

از نظر مهندسین مشاور ستیران، آمایش سرزمین عبارت است از: برنامه‌ریزی و سازمان دادن نحوه اشغال فضا و تعیین محل سکونت انسان‌ها و محل فعالیت‌ها و تجهیزات و همچنین کنش‌های بین عوامل گوناگون نظام اجتماعی-اقتصادی است.

آقای مجید مخدوم، آمایش سرزمین را: «تنظیم رابطه بین انسان، سرزمین و فعالیت‌های انسان در سرزمین به منظور بهره‌برداری در خود پایدار؛ از جمیع امکانات انسانی و فضایی در جهت بهبود وضعیت مادی و معنوی اجتماع در طول زمان تعریف می‌نماید».

تفکر آمایش سرزمین در فرانسه در ارتباط با تحلیل کمی از عدم تعادل در توزیع فضایی جمعیت، فعالیت و خدمات بعد از جنگ دوم جهانی، همزمان با پیدایش تفکر برنامه‌ریزی برای بازسازی کشور بوجود آمد. آمایش سرزمین در فرانسه تا اصلاحات اخیر، همیشه امر ملی، حتی اروپایی و جهانی بوده است و مقامات محلی در آن نقشی نداشتند.

امروزه نمایندگی آمایش سرزمین و اقدام‌های منطقه (داتار)، روابط قراردادی با مقامات غیرمتمرکز آمایش سرزمین یعنی استان‌ها (مناطق) برقرار می‌کند. بخش مهمی از طرح‌های آمایش سرزمین توأماً توسط دولت مرکزی و مناطق تهیه می‌شود.

در فرانسه هدف از تأسیس «داتار» ایجاد هماهنگی میان فعالیت‌های وزارتخانه‌ها در زمینه آمایش و عمران مناطق، نظارت بر حسن اجرای همه برنامه‌های آمایش سرزمین، ایجاد تحرک در مقاطع گوناگون مسئولیت، سازگار کردن تصمیم‌گیری‌های گذشته با شرایط روز و سرانجام ایجاد تحول واقعی در وضع اقتصادی است.

گروه‌های مطالعاتی داتار به شرح زیر است:

- مطالعات و آینده‌نگری؛
- امور مالی؛
- شهرسازی و زیربناها؛
- مکان‌یابی برای فعالیت‌ها؛
- راه‌اندازی توسعه منطقه‌ای؛
- مناطق حایل؛
- بخش‌های بین‌المللی؛
- تکنولوژی‌های نوین.

از جمله دستاوردهای داتار، ایجاد ۲۱ پارک طبیعی منطقه‌ای شامل ۲/۸ میلیون هکتار یا ۵/۲ درصد مساحت فرانسه است که در مناطق کوهستانی و جنگلی یا نواحی مشمول برنامه نوسازی روستاها ایجاد شده است.

از جمله سیاست‌های دیگر، نوسازی روستاهاست که در چارچوب آمایش سرزمین قرار داشت، و در نواحی مختلف انجام گردید. در یکی از نواحی، سیاست یکپارچه‌سازی اراضی کشاورزی تأمین خدمات روستایی و احداث راه‌های ارتباطی اتخاذ گردید. در یک منطقه دیگر سیاست ایجاد دامداری، توسعه توریسم و جنگل‌کاری و یا سیاست پرهیز از شهری شدن فضای کوهستان طراحی گردید.

آمایش سرزمین فرانسه، توجه خاصی به نواحی بحرانی و تمرکز صنعتی داشته است. در این میان ۳۰ ناحیه بحرانی دارای فعالیت صنعتی رو به افول تشخیص داده شده است. باید توجه داشت سیاست صنعتی فرانسه همواره ایجاد سازگاری میان تولیدات صنعتی با تقاضای جهانی است (زیاری، ۱۳۸۰: ۴۰-۳۷).

از جمله اقدامات دیگر تهیه طرح جامع بزرگراه‌ها، راه‌های آبی، طرح ترن با سرعت زیاد ارتباطات هوایی است. در مجموع آمایش سرزمین تاکنون سه مرحله را طی نموده است و وارد مرحله چهارم شده است.

مرحله اول ایجاد و تکوین فکر آمایش؛ مرحله دوم سیاست توزیع جغرافیایی فعالیت‌ها، منابع و مشاغل و مرحله سوم که دوره رکود اقتصادی اروپا بعد از ۱۹۷۳م. ناشی از بحران نفت بود و آمایش سرزمین یک سیاست تدافعی داشت. مرحله چهارم یا فعلی، سیاست توسعه متوازن شبکه‌های شهری، حفاظت از جهات مثبت زندگی روستایی است.

- برنامه‌ریزی کالبدی: برنامه‌ریزی یا طرح‌ریزی کالبدی، مدیریت خردمندانه فضا است. در دنیای امروز زمین از مواهب «کمباب» به شمار می‌رود. به همین دلیل بر سر استفاده از آن میان فعالیت‌های گوناگون انسان، مانند زراعت و باغداری، مرتع و جنگل، صنعت و معدن، شهر و روستا ... رقابت وجود دارد. پس تخصیص «عاقلا نه» زمین به این فعالیت‌ها از جمله مباحث برنامه‌ریزی است که بر روی هم طرح‌ریزی کالبدی خوانده می‌شود. از طرفی بسیاری از صاحب‌نظران طرح‌ریزی کالبدی را نظارت بر عمران فضا و دگرگونی آن بر اثر فعالیت‌های انسانی تعریف نموده‌اند.

طرح‌ریزی کالبدی معمولاً در سه سطح ملی، منطقه‌ای و محلی انجام می‌گیرد. تصمیم‌گیری‌های سطوح بالاتر، رهنمودی برای تهیه طرح‌ریزی سطوح پایین‌تر است که متقابلاً راهبردهای کلی طرح‌ریزی ملی و حتی منطقه‌ای از طریق طرح‌های محلی به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

از نظر زمانی برنامه‌های کالبدی به سه گروه: برنامه‌های بلندمدت یا بیش از ۲۰ سال، میان مدت ۱۰ تا ۲۰ ساله، کوتاه مدت ۴ تا ۶ ساله تقسیم می‌شوند. که از این لحاظ با برنامه‌های توسعه اجتماعی-اقتصادی، فرق دارد. در برنامه‌های اخیر معمولاً دوره برنامه کالبدی میان مدت ۵ سال و کوتاه مدت ۱ سال است.

اولین گزارش برنامه‌ریزی کالبدی در سال ۱۹۷۱م. تحت عنوان حفاظت منابع آب و خاک و صنایع آلوده کننده و مزاحم منتشر شد. بعداً در سال ۱۹۷۲م. دولت لویجی را در زمینه‌های زیر به تصویب مجلس رساند:

- چگونگی استفاده از سواحل دریا؛
- نواحی کوهستانی؛
- دسترسی به نواحی صعب‌العبور؛
- رودخانه‌ها؛
- مکان‌یابی صنایع؛
- احداث خانه‌های بیلاقی؛

• زمین‌های کشاورزی.

به‌طور کلی قرار شد طراحی کالبدی در سطح ملی از طریق برنامه‌های جامع و برنامه‌های ساختاری و کاربری زمین به اجرا گذاشته شود. بنابراین در حال حاضر تولید انرژی، مقررات مربوط به استخراج منابع کانی، حفاظت محیط زیست دریایی، حفاظت از جنگل و ایجاد آن در زمین‌های باتلاقی، حفاظت منابع آب، مسائل کودهای شیمیایی و سموم، بانک ژن برای حفاظت از گیاهان و جلوگیری از فرسایش ژنتیکی، توجه به اوقات فراغت، فعالیت‌های ماهیگیری، کنترل ساخت و سازها، مکان‌یابی صنایع و تأسیسات زیربنایی جزء مباحث کاری برنامه‌ریزی کالبدی محسوب می‌گردد.

برای آنکه برنامه کالبدی تحقق یابد، سازمان‌ها و نهادهای دولتی بایستی فعالیت‌های خود را در زمینه‌های: شبکه راه‌های زمینی، شبکه راه‌آهن، بنادر، بازسازی شهرها، نواحی تفریحی و فرهنگی، یکپارچه‌سازی اراضی، محیط زیست و جلوگیری از آلودگی آن، آب سالم و پاک، هوای تمیز و خاک غیرمسموم هماهنگ کنند. در مواردی با اجرای عوارض پارکینگ و هزینه ورودی به برخی از مکان‌های تفریحی، هزینه‌ها جبران می‌شود.

در هلدن برنامه‌ریزی کالبدی، محلی برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نیست. در واقع برنامه‌ریزی کالبدی در داخل دستگاه‌های دولتی و عمومی سامان می‌یابد. در هلدن در سطح ملی عوامل گوناگون مستقیم تا غیرمستقیم د ر امر برنامه‌ریزی کالبدی مشارکت دارند. این عوامل علاوه بر وزارتخانه‌ها شامل نهادهایی چون، اتحاد شهرداری‌ها، مؤسسه برنامه‌ریزی کالبدی و مسکن و کمیته‌های دولتی شامل کمیته ملی، برنامه‌ریزی کالبدی، شورای مشورتی کالبدی و سازمان برنامه‌ریزی کالبدی است (زیاری، ۱۳۸۰: ۴۶-۴۱).

- **برنامه‌ریزی جامع:** برنامه جامع کامل‌ترین نوع برنامه‌ریزی است. در هر برنامه جامع، اهداف، راهبردها، خط‌مشی، سیاست‌های اجرایی، برآورد مالی و نیروی انسانی و اسناد و مدارک به‌طور کامل مورد توجه قرار می‌گیرد. در برنامه‌ریزی جامع که گاهی برنامه توسعه و عمران نیز نامیده می‌شود، کلیه بخش‌های تولیدی و غیرتولیدی را شامل می‌گردد. برنامه جامع در واقع یک برنامه کلی و همه‌جانبه و یکپارچه است و معمولاً در سطح ملی، منطقه و ناحیه می‌تواند تهیه گردد.

برنامه جامع کلیه دیدگاه‌های اقتصادی، اجتماعی، فضایی و آمایشی را شامل می‌گردد. البته باید دید که برنامه جامع برای چه موضوعی مورد نظر است. معمولاً در اکثر کشورها بخصوص ایران، برنامه جامع توریسم، حمل‌ونقل، توسعه و عمران منطقه‌ای یا شهرستان یا شهر، کشاورزی و پروتئین حیوانی تهیه شده است.

برنامه جامع یک برنامه‌ریزی کلی است که به عنوان یک برنامه بالاسری برای برنامه‌های تفصیلی تلقی می‌گردد. مدت اجرای برنامه جامع معمولاً ۱۰ تا ۲۵ سال است. می‌توان گفت: برنامه‌ریزی جامع به ابعاد مادی و معنوی انسان و آنچه با او ارتباط دارد در یک دوره بلندمدت می‌پردازد. این نوع برنامه‌ریزی می‌تواند به صورت متمرکز و غیرمتمرکز عمل نماید. برنامه‌ریزی جامع در موارد برنامه‌ریزی توسعه و عمران، دارای ابعاد اقتصادی، فضایی، کالبدی، اجتماعی و آمایشی است.

- **برنامه‌ریزی شهری:** برنامه‌ریزی شهری عبارت است از: تأمین رفاه شهرنشینان، از طریق ایجاد محیطی بهتر، مساعدتر و سالمتر. برنامه‌ریزی شهری، در واقع جهت تأمین نیازهای خدمات شهری، و در نظر گرفتن عوامل مختلف اقتصادی و اجتماعی در یک سیستم برنامه‌ریزی شهری جامع و پویا، مشخص کردن سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهری، هماهنگ کردن آنها با سایر برنامه‌های عمرانی در سطح منطقه و کشوری و تنظیم برنامه‌ها و طرح‌ها در دوره زمانی معین است.

برنامه‌ریزی شهر را مانند یک موجود زنده می‌توان ذکر نمود. برنامه‌ریزی شهری مکانیزم اقتصادی که به صورت ارزش زمین، اجاره‌بها، مخارج ساختمان و غیره و مکانیسم اجتماعی شامل سنت‌ها، عادات اجتماعی، فرهنگ و مذهب و مکانیسم کالبدی و تقسیمات ناشی از آن را مورد مطالعه قرار می‌دهد.

برنامه‌ریزی شهری با آینده‌نگری خاصی که در جهت توسعه آینده شهر دارد بایستی با بهره‌گیری از آمار و اطلاعات و دردست داشتن نبض‌های اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی شهر به تجزیه و تحلیل مسائل شهر پرداخته و با بهره‌گیری از امکانات و یا به حداقل رسانیدن و یا کاهش محدودیت‌ها، با ارائه طرحی جامع، دقیق و گویا، با در بر داشتن کلیه امکانات رفاهی، به پیشنهادات لازم بپردازد (زیاری، ۱۳۸۰: ۵۵-۵۳).

برنامه‌ریزی منطقه‌ای

عبارت است از: فرایند توجیه و تبیین و روشن نمودن آرمان‌های اجتماعی و ارائه راه‌حل‌هایی در جهت سامان دادن به فعالیت‌ها در فضای فوق شهری. در مجموع می‌توان گفت برنامه‌ریزی منطقه‌ای عبارت است از روند منظم و مشکلی، برای انتخاب بهترین روش‌ها و مدل‌ها جهت رسیدن به اهداف رشد و توسعه در مناطق مختلف.

هدف برنامه‌ریزی منطقه‌ای را می‌توان عمران و توسعه مناطق، ایجاد دگرگونی کامل و اساسی در کلیه شئونات زندگی مردم و به کارگیری نیروهای مادی و معنوی و طبیعی منطقه، کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای و درون منطقه‌ای، کاهش اختلاف سطح شهر و روستا در درون منطقه و میان مناطق و توسعه پایدار منطقه‌ای، تعدیل ساختاری توسعه

اقتصادی-اجتماعی منطقه، افزایش سریع درآمد سرانه در داخل منطقه، تعیین و گسترش نیروهای تخصصی، افزایش کارایی اقتصادی، اطمینان از حفاظت محیط زیست و بهبود آن و استفاده از منابع طبیعی ذکر نمود (زیاری، ۱۳۸۰: ۹۱-۸۸).

- **جایگاه برنامه ریزی منطقه‌ای:** برنامه ریزی منطقه‌ای یک تفاوت اساسی با سایر برنامه ریزی‌ها دارد و آن برنامه ریزی برای یک منطقه است. با توجه به این که مفهوم منطقه متغیر است، بنابراین، نوع برنامه ریزی برای سرزمینی پیوسته و محدود مابین سطح ملی و سطح محلی (شهری) اطلاق می گردد. بنابراین برنامه ریزی منطقه‌ای در یک طیف پیوسته برنامه ریزی جای می گیرد. در این طیف برنامه ریزی منطقه‌ای فرایند تعیین و تنظیم اهداف اجتماعی در آرایش فعالیت‌ها و در فضای فراشهری است.

از آنجا که برنامه ریزی منطقه‌ای، برنامه ریزی در سطحی میانه (مابین سطح ملی و محلی) است، می تواند شکاف میان برنامه ریزی در سطح ملی و محلی را پر کند. در برنامه ریزی منطقه‌ای سعی بر آن است تا حوزه‌هایی که دارای ویژگی‌ها و استعدادهای بالقوه و مسائل اقتصادی-اجتماعی خاص هستند جدای از سایر مناطق مورد توجه قرار گیرند. گرچه توجه به سطح میانه امکان توجه به مسایل اقتصادی و فیزیکی را توأماً فراهم می سازد؛ اما در بعضی از کشورها، تمامی این سطوح را نمی توان در یک مقطع زمانی مشاهده نمود. در بعضی از کشورها منطقه و سطح ملی فاصله زیادی از یکدیگر دارند و یا تفاوت فاحشی را نمی توان میان مناطق بزرگ و مناطق کوچک دید. بنابراین در راستای ضرورت برنامه ریزی منطقه‌ای، نمی توان تأکید زیادی روی سطوح برنامه ریزی داشت.

- **دلایل نیاز به برنامه ریزی منطقه‌ای:** وجود مناطق با هویت فرهنگی و سیاسی جدا که بعضی مواقع موارد فشار را باعث می شود؛ وجود برنامه ریزی منطقه‌ای را محرز نموده است (نمونه فرانسه و انگلستان). توجه به مسایل عملکردی علت دیگری برای برنامه ریزی منطقه‌ای است. رشد سریع جمعیت یا افزایش شهرنشینی و مسایل ناشی از مناطق صنعتی دور افتاده ضرورت برنامه ریزی منطقه‌ای باعث شده است نزدیک ساختن سطوح ملی و محلی بهم، بهره برداری از منابع بین منطقه‌ای نیاز به برنامه ریزی منطقه‌ای را مبرم ساخته است. تنظیم برنامه‌ها و سیاست‌های ملی و نیاز به اطلاعات منطقه‌ای از عوامل دیگر نیاز به برنامه ریزی منطقه‌ای است. در برنامه ریزی‌های شهر بخصوص مادرشهرها و توجه به حوزه نفوذ شهرها به دلایل اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و ضرورت مطالعات و برنامه ریزی در چارچوب منطقه و نیاز به برنامه ریزی منطقه‌ای را باعث شده است.

به‌طور کلی می‌توان گفت: خواسته‌ها و نیازهای منطقه‌ای به صورت مجموعه‌های از عوامل فیزیکی، اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی مطرح می‌شوند و بین آنها روابط متقابلی مطرح می‌شود این مجموعه‌هاست که می‌باید برای مناطق مختلف یک کشور مورد بررسی قرار گرفته و به عنوان هدف‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای ارائه شوند.

- برنامه‌ریزی «درون» و «میان» منطقه‌ای: نقش اصلی برنامه‌ریزی منطقه‌ای برخورد مستقیم با مسایل عملکردی سطوح منطقه‌ای است. نقش دیگر برنامه‌ریزی منطقه‌ای گسترش برنامه‌ریزی محلی است و به حرکت، توزیع جمعیت، اشتغال، نیازهای اجتماعی-اقتصادی، و پیش‌بینی تسهیلات رفاهی شبکه ارتباطات که تصمیم‌گیری پیرامون آنها تنها در سطحی فراتر از حوزه عملیات مقامات محلی میسر است توجه می‌کند.

از طرف دیگر برنامه‌ریزی منطقه‌ای به جریان‌ات میان منطقه‌ای جمعیت و اشتغال، شناسایی و بهره‌برداری از منابع و پی‌گیری‌هایی اقتصادی بلندمدت که در یک قالب متوازن میان رشد یک منطقه و نیازهای رشد سایر نقاط کشور که تنها در حدود اختیارات دولت‌ها می‌تواند میسر گردد می‌پردازد.

مسایل مناطق شهری ناشی از رشد سریع جمعیتی و شهرنشینی و افزایش تحرک فردی که برنامه‌ریزی کاربری زمین را مطرح می‌سازد در حیطه برنامه‌ریزی درون منطقه‌ای مطرح می‌گردد.

در واقع هدف اصلی برنامه‌ریزی درون منطقه‌ای دستیابی به رابطه قابل قبول میان مردم و مشاغل و محیط در داخل منطقه است. به‌طور کلی اهداف اجتماعی برنامه‌ریز «درون منطقه‌ای» را می‌توان شامل پیش‌بینی مسکن، تسهیلات اجتماعی-فرهنگی و تفریحی و اهداف اقتصادی شامل کنترل ضررهای ناشی از تراکم جمعیت در مراکز شهری و توزیع سرمایه‌گذاری‌های جدید در سطح منطقه و در جهت تأمین اهداف فیزیکی، توجه به چگونگی فرم شهری و جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها ذکر نمود.

برنامه‌ریزی میان منطقه‌ای بیشتر به مسایل عقب‌ماندگی‌های اقتصادی در بعضی مناطق می‌پردازد و به برنامه‌ریزی اقتصادی در بهره‌برداری از منابع میان منطقه‌ای توجه دارد. بنابراین هدف اصلی برنامه‌ریزی میان منطقه‌ای بیشتر اقتصادی است و سعی در تنظیم رابطه منطقی میان انسان و مشاغل دارد. برنامه‌ریزی «میان منطقه‌ای» نیز مانند برنامه‌ریزی درون منطقه‌ای از نوع برنامه‌ریزی چند هدفی است از این رو برنامه‌ریزی میان منطقه‌ای سعی می‌کند تا به اهداف اصلی توجه؛ یعنی رشد اقتصادی، اشتغال کامل و برابری اجتماعی و فضایی دست یابد. در اغلب کشورها اشتغال کامل هدف توسعه اقتصادی است. با توجه به این که اشتغال و بیکاری دارای ابعاد فضایی و زمانی است، از

این رو از بین بردن نابرابری‌های منطقه از نظر اشتغال و بیکاری یکی از اهداف اصلی برنامه‌ریزی میان منطقه‌ای است (زیاری، ۱۳۸۰: ۹۶-۱۰۰).

- روند و جایگاه قانونی و برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران: همزمان با اجرای اولین برنامه در سال ۱۳۲۷، تفکر عمران مناطق و فعالیت‌های عمرانی توسط دولت شروع شد. سازمان برنامه و بودجه در سال ۱۳۳۲، با تأسیس سازمان توسعه دشت مغان چارچوب اجرایی تفکر عمران منطقه‌ای را ایجاد نمود.

در برنامه اول، با عقد قراردادهایی با مهندسين مشاور خارجی قرار شد؛ منطقه مغان مورد مطالعه قرار گیرد. هدف از این مطالعه، شناسایی توان‌های کشاورزی و اسکان عشایر شاهسون بود. در سال ۱۳۳۶، سازمان برنامه و بودجه با مهندسين مشاور خارجی در زمینه شناسایی توان‌های منطقه جنوب شرقی کشور مبادرت ورزید. نتایج این مطالعات منجر به اجرای طرح‌های کوچکی در سیستان و بلوچستان و کرمان شد.

در برنامه دوم عمران کشور، طی دوره ۴۱-۱۳۳۴ برنامه‌ریزی منطقه‌ای مورد توجه قرار گرفت و به عنوان ابزاری برای توسعه مناطق عقب‌افتاده ولی مستعد مطرح شد. در این دوره طرح توسعه منطقه خوزستان تدوین شد و سازمان آب و برق خوزستان بوجود آمد. در این منطقه برنامه‌هایی از قبیل احداث سد دز، شبکه توزیع برق، کشت نیشکر، ایجاد کارخانه قند در منطقه خوستان مدنظر قرار گرفت. در برنامه دوم قراردادی با مهندسين مشاور «آلن اباسکو» منعقد گردید. اما عدم توانایی مالی دولت در طول برنامه دوم مانع از اجرای طرح‌های پیشنهادی گردید. در برنامه سوم عمرانی کشور طی دوره ۴۲-۱۳۴۱ طرح‌های جامع عمرانی در مناطقی از کشور به مرحله اجرا درآمد. در سال ۱۳۴۵ برنامه‌های عمرانی در منطقه جیرفت در زمینه کشاورزی و دامپروری و صنایع کشاورزی به مرحله اجرا درآمد. در این دوره طرح عمران دشت قزوین به منظور بهره‌برداری اقتصادی از توان‌های طبیعی در راستای کشت و صنعت به مرحله اجرا درآمد. در سال ۱۳۴۵ سازمان عمران کهگیلویه و دشت گرگان تأسیس شد که هدف از آن بهره‌برداری از پتانسیل‌های طبیعی و کشاورزی در راستای نوسازی شده و روستاهای منطقه در کهگیلویه و ایجاد پروژه‌هایی در زمینه تأسیس کارخانه قند، شیر و روش صحیح آبیاری در دشت گرگان بوده است. در این دوره دفاتر فنی در مراکز استان‌ها و فرمانداریهای کل در راستای بررسی نیازهای مناطق بوجود آمد که بعداً این دفاتر پس از ایجاد وزارت آبادانی و مسکن ادارات کل وزارتخانه‌ها را در استان تشکیل دادند (زیاری، ۱۳۸۰: ۲۴۴-۲۴۳).

آمایش سرزمین (Land use):

تنظیم روابط بین انسان، فضا و فعالیت‌های انسان در فضا به منظور بهره‌برداری منطقی از تمام امکانات برای بهبود وضعیت مادی، معنوی و اجتماعی بر اساس ارزش‌های اعتقادی، سوابق فرهنگی، ابزار علم و تجربه در طول زمان (محمدنژاد، ۱۳۷۷: ۴-۲).

بر اساس تعاریف و مفاهیم متفاوت از توسعه، برداشت‌های گوناگون نیز از آمایش در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و جغرافیایی آن ارائه شده است.

ژان پل لاکازا^۱، آمایش سرزمین را چنین تعریف می‌کند: «منظور از آمایش سرزمین، رسیدن به مطلوب‌ترین توزیع ممکن جمعیت، توسط بهترین شکل توزیع فعالیت‌های اقتصادی-اجتماعی در پهنه سرزمین است». بر اساس مفاهیم جدیدی که در سال‌های اخیر در فرانسه منتشر شده است، می‌توان سطوح و تعاریفی را برای آمایش مورد نظر قرار داد:

«آمایش سرزمین در حال حاضر شامل سازماندهی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیط‌زیستی به منظور تحقق آینده‌ای مطلوب پیشنهاد می‌شود» (عندلیب، ۱۳۸۰: ۱۳-۱۲).

«آمایش سرزمین» در قالب «برنامه‌ریزی جامع» دارای سه بعد است:

- جنبه یا وجه اقتصادی فضای قلمروها؛
- جنبه یا وجه اجتماعی فضای قلمروها؛
- جنبه یا وجه مکانی (فضائی) قلمرو.

بنابراین آمایش سرزمین عبارت است از: برنامه‌ریزی در فرایند بهره‌برداری عقلانی از امکانات منابع و استعدادهای مناطق مختلفی (فضای ملی) که مجموعه سرزمین ملی را تشکیل می‌دهد، ولی در چارچوب برنامه ملی. به عبارت دیگر برنامه‌ریزی آمایش سرزمین به منظور بهره‌برداری منطقی از منابع و استقرار مطلوب جمعیت و تأسیسات در فضای ملی و اصلاح استقرار نادرست و غیرمنطقی منابع، جمعیت و تأسیسات به وضعیت مطلوب است. از این رو برنامه‌ریزی آمایش دید ملی دارد و از لحاظ زمانی در قالب یک برنامه‌ریزی درازمدت قابل پیش‌بینی است. امروزه در کشورهای اروپای شرقی این نوع برنامه‌ریزی را اصلاحاً برنامه‌ریزی فضائی یا اقتصادی فضائی می‌دانند.

آمایش سرزمین (برنامه‌ریزی یا طرح‌اندازی فضائی) را سازماندهی هماهنگ و سزاوار فضای حیاتی کشور در قالب سیاست‌های کلی محوری، توسعه درازمدت، همه‌سونگر اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی نظام

^۱ - Jean-Paul Lacaza

جمهوری اسلامی ایران در چارچوب منطقه‌بندی و تقسیم سرزمین تقسیمات کشوری و ضرورت‌های دفاعی دانست (چوخاچی زاده مقدم، ۱۳۷۸: ۱۰).

آمایش سرزمین عبارت است از: «تنظیم روابط بین انسان، فضا و فعالیت‌های انسان در فضا، به منظور بهره‌برداری منطقی از تمامی امکانات برای بهبود وضعیت مادی، معنوی و اجتماعی، بر اساس ارزش‌های اعتقادی، سوابق فرهنگی، ابزار علم و تجربه در طول زمان. طرح آمایش سرزمینی، سیمای آتی توسعه‌یافتگی را به تصویر می‌کشد و ابزاری برای تجهیز و سازماندهی آگاهانه محیط، در جهت نیل به اهداف می‌باشد».

مسئله آمایش سرزمین، توزیع جغرافیایی بهینه منابع، فعالیت‌ها و مشاغل است. آمایش سرزمین در واقع مدیریت عقلایی فضا است. یعنی تخصیص عاقلانه زمین به فعالیت‌های مختلف اسکان، زراعت، باغداری، مرتع، جنگل، صنعت، معدن، شهر، روستا است. از طرفی هرگونه اقدام عمرانی که اهمیت منطقه‌ای و فضایی داشته باشد، مفهوم آمایش سرزمین است.

امروزه علاوه بر سرزمین، سطوح آبی کشور یعنی دریا، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، رودخانه‌ها هم موضوع آمایش سرزمین است. آمایش سرزمین در سه سطح ملی، منطقه‌ای و محلی انجام می‌گیرد. به‌طور کلی مهم‌ترین مسئله در آمایش سرزمین اتخاذ یک سیاست ملی اسکان جمعیت در سطوح مختلف شهر، روستا و جامعه عشایری کشور است. در واقع آمایش سرزمین به جمعیت و فضا، مدیریت فضا شامل نظام گره‌ها، شهر و آبادی‌ها، از لحاظ کارکرد، نظام شبکه‌های ترابری میان شهر و روستا و نظام نواحی که مبین کاربرد زمین توسط فعالیت‌های زمین مانند کشاورزی، جنگلداری، مرتع‌داری، صنعت و معدن است، توجه دارد. آمایش سرزمین به الگوی توزیع فضایی فعالیت‌های انسانی یعنی مجموعه ویژگی‌های نظام گره‌ها و شبکه‌ها و ناحیه‌ها می‌پردازد (زیاری، ۱۳۷۸: ۲۶۲).

- آمایش سرزمین در جمهوری اسلامی ایران: در ایران، مفهوم آمایش با مفهوم توسعه منطقه‌ای، القائی و بدون خواستگاه‌های درونی است، وابسته به عوامل بیرونی و زیر سلطه الگوهای توسعه جهانی و در نهایت به علت مصرف درآمدهای سرشار نفتی قوام یافته است. هدف آمایش سرزمین این است که به برنامه‌ریزی بعدی جدید بدهد که همان نحوه توزیع و سازمان‌یابی انسان‌ها و فعالیت‌ها در سراسر سرزمین ملی است. آمایش سرزمین به

مسائل زیر توجه دارد:

- به فضا و جغرافیا؛
- به دورنمای درازمدت؛

- به برداشت کلی در برگیرنده عوامل بین منطقه‌ای؛
 - به بعد کیفی مشکلات؛
 - تدوین و تشخیص وضعیت موجود و گرایش‌ها؛
 - ساختارهای جامعه در طرح‌ها و پژوهش‌های قلمروها (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۱: ۲۳-۲۲).
- از آغاز پیدایش تفکر آمایش سرزمین در محیط برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری کشور تلقی‌های متعددی از معنا، ماهیت، کاربرد و جایگاه آن در نظام تصمیم‌گیری وجود داشته است. تا به حال مضامین مختلفی نظیر «بهره‌وری از سرزمین»، «سازماندهی فضایی اقتصاد» (توزیع جمعیت و فعالیت در سرزمین)، «توسعه کالبدی و فیزیکی» و «تصویرسازی درازمدت توسعه ملی» برای آمایش سرزمین طرح شده است.
- از جنبه کاربرد و جایگاه آمایش سرزمین در نظام تصمیم‌گیری نیز بنا به شرایط، نیازهای متنوع و وسیعی بر شمرده شده است:
- برای حفاظت و کنترل منابع طبیعی و محیط‌زیست؛
 - برای تمرکز زدائی، مدیریت سرزمین و تقسیمات کشوری؛
 - برای منطقه‌ای کردن برنامه‌های میان‌مدت و هدایت روندهای توسعه شهری، منطقه‌ای و ملی؛
 - برای ایجاد تعادل بین مناطق مختلف کشور؛
 - برای یکپارچه‌سازی مناسبات اقتصادی و اجتماعی مناطق مختلف کشور.
- طبق مطالعاتی که انجام شده است. آمایش سرزمین به عنوان فرایند دیدگاه‌سازی درازمدت توسعه، مدنظر قرار گرفته است زیرا:
- جامع‌نگری و کل‌گرایی از آغاز جزء خصوصیات اصلی آمایش سرزمین شمرده شده است؛
 - «فضا» عرصه تجلی و انعکاس تصمیمات و واکنش‌های اقتصادی و اجتماعی است؛
 - مفاهیم ذهنی در برخورد با واقعیت‌ها جنبه عینی یافته و قابل درک و ارزیابی می‌شوند (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۸: ۱۲-۱۱).

- مشخصات آمایش سرزمین:

• انسان، رفاه او و همچنین روابط متقابل او و محیط زیست، هسته مرکزی هرگونه اندیشه آمایشی را تشکیل می‌دهد. آمایش سرزمین می‌باید با تضمین کیفیت زندگی مناسب انسان در یک محیط مطلوب در خدمت شکوفایی شخصیت او باشد؛

• آمایش سرزمین باید دموکراتیک، جامع، قابل اجرا و آینده‌نگر باشد (همان: ۳۴-۳۳).

- اهداف آمایش سرزمین:

- ایجاد تعادل در توزیع جغرافیایی جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی-اجتماعی متناسب با امکانات و قابلیت‌های هر منطقه؛
- ایجاد تقسیم کار تخصصی بین مناطق مختلف کشور متناسب با مزیت‌های نسبی و قابلیت‌های هر منطقه؛
- گسترش و تجهیز فضای توسعه در راستای الزامات یکپارچه‌سازی و تعادل بخشی فضای ملی؛
- بازسازی فضای توسعه به منظور بهبود، احیاء و ترمیم عملکردهای مناطق آسیب‌دیده از جنگ تحمیلی و یا عوارض طبیعی؛
- حفاظت از منابع طبیعی و محیط‌زیست در فرایند بهره‌وری از امکانات سرزمین؛
- ایجاد شبکه‌ای سازمان یافته و سلسله مراتبی در جامعه شهری کشور از بالاترین تا پایین‌ترین سطح؛
- سازماندهی فضائی جامعه و روستائی و عشایری به منظور ایجاد توسعه‌ای یکپارچه.

- **استراتژی سازماندهی فضایی توسعه:** در جهت مقوله تعیین خط‌مشی‌های سازماندهی فضایی، معمولاً ابعاد اقتصادی توسعه و «ابعاد اجتماعی توسعه» دو نیروی تعیین‌کننده و در بسیاری موارد رقیب یکدیگرند. از یک سو از دید جنبه‌های اقتصادی، فضاهایی برای استقرار فعالیت‌هایی توصیه می‌شوند که از جنبه‌های اجتماعی آثار زیانباری به بار خواهند آورد. از سوی دیگر با عمده شدن جنبه‌های اجتماعی و یکپارچه‌سازی و تعادل بخشی در پهنه سرزمین، توسعه فضاهایی اولویت می‌یابد که پرداختن به آنها از نظر اقتصادی مقرون به صرفه نیست. نظیر تجهیز شبکه‌های زیربنایی و تقویت مراکز جمعیتی در مناطق توسعه نیافته که توأم با سرمایه‌گذاری زیاد و کلاً دیر بازده می‌باشد.

برای این که حدی منطقی در نگرش‌های اقتصادی و اجتماعی به موضوع توسعه فضایی تعیین شود و در عین حال شرایط عینی برای تحقق اهداف آمایش سرزمین فراهم آید، استراتژی سازماندهی فضایی توسعه از گرایش‌های بیشتر اقتصادی در مقاطع اولیه توسعه، به گرایش‌های بیشتر اجتماعی در مقاطع بعدی تحول خواهد یافت.

بنابراین در مقاطع اولیه توسعه خط‌مشی تمرکز نسبی در توسعه فضایی - اولویت نسبی فضاهای توسعه یافته - در آمایش سرزمین به دلیل زیر مد نظر می‌باشد:

- صرفه‌جویی در سرمایه‌گذاری به لحاظ استفاده بیشتر از ظرفیت‌های موجود و به دست آوردن امکان سرمایه‌گذاری بیشتر در طرح‌های تولیدی؛

- صرفه‌جویی در زمان به لحاظ بهره‌برداری از ظرفیت‌ها و زیربناهای آماده بازدهی سریع‌تر سرمایه‌گذاری‌های تولیدی و حداکثر استفاده از نیروی متخصص موجود؛

- توجه به نقاطی در مناطق کمتر توسعه یافته به عنوان کانون‌های محرک توسعه و اشاعه‌دهنده فرایندهای توسعه ملی و گسترش نسبی ظرفیت‌ها برای پذیرش فعالیت‌های بعدی توسعه.

- اصول و اهداف برنامه‌ریزی آتی آمایش سرزمین: سطوح گوناگون آمایش سرزمین از طرح‌ریزی تا اجرا و شکستایی آن برای حسن اجرای سیاست‌ها و رهنمودهای کلی حکومت باید زیر نظارت نمایندگان مقام معظم رهبری، دستگاه قانون‌گذاری، دستگاه اجرا و دستگاه دفاع باشد:

- احاطه بر آن بخش از جهان‌بینی اسلامی که در پرتو آنها جامعه و فضای فرهنگ مادی جامعه، سازمان می‌یابد؛

- احاطه بر قوانین علوم زمین و اکولوژی گیاهی و جانوری، به‌ویژه جغرافیا؛

- احاطه بر تاریخ مردم و فرهنگ کشور، چگونگی تکوین ساختارها و کارکردهای نظام سازمان فضایی کشور، اعم از کوچ‌نشینی، روستا‌نشینی، شهرنشینی، مجتمع‌ها و شهرک‌های صنعتی؛

- احاطه بر مبنای علوم برنامه‌ریزی اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و اداری به‌ویژه روش‌های برنامه‌ریزی فضایی (آمایش سرزمین) خرد و کلان؛ و

- داشتن مشرب و احساس هنری و زیبا شناختی درباره طراحی و شکل فضای سرزمین (اعم از محلی، ناحیه‌ای و ملی) (چوخاچی‌زاده، مقدم، ۱۳۷۸: ۱۳-۱۰).

- اجرای اهداف آمایش سرزمین:

- دستیابی به اهداف آمایش سرزمین در درجه اول یک مسأله سیاسی است؛

- بسیاری از سازمان‌های خصوصی و عمومی با کش‌های خود در توسعه و یا تغییر داده‌های فضایی سهیم‌اند؛

- آمایش سرزمین هم خود را به هماهنگی بین بخش‌های گوناگون معطوف می‌دارد. اهم تلاش‌هایی که باید هماهنگ شوند عبارتند از: توزیع جمعیت، فعالیت‌های اقتصادی، مناطق مسکونی و تأسیسات عمومی و منابع انرژی؛

همچنین سازماندهی حمل و نقل، آبرسانی، دفع فاضلاب، جلوگیری از آلودگی صوتی، دفع زباله، حفظ محیط زیست، حراست منابع طبیعی و آثار تاریخی و فرهنگی می باشد؛

- آمایش سرزمین هماهنگی و همکاری میان سطوح گوناگون تصمیم گیری و تعدیل منابع مالی را تسهیل می نماید. ادارات گوناگون دست اندرکار مسائل آمایش سرزمین باید به اختیارات و منابع مالی لازم تجهیز شوند تا بتوانند مبادرت به اتخاذ تصمیمات و انجام آنها نمایند. این ادارات باید هنگام کار خود همراه کلیه تدابیر مدنظر و مطرح در سطوح بالاتر و پایین تر را در افکار و اعمال خود منظور کنند و متقابلاً به یکدیگر به طور منظم گزارش دهند تا بتوانند هماهنگ مطلوبی در سطوح محلی، منطقه ای، ملی، اروپایی و بین المللی، در زمینه همکاری فرامرزی ایجاد نماید؛
- مشارکت عموم؛ هر سیاست آمایش سرزمین، در هر سطحی باید مبتنی بر مشارکت فعال شهروندان باشد.

طرح های توسعه شهری

تفکر در خصوص تهیه طرح برای شهر و بررسی ابعاد مختلف توسعه آتی آن از قدمت زیادی برخوردار نیست و واقعیت آن است که با هر یک از تقسیم بندی های انجام گرفته در این خصوص مقایسه شود، مشخص می گردد که مدت زمان قابل تصور برای تفکر و تهیه طرح شهری حداکثر دو قرن است که از اوایل قرن نوزدهم به بعد را شامل می شود. بنابراین شهرسازی نسبت به برخی علوم دیگر از عمر کوتاهی برخوردار است و خصوصاً در جریان تحولات انجام گرفته در طول دو سده اخیر نیز با نوساناتی مواجه بوده است که بعضاً دگرگون کننده برخی بنیان های اساسی این علم شده است.

با شروع قرن بیستم و رواج تفکرات علمی مبتنی بر پوزیتیویسم و اثبات گرایی تجربی حاکم بر علوم تفکرات طرح شهری و توسعه آن نیز از قاعده کلی تبعیت می کند و به همین دلیل شیوه های تفکر مباحث شهری یکباره از مسائل انتزاعی و کلی به موارد عینی و جزئی تبدیل می گردد و توجه به مسائل عمومی و روزمره همچون بهداشت، حمل و نقل، میدان و فرم شهری جای خود را به مسائل کلی همچون طبقه بندی نظام مسکن (نظریه رابرت اوئن ۱۷۷۱-۱۸۵۸) جامعه اشتراکی فالانستر (نظریه شال فوریه ۱۸۳۸-۱۷۷۲) و طرح قصر اجتماعی (نظریه ژان باتیست گودن ۱۸۱۹-۱۸۸۸) می دهد.

وارد شدن عرضه مهندسی عمدتاً با مفهوم Civil در شهرسازی که عموماً با ماهیت عمران و ساختمان سازی قابل بیان است، تغییر عمیقی در اندیشه و شیوه عمل شهرسازی به جای می گذارد و باعث می شود که ماهیتاً جایگاهی زمینی پیدا کند و از تخیلات به واقع روزمره تغییر یابد. به همین دلیل توجه به جنبه های کالبدی شهر هم در نقشه

شهری (طرح خیابان‌بندی شطرنجی Grid Iron) و هم عناصر شهر (میدان‌های بزرگ توسط بارن اوسمان) نمود می‌یابد از این مقطع اصول نظری شهرسای مدرن پایه‌ریزی می‌شود و توجه شدید به کمیاب معماری و جدایی فعالیت‌های شهری به عنوان یک اصل اجتناب‌ناپذیر معرفی می‌گردد (تفکرات لکر بوزیه، ۱۹۶۵-۱۸۸۷).

از طرف دیگر وقوع جنگ جهانی دوم و تبعات ناشی از تخریب همه‌جانبه شهرها در اثر جنگ باعث شد که توسعه شهری از نگاه تک بعدی به چند وجهی تغییر یابد و به همین دلیل توجه به مشکلات شهری از نگاه جامع دیدن به همه مسائل شهری مطرح می‌گردد. به این امید که جامع‌بینی بتواند همه پیچیدگی‌های نظام شهری را حل کند و محققان مختلف هر یک از فراخور علم مکسب خود به شناخت و تحلیل برسند. نتیجه نهایی این تحول، این بود که امر شهرسازی جامعیت می‌یابد و متخصصان اقتصاد، جامعه‌شناسی، جغرافیا، حقوق علاوه بر معمار و مهندس قبلی برای تدوین طرح شهری فرا خوانده می‌شوند و همین امر مقدمه‌ای بر تولد دانش شهرسازی در مفهوم آکادمیک آن می‌شود، شاید بتوان که ویژگی‌های این دوره رجعت به دوران نخست شهرسازی است که در آن تخصص‌های غیر فنی در عرصه‌های نظری و خصوصاً با گرایش‌های اقتصادی، اجتماعی و مالی به ارائه ایده پرداختند. اما در عین حال به دلیل تلفیق تخصص‌های گوناگون، نقش محوریت یک حرفه (اعم از معمار یا جامعه‌شناسی و اقتصاد) از بین رفته و تفکر جامع‌نگری در طرح‌های توسعه شهری گسترش می‌یابد.

از اوایل دهه ۱۹۷۰ میلادی، ضرورت کاربرد روش‌های جایگزینی مطالعات جامع در طرح‌های شهری مطرح می‌گردد و تأکید بر نظریات جایگزین، خصوصاً نظریه عمومی سیستم‌ها عنوان می‌شود. به عبارتی رابطه انسان با محیط (شهروند با شهر) و عناصر تشکیل‌دهنده سیستم شهری در شیوه جدید مطرح می‌شود. از این نظر نگاه به شهر همچون سیستمی پیچیده، احتمالی و در حال تکامل دیده می‌شود که استفاده از مبانی نظری و روش‌های عملی آن در مطالعات شهری، اجتناب‌ناپذیر است. توجه به شهر باید همچون مجموعه‌ای از عناصر باشد که با هم چنان در رابطه‌ای متقابل قرار می‌گیرند که تغییر در هر عنصر تشکیل‌دهنده مجموعه، موجب، تغییر سایر عناصر و در نتیجه کل مجموعه می‌شود. عناصر سیستمی که در یک شهر قابل بررسی است شامل، انسان، فعالیت‌ها، مکان اختصاص یافته به آنها و ارتباطات مادی و غیرمادی است.

- مراحل تهیه طرح‌های توسعه شهری: سیر تحول دیدگاه‌ها و روش‌های عملی حاکم بر طرح‌های توسعه شهری در کشورهای مختلف (خصوصاً اروپای غربی) طی دو قرن که از آغاز پیدایش شهرسازی سپری شده است به ۴ مرحله متفاوت به شرح زیر قابل تقسیم است.

• **مرحله اول (از ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰م):** در این دوره، هنوز شهرسازی به عنوان حرفه‌ای مستقل به وجود نیامده است. عمده کسانی که درباره چگونگی توسعه شهرها نظر می‌دهند، نظریه‌پردازان مسائل اجتماعی برای رفع مشکلات طبقات اجتماعی هستند که با ذکر خصوصیات در خصوص شهر مطلوب یا ایده‌آل خود نظر می‌دهند و عموم ایده‌های مطرح شده که به صورت اتویا مطرح می‌شود شهر مناسب را خارج از شهرهای موجود می‌داند و به همین دلیل به شرایطی اصطلاحاً آزمایشگاهی می‌اندیشند که برای تحقق شهر مورد نظر باید هرگونه محدودیت و مانع به عنوان پیش فرض اولیه برداشته شده تا شهر ایده‌آل به صحنه ظهور برسد. بنا به همین دلیل است که بهترین نظریات مطرح شده این دوره همچون شهر خیالی رابرت اوئن (۱۸۵۸-۱۷۷۱) و فالانستر شال فوریه (۱۸۳۸-۱۷۷۲) هیچگاه جنبه اجرایی پیدا نمی‌کند. زیرا بسیاری از این نظرات با پیش فرض تغییر شرایط وضع موجود و ساختارهای حاکم بر نظامی است که بر اساس ساختار سیاسی-اقتصادی ناشی از تحولات انقلاب صنعتی به وجود آمده است و قاعدتاً تغییر آن از عهده یک شهر ساز صرف برنمی‌آید. برخلاف آنچه که در حومه‌های شهری بدون ضابطه و برنامه روی می‌دهد، بازسازی مرکز شهری در چارچوب‌های طرح‌های مدون صورت می‌گیرد، اهداف و محتوای این طرح‌ها از طرف هیأت حاکمه با توجه به نیازهای جوامع و دولت‌های جدید تعیین می‌شود و طی آن پیش‌بینی‌هایی برای ایجاد مراکز جدید اداری و خدماتی، میدان‌ها و شاهراه‌های جدید ارتباطی، پل‌ها، خطوط مترو راه‌آهن و تأسیسات زیربنایی آب و فاضلاب می‌شود. عمده این طرح‌ها با کمک تکنسین‌های جدیدی تهیه و اجرا می‌شود و معماران این قرن که بیشتر سرگرم ساختن ابنیه تشریفاتی هستند با این فعالیت‌ها بیگانه می‌مانند. حومه‌های نوساز شهری نیز که خیلی زود بخش اعظم ساختار شهر مدرن اروپایی را تشکیل دادند، خود به خود و بدون دخالت معماران توسعه می‌یابند. به عبارتی زمانی که عواقب منفی این حومه جزء لاینفک ساختار شهری می‌شود، لزوم تدوین طرح برای آنها احساس می‌شود. در بین نمونه‌های مطرح این دوره باید به طرح بارن اوسمان برای مرکز شهر پاریس اشاره کرد الگویی برای بازسازی مراکز شهری در سایه کشورهای اروپایی و به تدریج سایر کشورها می‌شود.

• **مرحله دوم (۱۹۵۰-۱۹۰۰م):** نیمه اول قرن بیستم علاوه بر ایجاد تأکید اندیشه‌های پوزیتیویسمی و بروز دو جنگ جهانی، زمینه بیشتری را برای تفکر بیشتر و منطقی‌تر به مفهوم توسعه شهری ایجاد می‌نماید. به همین دلیل کنگره چهارم معماری مدرن (سیام) کلاً به موضوع شهرسازی اختصاص می‌یابد و طی آن یک الگوی نمونه برای تهیه نقشه‌های شهری ارائه می‌گردد که بر طبق آن برای هر شهر باید ۳ نقشه تهیه شود. یکی برای نشان دادن شیوه

استفاده از زمین، دومین نشان دادن وضعیت معابر و سومین نقشه برای تکمیل موقعیت شهر با توجه به محیط اطراف آن. الگوی فوق‌الذکر مبنای تهیه طرح‌های توسعه شهری برای ۳۳ شهر از جمله لندن، پاریس، برلین، دیترویت، مادرید می‌گردد ولی این الگو تنها نقشه‌های وضع موجود را نشان می‌دهد، علاوه بر این، در فاصله دو جنگ جهانی، روش‌هایی که برای سامان‌دادن شهرهای بزرگ به کار گرفته می‌شود، عمدتاً پراکنده و نامنسجم هستند و طرح‌های کلی شهری از محدوده مراکز شهری فراتر نمی‌روند. تنها تجربه ۳ پایتخت اروپایی (آمستردام، پاریس و لندن) از این قاعده مستثنی است و طرح در محدوده‌ای فراتر از مرکز شهری و به عبارتی منطقه پیرامون شهری مورد بررسی و پیشنهاد قرار می‌گیرد. نکته مهم مرتبط با این مقطع این است که شروع تجربه تهیه طرح توسعه شهری به صورت جامع و توجه به تخصص‌های مرتبط با مسائل شهری ولی جدا از آن همچون جمعیت‌شناسی، اقتصاد، حقوق از این زمان به بعد آغاز می‌شود و حرفه شهرسازی بر مبنای عام دیدن همه مسائل شهری از این زمان شروع می‌شود و متعاقباً نیز گسترش سریعی را در کشورهای مختلف پیدا می‌کند.

• **مرحله سوم (۱۹۷۰-۱۹۵۰م):** مرحله سوم مطالعات توسعه شهری به زمان پس از جنگ جهانی دوم و نتیجه آن یعنی تخریب وسیع بسیاری از شهرهای درگیر جنگ بر می‌گردد. آنچه که از ویرانی‌های به جای مانده جنگ برای همگان عیان است، بازسازی و نوسازی سریع شهرها و استفاده از اصول نظری شهرسازی مدرن برای تهیه طرح‌های توسعه شهری است. ضرورت‌های ناشی از برنامه‌های بازسازی و کوشش برای رفع عدم تعادل‌های موجود در چگونگی استقرار و توزیع جمعیت، تأسیسات تولیدی و خدماتی زیرساختی باعث توجه به برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی کالبدی در سطوح منطقه‌ای و شهری نیز می‌شود.

در این دوره مهم‌ترین مشخصه‌های برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی کالبدی در ۲ عرصه مختلف به منصفه ظهور می‌رسد:

✓ طرح‌های توسعه شهری در قالب طرح‌های جامع، حاوی برنامه‌ای کلی و بلندمدت توسعه شهری برای دوره‌ای بلندمدت (عموماً ۲۰ ساله)؛

✓ طرح‌های تفصیلی به عنوان ابزار اجرایی طرح‌های جامع و به عمل رساندن پیشنهادی طرح اهداف اصلی طرح‌های جامع شهری و متعاقب آن طرح‌های تفصیلی الهام گرفته از اصول شهرسازی کارکردی که در چهارمین کنگره بین‌المللی معماری مدرن در سال ۱۹۳۳ تدوین شده است بر می‌گردد. دو اصل عمده این دوره عبارت است از: به نظم درآوردن فعالیت‌های عمده شهری (مسکن، کار، تفریح، ارتباطات) و استاندارد نمودن نیازهای کمی و

کیفی زندگی شهری با توجه به دو هدف فوق‌الذکر. بنابراین شهرسازی صرفاً موضوعی زیبایی شناختی و تک عملکردی نیست بلکه باید ابعاد مختلف زندگی شهرنشینان را برای رسیدن به رفاه بیشتر شامل شود.

بر مبنای اهداف و مبانی نظری فوق‌الذکر، در نیمه اول قرن بیستم، نظریات متعددی شکل می‌گیرد. که هر کدام به گونه‌ای اصول سازماندهی کارکردی و فیزیکی شهر منظم و متعادل را ارائه می‌کنند. از این میان نظریات منطقه‌بندی شهری (Zoning) و نظام سلسله مراتب تصمیمات شهری در تحقق اصول شهرسازی کارکردی بیشتر مورد استفاده قرار می‌گیرند. و شهرهای بسیاری بر اساس اصول این دو نظریه طرح‌ریزی می‌شوند.

• **مرحله چهارم (۱۹۷۰م - به بعد):** از اواخر دهه ۱۹۶۰ ناکامی طرح‌های جامع سستی در تحقق اهداف و آرمان‌های طرح توسعه شهری از یک سو و رواج و گسترش دیدگاه‌های جدید برنامه‌ریزی و شناخت در علوم از سوی دیگر باعث می‌شود که ضرورت تغییر در شیوه مطالعه طرح‌های توسعه شهری به وجود آید. به همین دلیل، نخست برنامه‌ریزان شهری انگلستان با تأکید بر نظریه عمومی سیستم‌ها، ضرورت کاربرد روش‌های سیستمی را در برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی شهری مطرح می‌نمایند و به دنبال آن تغییر در شیوه نگرش طرح‌های جامع سستی که به رابطه یک سویه عناصر می‌پرداخت (مجرد دیدن اجزای شهری و بررسی آنها بدون ارتباط با یکدیگر) به متقابل دیدن عناصر تشکیل‌دهنده مجموعه تبدیل می‌شود.

در نگاه جدید و با برداشت سیستمی، شهر همچون پدیده‌ای پیچیده، احتمالی و در حال تکامل مشخص می‌گردد که همواره پویا بوده و برای بررسی تحولات آن باید پیش‌بینی را در قالب یک سیستم پویا جستجو نمود. بر اساس روش سیستمی، مراحل روند طرح‌ریزی چرخه پیوسته‌ای از مراحل تحلیل و جمع‌بندی است که جایگزین روند استنتاجی می‌شود. اگر در شیوه‌های سستی، مرحله شناخت و تحلیل وضع موجود، مقدم بر جمع‌بندی قرار می‌گرفت، در روش سیستمی تدوین اهداف برای محدوده مطالعه و گردآوری و مدل‌سازی اطلاعات و ارزیابی و اجرای راه حل جایگزین آن می‌شود. به عبارتی فرایند برنامه‌ریزی که از هدف‌گذاری تا نظارت بر اجرا را شامل می‌شود، در طرح‌های توسعه شهری جایگزین جامع‌بینی فاقد هدف می‌گردد و شاید بتوان به جرأت اذعان کرد که برای نخستین بار، طرح توسعه شهری از نقشه کالبدی به برنامه توسعه شهری تغییر می‌یابد. ویژگی خاص شهرسازی این مقطع زمانی با توجه به جنبه‌های اتفاقی شهر و نگرش مبتنی بر شرایط عدم قطعیت، محدودیت دانش بشری و نهایتاً نیز محدودیت اختیارات و کنترل انسانی است. به همین دلیل در دیدگاه جدید تعریف انسان و برنامه‌ریزی برای او بدین گونه بیان می‌شود:

«انسان در شرایطی که دانش وی کامل نیست عمل می‌نماید. به علاوه انسان اغلب از لحاظ اولویت‌ها دچار کشمکش بوده و در مقابل آنها غیرمنطقی است، لذا قدرت انسان در محاسبه و کنترل خیلی محدود است و بی‌شک در شرایط عقلانیت محدود و عدم کمال این رویه ادامه خواهد یافت.

اگر تجربه طرح جامع و نظریات مرتبط با آن در کشورهای مختلف از جمله فرانسه، انگلستان و هلند، نقطه شروعی در شیوه عملکرد شهرسازی در دنیای مدرن تلقی می‌شود، اما تحولات ایجاد شده در شیوه‌های علمی برنامه‌ریزی از دهه ۶۰ به بعد که شهرسازی را نیز با تغییر در رویکرد مواجه می‌نماید، نقطه عطف جدیدی محسوب می‌شود. به همین دلیل در نظریات ارائه شده این مقطع که از سوی افرادی همچون پل دیویدوف، توماس راینر، آلت شولر و دیگران مطرح می‌شود، مقوله توسعه شهری را با نگاه جدیدی مطرح می‌نماید. در این راستا تجربه برنامه‌ریزی سستی از نگاه جامع و فاقد هدف به انواع جدید برنامه‌ریزی که مبتنی بر درک شرایط موجود نظام شهری است تغییر می‌یابد و اصطلاحاتی چون برنامه‌ریزی تصمیم‌گیر، برنامه‌ریزی روندی، برنامه‌ریزی جزء به جزء، برنامه‌ریزی اجرایی و سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی اجتماعی و وکالتی به عرصه نظام شهرسازی وارد می‌شوند.

طرح جامع

- تعریف: برای تدوین یک برنامه‌ریزی موفق باید کل شهر همچون یک واحد مستقل مورد توجه قرار گیرد. ضرورت این کار به منظور دستیابی به توسعه جامع و هماهنگ با روش و سبکی هماهنگ امری محرز است. توسعه و گسترش شهر مستلزم گذشت زمان است و در هر مقطع زمانی باید رشد شهر بر اساس ضوابط یک طرح توسعه، کنترل شود. چنین طرحی، در اصطلاح «طرح جامع» نامیده می‌شود.

طرح جامع یا برنامه توسعه، برنامه‌ای عمومی است که طرح‌های پیشنهادی متعددی را در بردارد و قصد و هدف آن بهبود شرایط موجود و کنترل رشد آینده شهر با رویه‌ای هماهنگ است. چنین طرحی باید واقع‌بینانه باشد تا هم در عمل به ایده‌آل‌های خود دست یابد و هم ویژگی‌های خاص هر شهر، حفظ شود. نظر به این که توسعه شهرها یک فرایند تدریجی درازمدت است؛ طرح جامع هرگز نباید غیرقابل انعطاف باشد؛ بلکه باید به گونه‌ای باشد که برای تأمین نیازهای مختلف شهر در مراحل بعدی توسعه، امکان اصطلاح آن وجود داشته باشد. طرح جامع عموماً به منظور بهبود شرایط و وضعیت گذشته شهرها، طراحی می‌شود؛ لیکن برای احداث شهری جدید در زمینی بکر و آباد نشده، نیز تهیه چنین طرحی لازم است.

-اهداف طرح جامع:

اهداف اصلی طرح جامعه عبارتند از:

- ارائه سیمای عمومی و برنامه کلی توسعه آینده شهر؛
 - تعیین وظایف و عملکردهای متعدد شهر و حفظ رابطه و تناسب فیزیکی لازم میان بخش‌های گوناگون به منظور کاهش تضادها و تقابل‌های میان کارکردهای مختلف شهر. طرح جامع همچنین به ایجاد هماهنگی میان گروه‌ها و طبقات اجتماعی مختلف شهر کمک می‌کند؛
 - فراهم ساختن منافع بیشتر برای جامعه به منظور رشد هماهنگ شهر؛
 - تخصیص بودجه عمومی به صورتی حساب شده و اقتصادی، به‌طوری که رفاه عمومی جامعه شهری تأمین شود.
- **ضرورت تهیه طرح جامع:** دوره انقلاب صنعتی (۱۷۲۰-۱۷۶۰) عصر مهمی را در تاریخ شهرها رقم زده است. در فاصله میان دو جنگ جهانی و به‌ویژه پس از جنگ جهانی دوم (۱۹۴۵-۱۹۳۹)، بسیاری از شهرهای کوچک و بزرگ بدون برنامه‌ریزی و به صورت خودرو، گسترش یافتند. طی این دوره شهرهایی که رشد زیاد داشتند با انبوهی مشکلات و مصائب مواجه شدند.

مراکز صنعتی بی‌هیچ ملاحظه‌ای درباره حمل و نقل و دیگر تسهیلات در مراکز شهری، استقرار یافتند. مهاجرت جمعیت روستایی به شهرها سبب کمبود مسکن و افزایش تراکم و تراکم گردید. با این‌که امکانات حمل و نقل بطور سریع توسعه یافت، معه‌ذا بدیهی بود که نیاز روزافزون به انواع اتومبیل‌ها، به شلوغی مضاعف و تراکم ترافیکی بیش از حد در جاده‌ها منجر شود و به تبع آن آمار تصادفات افزایش یابد. صنایع به حریم مناطق مسکونی تجاوز کردند و موجب کمبود فضای باز و مناطق تفریحی در شهرها شدند. از این رو، به منظور از بین بردن مشکلات شهرها، حفظ رفاه عمومی شهروندان و تأمین سلامتی و رفاه آنها تدوین طرح جامع ضرورت یافت (هیراسکار، ۱۳۷۶: ۱۹۷-۱۹۶).

جمع‌آوری اطلاعات داده‌ها و اطلاعاتی که برای تنظیم طرح جامع بایستی جمع‌آوری شود، از طریق بررسی‌ها و پیمایش‌های گوناگون درباره زمین، شرایط توپوگرافی و موضوعات و پدیده‌های شهری قابل جمع‌آوری است. به‌طور کلی برای آماده کردن طرح جامع شهری داده‌های زیر مورد نیاز است:

- داده‌های هواشناسی مشتمل بر جهت و شدت باد، درجه حرارت و نزولات جوی؛
- داده‌های زمین‌شناسی مرتبط با شرایط و ویژگی‌های خاک؛

- داده‌های منابع معدنی؛
 - آگاهی نسبت به اماکن تاریخی و فرهنگی که از اهمیت علمی برخوردار هستند؛
 - اطلاعات مربوط به شرایط اقتصادی؛
 - داده‌های مربوط به تجارت و ارتباطات؛
 - منابع آب، شامل نحوه تأمین آب و ساماندهی نهرها و مسیل‌ها؛
 - امکان گسترش و توسعه محیط‌ها؛
 - موقعیت سیاسی مکان در رابطه با نواحی مجاور.
- نقشه‌هایی که باید آماده شود:
- طرح جامع یک طرح اساسی است که معمولاً مناطق وسیع و روابط میان آنها را با یکدیگر، در مقیاس کوچک، نشان می‌دهد. از اینرو باید نقشه‌های موضوعی متعددی تهیه شود تا ابعاد و وجوه برنامه‌ریزی در مقیاس بزرگتر نمایش داده شود. این نقشه‌ها برای نشان دادن جزئیات زیر مورد نیاز است:
- وضعیت شبکه ارتباطی کنونی و پیشنهادی؛
 - وضعیت کنونی و پیشنهادی فضای باز شهر؛
 - نواحی مسکونی؛
 - اماکن عمومی مهم مانند شهرداری و دیگر مراکز شهری؛
 - تسهیلات عمومی؛
 - خدمات زیربنایی عمومی؛
 - محدوده کمر بند سبز پیرامون شهرها؛
 - خطوط منحنی میزان کل شهر (نقشه توپوگرافی شهر)؛
 - وضعیت رودخانه‌ها، چشمه‌ها و نظایر آن؛
 - فضاهای باز، پارک‌ها و زمین‌های بازی؛
 - انواع زمین‌ها مانند زمین مسکونی، کشاورزی صنعتی؛
 - اشکال چشم‌اندازها.

- **مراحل آماده‌سازی طرح جامع:** آماده‌سازی طرح جامع مستلزم صرف وقت زیاد است که با توجه به عوامل متعدد

و تشریفات قانونی خاص انجام می‌گیرد. به‌طور کلی مراحل گوناگون تهیه طرح‌های جامع به این شرح است:

- جمع‌آوری داده‌ها و آمارها به کمک بررسی‌های میدانی و اطلاعات موجود در منابع و مدارک مربوط به شهر؛
- آماده کردن پیش‌نویس طرح جامع و اعلام آن به مردم به منظور کسب نظرها و پیشنهادهای آنها؛
- بازنگری پیش‌نویس طرح با توجه به نظر عامه مردم و کارشناسان امر؛
- تهیه بازنویس طرح با در نظر گرفتن تغییرات ضروری که مردم پیشنهاد کرده‌اند؛
- ارائه زمینه‌های قانونی طرح جامع به منظور تسهیل اجرای طرح؛
- تأمین اعتبار مالی طرح؛
- اجرای طرح جامع.

- **اجرای طرح جامع:** طرح جامع شهر توسط شهرداری و با همکاری و مشارکت مردم به اجرا درمی‌آید. به منظور

اجرای طرح، حضور گروهی از کارشناسان متشکل از مهندسان معمار، کارشناسان امور بهداشت، جامعه‌شناسی، اقتصاد و امور مالی با سرپرستی و مدیریت برنامه‌ریز شهری، ضروری است. پس از پذیرش طرح جامع و تأیید آن توسط مقامات ذی‌ربط، اقدامات زیر باید انجام گیرد:

- تنظیم خط‌مشی گسترده در ارتباط با طرح‌های پیشنهادی گوناگون؛
- تهیه فهرستی از اقدامات و کارهای ضروری بر حسب اولویت‌ها؛
- تهیه فهرست جزئیات مربوط به اقدام‌هایی که در اولویت نخست قرار دارند؛
- آماده نمودن برنامه مالی طرح.

انجام کارهای مورد نظر در طرح جامع و تکمیل آنها، مستلزم گذشت زمان است. هزینه طرح نیز بسیار سنگین است و شاید بالغ بر چند صدهزار روپیه شود. از این رو، باید مخارج طی چند سال هزینه شود. علاوه بر این، تغییرات چندی نیز باید در طرح جامع لحاظ شود. بنابراین تقریباً هیچ‌گونه برآورد نهایی، امکان‌پذیر نیست.

مهم‌ترین بخش طرح جامع، نقشه مربوط به سیستم جاده‌ها، فضاهای باز و تسهیلات رفاه عمومی است. زمانیکه چنین نقشه‌ای به صورت نهایی تهیه شود، به هیچ وجه اجازه ساخت بناهایی که سیستم خیابان‌ها را بر هم زند، داده نمی‌شود.

اهداف و کارهای پیشنهاد شده در طرح جامع به رفاه عموم افراد جامعه نظر دارد. لذا، هر نوع طرح پیشنهادی که به نفع عموم شهروندان باشد، بایستی به شکل ادواری، که معمولاً هر پنج سال یکبار صورت می‌گیرد؛ مورد توجه باشد (هیراسکار، ۱۳۷۹: ۲۰۰-۱۹۸).

طرح تفصیلی

این مطالعات در محدوده توسعه میان مدت و یا کوتاه مدت شهر جدید و معمولاً پس از تهیه طرح جامع آن تهیه می‌شود. طرح تفصیلی عبارت است از تنظیم و طراحی برنامه‌های مفصل و انجام اقدامات جز به جز در نواحی و محلات شهری. این طرح شامل چهار مرحله است:

- بازشناسی؛
 - تثبیت برنامه‌ها و طرح‌های اجرایی؛
 - تشخیص و تعیین اولویت‌ها؛
 - انجام و اجرای محتوای طرح و کاربرد اراضی.
- اندازه نقشه‌ها در طرح‌های تفصیلی معمولاً ۱:۵۰۰، ۱:۱۰۰۰ و ۱:۲۰۰۰ است. سازمان مسئول طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شرکت عمران شهر جدید است که زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی قرار دارد (زیاری، ۱۳۷۹: ۱۱۰).
- چون طرح‌های جامع تنها خطوط کلی اقدام‌ها و توسعه شهری را نشان می‌دهد و مقیاس نقشه‌های آن کوچک است و نمی‌توان عملیات اجرایی را از روی آن پیاده کرد، برای اجرایی کردن یافته‌ها و پیشنهادات، مرحله دیگری از عملیات برنامه‌ریزی ضرورت می‌یابد که این مرحله را در زبان حرفه‌ای برنامه‌ریزی شهری مرحله دو با طرح تفصیلی می‌نامند. برخلاف طرح‌های جامع که بیشتر جنبه مطالعاتی، پژوهشی و تحلیلی دارند و به ارائه راهکارهای متناسب با مسائل ناشی از موضوع شناسی می‌پردازند، طرح‌های تفصیلی، سستز یا جوهره یافته‌ها را بر اساس الزام‌های فنی و اجرایی روی نقشه‌های بزرگ مقیاس پیاده کرده و آن را به شکلی که پیمانکاران بتوانند پیاده کنند طراحی می‌کنند؛ از این رو محتوای طرح‌های تفصیلی بیشتر به صورت نقشه‌های اجرایی و همراه با توضیحات مربوط به نقشه‌هاست؛ ضمن این که چکیده‌ای از یافته‌ها و خطوط کلی طرح را برای آگاهی در اختیار می‌گذارد. نقشه طرح‌های تفصیلی جزئیات عملیات اجرایی را با قید تمامی مشخصات فنی‌شان نشان می‌دهد. به‌طوری که پیمانکاران براساس آن می‌توانند تمامی اجزاء کالبدی پیشنهادی را مطابق طرح روی زمین پیاده کنند.

با وجود طرح تفصیلی هر شهری، امکانات ذیل برای مدیریت شهری فراهم می‌شود:

- مشخص شدن انواع کاربری‌ها در سطح شهر؛
- مستند و قانونمند شدن صدور مجوز برای ساخت و سازها؛
- کنترل، هدایت و نظارت بر ساخت و سازهای شهری؛
- اجرای پروژه‌های توسعه و احداث گذرگاه‌ها؛
- اعمال ضوابط بر ساخت و سازهای شهری؛
- حفظ حریم‌های طبیعی، زیست‌محیطی و آثار باارزش تاریخی و باستانی؛
- رسیدن به آستانه سرانه استاندارد.

اما از آنجا که طرح‌های تفصیلی معیارها و ضوابط کلی طرح‌های جامع را دنبال می‌کنند، در اجرا نیز مشکلاتی دارند. گذشته از آن باید توجه داشت که فاصله زمانی بسیار میان طرح‌های جامع و تفصیلی، در بسیاری از موارد مؤلفه‌های کمی تأثیرگذار بر ساخت‌وسازها را تغییر داده و به اصطلاح مستندات پایه‌ای این طرح‌ها دچار فرسایش می‌شود؛ از این رو طرح‌های تفصیلی در مراحل اجرایی خود با مشکلاتی مواجه می‌شوند که تجدید نظر در آن ضروری می‌سازد. طرح‌های تفصیلی بیشتر در اجرای پروژه‌های توسعه یا احداث معابر موفقند که نماد عینی عملیات اجرایی‌اند.

نقشه‌های تهیه شده برای طرح‌های تفصیلی باید بزرگ مقیاس بوده و بتوان آنها را روی زمین پیاده کرد. گذشته از آن نقشه‌های اجرایی و جزئیات فنی پروژه‌ها نیز در طرح‌های تفصیلی باید موجود باشد؛ برای مثال چنانچه در طرح تفصیلی شهری هدف احداث کمربندی یا تعریض گذرگاهی باشد، باید مشخصات فنی و اجرایی آن دقیقاً تعریف شود. در تعریف این مشخصات فنی معمولاً الزام‌هایی به شرح ذیل در نظر گرفته می‌شود:

- تعیین مسیر دقیق گذرگاه؛
- محاسبه میزان خاکبرداری و خاکریزی در مسیر؛
- خصوصیات فنی و مهندسی زیرسازی؛
- مسیر و چگونگی دفع آب‌های سطحی؛
- محل احداث پل‌ها و آبروها؛
- مشخصات فنی و هندسی پیاده‌روها؛
- نوع و دانه‌بندی شن و ماسه مورد استفاده؛

- نوع بتون، میلگرد و مصالح به کار رفته؛
 - نوع پوشش مسیر و مشخصات فنی آن؛
 - محل تقاطع‌ها و شیوه ارتباط؛
 - محل نصب علائم هشدار دهنده؛
 - مشخص کردن حریم‌ها؛
 - تعریف ضوابط ساخت در کنار خیابان؛
 - تعیین ارتفاع مجاز ساخت و سازها نسبت به ارتفاع صفر خیابان؛
 - تعریف منظر فضایی و فضای سبز مورد نیاز کناره‌ها؛
 - انتخاب نوع و مکان‌یابی ابزار مبلمان شهری؛
 - تعیین مسیر عبور شبکه زیرساخت‌های شهری؛
 - تعیین ارتفاع مجاز ساختمان‌ها نسبت به پیاده‌روها؛
 - تعریف مسیر عبور شبکه زیرساخت‌های شهری؛
 - تعریف و مشخصات تجهیزات نورپردازی.
- در هر حال طرح‌های تفصیلی باید شامل تمامی جزئیات برنامه عملیاتی به شکلی باشد که پیمانکار بتواند بر اساس ضوابط و مقررات و نقشه‌های اجرایی، آن را پیاده و آماده تحویل کند (رهنمایی، ۱۳۸۳: ۱۰۵-۱۰۲).

سابقه طرح‌های جامع و تفصیلی در ایران

- رواج الگوی برنامه‌ریزی جامع در ایران: با تأسیس سازمان برنامه در سال ۱۳۲۷، اندیشه برنامه‌ریزی جامع به کمک مشاوران خارجی در ایران صورت عملی بخود گرفت. به ویژه پس از کودتای ۲۸ مرداد ۱۳۳۲ و نفوذ همه‌جانبه دولت آمریکا در سیاست و اقتصاد ایران، الگوی برنامه‌ریزی جامع، تحت‌تأثیر الگوهای رایج در آمریکا نفوذ گسترده‌ای در کشور پیدا کرد. پس از تشکیل سازمان برنامه در ایران و حضور کارشناسان آمریکایی (گروه دانشگاه هاروارد) در تدوین برنامه‌های توسعه و عمران اقتصادی در ایران، نظریه «برنامه‌ریزی جامع» به عنوان یک دیدگاه رسمی و قانونی به کار گرفته شد.

در گزارشی که گروه مشاوران هاروارد در مورد نحوه تهیه برنامه عمرانی سوم در سال ۱۹۶۴ انتشار داده‌اند. با صراحت و با نظری انتقادی به این اشاره کرده‌اند. بنا به نوشته این سند بنیان‌گذاران سازمان برنامه از همان آغاز به

مفاهیم برنامه‌ریزی جامع دلبستگی و پای‌بندی پیدا کرده بودند. هرچند برخی از اعضای گروه مشاوران (آمریکایی و ایرانی) درباره امکان اثربخشی و حتی سودمندی این مفاهیم دیدگاه‌های انتقادی داشتند و به آنها نیز پای‌بند ماندند اما مطالعه سیر وقایع نشان می‌دهد که «برنامه‌ریزی جامع به عنوان اندیشه‌ای تقریباً گریزناپذیر پذیرفته شد، و می‌دانیم که به علت عقلایی بودن امر گریزناپذیر، به راحتی نمی‌توان درباره آن جدل کرد».

فرایند برنامه‌ریزی جامع برای تدوین برنامه سوم عمرانی کشور چون با انبوهی از مجهولات روبرو بوده لاجرم به گمانه‌زنی و اتکاء به فروض اساسی روی آورده است. توسل به این فروض اساسی یا اولیه در تدوین چارچوب‌های برنامه سوم آنچنان مشکلاتی ایجاد کرد که قابلیت کاربرد و اجرای آنها را در معرض شک و تردید قرار داد. در واقع ضعف بزرگ گروه برنامه‌ریزی در این بود که برای مجموعه گسترده‌ای از مسائل بسیار دشوار، به نحو افراطی راه‌حل‌های فرضی را مورد استفاده قرار داد. ضعف مهم دیگر به ناتوانی در تعریف هدف‌های بلافصل و فوری و عدم جلب نظرات موافق در قبال این اهداف مربوط می‌شود.

اسناد نهایی برنامه سوم مجموعه در هم تنیده‌ای از هدف‌های نارسا و فروض بسیار آسان و سهل‌الوصول بود. این اسناد در جایی که باید راهنمای عملیات برنامه‌ریزی تلقی شوند مسائل بسیاری را مدنظر قرار نداده‌اند. در واقع آن چه به نام برنامه تهیه شد برنامه‌ای اجرایی نبود، آنچه تهیه شد یک مدلی بود، مدلی از یک جامعه که اگر چند شرط متحقق می‌شد شاید می‌توانست و اکنون نیز بتواند کاربرد داشته باشد. کار تهیه برنامه سوم در حدی که مدلی خوب به دست داد بی‌شک مشروعیت داشت، زیرا این کار در چارچوب محدودیت‌های کلی موجود، پیشرفت اجتماعی و اقتصادی را در آن سطح و درجه به تصویر کشید که جامعه ایران آرزوی آن را دارد. هم‌چنین سبب شد که یک ابزار روش‌شناختی مفید ایجاد شود، ابزاری که برای تحلیل و سنجش سیاست‌ها و برنامه‌های آتی دولت کاربرد دارد. با وجود همه اینها آنچه باقی می‌ماند یک مدل است نه یک برنامه.

در هر حال الگوی توسعه شهری در این دوره، زیر نفوذ همه‌جانبه ایالات متحده آمریکا، تابعی از الگوی توسعه اقتصادی-اجتماعی غربی بود که بر ادغام بازار ملی در بازار جهانی و رشد برونزا و تأکید بر معیارهای کمی اتکا داشت. در واقع در برنامه عمرانی اول (۳۴-۱۳۲۷) و دوم (۴۱-۱۳۳۴) زیرساخت‌های عمومی این نوع توسعه فراهم شد و در برنامه سوم (۴۶-۱۳۴۲) و چهارم (۵۶-۱۳۵۲) و پنجم (۵۶-۱۳۵۲) تأکید بیشتری بر توسعه شهری در چارچوب طرح‌های جامع مبذول گردید.

در برنامه عمران پنجساله سوم (۱۳۴۲-۴۶) اقدامات مربوط به تهیه ۱۷ طرح جامع شهری بعمل آمد. هفده شهر مذکور عبارت بودند از: تهران، تبریز، رشت، اصفهان، کرج، قزوین، بندرانزلی، چالوس، نوشهر، سربندر، بابل، بابلسر، بندرعباس و بندر لنگه، اولین طرح جامع شهری که توسط شورای عالی شهرسازی به تصویب رسید، طرح جامع «بندر لنگه» در سال ۱۳۴۵ بود.

در برنامه چهارم عمرانی (۱۳۴۷-۵۱) اقدامات مربوط به تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های جامع شهری ادامه یافت و قرار شد که برای ۹ شهر دیگر نیز طرح جامع تهیه شود. از جمله طرح جامع شهر تهران در سال ۱۳۴۸ به تصویب رسید.

در برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۲-۵۶) چنین پیش‌بینی شد که برای تمام شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر جمعیت، طرح جامع تهیه شود. با تصویب قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، و ماده ۵ آن در اسفندماه ۱۳۵۱، طرح‌های جامع شهری شامل دو مرحله «طرح جامع» و «طرح تفصیلی» شد، و قرارداد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی تهیه گردید.

در برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۲-۵۶) شورای عالی شهرسازی که از سال ۱۳۴۵ با اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری‌ها تشکیل شده بود، در اسفندماه ۱۳۵۱ به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تغییر نام یافت و با تصویب قانون، خود دارای جایگاه قانونی و شرح وظایف جدید شد. مطابق شرح وظایف شورای مذکور بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری بعهده این شورا گذاشته شد. همچنین به موجب ماده ۵ قانون شورای عالی بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن به عهده کمیسیونی به ریاست استاندار قرار گرفت.

در اسفند ماه ۱۳۵۱ با ابلاغ قرارداد تیپ ۱۲ از جانب سازمان برنامه و بودجه، تهیه طرح‌های شهری (جامع و تفصیلی) دارای قرارداد و شرح خدمات همسان می‌شود، اگرچه این قرارداد بیشتر برای شهرهایی با جمعیت در حدود ۱۰۰ هزار الی ۲۵۰ هزار نفر تنظیم شده بود، اما در عمل به منظور تهیه طرح‌های شهری غالب شهرهای مراکز شهرستان‌های کشور به کار گرفته شد.

در سال ۱۳۵۳ با تصویب قانون تغییر نام وزرات آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، طرح‌های شهری در ایران شامل سه طرح «جامع شهر»، «تفصیلی» و «هادی» شد و هر یک از طرح‌های یاد شده دارای تعاریف مشخص قانونی شدند (مهدی‌زاده، ۱۳۸۲: ۴۰۸-۴۰۵).

- طرح جامع شهر: عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی در منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط و فرودگاه و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می‌گردد.

- طرح تفصیلی: عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین را برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌های مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

- محتوای طرح‌های جامع شهری: محتوای اساسی طرح جامع شهر به قرار زیر است:

• ساخت شهر (و توسعه)

مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره؛

✓ تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری‌های عمده و مؤثر شهر)؛

✓ خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی؛

✓ نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات)؛

✓ تعیین عناصر و بافت‌های خاص (تاریخی، صنعتی و اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی.

- محتوای طرح‌های تفصیلی شهر

• تهیه نقشه‌های تفصیلی محلات و مناطق تعیین شده شامل:

✓ نقشه شبکه خیابان‌ها تا حد کوچه‌های دسترسی؛

✓ تعیین نحوه استفاده از اراضی مشروح (تفصیلی) و قطعی شده؛

✓ تعیین تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی؛

✓ نقشه‌های نمونه برای نشان دادن موارد عملی پیشنهادی تفصیلی (فضاهای شهری و محوطه‌سازی)؛

• تهیه ضوابط و مقررات:

✓ پیشنهادهای اصلاحی لازم در مورد برنامه پنجساله عمرانی شهر؛

✓ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی، تراکم‌ها، تفکیک زمین، احداث بنا (مهدی‌زاده، ۱۳۸۲: ۴۱۱-۴۰۹).

- **سابقه طرح‌های جامع و تفصیلی:** از مشکلات عمده طرح‌های جامع و طرح‌های تفصیلی، که تاکنون تهیه شده است نگرش سستی و صلب به مفهوم شهر و شهروندان بوده است، به نحوی که نیازهای آتی شهروندان فقط در چارچوب یک سلسله اعداد و ارقام قابل بیان‌اند. در این میان قشربندی‌ها و تمایلات و خواسته‌های متنوع فعالیتی شهروندان به دست فراموشی سپرده شده است.

در نهایت، طرح تفصیلی به مجموعه‌ای از خطوط که مبین توجه به نوع شبکه‌های دسترسی و رنگ‌هایی برای تعیین و تثبیت نوع کاربری، که در سه بعد طول و عرض و تراکم را تأمین می‌کند که (در حقیقت بعد سوم ارتفاع است) و نهایتاً سطح اشغال زمین را مشخص می‌کند، محدود شده و کاستی‌های دیگر آن با یک سلسله ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک، تجمع، حریم‌ها و صدور مجوز ساختمانی، تعیین درصد تراکم ساختمانی، مرتفع گردیده است. به علاوه، عدم توجه به شرایط، مقتضیات، امکانات و توانمندی‌های واقعی جامعه شهری به ویژه در برخورد با قضایای حقوقی و ملکی اراضی، املاک و مستغلات و عدم موازنه منطقی میان هزینه‌های اجرایی، هزینه‌های پیش‌بینی شده در طرح‌ها به تناسب قدرت اجرایی شهرداری و نهادهای متولی اجرای برنامه‌های تفصیلی، در عمل موجباتی را فراهم آورده که همین طرح‌های کالبدی و اصلاح معابر و کاربری اراضی نیز با توقف در اجرا و عدم تحقق مواجه شوند. از موضوعات قابل توجه می‌توان به موضوع عابر پیاده در شهر اشاره نمود. در یک نگاه کلی می‌توان گفت که وظیفه اصلی طرح‌های جامع تعادل بخشی به سه عنصر فعالیت، سکونت، جابه‌جائی است. هم‌چنین وظایف مهم دیگری از جمله توسعه اقتصادی، زیستی و کیفی در مقیاس منطقه‌ای و بین‌المللی بر عهده طرح جامع است، از سوی دیگر ورود به مسائل کالبدی طرح‌های جامع که در حقیقت پاسخ‌گویی به نیازهای آتی انسان در شهر از طریق قوانین و مقررات است که در طرح کلی با عینیت بخشیدن به عدالت اجتماعی محقق می‌شود.

- **ارزیابی تجارب اجرای طرح‌های جامع - تفصیلی در ایران:** الگوی طرح‌های جامع - تفصیلی در ایران از حدود نیم قرن پیش تحت تأثیر یک رویکرد جهانی (شهرسازی مدرن و برنامه‌ریزی جامع) در کشور رواج پیدا کرده است. این الگو با توجه به شرایط و نیازهای زمان پیدایش خود مجموعه‌ای از نتایج مثبت و منفی به بار آورده است که امروزه به بازنگری و اصلاح نیاز دارد. دستاوردهای عمده الگوی برنامه‌ریزی جامع و طرح‌های جامع - تفصیلی به‌طور خلاصه عبارت است از:

- اثبات لزوم برنامه‌ریزی برای نظارت و هدایت توسعه شهری؛
 - ایجاد دانش‌ها و روش‌های جدید شهرسازی برای پاسخگویی به نیازهای جامعه صنعتی؛
 - به کارگیری مفاهیم و فنون تازه برای استفاده درست از زمین و فضا؛ و
 - ابداع روش‌های جدید برای تولید انبوه مسکن و شبکه حمل و نقل.
- اما اجرای طرح‌های جامع - تفصیلی، با برخی عوارض منفی و محدودیت‌های مختلف، نیز، همراه بوده است که برخی از آنها به خصوصیات ماهوی و نظری این الگو و برخی از آنها به عدم انطباق طرح‌های جامع یا شرایط کشور و عدم امکانات اجرایی آنها مربوط می‌شود.
- علاوه بر اینها نباید فراموش کرد که در کشورهای در حال توسعه و از جمله ایران، بسیاری از مسائل و مشکلات شهرنشینی و شهرسازی، به عوامل فراتر از حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری مربوط می‌شود. در واقع، به دلیل عدم وجود زیرساخت‌های مناسب اقتصادی - اجتماعی، رشد بالای جمعیت و هجوم وسیع روستائیان به شهرها، کمبود قوانین مناسب در بهره‌گیری از اراضی شهری، ضعف نهادهای مدتی و نظارت عمومی، بی‌ثباتی اجتماعی، ضعف نهادهای حرفه‌ای برنامه‌ریزی، ضعف نهادهای حفاظت از محیط‌زیست و منابع فرهنگی و مانند این‌ها امکان اندکی برای موفقیت طرح‌های شهری وجود دارد. در نتیجه شهرسازی در ایران - مثل اغلب کشورهای در حال توسعه - در مقایسه با کشورهای پیشرفته جهان با مسائل و مشکلات مضاعف و ویژه روبه‌رو است که راهکارهای مناسب خود را می‌طلبد.
- حدود چهار دهه از اجرای طرح‌های جامع - تفصیلی در ایران می‌گذرد. در این فاصله انواع دیگری از طرح‌های توسعه و عمران شهری مثل طرح‌های هادی، طرح‌های شهرهای جدید، طرح‌های شهرک‌سازی، طرح‌های آماده‌سازی زمین، طرح‌های توسعه و عمران ناحیه نیز، به مرحله اجرا درآمده که تقریباً مبانی همه آنها بر اصول برنامه‌ریزی جامع استوار بوده و هست. طبق آمار رسمی تا پایان سال ۱۳۷۸، حدود ۳۰۴ طرح جامع (ملی، منطقه‌ای، شهرستان، شهر، شهر جدید) در ایران به تصویب رسیده است.
- به دنبال تهیه و اجرای اولین طرح‌های جامع و تفصیلی در ایران، از همان سال‌های اولیه برخی از مسائل و نارسایی‌های آنها برای دست‌اندرکاران به‌طور کم و بیش آشکار گردید و نخستین انتقادات و پیشنهادات اصلاحی در اواسط دهه ۱۳۵۰ به میان کشیده شد که تا امروز کماکان ادامه پیدا کرده است. این انتقادات ابتدا بیشتر متوجه

روندهای قانونی تهیه، تصویب و اجرای طرح‌ها بوده و سپس دامنه آنها به محتوای طرح و مبانی نظری آنها نیز کشیده شده است.

الگوی برنامه‌ریزی جامع-تفصیلی در اصل بر خردگرایی و مبانی منطقی استوار است و در عرصه شهرسازی بیش از پیش به سمت اندیشه هندسی و کالبدی گرایش دارد. در این رویکرد اهداف و مقاصد برنامه‌ریزی از قبل توسط مسئولان سیاسی و مدیران جامعه تعیین می‌شود و بنابراین در فرایند برنامه‌ریزی جامع، موضوع تصمیم‌سازی و تعیین اهداف و سیاست‌ها اصولاً مطرح نیست. در این شکل از برنامه‌ریزی، طبق موازین عقلی و علمی (یعنی از طریق استقراء و قیاس) اطلاعات لازم در مورد شهر جمع‌آوری و مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. حاصل کار طرح جامع است که به صورت کامل و جزئی وضعیت کاربری زمین را در حال و آینده به صورت نقشه‌های تفصیلی و ضوابط دقیق اجرایی معلوم می‌کند و مسئولان و مدیران شهری را موظف به عملی ساختن این مدل نظری ذهنی، به عنوان برنامه توسعه و عمران شهر می‌سازد.

الگوی طرح‌های جامع-تفصیلی مبتنی بر نظرات و دیدگاه‌هایی است که ذاتاً مغایر با طبیعت واقعی شهر است و در نتیجه نمی‌تواند در عمل تحقق پیدا کند. می‌توان اهم این مشکلات نظری و شناختی را به قرار زیر خلاصه کرد:

- عدم توجه کافی به ماهیت پیچیده و پویای شهر و مشکلات آینده‌نگری برای آن؛
- سردرگمی دانش شهرسای میان رشته‌های مختلف علوم مهندسی، طبیعی و اجتماعی؛
- تقلیل برنامه‌ریزی شهری به برنامه‌ریزی کالبدی و عدم توجه به ابعاد اجتماعی و فرهنگی؛
- عدم توجه به پیوستگی روندهای تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری و اجرا؛ و
- عدم توجه کافی به تفاوت شهرها و ارزش‌های بومی و محلی (مهدی‌زاده، ۱۳۸۲: ۴۳۷-۴۳۲).

- مسائل و مشکلات نظری طرح‌های جامع-تفصیلی

- عدم توجه کافی به ماهیت پیچیده و پویای شهر و مشکلات آینده‌نگری برای آن؛
- سردرگمی دانش شهرسازی میان رشته‌های مختلف علوم مهندسی، طبیعی و اجتماعی؛
- تقلیل برنامه‌ریزی شهری به برنامه‌ریزی کالبدی و عدم توجه به ابعاد اجتماعی و فرهنگی؛
- عدم توجه به پیوستگی روندهای تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری و اجرا؛
- عدم توجه کافی به تفاوت شهرها و ارزش‌های بومی و محلی.

- مسائل و مشکلات روش‌های تهیه و تصویب طرح‌های جامع - تفصیلی

- تهیه طرح‌های توسعه برای شهرهای مختلف بر اساس قراردادهای همسان؛
- انجام مطالعات مفصل، بی‌هدف، پراکنده و بی‌ارتباط با پیشنهادات؛
- تحمیل طرح واحد به تمام شهر و عدم تنوع و پویایی در اقدامات پیشنهادی؛
- عدم انسجام و سلسله مراتب در تصویب طرح‌ها و طولانی شدن روند آن؛
- تأکید بیش از حد بر معیارهای کمی، تقسیمات مصنوعی و یکسان‌سازی الگوها؛ و
- ابهام و نارسایی در محتوا و شکل اسناد طرح‌های جامع و تفصیلی.

- مسائل و مشکلات اجرایی طرح‌های جامع - تفصیلی

- عدم سلسله مراتب در نحوه تصمیم‌گیری و اجرا؛
- ناهماهنگی میان نهادهای فرابخشی و بخشی مسئول در توسعه و عمران؛
- مشخص نبودن جایگاه بخش خصوصی در توسعه و عمران شهری؛
- ضعف نهادهای برنامه‌ریزی و مدیریت محلی؛
- ضعف مشارکت نهادهای حرفه‌ای در توسعه و عمران شهری (مهدی‌زاده، ۱۳۸۲: ۵۰۳-۵۰۲).

توضیح مربوط به طرح جامع و تفصیلی جدید تهران

نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران که در چارچوب موافقتنامه مهرماه ۱۳۸۲ بین شهرداری تهران و وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل شد، مدیریت و هدایت مشاورانی که از اسفند ۱۳۷۹ با «بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران» کار مطرح تفصیلی جدید را شروع کرده بودند را به عهده گرفت. مهندس حبیب‌الهیان مشاور وقت شهرسازی تهران و معاون فعلی شهرسازی و معماری شهرداری، ریاست این نهاد را به عهده گرفت. شورای راهبری و هدایت طرح توسعه شهری مرجع سیاست‌گذاری و هدایت این نهاد است.

- **شورای راهبری و هدایت طرح توسعه شهری تهران:** این شورا که اعضای آن در موافقتنامه بین شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی برحسب مسئولیت و مقام مشخص شده‌اند، نقش هیئت مدیره نهاد را دارا است و طی جلسات ادواری خود برنامه‌ها و اهداف نهاد را تصویب کرده و سیاست‌های اصلی را برای تهیه طرح ارائه داده است.

- **مشاوران ۲۲ گانه:** این مشاوران از اسفند ۱۳۷۹ تا به حال در فرایند تهیه طرح تفصیلی مشتمل بر بررسی مسائل، ترسیم الگوی توسعه و تهیه طرح تفصیلی مناطق و همکاری با شهرداری‌های مناطق در مورد مشکلات منطقه و

پاسخ به استعلام‌ها فعال بوده‌اند. این ۲۲ مشاور در قالب کمیته هماهنگی، جلسات ادواری، برنامه‌ها و کارگاه‌های مشترک داشته‌اند.

- **مشاور طرح جامع:** این مشاور، هماهنگ کننده مطالعات و تهیه کننده مدارک و گزارش های مطالعات و اسناد کالبدی است و به همین منظور با شرکت اعضای چند مشاور شهرسازی و برنامه ریزی تأسیس گردید.

- **مشاوران مطالعات فرادست و تکمیلی:** این مشاوران که همگی مشاوران دولتی هستند در زمینه های زیر مطالعه کردند و اسنادی را ارائه دادند که توسط مشاور اصلی طرح جامع، بررسی و مورد استفاده قرار گرفت:

- مطالعات چشم انداز توسعه تهران؛

- مطالعات جمعیت و اشتغال؛

- مطالعات زلزله؛

- مطالعات ترافیک؛

- مطالعات منابع آب؛

- مطالعات سیل؛

- مطالعات محیط زیست (شهرنگار، ۱۳۸۵: ۴۶-۴۲).

- **اهداف طرح های جامع و تفصیلی جدید تهران:** هدف ها و روش تهیه طر های جامع و تفصیلی جدید تهران

مصوب شورای راهبری از معضلات پیش آمده طی چند دهه گذشته شهر تهران چنین یاد شده است:

- وجود بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری؛

- در معرض اضمحلال بودن نواحی ارزشمند تاریخی و فرهنگی شهر؛

- تخریب و از میان رفتن دره های شمالی، رودخانه ها و باغ ها و چشم اندازها؛

- از دست دادن فرصت ایجاد یک مرکز شهری پیشرفته در اراضی عباس آباد؛

- در حال از دست دادن اراضی ارزشمند غرب مسیل کن؛

- محدودیت های طبیعی چون کمبود آب، آلودگی هوا و آسیب پذیری در برابر زلزله؛

- ترافیک طاقت فرسا؛

- کمبود خدمات و تأسیسات و تجهیزات شهری.

و بلافاصله اضافه شده است که حل این مسائل در یک چارچوب واحد و با یک برنامه و طرح واحد ممکن نیست و مستلزم مشارکت و هماهنگی نهادهای متعدد در تمام سطوح از تهیه و تدوین قوانین تا اجرای برنامه‌ها و طرح‌های متعدد است.

پس از ذکر موارد فوق مأموریت مشخص نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران به این شرح معرفی شده است: تهیه طرحی راهبردی برای هدایت تحولات کالبدی و نحوه استفاده از زمین در شهر تهران و در توضیح این مأموریت آمده است: «طرح جامع و تفصیلی تهران» هرچند مسائل و مشکلات تهران و راه‌حل آنها را فقط «کالبدی» نمی‌بیند، و هرچند ملزم به انجام مطالعات وسیع و گسترده به منظور بررسی تأثیر کلیه عوامل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، قانونی، حقوقی، زیست‌محیطی بر تحولات کالبدی و نحوه استفاده از زمین است و بر این اساس راهبردهای توسعه تهران در کلیه زمینه‌های مذکور را نیز تدوین و پیشنهاد می‌کند، اما طرح جامع توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی، یا طرح جامع تأمین مسکن، یا طرح جامع مقابله و کاهش آلودگی هوا و آب، یا طرح جامع مدیریت بحران در سوانح طبیعی، یا طرح توسعه حمل و نقل عمومی، یا طرح جامع نظام جابجایی حمل و نقل تهران نیست بلکه طرح راهبردی هدایت تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی در شهر تهران با ملاحظه کلیه عوامل مؤثر فوق است.

و اضافه شده است: «تهیه طرح جامع و تفصیلی با تعریفی که برای آن ارائه شد، و در محدوده قانونی وظایف وزارت مسکن و شهرداری تهران، پایه و مبنای اصلی و قدم اول برای هر نوع اقدامی خواهد بود که برای بسامان درآوردن و بهبود وضعیت در سایر زمینه‌های شهری مورد نیاز است. به منظور تحقق اهداف تعریف شده برای طرح جامع و تفصیلی، نهاد، تهیه مجموعه‌ای از اسناد به هم مرتبط را باید در دستور کار قرار گیرد.

• **روش انجام کار:** روش تهیه اسناد به دلیل وجود برخی ویژگی‌ها در نوع خود بی‌سابقه بود، از جمله این ویژگی‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

✓ وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران این طرح را به‌طور مشترک تهیه کردند؛

✓ طرح جامع و طرح تفصیلی توأمان تهیه شد؛

✓ طرح در مقیاس‌ها، سطوح و موضوعات متفاوت به شکل رفت و برگشتی انجام شد.

برای شروع کار دستاوردهای برخی مطالعات انجام شده کارمایه اولیه طرح جامع و تفصیلی قرار گرفتند، از جمله:

اسناد پایه (فراست)

- چشم‌انداز آینده تهران؛
- چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای توسعه تهران از دیدگاه ملی و فراملی؛
- چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای توسعه تهران از دیدگاه منطقه‌ای؛
- جمعیت تهران و نحوه توزیع آن در مناطق.

اسناد طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی تهران (مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ و ۱:۱۰۰۰۰)

- مجموعه اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای نحوه استفاده از اراضی و مداخله در بافت و کالبد شهری؛
- نقشه سازمانی فضائی (تقسیمات، مراکز و محوره‌های مهم شهری)؛
- نقشه پهنه‌بندی استفاده از اراضی؛
- نقشه کلی استفاده از اراضی؛
- نقشه محدوده بخش‌های نیازمند تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضعی در مقیاس شهر؛
- پیشنهاد موارد نیازمند تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضعی در مقیاس شهر؛
- مجموعه ضوابط و مقررات پهنه‌بندی و استفاده از اراضی.

اسناد مکمل

- نقشه شبکه معابر اصلی تهران؛
- راهبردهای افزایش ایمنی، نقشه، ضوابط و مقررات پهنه‌بندی خطر زلزله؛
- راهبردهای افزایش ایمنی، نقشه، ضوابط و مقررات پهنه‌بندی خطر سیل؛
- راهبردها و ملاحظات مربوط به محدودیت منابع آب؛
- راهبردها و ملاحظات مربوط به محدودیت منابع آب.

اسناد پشتیبان

- اهداف، راهبردها و راهکارهای اصلاح نظام مدیریت شهری در تهران؛
- اهداف، راهبردها و راهکارهای اصلاح‌ساز و کار مالی شهر در تهران.

اسناد طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی مناطق تهران

قسمت اول: الگوی توسعه منطقه (۱:۱۰۰۰۰)

- (هماهنگ با طرح جامع)
- نقشه سازمان فضائی منطقه (تقسیمات، مراکز و محوره‌های مهم منطقه) ۱:۱۰۰۰۰
- نقشه پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه ۱:۱۰۰۰۰
- نقشه استفاده از اراضی منطقه ۱:۱۰۰۰۰
- نقشه محدوده بخش‌های نیازمند تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضعی در مقیاس منطقه؛
- پیشنهاد موارد نیازمند تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضعی در مقیاس منطقه.

قسمت دوم: طرح تفصیلی

- تهیه طرح تفصیلی منطقه ۱:۲۰۰۰؛
- ضوابط و مقررات تفصیلی پهنه‌بندی و استفاده از اراضی.

- محوره‌های مهم اسناد طرح جامع جدید

• سازمان فضایی شهر

✓ ساختار کالبدی و نحوه استفاده از اراضی و توزیع مراکز کار و فعالیت در ارتباط با شبکه حمل و نقل؛

✓ نقش مراکز شهری در عرصه شهر و حدود مراکز شهری.

• نحوه استفاده از اراضی

✓ شناسایی، تشخیص و تعیین پهنه‌های مختلف استفاده از زمین (مسکونی، مختلط، صنعتی و غیره) نقشه پهنه‌بندی

مبنای اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی خواهد بود؛

✓ بررسی عوامل محدود کننده تراکم ساختمانی، نقش اندازه جمعیت در تراکم ساختمانی وجوه تفاوت

ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی؛

✓ شرایط و ضوابط استقرار واحدهای اداری و تجاری؛

✓ نقش طرح جامع در تأمین و تخصیص زمین برای خدمات شهری؛

✓ بازنگری حریم شهر و محدوده مناطق آن در طرح جامع و تفصیلی.

• سیمای شهری

✓ هدایت و کنترل معماری و منظر شهری با توجه به ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهر و مقتضیات

کالبدی.

• نوسازی و بهسازی شهری

✓ عرصه‌های نیازمند مداخله؛

✓ تعریف و معیار شناسایی عرصه‌های نیازمند مداخله؛

✓ سیاست‌های مداخله.

• **مقررات و ضوابط:** مجموعه ضوابط و مقررات استفاده از اراضی به همراه نقشه پهنه‌بندی مهم‌ترین سند طرح

جامع و تفصیلی خواهد بود. چارچوب کلی و طبقه‌بندی موضوعات، ضوابط و مقررات جزو اسناد طرح جامع و

تفصیلی خواهد بود (شهرنگار، ۱۳۸۵: ۵۰-۴۸).

- مطالعات نقش ملی و فراملی تهران

• پیشینه جایگاه تهران در مقیاس ملی و فراملی: تهران طی ۱۳۰ سال پایتختی در دوره قاجار، در مقام شهر دوم کشور پس از تبریز به کندی به جمعیت ۲۰۰ هزار نفر می‌رسد. در کشور پس از تبریز به کندی به جمعیت ۲۰۰ هزار نفر می‌رسد. در ۲۰ ساله اول دوران پهلوی، تهران شهر نخست می‌شود و به آستانه ۵۰۰ هزار نفر می‌رسد. در فاصله سال‌های ۴۰-۱۳۲۰ تمرکز شدید در تمام سطوح از لحاظ سیاسی، اداری، صنعتی، زیرساخت‌ها و جمعیت در تهران صورت می‌گیرد که تبعات آن را نیز مبتلا می‌شود.

در دهه ۴۰ تفکر آمایش باعث کاهش تمرکز صنعتی در تهران می‌شود ولی تمرکز سیاسی-اداری و جمعیتی کماکان ادامه دارد. در دوران بعد از انقلاب و در طول جنگ، علی‌رغم نزول و رکود اقتصادی تهران رشد جمعیتی افزایش می‌یابد. در دوران بعد از جنگ منتهی به سال ۱۳۸۰، تهران با محوریت ساخت و ساز احیا می‌شود و بهره‌وری آن افزایش می‌یابد.

در میان سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۳۸ تمرکز زدایی موفق است ولی در نتیجه فقدان سیاست و طرح مؤثر برای هدایت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و رهاسازی پویایی‌های شهری، بحران‌های شهری رخ می‌نماید: رشد جمعیت و کمبود خدمات، تداخل نامناسب سکونت و فعالیت، ترافیک مهار نشدنی و مخاطرات زلزله.

- ارتقاء نقش ملی و فراملی تهران

امکانات شهر تهران برای برآوردن نقش ملی و فراملی مصوب چنین است:

- استقرار یک سوم صنایع بزرگ کشور و بیش از نیمی از صنایع فن‌آوری برتر و خدمات مولد؛
- بالا بودن سطح فرهنگ عمومی، سرمایه انسانی و اجتماعی بی‌همتا در سطح ملی و منطقه‌ای؛
- استقرار بر مسیر کریدورهای بین‌المللی جاده‌ای و ریلی، فرودگاه بین‌المللی امام‌خمينی، شبکه مخابراتی برتر و فرودگاه پیام به عنوان HUB پستی برای کشورهای همسایه؛
- وجود شبکه‌ها و زیرساخت‌های گسترده پیشرفته و بازرگانی، مالی، اداری برای تجارت بین‌المللی. محدودیت‌های آن نیز بدین قرار است:
- ساماندهی و مدیریت نامناسب و نادرست فضاهای زندگی و فعالیت در گذشته در شهر و مجموعه شهری تهران و کاهش جاذبه‌های فراملی آن؛
- رویکرد تمرکززدایی سلبی و تقابل با استفاده مناسب از ظرفیت موجود برای ازیاد بهره‌وری و فعالیت‌پذیری تهران؛

- کمبود شدید فضاهای خدماتی مورد نیاز ساکنان به ویژه در مناطق مرکزی، شرقی و جنوبی شهر و تنزل کیفیت زندگی در این مناطق؛

- محدودیت و کمبود فضاهای سکونت؛ فعالیت و گذران اوقات فراغت در مقیاس‌های جهانی و منطقه‌ای؛
- وجود صنایع دفاعی و پادگان‌های نظامی و زاغه‌هایی مهمات در مراکز تجمع جمعیت و فعالیت، پدیده وارونگی هوا و مخاطرات لرزه‌خیزی شهر.

در پایان این مطالعات چنین نتیجه گرفته شد که تهران در چشم‌انداز، باید شهری دانش پایه، جهانی و هوشمند باشد. برای نیل به این چشم‌انداز باید کارهای زیر صورت گیرد:

- تمرکززدایی ملی و منطقه‌ای از تهران با تقویت الگوی چند مرکزی؛
- اصلاح ساختار مدیریت توسعه‌ای تهران در جهت نیل به مدیریت استانی و افزایش مشارکت تشکلهای مدنی؛
- اصلاح ساختار صنعتی به سمت اقتصاد دانش پایه؛
- ارتقاء شبکه حمل و نقل؛
- ایمن‌سازی در برابر زلزله و حوادث طبیعی و مخاطرات زیست محیطی؛
- بسامان کردن اسکان غیررسمی.

- مطالعات نقش منطقه‌ای تهران: در بخش دیگری مطالعات فرادست طرح جامع تهران مطالعات نقش منطقه‌ای تهران ارائه شد:

در ابتدا پیشینه شکل‌گیری مجموعه شهری تهران در مقیاس منطقه‌ای و استانی از سال ۱۳۴۲ تا ۱۳۷۵ و مصوبات مختلف این دوران ارائه شد و سپس یافته‌های طرح مجموعه شهری توسط طراحان طرح مجموعه شهری ارائه شد. بدین ترتیب می‌توان اطمینان حاصل کرد که نتایج طرح مجموعه شهری در مطالعات طرح جامع ۱۳۸۵ با عمق کافی مورد استفاده قرار گرفته و همانطور که خواهیم دید یافته‌های آن به ویژه یافته‌های جمعیتی آن اصلاح و به روز شده است.

در این بخش از کارگاه، نکات زیر به عنوان یافته‌های مطالعات طرح مجموعه شهری معرفی شد که باید در تهیه طرح جامع و تفصیلی تهران بدان توجه شود:

- پیوستگی کار و سکونت در مجموعه شهری تهران؛
- عدم توجه طرح‌ها و برنامه‌های پیشین به همبستگی درونی این مجموعه و فقدان مدیریت یکپارچه در آن؛

• تشدید موانع تحقق طرح‌ها در نتیجه فقدان کل‌نگری و مدیریت غیر یکپارچه این یافته‌ها در طرح مجموعه شهری راهبردهای زیر را پیش رو می‌نهد:

- ✓ ایجاد مدیریت یکپارچه در مجموعه شهری تهران؛
- ✓ حل مسأله مسکن و اسکان کم درآمدها در مجموعه؛
- ✓ تجهیز حوزه‌های شهری مجموعه و تقویت الگوی چند مرکزی؛
- ✓ جلوگیری از نابسامانی و پراکندگی توسعه و استقرار جمعیت و کار و فعالیت در مجموعه.

• معضلات مجموعه شهری نیز به قرار زیر مطرح گردید:

- ✓ گسترش حاشیه‌نشینی؛
- ✓ تمرکز فقر و محرومیت در پیرامون شهر؛
- ✓ پراکندگی استقرار مراکز کار و فعالیت در منطقه؛
- ✓ از میان رفتن اراضی کشاورزی؛
- ✓ اختلال در نظام حمل و نقل و رفت و آمد در منطقه؛
- ✓ نزول مداوم کیفیت محیط کالبدی و اجتماعی شهر تهران بر اثر فشار مداوم جمعیت اطراف (شهرنگار، ۱۳۸۵: ۶۴-۶۱).

- هدف‌ها و روش تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی جدید

• سازمان فضایی: مقصود از «سازمان فضایی» در این شرح خدمات شبکه ایست که عناصر آنرا مراکز شهری (مراکز مختلط تجاری، اداری، فرهنگی در مقیاس کل شهر و مناطق و نواحی آن)، محورهای مهم ارتباطی (معابر اصلی و خطوط مترو)، محورهای مهم عملکردی و کاربری‌های عمده (در مقیاس شهر و مناطق و نواحی آن) تشکیل می‌دهند. شناخت سازمان فضایی موجود شهر تهران و مناطق آن، و تلاش برای رفع نابسامانی‌ها و مشکلات و استفاده از پتانسیل‌های توسعه آن، در چارچوب طرح، می‌تواند نقش بسیار مهمی در سامان دادن به وضعیت نابهنجار پراکنش و استقرار فعالیت‌ها در سطح شهر و ارتقاء کارایی و کیفیت محیط شهری (به‌ویژه از طریق کاهش میزان جابه‌جایی‌ها و سفرهای درون شهری) داشته باشد.

رئوس خدمات مشاور طرح جامع در این زمینه به قرار زیر است:

- بررسی و تعیین معیارها و روش تشخیص و تعیین سازمان فضائی موجود و عناصر (مراکز، محورهای عمده ارتباطی و عملکردی، کاربری‌های عمده) و مراتب (مقیاس شهر، حوزه‌ها، مناطق و نواحی) آن؛
 - تبیین تحولات گذشته و تشخیص و تعریف ویژگی‌ها، شناسائی عوامل مؤثر و مسائل و مشکلات سازمان فضائی شهر تهران بر مبنای جمع‌بندی و تجزیه و تحلیل نتایج مطالعات گام اول مشاوران مناطق و سایر منابع موجود (از جمله و به‌ویژه طرح‌های جامع قبلی و طرح مجموعه شهری تهران)؛
 - ترسیم چشم‌انداز تحولات آینده سازمان فضائی تهران با فرض استمرار روندها و گرایش‌های موجود؛
 - بررسی محدودیت‌ها و امکانات رفع نابسامانی‌های موجود و هدایت تحولات آینده سازمان فضائی شهر تهران؛
 - تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌های ساماندهی و هدایت تحولات آینده سازمان فضائی شهر تهران.
- سه موضوع مهم تراکم ساختمانی، نحوه استقرار واحدهای اداری-تجاری و تأمین خدمات شهری:

• تراکم ساختمانی

- ✓ بررسی و تشخیص معیارهای اصلی تعیین حدود مجاز تراکم ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی؛
- ✓ تبیین تحولات گذشته و تشخیص و تعریف ویژگی‌ها، شناسائی عوامل مؤثر و مشکلات وضع موجود به لحاظ میزان و نحوه پراکنش تراکم‌های ساختمانی، بر مبنای جمع‌بندی و تجزیه و تحلیل نتایج مطالعات گام اول مشاوران مناطق و سایر منابع موجود؛

✓ ترسیم چشم‌انداز تحولات آینده با فرض استمرار روندها و گرایش‌های موجود؛

✓ بررسی محدودیت‌ها و امکانات رفع نابسامانی‌های موجود و هدایت تحولات آینده؛

✓ تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌های ساماندهی وضع موجود و هدایت تحولات آینده.

چمن سخن‌محلی

• نحوه استقرار واحدهای اداری و تجاری

- ✓ بررسی، تشخیص، تعریف و طبقه‌بندی انواع واحدها و مجتمع‌ها و تمرکزهای اداری و تجاری بر مبنای منابع اطلاعاتی موجود؛

✓ تبیین تحولات گذشته و تشخیص و تعریف ویژگی‌ها، شناسایی عوامل مؤثر و مسائل و مشکلات وضع موجود به لحاظ میزان، نحوه پراکنش و الگوهای شکل‌گیری و استقرار فعالیت‌های اداری و تجاری، بر مبنای جمع‌بندی تجزیه و تحلیل نتایج مطالعات گام اول مشاوران مناطق و سایر منابع موجود؛

✓ ترسیم چشم‌انداز تحولات آینده با فرض استمرار روندها و گرایش‌های موجود؛
✓ بررسی محدودیت‌ها و امکانات رفع نابسامانی‌های موجود (به‌ویژه نابسامانی‌های ناشی از تداخل فعالیت‌های اداری - تجاری با کارکرد نواحی مسکونی و نیز استقرار نابسامان آنها در حاشیه معابر اصلی شهر) و هدایت تحولات آینده؛

✓ تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌های ساماندهی وضع موجود و هدایت تحولات آینده.

• نحوه تأمین خدمات شهری

تأمین زمین برای ایجاد پارک‌ها، فضاهای آموزشی، بهداشتی، درمانی و ورزشی از ابتدا جزء وظایف طرح‌های جامع و تفصیلی بشمار آمده است:

توضیح این‌که همه طرح‌های جامع و تفصیلی گذشته (از جمله طرح جامع تهران)، با محاسبه میزان فضاهای موجود خدماتی شهر، برآورد کمبودها و میزان نیازها در آینده (بر مبنای ضوابط سرانه) و تعیین موقعیت سطوح خدماتی بر روی نقشه‌ها، بخشی از اراضی شهرها را به انواع خدمات شهری تخصیص داده‌اند. در واقع نقشه‌های جامع و تفصیلی شهرها بعنوان «ابزار تأمین زمین» برای نهادهای اجرایی مختلف نیز به شمار آمده‌اند.

به دلیل فقدان پایه‌های قانونی، حقوقی و اجرایی لازم، نه تنها اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی در این زمینه طی دهه‌های گذشته تحقق نیافته، بلکه مشکلات زیادی را نیز برای مردم بوجود آورده است. قانونی که دهسال قبل مجلس شورای اسلامی برای رفع این مشکل تصویب کرد نیز به دلیل مشکلاتی که در تأمین خدمات مورد نیاز شهری وجود دارد، هیچگاه از سوی دستگاه‌های مسئول پذیرفته نشد و به اجرا درنیامد و مسأله کماکان باقی است. فرمول رایج توافق بین شهرداری‌ها و مردم (بر مبنای ۳۰ درصد سهم مالک و ۷۰ درصد سهم شهرداری در تهران و ۵۰-۵۰ در سایر شهرها) تاکنون تنها راه‌حلی بوده است که در این زمینه مشکل مردم - و نه مشکل تأمین خدمات شهری - را تا حدودی حل کرده است.

-رئوس خدمات مشاور طرح جامع در زمینه مسأله تأمین خدمات شهری

• مقایسه وضعیت موجود تهران به لحاظ میزان و نحوه توزیع انواع خدمات شهری با وضعیت مورد انتظار طرح‌های جامع قبلی تهران، بر مبنای جمع‌بندی و تجزیه و تحلیل نتایج مطالعات گام اول مشاوران مناطق و سایر منابع موجود؛

- تبیین مسائل و مشکلات موجود در زمینه تأمین خدمات شهری و علل آنها (قانونی، اجرایی، مالی)؛
- ارزیابی اقدامات گذشته (از جمله قانون مصوب اوائل دهه هفتاد در مجلس شورای اسلامی) و بررسی محدودیت‌ها و امکانات رفع مسائل و مشکلات موجود در زمینه تأمین خدمات شهری؛
- تدوین پیشنهادات برای رفع مسائل و مشکلات موجود در زمینه تأمین خدمات شهری؛
- ارائه راه‌حل در مورد نحوه برخورد طرح‌های جامع و تفصیلی با موضوع خدمات شهری.

-محدوده‌ها و موضوعات نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ

بخشی از فرایند هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی شهر- در چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی- از طریق «نظارت شهرداری‌ها» بر کم و کیف آنچه مردم یا نهادها در زمین ملکی خود می‌سازند تحقق می‌یابد. اما در بسیاری موارد «نظارت»، به تنهایی، کافی نیست و نظام مدیریت شهری باید برای ایجاد تحولات مورد نظر در کالبد شهر بطور مستقیم یا غیرمستقیم (سرمایه‌گذاری نهادهای خصوصی، عمومی یا دولتی)، و از طریق تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های اختصاصی (موضوعی و موضعی) «مداخله» کند. انواع، موقعیت، محدوده‌ها و موضوعات نیازمند این مداخله‌ها باید در طرح‌های جامع و تفصیلی تعیین شود.

بعضی از عرصه‌های شناخته شده مداخله هماهنگ نظام مدیریت شهری در تحولات بافت و کالبد شهر عبارتند از نوسازی یا بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (اعم از مسکونی و غیرمسکونی)، حفظ و احیای محدوده‌های ارزشمند به لحاظ تاریخی- فرهنگی یا طبیعی، ساماندهی و ارتقاء محورها و فضاهای عمومی شهری، ساماندهی دروازه‌های ورودی شهر و توسعه اراضی اطراف ایستگاه‌های اصلی مترو.

- نقشه پهنه‌بندی سطح شهر

- بررسی تشخیص، تعریف و طبقه‌بندی انواع پهنه‌های استفاده از اراضی در سطح شهر تهران، با استفاده از نتایج مطالعات وضع موجود استفاده از اراضی در شهر تهران، حاصل از مطالعات گام اول مشاوران مناطق (و نمونه‌های خارجی در صورت لزوم) و نتایج حاصل از همفکری‌ها؛

• تعیین معیارها، روش تشخیص و تعیین حدود انواع پهنه‌ها (بر مبنای آمارها و اطلاعات موجود در سطح بلوک‌های شهری و نتایج مطالعات گام اول مشاوران)؛

• تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌های کتر و هدایت نحوه استفاده از زمین در هر یک از انواع پهنه‌ها (مجموعه شرح خدمات و مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید تهران، ۱۳۸۳: ۴۵-۴۰).

- شناخت وضع موجود زیست محیطی شهر تهران در طرح جامع

• بررسی و شناخت کاربری‌های اراضی در وضع موجود بر اساس مطالعات انجام شده در سایر بخش‌های مطالعاتی طرح جامع؛

• بررسی مسائل و مشکلات زیست محیطی شهر تهران در محدوده کاربری‌های وضع شده در وضع موجود از یک طرف و اثرات تجمعی آنها در کلان‌شهر تهران از طرف دیگر مانند:

• بررسی و شناخت پدیده آلودگی هوا در تهران و توزیع کمی و کیفی آن در زمان و مکان در وضع موجود؛

• بررسی و شناخت پدیده آلودگی صوتی در تهران و تغییرات زمانی و فضایی آن در وضع موجود؛

• بررسی و شناخت انواع پسماندها و زباله‌های مایع و جامد و آلودگی‌های حاصل از آنها و نحوه دفع زباله‌ها و آلودگی‌های حاصله در وضع موجود شهر تهران؛

• بررسی و شناخت مسائل مربوط به آلودگی آب‌های سطحی و زیرزمینی توسط آلاینده‌های متفاوت (با تأکید بر آلاینده‌های خانگی و صنعتی) در وضعیت موجود شهر تهران؛

• شناخت مناطق حفاظت شده و حساس زیست محیطی در گستره طرح؛

• شناخت و طبقه‌بندی وضع موجود کاربری‌ها و ارتباط آن با مناطق کشاورزی، فضای سبز، مناطق حفاظت شده، مناطق حساس اکولوژیک، منابع محیطی به خصوص منابع آب؛

• شناخت پهنه‌های فضای سبز موجود و پیشنهادی با توجه به اطلاعات موجود (مجموعه شرح خدمات و مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید تهران، ۱۳۸۳: ۷۶-۷۵).

مقررات ساختمان

- قوانین خانه‌سازی: وجود قوانین و مقررات برای مالکین خانه‌ها در زمان احداث ساختمان ضروری است. در اثر فقدان این قوانین، مالکین با استفاده از حق مالکیت خود به گونه‌ای واحدهای مسکونی را احداث می‌کنند که اغلب منافع دیگران و مسأله تأمین سلامت و رفاه را نادیده می‌گیرند. چه، مالکین تنها منافع خود را در نظر می‌گیرند و

می‌کوشند با صرف حداقل هزینه، حداکثر سود را بدست آورند. سازندگان خانه‌ها تنها به این می‌اندیشند که همه چیز به خوبی و خوشی به سود آنها پایان پذیرد. از این رو، وجود محدودیت‌هایی جهت کنترل قدرت مطلق مالکان در ارتباط با دارایی‌هایشان ضروری است. این امر مهم از طریق اعمال مقررات ساختمان‌سازی و در چارچوب قوانین جامع احداث بنا، عملی می‌گردد. مقررات ساختمان‌سازی به عنوان یکی از روش‌های کنترل توسعه به صورت‌های زیر عملی می‌شود:

- کنترل توسعه اراضی و شناسایی ساختمان‌هایی که به‌طور غیرمجاز ساخته شده است؛
- تعیین روش احداث ساختمان‌های جدید؛
- تعیین نوع مصالح ساختمانی مورد استفاده؛
- تأمین فضای باز، هوای آزاد و امنیت در مقابل آتش‌سوزی، سر و صدا و دود.

مقررات ساختمان‌سازی معمولاً از ویژگی‌های همگنی و تجانس برخوردار است و به‌طور یکنواخت در سراسر شهر اعمال می‌شود. این گونه مقررات دست آورد جلسات و مشورت‌های خبرگانی از رشته‌های گوناگون مثل مهندسی، بهداشت عمومی، حقوق، مدیریت عمومی و برنامه‌ریزی شهری است. قوانین ویژه ساختمان‌سازی توسط ارگانهای ذیربط و به‌ویژه شهرداری، اعمال می‌شود. قوانین ویژه ساخت بنا عموماً توسط عوامل و یا مشاوران مربوط پیشنهاد می‌شود و سپس دولت آنها را تأیید می‌کند. این قوانین به منزله مقرراتی است که در احداث تمامی ساختمان‌ها باید رعایت شود. اعم از آنکه دولت محلی، اشخاص، آژانس‌های ساختمانی و... سازنده این ساختمان‌ها باشند.

دولت به منظور فراهم آوردن راهنمای لازم و کمک به اجرای آسانتر وظایف مقامات گوناگون، قانون ملی ساختمان‌سازی را با علامت اختصاری (N.B.C) منتشر کرده است. این قانون با تمام زمینه‌ها و ابعاد فعالیت‌های ساختمانی و نوع مصالح مورد استفاده در ساختمان‌ها تناسب دارد و با استانداردهای هند مطابق است.

- نقش مسئول محلی: برای احداث هرگونه ساختمان، پروانه ساخت ضروری است. این مجوز پس از کسب اطمینان مسئولان محلی از رعایت کلیه مقررات احداث بنا در نقشه، در اختیار متقاضی گذاشته می‌شود.

متقاضی در طول مدت زمانی که نقشه خود را برای تصویب به مراجع مربوط ارائه داده است، ملزم به تهیه

موارد زیر نیز می‌باشد:

- نقشه ساختمان؛
- نقشه سایت؛

- نمای ساختمان؛

- نیمرخ؛

- برآوردهای تفصیلی؛

- جزئیات مربوط به نحوه تأمین برق و شبکه فاضلاب؛ و

- سند مالکیت.

متقاضی باید اطلاعات زیر را نیز ارائه دهد:

- مساحت کل و مساحت زیربنا؛

- جزئیات مربوط به درها، پنجره‌ها و تهویه؛

- جزئیات مربوط به اسکلت‌بندی؛

- ویژگی‌هایی نظیر مسکونی بودن و یا تجاری بودن بنا.

بخش شهرسازی تک تک موارد فوق و جزئیات مربوط به آنها را کنترل می‌کند. همچنین از عیوب و نقایص احتمالی که ممکن است در آینده منجر به شکایت شود، جلوگیری می‌کند. به این ترتیب، تنها نقشه‌هایی مورد تأیید قرار می‌گیرد که مطابق با موازین قانون ساختمان‌سازی باشد. در این حالت، پروانه ساخت مشروط به شرایط زیر صادر می‌شود:

- تخطی از نقشه و هرگونه تغییر جزئی و اساسی در نقشه تصویب شده، ممنوع است؛

- در صورت لزوم یک نسخه از نقشه تصویب شده ساختمان باید به مقام مربوط تسلیم شود؛

- گواهی پایان کار باید ظرف یک ماه پس از پایان عملیات ساختمانی، گرفته شود و از آن پس خانه مشمول قانون مالیات خواهد شد.

- مقررات احداث بنا

مقررات احداث بنا در ارتباط با ساختمان بنا به شرایط متعددی وابسته است.

مهم‌ترین این شرایط عبارتند از:

- حداقل اندازه قطعات: اندازه‌های مجاز قطعات برای واحد مسکونی خانوار به قرار زیر است:

نوع	ابعاد به متر	مساحت بر حسب متر مربع
الف) قشر کم‌درآمد (L.I.G)	۹*۱۵	۱۳۵
	۱۲*۱۵	۱۸۰
ب) قشر با درآمد متوسط (M.I.G)	۱۲*۱۸	۲۱۶
	۱۴*۲۱	۲۹۴
	۱۵*۲۴	۳۶۰
ج) قشر پردرآمد (H.I.G)	۱۸*۲۷	۴۸۶
	۲۷*۳۶	۹۷۲

- حداقل مساحت کف اتاق‌ها: حداقل مساحت اتاق نشیمن، اتاق خواب، اتاق ناهارخوری باید ۹ متر مربع باشد و یک طرف اتاق از ۲/۴ متر کمتر نباشد. همچنین مساحت آشپزخانه و انبار باید ۵/۴ متر مربع باشد و یک طرف آن کمتر از ۱/۸ متر نباشد؛

- نسبت مساحت ساخته شده به کل مساحت زمین: نسبت مساحت زیربنا به کل مساحت زمین، اصطلاحاً، شاخص فضای کف یا شاخص زیربنا، نامیده می‌شود که به اختصار به صورت (F.S.I) نشان داده می‌شود. این شاخص توسط مقامات محلی به صورت ثابت مشخص می‌شود، لیکن به اقتضای مناطق گوناگون و ساختمان‌های مختلف شهر، متفاوت خواهد بود. شاخص F.S.I فعالیت ساختمانی را در فضای مورد نظر کنترل می‌کند و به تبع آن بر تراکم جمعیت نیز نظارت می‌کند. برای مثال اگر کل مساحت مورد نظر ۳۶ واحد مربع باشد، در صورتی که میزان F.S.I یک باشد در این حالت حداکثر مساحت زیربنا عبارت خواهد بود از (۳۶*۱=۳۶). چنانکه فضای مورد بحث برای ایجاد ساختمان چند طبقه اختصاص یابد، در این صورت به منظور تحقق (F.S.I) مورد نظر در ساختمان دو طبقه، مساحت هر یک از طبقات باید ۱۸ واحد مربع باشد. در صورتی که ساختمان سه طبقه منظور شود، این فضا ۱۲ واحد مربع خواهد شد. در ساختمان چهار طبقه این فضا به ۹ واحد مربع و در ساختمان ۶ طبقه به ۶ واحد مربع و بالاخره در بنای ۹ طبقه این فضا به چهار واحد مربع، تقلیل می‌یابد؛

- **ارتفاع کرسی ساختمان:** کرسی ساختمان حداقل باید ۴۵ سانتی متر بالای سطح جاده و یا بالاتر از سطح زمین - هر کدام که بالاتر واقع شده باشد - قرار گیرد؛
- **ارتفاع سقف:** ارتفاع سقف اطاق نشیمن کمتر از ۳ متر و سقف دستشویی و حمام و نظایر آن کمتر از ۲/۵ متر نباید باشد. سقف راهروها نیز نباید کمتر از ۲ متر باشد؛
- **نسبت ساخت پنجره به سطح زیربنا:** به منظور تأمین نور کافی و تبادل هوا، مساحت پنجره، از (یک هفتم) مساحت هر اطاق کمتر نباشد و حداقل از یک طرف به فضای باز راه داشته باشد؛
- **پیش بینی حواشی:** پیش بینی های مربوط به اجزا حاشیه ای (جنبی) ساختمان به قرار زیر است:
 - ✓ **سایه بان:** عرض سایه بان ۳ متر و ارتفاع آن باید ۲/۵ متر باشد؛
 - ✓ **ایوان:** عرض ایوان در طبقه هم کف بیش از ۱/۲ متر نباشد؛
- **زیرزمین (سرداب):** حداقل ارتفاع آن ۲/۴ متر و مساحت فضای تهویه (یک دهم) سطح زیربنای آن باشد؛
- **پله:** حداقل عرض پله ها اعم از این که در داخل یا خارج از ساختمان و یا در فضای باز واقع شوند، کمتر از ۹۰ سانتی متر نباشد. همچنین زاویه پله ها از سطح افقی باید بین ۳۰ تا ۴۵ درجه باشد؛
- **دیوار محوطه و سردر:** ارتفاع دیوارهای محوطه حیاط از ۱/۵ متر در سمت مشرف به خیابان عمومی و ۱/۸ متر در دیگر جهات، باید کمتر نباشد. سر در باید ۱/۲ متر ارتفاع داشته باشد و به طرف داخل حیات باز شود (هیراسکار، ۱۳۷۹: ۲۱۱-۲۰۶).

- گروه بندی ساختمان ها بر حسب اهمیت

ساختمان های از نظر اهمیت به چهار گروه تقسیم می شوند:

- **گروه ۱- ساختمان های «با اهمیت زیاد ضروری»:** در این گروه ساختمان هایی قرار دارند که قابل استفاده بودن آنها پس از وقوع زلزله اهمیت خاص دارد و وقفه در بهره برداری از آنها بطور غیرمستقیم موجب افزایش تلفات و خسارات می شود مانند بیمارستان ها و درمانگاه ها، مراکز آتش نشانی، مراکز و تأسیسات آبرسانی، نیروگاه ها و تأسیسات برق رسانی، برج های مراقبت فرودگاه ها، مراکز مخابرات، رادیو و تلویزیون، تأسیسات نظامی و انتظامی، دادگستری و زندان، مراکز کمک رسانی و به طور کلی تمام ساختمان هایی که استفاده از آنها در نجات و امداد مؤثر می باشد. ساختمان ها و تأسیساتی که خرابی آنها موجب انتشار گسترده مواد سمی و مضر در درازمدت برای محیط زیست می شوند جزو این گروه ساختمان ها منظور می گردند.

• **گروه ۱- سایر ساختمان‌های «با اهمیت زیاد»:** سایر ساختمان‌های گروه یک «با اهمیت زیاد» شامل سه دسته زیر است:

✓ ساختمان‌هایی که خرابی آنها موجب تلفات زیادی می‌شود مانند مدارس، مساجد، استادیوم‌ها، سینما و تئاترها، سالن‌های اجتماعات، فروشگاه‌های بزرگ، ترمینال‌های مسافری، یا هر فضای سرپوشیده که محل تجمع بیش از ۳۰۰ نفر در زیر یک سقف باشد.

✓ ساختمان‌هایی که خرابی آنها سبب از دست رفتن ثروت ملی می‌گردد مانند: موزه‌ها، کتابخانه‌ها، و بطور کلی مراکزی که در آنها اسناد و مدارک ملی و یا آثار پر ارزش نگهداری می‌شود.

✓ ساختمان‌ها و تأسیسات صنعتی که خرابی آنها موجب آلودگی محیط‌زیست و یا آتش‌سوزی وسیع می‌شود مانند پالایشگاه‌ها، انبارهای سوخت و مراکز گازرسانی.

• **گروه ۲- ساختمان‌های «با اهمیت متوسط»:** این گروه شامل کلیه ساختمان‌های مشمول این آئین‌نامه، بجز ساختمان‌های عنوان شده در گروه‌های دیگر می‌باشد، مانند ساختمان‌های مسکونی، اداری و تجاری، هتل‌ها، پارکینگ‌های چند طبقه، انبارها، کارگاه‌ها، ساختمان‌های صنعتی و غیره.

• **گروه ۳- ساختمان‌های «با اهمیت کم»:** این گروه شامل دو دسته زیر می‌باشد:

✓ ساختمان‌هایی که خسارت نسبتاً کمی از خرابی آنها حادث می‌شود و احتمال بروز تلفات در آنها بسیار اندک است، مانند انبارهای کشاورزی و سالن‌های مرغداری؛

✓ ساختمان‌های موقت که مدت بهره‌برداری از آنها کمتر از ۲ سال است.

- **گروه‌بندی ساختمان‌ها بر حسب شکل:** ساختمان‌ها بر حسب شکل به دو گروه منظم و نامنظم بشرح زیر تقسیم می‌شوند:

• ساختمان‌های منظم.

ساختمان‌های منظم، به گروهی از ساختمان‌های اطلاق می‌شود که دارای کلیه ویژگی‌های زیر باشند:

• **منظم بودن در پلان**

✓ پلان ساختمان دارای شکل متقارن و یا تقریباً متقارن نسبت به محورهای اصلی ساختمان، که معمولاً عناصر مقاوم در برابر زلزله در امتداد آنها قرار دارند، باشد. همچنین در صورت وجود فرورفتگی یا پیشامدگی در پلان، اندازه آن در هر امتداد از ۲۵ درصد بعد خارجی ساختمان در آن امتداد تجاوز ننماید؛

✓ در هر طبقه فاصله بین مرکز جرم و مرکز سختی در هر یک از دو امتداد متعامد ساختمان از ۲۰ درصد بعد ساختمان در آن امتداد بیشتر نباشد؛

✓ تغییرات ناگهانی در سختی دیافراگم هر طبقه نسبت به طبقات مجاور از ۵۰ درصد بیشتر نبوده و مجموع سطوح باز شو در آن از ۵۰ درصد سطح کل دیافراگم تجاوز ننماید؛

✓ در مسیر انتقال نیروی جانبی به زمین انقطاعی مانند تغییر صفحه اجزای باربر جانبی در طبقات وجود نداشته است؛

✓ در هر طبقه حداکثر تغییر مکان نسبی در انتهای ساختمان، یا احتساب پیچش تصادفی، بیشتر از ۲۰ درصد با متوسط تغییر مکان نسبی دو انتهای ساختمان در آن طبقه اختلاف نداشته باشد.

• منظم بودن در ارتفاع

✓ توزیع جرم در ارتفاع ساختمان تقریباً یکنواخت باشد به طوری که جرم هیچ طبقه‌ای باستانی بام و خرپشته بام نسبت به جرم طبقه زیر خود بیشتر از ۵۰ درصد تغییر نداشته باشد.

✓ سختی جانبی در هیچ طبقه‌ای کمتر از ۷۰ درصد سختی جانبی طبقه روی خود و یا کمتر از ۸۰ درصد متوسط سختی سه طبقه روی خود نباشد. طبقه‌ای که سختی آن کمتر از محدوده عنوان شده در این بند باشد انعطاف‌پذیر تلقی شده و طبقه «نرم» نامیده می‌شود.

✓ مقاومت جانبی هیچ طبقه‌ای کمتر از ۸۰ درصد مقاومت جانبی طبقه روی خود نباشد. مقاومت هر طبقه برابر با مجموع مقاومت جانبی کلیه اجزای مقاومی است که برش طبقه را در جهت مورد نظر تحمل می‌نمایند. طبقه‌ای که مقاومت جانبی آن کمتر از حدود عنوان شده در این بند باشد، ضعیف تلقی شده و طبقه «ضعیف» نامیده می‌شود.

• ساختمان‌های نامنظم

ساختمان‌های نامنظم به ساختمان‌هایی اطلاق می‌شود که فاقد یک یا چند ویژگی ضوابط بند ۸-۱ باشند.

- گروه‌بندی ساختمان‌ها بر حسب سیستم سازه‌ای

ساختمان‌ها بر حسب سیستم سازه‌ای در یکی از گروه‌های زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

- سیستم دیوارهای باربر: نوعی سیستم سازه‌ای است که فاقد یک سیستم قاب ساختمانی کامل برای باربری قائم می‌باشد. در این سیستم دیوارهای باربر و یا قاب‌های مهاربندی شده عمدتاً بارهای قائم را تحمل نموده و مقاومت در برابر نیروهای جانبی نیز بوسیله همان دیوارهای باربر که بصورت دیوارهای برشی عمل می‌کند و یا قاب‌های مهاربندی شده تأمین می‌شود.

• **سیستم قاب ساختمانی ساده:** نوعی سیستم سازه‌ای است که در آن بارهای قائم عمدتاً توسط قاب‌های ساختمانی کامل با اتصالات تحمل شده و مقاومت در برابر نیروهای جانبی توسط دیوارهای برشی یا قاب‌های مهاربندی شده تأمین می‌شود. سیستم قاب‌های با اتصالات خورجینی (یا رکابی) همراه با مهاربندی‌های قائم نیز از این گروه‌اند.

• **سیستم قاب خمشی:** نوعی سیستم سازه‌ای است که در آن بارهای قائم توسط قاب‌های ساختمانی کامل تحمل شده و مقاومت در برابر نیروهای جانبی توسط قاب‌های خمشی تأمین می‌گردد. سازه‌های فضایی خمشی کامل و یا سازه‌های با قاب‌های خمشی در پیرامون و یا در قسمتی از پلان، همراه با قاب‌های با اتصالات ساده در سایر قسمت‌های پلان، از این گروه‌اند. در این سیستم قاب‌های خمشی بتنی و فولادی را می‌توان به صورت‌های معمولی، متوسط و یا ویژه طراحی کرد.

• **سیستم دوگانه یا ترکیبی:** نوعی سیستم سازه‌ای است که در آن:

✓ بارهای قائم عمدتاً توسط قاب‌های ساختمانی کامل تحمل می‌شوند.

✓ مقاومت در برابر بارهای جانبی توسط مجموعه‌ای از دیوارهای برشی یا قاب‌های مهاربندی شده همراه با مجموعه‌ای از قاب‌های خمشی صورت می‌گیرد. سهم برشگیری هر یک از دو مجموعه با توجه به سختی جانبی و اندرکنش آن دو، در تمام طبقات تعیین می‌شود.

✓ هر یک از دو مجموعه دیوارهای برشی و یا قاب‌های مهاربندی شده، و قاب‌های خمشی مستقلاً قادر به تحمل حداقل ۲۵ درصد نیروهای جانبی وارد به ساختمان می‌باشند.

در ساختمان‌های کوتاه‌تر از هشت طبقه و یا با ارتفاع کمتر از ۳۰ متر به جای توزیع بار به نسبت سختی عناصر باربر جانبی، می‌توان دیوارهای برشی یا قاب‌های مهاربندی شده را برای ۱۰۰ درصد بار جانبی و مجموعه قاب‌های خمشی را برای ۳۰ درصد بار جانبی طراحی کرد.

به‌کارگیری قاب‌های خمشی بتنی و فولادی معمولی برای باربری جانبی در این سیستم مجاز نمی‌باشد و در صورت استفاده از این نوع سازه، سیستم از نوع ساده محسوب خواهد شد.

باوجود لرزه خیزی بالای اغلب نقاط پر جمعیت کشور و آسیب‌پذیری ساختمان‌های موجود در برابر زلزله بر اساس تجربیات زلزله‌های اخیر مثل منجیل، چنگوره و بم)، هنوز توجه کافی به ساخت‌وساز صحیح نشده است از نظر مهندسی زلزله، در حال حاضر احداث بناهای مقاوم در برابر زلزله به راحتی امکان‌پذیر است. لیکن عملاً مشکلاتی شکل گرفته که رسیدن به ساختمان‌های مقاوم تضمین نمی‌گردد. بیشتر ساختمان‌های کوچک مسکونی با

نظارت صحیح مهندسین ساختمانی که دانش فنی لازم را دارند ساخته نمی‌شوند و حتی اگر ساختمان مورد نظر درست طراحی و محاسبه شده باشد، معمولاً در اجرا به علت سهل‌انگاری مهندس ناظر و یا عدم تسلط وی به اصول اجرایی ساختمانهای مقاوم در برابر زلزله طرح دچار خطاهای بعضاً اساسی می‌گردد.

مشکل اصلی آسیب‌پذیری لرزه‌ای ساختمان‌ها حتی نمونه‌های جدید الاحداث در ایران، عدم استفاده صحیح از دانش فنی در مراحل طراحی و اجرا می‌باشد. بسیاری از مهندسین کشور نه تنها اطلاعات کاملی در مورد آسیب‌پذیری و مقاوم‌سازی لرزه‌ای ندارند بلکه در مواجهه با غالب مسائل اجرایی معمول ساختمان نیز کوتاهی می‌کنند.

لذا بایستی سطح آگاهی در اطلاعات فنی این افراد افزایش یافته و نیز مکانیزمی برای اعمال قاطعیت اجرایی و کنترل امر در نظر گرفته شود و البته طوری که حق مهندس ناظر حفظ شده و مسئولیت‌ها به درستی تقسیم گردد. ساختمان‌های فولادی بخش قابل توجهی از ساخت و ساز در ایران را تشکیل می‌دهد.

- سیستم مقاوم جانبی در ساختمان‌های فولادی: تعداد قابل توجهی از ساختمان‌های فلزی موجود در کشور به کلی فاقد هرگونه سیستم باربر در برابر بارهای زلزله هستند در غالب آنها بدون هیچ سیستم مهاربندی از قاب ساده یا قاب با اتصالات خورجینی استفاده شده است که صرفاً برای تحمل بارهای قائم طراحی شده‌اند. درحالت بادبندی شده نیز گاهی اوقات به صورت متقارن بادبندی نمی‌شود که موجب ایجاد کوپل پیش‌پیشی بزرگی در طبقات ساختمان می‌گردد. به عنوان یک مسأله مهم حذف عنصر مقاوم در طبقه همکف به علت ورودی ساختمان، سبب شکل‌گیری طبقه نرم و ضعیف در این طبقه که قرار است حداکثر نیروی برشی ناشی از زلزله را تحمل نماید، می‌شود.

• **جوشکاری:** یکی از مهم‌ترین موضوعات در هر ساختمان فولادی، کنترل جوشکاری آن می‌باشد. جوشها در همه بخش‌ها بایستی منطبق بر اطلاعات نقشه بوده و از لحاظ بعد و طول جوش و کنترل کیفیت لازم بررسی گردد. در این خصوص حتی ممکن است در یک ساختمان فولادی کوچک به انجام آزمایشات غیر مخرب (NDT) بر روی جوش نیاز باشد.

• **سیستم سقف:** در حال حاضر، اغلب از سقف‌های تیرچه و بلوک در ساختمان‌های فولادی استفاده می‌شود که در اینصورت بایستی میلگردهای تیرچه‌ها به خوبی در بتن محصور گردند و پوشش بتن تأمین شود. ضمناً در خیلی از ساختمان‌های فولادی که از مقاطع لانه زنبوری IPE ۱۸۰ یا بالاتر استفاده می‌شود. ضخامت سقف سازه‌ای معادل ۲۵ سانتیمتر می‌باشد، لایه بتنی و آرماتورگذاری حرارتی بدرستی روی پلهای مزبور را نمی‌گیرد و دیافراگم صلب کف نمی‌تواند به خوبی عمل نماید. در سقف‌های طاق ضربی که برای غالب ساختمانهای قدیمی استفاده شده،

بایستی از مهاربندی با میلگرد و ۵ سانتیمتر بر روی سقف به منظور تأمین صلیبیت دیافراگم کف کمک گرفت که حتی معمولاً در نقشه‌های سازه‌ای فراموش می‌شود. سقف‌های مرکب به خصوص در صورت اجرای مناسب، بهترین عملکرد صلب را می‌توانند از خود نشان دهند. موارد ضعف اجرایی این سقف‌ها بیشتر به قرارگیری اتصالات برشی و آرماتورگذاری دال بتنی آن مربوط می‌شود. در اجرای تأسیسات مکانیکی و برقی طبقات بایستی حتی‌المقدور سعی شود تا ضخامت تمام شده کف کاهش یابد. بدین منظور می‌توان از روی هم رد شدن لوله‌ها جلوگیری نمود. مسأله دیگر در این رابطه استفاده از پوکه معدنی سبک برای کف سازی طبقات و شیب بندی بام می‌باشد که در صورت سهل‌انگاری مهندس ناظر ممکن است حتی از نخاله‌های ساختمانی استفاده گردد.

• **دیوارهای خارجی و داخلی:** مشکل اصلی اجرایی درخصوص دیوارها، عدم اتصال مناسب آنها به اسکلت فلزی ساختمان می‌باشد و لذا احتمال خسارات آنها به هنگام زلزله زیاد است. برای جلوگیری از فروریختن این دیوارها می‌توان از پروفیل‌های نبشی یا سپری به صورت قائم یا افقی در فواصل مشخص مثلاً هر ۵۰ سانتیمتر استفاده نمود. دیوار چینی با آجر فشاری به جای آجر مجوف سبک نیز نمونه دیگر اشتباه اجرایی است و معمولاً از آجر فشاری به علت وزن بیشتر آن فقط در دیوار چینی طبقه زیرزمین ساختمان استفاده می‌شود. بعضی اوقات دراجرا، محل دیوارها و تیغه‌ها نسبت به آنچه در نقشه‌ها آمده است تغییر می‌کند. تأثیر تغییر بارگذاری تیرها درچنین مواردی بایستی توسط مهندس ناظر بررسی گردد.

• **راه پله:** از معایب معمول در اجرای راه پله فولادی، اشتباه در طول مناسب قسمت شمشیری پله می‌باشد که موجب شیب نامناسب پله، و شرایط نامناسب ابعاد پاگرد می‌گردد. برای حل این مشکل گاهی از کف‌سازی زیاد در قسمت شیب‌دار پله استفاده می‌کنند که خطای بزرگی است و بار مرده زیادی را به تیرهای شمشیری پله و نیز به‌طور کلی به ساختمان تحمیل می‌نماید.

ساختمان‌های فولادی بخش قابل توجهی از ساختمان‌های در حال احداث را تشکیل می‌دهند و متأسفانه هنوز علی‌رغم عنایت به زلزله‌خیزی از یک سو و افزایش بیش از حد قیمت مسکن از طرف دیگر اشکالات اجرایی زیادی در آنها دیده می‌شود. بکارگیری اصول صحیح اجرایی می‌تواند کارآیی ساختمان را به خصوص در برابر بارهای فوق‌العاده زلزله افزایش دهد. در مناطق با لرزه‌خیزی زیاد، با توجه به شرایط اجرایی در کشور بهتر است از سیستم بادبندی در هر دو راستای ساختمان استفاده شود. در این حالت کاربرد تیرهای لانه زنبوری برای تیرهای پیوند در سیستم مهاربندی واگرا مناسب نمی‌باشد.

چنانچه عرض پلان ساختمان خیلی کم باشد طوری که در آن راستا ناچار به استفاده از قاب خمشی باشیم، در امتداد مزبور از تیرها با اتصالات خورجینی و کلاً تیرهای لانه زنبوری استفاده نشود. شرایط خاص اتصال گیردار تیر به ستون در این رابطه بایستی توسط مهندس ناظر دنبال شود. جوشکاری به عنوان مهم ترین مسأله در اجرای یک ساختمان فلزی بایستی موردتوجه قرار گیرد و روشهای مختلف کنترل کیفیت جوش در این خصوص بکار گرفته شود.

کاهش بارمرده کف سازی و دیوارها نیز می تواند به کاستن نیروهای جانبی ناشی از زلزله کمک نماید و بدین ترتیب اثر بعضی اشکالات اجرایی اجتناب ناپذیر را تا حدودی جبران نماید (WWW.bhrc.uc).

فهرست منابع

- ۱- مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، (۱۳۷۸)، آئین نامه طراحی ساختمان ها در برابر زلزله «استاندارد ۲۸۰۰».
- ۲- چوخاچی زاده مقدم، محمدباقر، (۱۳۷۸)، مجموعه مقالات همایش آمایش و دفاع سرزمینی، تهران، دانشگاه امام حسین (ع)، مؤسسه چاپ و انتشارات.
- ۳- رهنمایی، محمدتقی، (۱۳۸۳)، فرایند برنامه ریزی شهری ایران، تهران، انتشارات سمت.
- ۴- زیاری، کرامت الله، (۱۳۸۳)، اصول و روش های برنامه ریزی منطقه ای، یزد، انتشارات دانشگاه یزد.
- ۵- نهاد تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران، (۱۳۸۵)، شهرنگار، نشریه علمی و پژوهش مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.
- ۶- عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۰)، نظریه پایه و اصول آمایش مناطق مرزی جمهوری اسلامی ایران.
- ۷- مهدی زاده، جواد، (۱۳۸۲)، برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری، تهران، شورای انتشارات حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۸- هیراسکار، جی.کی، (۱۳۷۶)، درآمدی بر مبانی برنامه ریزی شهری، ترجمه محمد سلیمانی، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی تربیت معلم.