

شهرداری زنجان

مدیریت برنامه ریزی، توسعه و امور شورا

طراحی محلات برنامه ریزی شده؛

تألیف در شوه طراحی محله و نحوه برخورد با آن در ایالت های کشور امریکا

مؤلف:

دانیل آر مدرکر

ترجمه و تألیف:

سعید غلامی (کارشناس ارشد طراحی شهری)

لیلا معین پور (کارشناس ارشد زبان انگلیسی)

مکان کتاب

تأسیسات ۹۶

سرشناسه عنوان و نام پدیدآور	دانیل آر. مندرکر؛ ۱۹۲۶ م. - Mandeiker, Daniel R. طراحی محلات برنامه‌ریزی شده؛ تاملی در شیوه طراحی محله و نحوه برخورد با آن در ایالت‌های کشور آمریکا / مؤلف: دانیل آر. مندرکر / صاحب امتیاز: شهرداری زنجان؛ مدیریت برنامه‌ریزی، توسعه و امور شورا؛ ترجمه و تألیف: سعید غلامی، لیلا معین‌پور زنجان: نیکان کتاب، ۱۳۹۵.
مشخصات نشر مشخصات ظاهری شابک	۱۵۲ ص؛ جدول. ۹۷۸-۹۶۴-۱۹۶-۴۳۴-۶
وضعیت فهرست‌نویسی یادداشت یادداشت	فیبیا عنوان اصلی: ©2010. Designing planned communities کتاب حاضر اولین بار تحت عنوان «طراحی جوامع برنامه‌ریزی شده» با ترجمه‌ی منیره حداد حسن‌آبادی، امید خوارزمی توسط انتشارات آذرخش در سال ۱۳۹۴ به چاپ رسیده است. واژه‌نامه. کتابنامه.
یادداشت یادداشت عنوان دیگر عنوان دیگر	طراحی جوامع برنامه‌ریزی شده. تاملی در شیوه طراحی محله و نحوه برخورد با آن در ایالت‌های کشور آمریکا. جوامع برنامه‌ریزی شده Planned communities جوامع برنامه‌ریزی شده — ایالات متحده Planned communities -- United States شهرهای جدید New towns شهرهای جدید — ایالات متحده New towns -- United States
موضوع موضوع موضوع موضوع موضوع موضوع موضوع	مترجم معین‌پور، لیلا، ۱۳۶۶- مترجم شهر ری زنجان. مدیریت برنامه‌ریزی، توسعه و امور شورا ۲۶۸/۳ ۱۳۹۵ ط ۸ م / ۱۶۹/۵۵ HT ۴۵۱، ۱۱۷
شناسه افزوده شناسه افزوده شناسه افزوده رده‌بندی دیویی رده‌بندی کنگره شماره کتابشناسی ملی	



طراحی محلات برنامه‌ریزی شده؛ تاملی در شیوه طراحی محله و نحوه برخورد با آن در ایالت‌های کشور آمریکا
صاحب امتیاز: شهرداری زنجان؛ مدیریت برنامه‌ریزی، توسعه و امور شورا
مؤلف: دانیل آر. مندرکر
ترجمه و تألیف: سعید غلامی، لیلا معین‌پور
مدیر و ناظر پروژه: سعید ادیبان
طراحی جلد: سعید غلامی
چاپ و لیتوگرافی: کتیبه
چاپ اول: تابستان ۹۶
تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه
قیمت: ۱۵/۰۰۰ تومان
شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۱۹۶-۴۳۴-۶

نشانی پخش: مدیریت برنامه‌ریزی، توسعه و امور شورا شهرداری زنجان تلفن: ۰۲۴ - ۳۳۴۲۲۰۲۷

(کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به شهرداری زنجان می‌باشد)

مقدمه مترجمین

محلّه دارای تعاریف متعددی است، اما در یک تعریف اجمالی: محلّه یک واحد منسجم، پیوسته و منظم تشکیل یافته از چندین خانه، مرکز محلّه و کاربری‌های محلی در یک فضای جغرافیایی معین می‌باشد. و دارای وجه متمایزکننده اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی و محلی برای زندگی، تفریح، عبادت بوده و خواستگاه شکل‌های اجتماع محلی، جنبش‌های اجتماعی و مشارکت مردمی برای مدیریت شهری است. وظیفه عبارت بر اجرای قوانین محلی و تصمیم‌سازی در این سطح را داراست.

با این که محلّه ایرانی دارای تاریخچه بسیار کهن‌تری نسبت به نمونه غربی خود، خصوصاً با عنوان واحد همسایگی یا واحد و دیار طراحی شده بوسیله کلارنس پری است. اما این رکن اصلی شهر همچنان لنگ‌نگان در حال طی طریق بوده و هیچ مسیر مشخص یا قانون موجهی برای هدایت خود ندارد. این گفتار به این معنی است که بی‌رغم مطالعات انجام شده در رابطه با محلّه، شاهد عدم وجود برنامه و شاخص‌های مدون برای طراحی محلّه بوده و کاملاً طراحی آن وابسته به ذهن طراح و شرایط فکری وی می‌باشد. لذا ترجمه این کتاب از آن جنبه اهمیت فراوانی می‌یابد که شیوه طراحی محلّه در ایران و خصوصاً در دوران معاصر، شدیداً متأثر از تقلید از نمونه غربی آن می‌باشد. به همین علت شناخت زوایای طراحی چنین مدلی خصوصاً در خواستگاه آن دیدگاه‌های طراحی و تغییرات صورت گرفته در آن، نگارندگان را بر آن داشت تا این اثر ارزشمند را ترجمه نمایند.

از طرفی هم برای آشنایی بهتر خواننده با زمینه این کتاب بطور اجمالی از خواستگاه این مدل به طور اخص کشور آمریکا دارای ۵۰ ایالت می‌باشد که هرکدام از آنها بنا بر سامانه فدرالی حاکم، دارای سطح بالایی از خودگردانی هستند (ویکی پدیای فارسی، ۲۰۱۶). در این کشور دستگاه قانون‌گذاری (شورای شهر) برنامه‌ها و مقررات لازم را تأیید و ابلاغ می‌نماید. و دولت‌های محلی اختیارات خود را برای

برنامه‌ریزی و منطقه‌بندی در چارچوب قدرتی که ایالات به آن‌ها می‌دهند به کار می‌بندند. این قدرت ممکن است به عنوان حق خودمختاری توسط قانون اساسی به آنها داده شود یا از طریق یک قانون بخصوص چنین توانایی را به دست آورند. به این ترتیب پنجاه نظام متفاوت، به تعداد ایالات، در مورد دولت‌های محلی وجود دارد. با این حال بایستی متذکر شد که اگرچه برخی ایالات درجات متفاوتی از نظارت را بر روی دولت‌های محلی اعمال می‌کنند، اما اکثر آنها چنین کاری انجام نمی‌دهند (توفیق، مدنی‌پور و داودی، ۱۳۸۴، ۲۰۲). به این ترتیب کانون تصمیمات و تعارضات در هر شهر، شورای شهر آن خواهند بود.

اما در ادامه نیز می‌خواهیم از کسانی که ما را در ترجمه و نگارش این کتاب یاری رساندند، علی‌الخصوص از مجتمه شورای شهر و به خصوص از جناب آقای دکتر اسماعیل دویران، از شهردار شهر زنجان جناب آقای دکتر حبیب یگانه و از مدیر برنامه‌ریزی و توسعه، و امور شورا، جناب آقای سعید ادیبان نیز مراتب تشکر خود را اعلام داریم.

جامعه هدف این کتاب را با توجه به سبک‌گیری واژه‌های تخصصی شهرسازی، به طور عام دست اندرکاران مسائل شهری و مدیران و به طور خاص، شهرسازان (طراحان و برنامه‌ریزان شهری)، معماران و جغرافیدانان را شامل می‌گردد. از خوانندگان عزیز نیز صمیمانه خواهانیم در صورت یافتن هر نوع اشکال در متن و همچنین ارائه نظرات و پیشنهادات خود ما را از طریق ایمیل^۱ جهت رفع مشکل احتمالی و غنا بخشیدن به کتاب یاری دهند تا در چاپ‌های بعدی مورد ملاحظه قرار گیرد.

و من الله توفیق

سعد غلامی

لیلا معین‌پور

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

فصل اول: مشکل طراحی در محلات برنامه‌ریزی شده

۱۹	محل چیست و چرا به مردم می‌آید؟
۲۳	کانون طرح
۲۵	تعریف استانداردهای طراحی برای محلات برنامه‌ریزی شده
۲۸	بایستی طریقه استفاده از استانداردهای طراحی چگونه باشد؟
۳۲	تصمیمات بازار و ترکیب محصولات
۳۳	چارچوب‌های طراحی برای محلات برنامه‌ریزی شده
۳۳	حفاظت از عرصه‌های طبیعی و فضای باز عمومی
۳۵	مطالعات ظرفیت حمل و نقل
۳۶	منظرسازی
۳۷	سیستم‌های حلقوی، خیابان‌ها، راه‌ها و دیگر امکانات زیربنایی
۴۰	سیمای خیابان‌ها و پارکینگ
۴۰	برنامه‌های اجتماعی در محلات برنامه‌ریزی شده
۴۱	نتیجه‌گیری

فصل دوم: وضع طرح‌هایی برای محلات برنامه‌ریزی شده

۴۴	سطح پروژه محله برنامه‌ریزی
۵۰	مراکز شهری یا مراکز مجموعه محلات
۵۴	محله و مجموعه محلات
۵۹	سایت، ساختمان و سیمای خیابان‌ها
۶۱	کتاب الگو معماری
۶۴	نتیجه‌گیری

فصل سوم: امتداد دادن طراحی در طرح‌های جامع، راهبردها و دفترچه‌های راهنما

۶۶	سیاست‌های طراحی در طرح‌های جامع
۶۷	طرح مفهومی طراحی در شهر فراتکلیف تنسی
۷۰	ویژگی مکانی مناطق در گیلبرت، آریزونا
۷۰	طرح سیستم مدیریت منابع عرصه‌ها در شهر ساراسوتا، فلوریدا
۷۷	طرح‌های حومه شهر همراه با سیاست‌های طراحی
۷۷	طرح جامع ناحیه هافتون در توسان آریزونا
۷۸	طرح آبی نواحی شهری شهر نورث در سن دیگو
۸۰	طرح‌های ویژه
۸۴	راهبردها و دفترچه‌های راهنمای طراحی
۸۵	راهبردهای طراحی در اسکاتس‌دیل آریزونا
۸۶	راهبردهایی برای سایت‌های ساختمانی، ساختمان‌ها و سیمای خیابان‌ها
۸۸	دفترچه‌های راهنمای طراحی
۹۱	نتیجه‌گیری

فصل چهارم: استانداردهای طراحی در قوانین منطقه‌بندی

۹۵	طبقه‌بندی استانداردهای طراحی.....
۹۶	بیانیه هدف.....
۹۸	استانداردهای نظارتی طراحی.....
۹۸	تم (پیش زمینه) های اصلی طراحی.....
۱۰۰	جزئیات استانداردهای طراحی ساختمان برای محلات برنامه‌ریزی شده.....
۱۰۳	الزامات طراحی برتر.....
۱۰۴	سازگاری با مناطق پیرامون.....
۱۰۵	بررسی و سنجش استانداردهای طراحی.....
۱۰۶	کتاب‌های الگو.....
۱۰۹	استانداردهای طراحی خیابان، ساختمان و مکان.....
۱۱۶	اجرا: اطلاعات مورد نیاز جهت بررسی و تصویب طرح‌های طراحی.....
۱۱۸	نتیجه‌گیری.....

فصل پنجم: قوانین اساسی استانداردهای طراحی در مقررات محله برنامه‌ریزی شده

۱۲۰	مشکل قانونی.....
۱۲۳	به چالش کشیدن استانداردهای طراحی در محاکم.....
۱۲۴	اعتبار بخشی به استانداردها در مقررات محله برنامه‌ریزی شده.....
۱۲۹	استانداردهای بی اعتبار در مقررات محله برنامه‌ریزی شده.....
۱۳۰	استانداردهای طراحی منظر و قوانین بررسی طرح.....
۱۳۵	نتیجه‌گیری.....
۱۳۷	واژه‌شناسی.....
۱۴۱	کتابشناسی.....

مقدمه، تشکر و قدردانی

زمانی که گزارش خدمات مشاوره برنامه‌ریزی راجع به توسعه واحد برنامه‌ریزی شده^۱ را برای انجمن برنامه‌ریزی آمریکا کامل کردم، با این موضوع مواجه شدم که نیاز بیشتری به بحث درباره مسائل مربوط به طراحی شهری، در محلات برنامه‌ریزی شده وجود دارد. پس با این فرض که ممکن است بررسی این موضوع مفید باشد تصمیم به انجام مطالعه‌ای گرفتم که منجر به نگارش این کتاب گردید.

انتظارم این بود تا بتوانم اصول طراحی را برای طراحی محلات برنامه‌ریزی شده رابایم و پیشنهاداتی درباره چگونگی ترکیب این اصول با قوانین محلات برنامه‌ریزی شده ارائه دهم و موضوعاتی را بررسی کنم که به نظر بنده نزدیک‌ترین تصمیمات این عرصه بودند. اما موضوعات مورد انتظار را نیافتم و اصول طراحی معاصر تبدیل به استفاده برای کاربری‌های مختلط، شهرهای کوچک و مراکز مجموعه محلات، با وجود تغییرات بنیادی همچون توسعه محلات سنتی در جنبش شهرسازی جدید، طراحی محله هنوز از اصول توسعه سال‌های گذشته پیروی می‌کردند. به نظر می‌رسید که یک اتفاق نظر بین اصول طراحی در سطح مکان، احتمال‌ها و سطوح مختلف سیمای خیابان‌ها وجود داشته باشد و با این وجود که مطالعات فراوانی در این زمینه وجود دارد، لکن تفسیر

اصول طراحی برای طراحی پروژه‌های محلات برنامه‌ریزی شده مأیوس‌کننده بود. برگرداندن اصول طراحی به استانداردهای طراحی در برابر قوانین محلات برنامه‌ریزی شده، مشکل‌تر از آنی بود که انتظار می‌رفت. ارائه توضیحات کلی در رابطه با موضوعات اساسی طراحی یا بیان اصول کلی طراحی محتمل است، اما تعیین طرح محلات برنامه‌ریزی شده نیازمند شرح بیشتری هستند که در قوانین منطقه‌بندی برای محلات دارای برنامه در نظر گرفته نمی‌شود. امکان ارائه

^۱ Planned Unit Developments

چنین استانداردهایی وجود دارد و به همین منظور فصل چهارم شامل تعدادی از این نمونه‌هاست. گزینه دیگر این است که (به جای استانداردهای طراحی) مجموعه‌ای از معیارهای طراحی در قوانین فراهم گردند تا راهنمای فرایند طراحی باشند. همچنین آموختن که دولتهای محلی، اغلب در پی طرح‌های جامع، رهنمودها و دفترچه‌های راهنما برای یافتن استانداردهای طراحی هستند به همین علت فصلی مستقل برای این اسناد طراحی اختصاص دادم.

نگرانی دیگر آن هنگام آغاز گردید که مجموعه‌ای از تصمیمات سخت در این عرصه منجر به استانداردهای مبهم طراحی و متضاد با قانون اساسی شدند، طوری که وارد کردن یک سری استاندارد در قوانین به نفع دولت برنامه‌ریزی شده سخت‌تر شد. تحقیقاتم نشان دادند که موضوعات مطلوب‌تر از انتظارات من بودند و تنها مشکل این عرصه تصمیمات آن نبودند، بلکه برخی از موضوعات مربوط به دولتهایی بودند که دیدگاه‌های سخت‌گیرانه‌ای بر موضوعات ساختمانی مانند واگذاری قدرت و ابهامات موجود داشتند. از طرفی دیگر، هنگامی که استانداردهای طراحی بخشی از قانون جامع برای محلات برنامه‌ریزی شده باشد، شانس بیشتری برای سازگاری آنها در برابر تعارضات حقوقی وجود دارد.

روش شناسی این کتاب نیازمند ضوابط بیشتری بوده و مشابه رویکرد استفاده شده در گزارشی با نام توسعه واحد برنامه‌ریزی شده است. این کتاب نقدی بر تئوری طراحی در محلات برنامه‌ریزی شده نیست، بلکه خلاصه‌ای از اصول موجود درباره طراحی محلات برنامه‌ریزی شده بوده که آنها را تبدیل به استانداردهای طراحی می‌کند. هیچ نظری در رابطه با اینکه کدام طرح در محلات برنامه‌ریزی شده مناسب‌تر است، ندارم. هدفم نشان دادن این موضوع بود که چگونه اصول طراحی توسط دولتهای محلی می‌تواند کاربردی گردد.

فصل اول به مشکلات بررسی طرح در محلات برنامه‌ریزی شده و به شرح «چارچوب طراحی» در طراحی محلات برنامه‌ریزی شده می‌پردازد. این چارچوب طراحی شامل عناصر کلیدی طرح از قبیل منظرسازی، سیستم‌های حلقوی دسترسی‌ها، سیمای خیابان و پارکینگ‌های می‌باشد. ممکن است فرایند طراحی در محلات برنامه‌ریزی شده، تا حدی چارچوب‌های طراحی را ملاحظه نماید، اما داوری در مورد آنها اغلب خارج از روند طراحی و بر اساس الزاماتی منفصل و مستقل انجام می‌شود، طوری که استانداردهای پارکینگ به عنوان مثالی در این زمینه مطرح است.

فصل دوم به بررسی اصول طراحی و تمرینی برای طراحی محلات برنامه‌ریزی شده و طراحی عناصر مختلف طرح‌ریزی جوامع محلی از قبیل مراکز شهری و محله‌ها می‌پردازد. شما می‌توانید این فصل را بررسی ادبیات بنامید. فصل سوم به بحث در رابطه با استانداردهای طراحی در طرح‌های جامع، راهبردها و دفترچه‌های راهنما پرداخته و مثال‌هایی را نیز ارائه می‌کند. در حالی که فصل چهارم به بررسی و ارائه نمونه‌هایی درباره استانداردهای طراحی در مقررات محلات برنامه‌ریزی شده و فصل پنجم نیز به بحث در رابطه با مسائل حقوقی مطرح شده پیرامون استانداردهای طراحی می‌پردازد.

بررسی برخی نظرات در رابطه با ساختار کتاب در این زمینه ضروری بود. من می‌توانستم متن را به فصل‌های جداگانه‌ای درباره هر یک از مسائل طراحی فعلی محلات برنامه‌ریزی شده تقسیم کنم. به عنوان مثال، در یک فصل می‌توانستم مسائل طراحی را در سطح نقشه و این که چگونه استانداردهای طراحی به همه اشکال ممکن برای این مسائل ایجاد شده است را بررسی کرده و می‌توانست مفصل‌های دیگر را نیز به بررسی هر یک از عناصر طرح‌ریزی شده در محلات برنامه‌ریزی شده اختصاص دهم. اما با این وجود تصمیم گرفتیم که بحث در رابطه با تأثیرات مهم و فرمت مسائل مربوط به طراحی مکان‌ها چگونه باشد. به عنوان مثال استانداردهای طراحی در اسناد راهنما، موضوعات متفاوتی را نسبت به استانداردهای طراحی در قوانین عرضه می‌نمایند. در واقع ساختار این فصل نشانگر دغدغه‌های موجود در این زمینه، در نتیجه اشتراکاتی در این زمینه وجود خواهد داشت. به عنوان مثال اصول طراحی در مراکز شهری در فصل دوم مورد بحث قرار می‌گیرد، در حالی که نمونه‌هایی از چگونگی بکارگیری این اصول در در فصل بعدتر نیز آمده است. در فصل چهارم برخی از راهبردهای نمونه بر اساس مباحث مربوط به استانداردهای طراحی در قوانین محلات برنامه‌ریزی شده در فصل سوم، مورد استفاده قرار می‌گیرند. امیدوارم این هم‌پوشانی منجر به غنی‌سازی متن شده و مشمول ارجاعات متقابل برای کمک به خوانندگان گردد.

برای طرح‌ها، اسناد و موارد دیگر یک آدرس‌های اینترنتی فراهم گردید و برخی از نقل قول‌های موجود از اسناد مذکور که در کتاب بکار رفته‌اند و دسترسی به متن کامل کتاب در اینترنت امکان‌پذیر است. از آنجایی که دولت‌های محلی اسناد را به مکان‌های جدید انتقال می‌دهند، امکان تغییر این

آدرس‌ها وجود دارد، اما موارد دیگر را می‌توان از طریق وب سایت‌های دولتی پیدا کرد. همچنین قصد دارم عکس‌های موجود در این کتاب را نیز در وب سایت شخصی خود^۱ قرار دهم.

از تمامی کسانی که من را در نگارش این کتاب یاری نمودند، سپاسگذاری می‌کنم. تمام کتاب و یا بخش‌هایی از کتاب توسط یوری آروین، لین کندینگ، رابرت جی لیتل، ویل مورتسن، دارسی وایت، دخترم امی و تنی چند از منتقدان ادبی ناشناس بررسی شد که همگی آنان پیشنهادات مفیدی را ارائه دادند. مصاحبه‌هایی از طریق ایمیل و تماس با فرنک بنگز، جاناتان بارنت، تیم بوز، تیم کرتیس، باب اینسویلر، لی دی اینسویلر، آلبرت الیاس، کاترین فاباکر، آجی گارد، سوزان ایستنس، لین کندینگ، مت نویس، رابرت جی لیتل، جیم مازوکو، جو مک هریس، گری الدوهوف، پاول سدوی، دارسی وایت و نور وینتر انجام شد که بسیار مفید و سودمند بود.

تشکر ویژه‌ای از همه دارم، بخصوص از دستیارم آندریا دنونز و بورلی اونز، از کمک‌های ارزشمند ارائه شده معاون رئیس برای حمایت‌های دانشگاه، از کتی مولانوکس و دیگر اعضای پرسنل کتابخانه، از یاری و لطف دارسی ویت، لین کندینگ، دستیار تحقیق لورن اسمیت، در فراهم نمودن بررسی مقالات برجسته و به ویژه از باب جیکوب، کتی دیو، لین کندینگ، گری ووگرین، دارسی وایت و میکا وود برای مشارکت در تهیه تصاویر گرافیکی، بخصوص از کنت سیورود، رئیس دانشکده حقوق به جهت حمایت از تحقیق که راه را برای این کتاب هموار نمود، سپاسگذارم و مسئولیت تمامی اظهارات و ایده‌های مندرج در کتاب نیز به عهده بنده خواهد بود.

دکتر آر. مندرگر

استاد برای مواد حقوق

دانشگاه واشینگتن در سنت لوئیس

۱۴ ژانویه ۲۰۱۰