

بِه نام خدا

**ضرورت بازنگری در روش تدوین ضوابط و
مقررات شهرسازی در تهیه طرحهای
توسعه و احداث شهرهای جدید**

**ما نمی توانیم با همان روش فکری که
مسایل را ایجاد کرده ایم، آنها را حل کنیم.**

آلبرت اینشتین

سابقه شهرهای جدید را می توان در طول تاریخ، از عهد باستان تاکنون دنبال نمود، لیکن اهداف و روش احداث این سکونتگاه های انسان ساخت در نقاط مختلف جهان و در زمان های متفاوت، مشابه نبوده است.

**هدف کشورهای در حال توسعه از احداث شهرهای جدید
در چند دهه گذشته:**

حل مسایل ناشی از روند سریع شهرنشینی

عرضه مسکن ارزان قیمت

اجرای برنامه های صنعتی شدن

برخی مسایل شهرهای جدید

مکان‌گزینی نامناسب،
ضعف در عملکرد اقتصاد
عوارض و بازتاب‌های نامطلوب زیست‌محیطی،
بی‌هویتی در ابعاد اجتماعی و کالبدی،
پایین بودن فرهنگ شهرنشینی،
مشکلات در جابجایی‌ها و عبور و مرور شهری،
تراکم نامناسب جمعیتی و ساختمانی،
ترکیب و ساختار جمعیتی ناقص،
بورس‌بازی زمین،
عدم مشارکت مؤثر شهروندان در مدیریت شهری،
مشکل دسترسی به خدمات زیربنایی،
پایین بودن تعاملات اجتماعی،
عدم دسترسی به فرصت‌های شغلی،
سبک‌نا‌مشخص‌زندگی

راه حل پیشنهادی

توسعه شهری پایدار

ارکان پایداری

آینده نگری (ارزیابی بازتابها)

محیط زیست (مصرف منابع تجدید پذیر و تجدید ناپذیر)

عدالت (حق بهره مندی بین و درون نسلی از منابع)

مشارکت (نقش مردم در تصمیم گیری ها و مدیریت ها)

**مبحث پایداری سعی دارد پنج نیاز اساسی را
پاسخ گوید:**

**تلفیق حفاظت و توسعه،
تامین نیازهای اولیه زیستی انسان،
دستیابی به عدالت اجتماعی
خود اتکایی و تنوع فرهنگی
حفظ وحدت زیست محیطی**

توسعه شهری پایدار مستلزم شکل‌گیری

اجتماعات محلی پایدار است که در این

شکل‌گیری، **فرم شهری** مناسب نقش

مؤثری را ایفا می‌کند.

**دکتر ویلیامز از مرکز توسعه پایدار اکسفورد
به شدت یافتن توجه به رابطه میان فرم
شهری و توسعه پایدار می پردازد و نقش
عوامل کالبدی نظیر تراکم، مقیاس، فرم
ساختمانها، ساختار و جانمایی کاربریها و
ساختمانها در پایداری شهری را مورد تأکید
قرار می دهد.**

تأثیر فرم شهری:

سفرهای درون شهری،

پیش بینی و تأمین خدمات زیر بنایی،

کارایی در بهره برداری از منابع انرژی،

عدالت اجتماعی

دسترسی به فرصت‌های اقتصادی و شغلی

**این توجه، نقش و اهمیت ضوابط و
مقررات شهرسازی در دستیابی به
فرم شهری پایدار را آشکار می سازد**

تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی سنتی به صورت **منطقه بندی عملکرد گرا** بر پایه اصول **مدرنیسم** با بازتابهای گسترده ای هم در عملکرد و هم در ساختار کالبدی شهرها همراه شد.

▪(Irving, 1993. Sanderock, 1998. Calthorpe & Fulton 2001)

ویژگی منطقه بندی سنتی:

کل نگری

عملکرد گرای

نگرش کلیشه ای به شهرها

تخصیص فضاهای شهری تنها برای یک استفاده

تأکید بر کارایی

لذا در منطقه بندی سنتی، کاربری مبنای طراحی و طراحی به

فرم شهری می انجامد .

منطقه بندی شهرها بر پایه اصول مدرنیزم شامل؛ تفکر عینی و نگرش عقلایی، دانش گرای، کارایی، لیبرالسم، تجدد گرایی، کثرت گرایی ... با بازتابهای گسترده ای هم در عملکرد و هم در ساختار کالبدی شهرها همراه شد.

▪(Irving, 1993. Sanderock, 1998. Calthorpe & Fulton 2001)

نتایج کاربرد ضوابط و مقررات عملکرد مبنا

تفکیک کاربری های مورد نیاز روزمره مردم

جدا سازی گروه های اجتماعی از یکدیگر

کاهش تراکم و تنوع در بازار مسکن و در نتیجه محدود شدن حق انتخاب

استفاده بی رویه از زمین و افزایش وابستگی به خودرو

رویکرد منفی و تمرکز برممانعت از کاربریهای غیر مجاز

استفاده از استانداردهای یکسان در طراحی

نداشتن تصویر روشنی از نتایج اجرایی ضوابط

پرداختن به ضوابط احداث بناهای خصوصی بدون توجه به طراحی معابر

Parolek et al., 2008

مطالعات انجام شده در بسیاری از کشورها نشان می دهد که جدایی عملکردهای شهری از یکدیگر، موجب ازدحام عبور و مرور و در نتیجه آلودگی هوا و تخریب محیط زیست شده است.

(Chen & etal, 2015)

**تفکر مدرنیسم و ظهور بازتاب های آن در
جهان با واکنش هایی همراه گردید.
انتقادات از این مکتب از نیمه دوم قرن
بیستم با نارضایتی از معماری مدرن آغاز
گردید و به تدریج به ابعاد مختلف اقتصادی
اجتماعی و زیست محیطی گسترش یافت.**

برنامه ریزی شهری در شهرهای کشورهای
صنعتی بر پایه مدل‌های شهری جدید شامل منطقه
بندی عملکرد مبنا و احداث نو شهرهای خوابگاهی
و حومه نشینی تنها به لطف احداث اتوبانها و
استفاده از خودروهای شخصی امکان پذیر شد.

(Couret,2000)

در کشورهای در حال توسعه نیز مردم از شهرسازی باز و
نوشهرهای جدید در حاشیه شهرهای بزرگ به دلیل یک
نواختی و بی هویتی استقبال چندانی نکردند. در مواردی
هم که سکونتگاههای جدید برای اقشار کم درآمد ساخته
شد، به دلیل تنگنای دسترسی اقشار کم درآمد به این
سکونت گاهها، مجتمع های مسکونی ارزانقیمت بیشتر
مورد استفاده اقشار متوسط گردید.

(Couret,2000)

نارضایتی از نتایج مدرنیسم موجب گردید تا
مکتب پسا مدرنیسم با رد وجود "حقیقت
جهانی"، "برخورد غیر علمی به زندگی"،
"عدم اعتقاد به خردگرایی" و "استفاده از
فناوری در هنر، ادبیات و موسیقی"، ...
منشاء تحول فکری و اعتقادی در حوزه
های مختلف گردید.

**مسایل اقتصادی - اجتماعی مکتب مدرنیزم
و بازتاب آن بر روی محیط زیست را می
توان عامل انگیزه توجه به مبحث توسعه
پایدار دانست. توسعه شهری پایدار تحولی
در برنامه ریزی شهری محسوب می گردد.**

وابستگی سبک زندگی شهری به استفاده از خودرو که در نتیجه گسترش خزنده شهری (Urban Sprawl) و حومه نشینی ایجاد گردیده بود از یک سو و بازتاب آن بر روی محیط زیست و مصرف منابع انرژی غیر قابل تجدید، دیدگاه فرم شهری فشرده را قوت بخشید. انتظار می رفت که با فرم شهری فشرده، اهداف توسعه شهری پایدار قابل تحقق باشد.

**ارتباط میان میان توسعه شهری پایدار و
فرم شهری، موجب گردید تا ضرورت تغییر
روش تهیه ضوابط و مقررات شهرسازی نیز
مورد توجه قرار گیرد.**

در دهه ۱۹۸۰ گروهی از برنامه ریزان و معماران اقدام به تدوین روش جایگزین روش سنتی و عملکرد گرا کردند. در این جایگزینی که با توجه به اصول مکتب پسا مدرن و در چارچوب نظریه توسعه شهری پایدار صورت گرفت، توجه از روی عملکرد و تعیین کاربری در تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی برداشته شد و در عوض به مواردی نظیر مقیاس، شدت استفاده، شکل فضاهای عمومی و روابط میان ساختمانها پرداخت شد.

(CMAP & FBCI, 2013)

پسا مدرنیزم



توسعه پایدار



فرم شهری پایدار



شهر فشرده



اختلاط کاربری



ضوابط و مقررات فرم مبنا

تفاوت میان روش فرم مبنا و ناحیه بندی عملکرد مبنا

تشویق به ترکیب کاربری ها، کاهش فاصله ها به جای یکنواختی و جداسازی آنها

تجمیع انواع واحد های مسکونی در کنار هم به جای تفکیک آنها از یکدیگر

توجه به خواسته های ساکنین بجای پرداختن به جلوگیری از کاربری های غیر مجاز

بهره گیری از فرایند طراحی مشارکتی و جلب توافق ساکنین به جای برنامه ریزی عامرانه

تدوین ضوابط معماری متناسب با ویژگیهای محلی به جای تمرکز به ضوابط کلی احداث بنا

تاکید بر طراحی محوطه و شکل ساختمان که برای سالها می تواند ثابت باشد به جای تعیین

کاربری که در طول زمان در معرض تغییر قرار دارد

پرداختن به طراحی محوطه های عمومی، طراحی عرصه معابر و ساختمانها که می توان حس

تعلق به مکان را تقویت نماید.

تدوین و عرضه اطلاعات مورد نیاز سازندگان به صورت تصویری و خلاصه که به سادگی می

تواند مورد استفاده قرار گیرد به جای تمرکز بر کدهای سنتی که به صورت نوشتاری می

باشند. (CMAP & FBCI, 2013)

کورت معتقد است عواملی نظیر فقدان برنامه برای سکونتگاه های غیر رسمی، ضعف در فرایند مدیریت شهری و مسکن، نظام مالکیت زمین و ضعف در آگاهی های عمومی موجب تخریب اراضی در کشورهای در حال توسعه می شود. همچنین وی معتقد است با کنار گذاشتن ضوابط ومقررات عملکرد مبنا، جدایی میان کاربریهای مرتبط در زندگی روزمره از بین می رود، حق انتخاب وسیله نقلیه افزایش می یابد، مراکز شهری و ناحیه ای نیز زیاد می شوند، تراکم جمعیتی و ساختمانی شدت خواهد یافت و بدین ترتیب حق انتخاب مسکن نیز افزایش می یابد و از مصرف اضافی زمین جلوگیری خواهد شد.

(Couret,2000)

**الیزابت پلاتر زیبرک مدعی است که
ضوابط و مقررات فرم مبنا یک رویکرد
جدید برای ساختن شهر باشد.**

(Plater-Zyberk, 2008)

استفاده از ضوابط و مقررات فرم مبنا معمولاً در شهرهای قدیمی با تنگناهای اجرایی روبرو می باشد که لازم است برای برطرف کردن آنها از یک روش متناسب با شرایط محلی و یا روش های ترکیبی Hybrid استفاده شود. ولی در شهرهای جدید از این ضوابط با سهولت بیشتری می توان استفاده کرد.

در صورت وجود تردید در استفاده از **ضوابط**
و مقررات فرم مبنا لازم است روند توسعه
شهر در سالهای اخیر با شاخص های شهر
پایدار مورد ارزیابی قرار گیرد.

جمع بندی:

نزدیک به نیم قرن برنامه ریزی شهرهای قدیمی و چندین دهه شهرهای جدید بر اساس تفکر مدرنیسم و استفاده از روش سنتی منطقه بندی، شهرها را با مسایل جدی نظیر آلودگی محیط شهری، وابستگی به خودرو، جدایی اجتماعی و کالبدی، بی هویتی، ازدحام حمل و نقل شهری و ... روبرو ساخته است. چنانچه خواستار شهر پایدار هستیم لازم است روش ضوابط و مقررات فرم مبنا را جایگزین روش ناحیه بندی سنتی کنیم. موفقیت در اجرای ضوابط و مقررات فرم مبنا نیازمند بهبود مدیریت زمین در شهرهای جدید و توجه به ویژگی های محلی می باشد.

با تشکر

