

مبانی نظام تعلیک زمین شهرسازی

تالیف و ترجمه: مهندس محسن اعظمی پور

سرشناسه	:	اعتصامی پور، محسن، ۱۳۵۱.
عنوان و نام پدیدآور	:	مبانی نظام تفکیک زمین در شهرسازی/ تألیف و ترجمه محسن اعتصامی پور.
مشخصات نشر	:	تهران: آذرخش، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	:	۱۹۲ص: مصور، جدول، نمودار.
قیمت	:	۵۵۰۰۰ ریال
شابک	:	۹۷۸-۶۰۰-۵۸۸۱-۴۳-۱
موضوع	:	تفکیک زمین
موضوع	:	شهرسازی
رده‌بندی کنگره	:	۱۳۹۰ ۳۲م/الف/۱۳۹۰/۱۳۹۰ HD
رده‌بندی دیویی	:	۳۳۳/۷۷۱۳
شماره کتابشناسی ملی	:	۲۵۵۳۰۶۰



آذرخش

www.azarakhshpub.com

مبانی نظام تفکیک زمین در شهرسازی
تألیف و ترجمه: مهندس محسن اعتصامی پور

چاپ اول: ۱۳۹۱

شمارگان: ۱۵۰۰ نسخه

چاپ و صحافی: کهنمونی زاده

صفحه آرای: یوسفی ۰۹۱۹۷۳۷۳۶۶۴

طراح روی جلد: اعتصامی پور

قیمت: ۵۵۰۰ تومان

تهران - خیابان انقلاب - رویروی دانشگاه تهران - نبش خیابان
دانشگاه - پاساژ فرشته - شماره ۱۳۲۰ کتابفروشی ارس

تلفن: ۶۶۴۹۳۳۰۱ - ۶۶۴۱۷۳۴۲

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۸۸۱-۴۰-۰

پیش‌گفتار

با مقایسه جمعیت کنونی شهرنشین با ۵۰ ساله گذشته در کشور، شاهد روند سریع شهرنشینی و رشد سریع افقی شهرها هستیم. رشد افقی شهرها نیز شدیداً تحت تأثیر طرح‌های تفکیک قانونی و غیر قانونی زمین است. از سوی دیگر تعداد نقاط شهری هر ساله در حال افزایش است و هم اکنون برای تهیه طرح‌های توسعه شهری در کشور، از قرارداد تیپ ۱۲ طرح‌های جامع شهری استفاده می‌شود. به نظر می‌رسد درک و ارائه روابط موجود بین اجزای طرح جامع شهری، خصوصاً جایگاه و نقش مکانیزم‌های اجرایی - منطقه‌بندی و تفکیک زمین - از اهمیت خاصی در تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری برخوردار می‌باشد و تا کنون کمتر این روابط یک‌جا و شفاف به صورت زنجیروار و کاربردی مطرح شده‌اند. در اهمیت موضوع تفکیک زمین به عنوان یکی از مکانیزم‌های مهم اجرایی طرح‌های جامع، بایستی به این نکته توجه داشت که در صورت تهیه طرح‌های توسعه شهری با دیگر الگوهای توسعه نیز در نهایت اجرای طرح‌ها به موضوع تفکیک زمین منتهی می‌گردد. بنابراین این کتاب با توجه به شرایط کنونی راهنمایی

کاربردی برای شهرسازان، درآشنایی با ابعاد مختلف نظام تفکیک زمین درارتباط با طرح‌های جامع شهری نگاشته شده است. انتظار نگارنده از خوانندگان گرامی این است که توجه خود را به الگوها، روش‌ها، فرآیندها و شیوه‌های برخورد با موضوعات مختلف در کتاب، معطوف دارند چرا که نقش ویژگی‌های منحصر به فرد هر نقطه شهری از ابعاد مختلف جمع‌آفرینی - اقلیمی، فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی و... در ارائه الگوی مناسب شهرسازی، انکارناپذیر است.

ذکر این واقعیت ضروری است که امروزه با توجه به رشد و گسترش شدید شهرها به محدوده‌های بالغ بر هزاران هکتار و شکل‌گیری کلان شهرهای میلیونی و به دنبال آنها پیچیده‌تر شدن نظام شهری و مسائل و مشکلات شهر، نیاز به نقش‌آفرینی متخصصین شهرساز، در اداره امور شهرها و توسعه نظام‌مند آنها از گذشته آشکارتر و امری بدیهی و مسلم است. خوشبختانه هم اکنون نسبت به دهه گذشته رشته مهندسی شهرسازی دردانشگاه‌های متعددی از کشور تدریس می‌شود. دراین شرایط یکی از مهم‌ترین نیازهای مطرح دانشجویان در محیط آموزشی دانشگاه‌ها و همچنین آموزش‌های ضمن اشتغال به کار مهندسی پس از ورود به حرفه شهرسازی، دسترسی به منابع فارسی به روز می‌باشد. بر این اساس کتابی که پیش رو دارید بر آن است تا با نگرش کاربردی

ذهن خواننده را در برابر موضوعات و مفاهیم مختلف در چارچوبی سازماندهی شده قرار دهد و ضمن بیان ارتباطات موجود، مطالب را دسته‌بندی و ارائه نماید. از این رو "کتاب مبانی نظام تفکیک زمین در شهرسازی" می‌تواند در تدریس دروس طرح شهرسازی، کارگاه برنامه‌ریزی شهری برای دانشجویان رشته شهرسازی در مقطع کارشناسی و کارشناسی ارشد و طرح پنج دانشجویان رشته کارشناسی معماری مورد استفاده قرار گیرد. همچنین این کتاب قابل استفاده شهرداران و نمایندگان شوراهای مدیران شهری، کارشناسان شهرسازی و دیگر علاقه‌مندان به مباحث شهرسازی است. با توجه به کاستی‌های موجود در کتاب، از کلیه خوانندگان، صاحب نظران و متخصصین حرفه شهرسازی، دعوت می‌گردد تا با ارائه نقطه نظرات اصلاحی خود، نگارنده را در این راه یاری رسانند.

در انتها از رهنمون‌های ارزنده استاد گرانقدر، جناب آقای دکتر مهیار اردشیری رئیس محترم دانشکده هنر و معماری دانشگاه شیراز، کمال تشکر و قدردانی را دارم.

محسن عتسامی‌پور

چکیده

تفکیک زمین^۱ به عنوان یکی از مکانیزم‌های اجرایی طرح‌های جامع^۲ شهری از اهمیت اساسی در تحقق اهداف طرح و کیفیت توسعه شهری برخوردار می‌باشد. از سوی دیگر در یک قرن گذشته الگوهای مختلف تفکیک زمین ارائه شده که مبنای شکل‌دهی مناطق مسکونی قرار گرفته است. الگوهای متنوع و تارکری^۳ که به نوعی، هدف متعالی آنها توسعه در قالب اجتماعات محلی^۴ بوده است. الگوهای ارائه شده برای واحدهای همسایگی گواه این روند می‌باشد که انسان در نگاه نظریه پردازان موجودی اجتماعی است. از این رو تفکیک زمین صرفاً به یک قطعه‌بندی شطرنجی زمین برای یک فرد یا خانوار محدود نمی‌گردد بلکه اقدامی زیربنایی برای ایجاد محیطی پاسخگو است که در آن به جنبه‌های مختلف زندگی فردی، خانوادگی و اجتماعی انسان توجه می‌گردد. لذا تأمین سلاستی، امنیتی، رفاه عمومی و آسایش ساکنین مناطق مسکونی و به تبع آن شهر از طریق تهیه و اجرای مطلوب طرح‌های تفکیک زمین مورد انتظار می‌باشد.

موضوع تفکیک زمین از آنجا اهمیت بیشتری پیدا می‌کند که اگر چه واقعیت این است که جهان به سمت جهان شهری^۱ پیش می‌رود، اما در ارزیابی کارکردی و کیفی محیط شهری در کشور و بازتاب آن بر محیط طبیعی و کیفیت سکونت، متأسفانه با تصویر دلخواهی از کیفیت توسعه شهری روبرو نمی‌شویم. هرچند که رشد سریع جمعیت، توسعه شهری را با مشکلات و موانع جدی روبرو ساخته است لیکن به نظر می‌رسد بخشی از مشکلات شهرها ریشه در ضعف شناختی و یا نحوه به کارگیری ابزارهای اجرایی طرح‌های جامع شهری - منطقه‌بندی و تفکیک زمین - دارد. به عبارت دیگر تصور و برداشت کنونی از تفکیک زمین با وضعیت کیفی محیط سکونت در شهر ارتباط مستقیم دارد. و این برداشت متناسب با تحولاتی که به ویژه در قرن گذشته در عرصه شهرسازی اتفاق افتاده است، پذیرفتنی نیست.

1 - Land subdivision

2 - Comprehensive plan

3 - Community development

4 - Urban world

لذا در این کتاب سعی شده است ضمن بیان ارتباط بین طرح‌های جامع شهری با منطقه‌بندی و تفکیک زمین به عنوان مکانیزم‌های اجرایی طرح جامع، به سیر تکاملی منطقه‌بندی و "تفکیک زمین" در نظام توسعه یافته شهرسازی^۱ اشاره شود. و همچنین انتظارات کنونی برآمده از تکامل مفاهیم در واژه تفکیک زمین تبیین گردد.

در این راستا به معرفی ابزارهای نظام تفکیک زمین جهت دستیابی به اهداف تبیین شده و شناخت هرچه بیشتر آنها می‌پردازیم. این ابزارها در چارچوبی مشخص شامل: قوانین، استانداردها - ضوابط و مقررات-، الگوهای تفکیک زمین، افراد و نهادهای ذی نفوذ و ذی مدخل و فرآیند بررسی و تصویب طرح‌های تفکیک زمین تعریف شده‌اند. وجود جامعیت و هماهنگی در تعریف و بکارگیری ابزارهای مذکور امکان توسعه شهری قابل قبولی را در مرحله اجرای طرح‌های جامع شهری فراهم خواهد کرد. توسعه‌ای که با مفهوم پایداری همراه خواهد بود.

۱ - دسترسی به منابع مرجع متنوع وبه روز، گستردگی، تنوع جغرافیایی و سیر تکاملی در نظام شهرسازی از دلایل انتخاب منابع از نظام شهرسازی در ایالات متحده (در فصل اول و بخش‌های اول، دوم، سوم و پنجم فصل دوم) و انگلستان (در بخش چهارم از فصل دوم) بوده است.