

■  
■  
مجید غمامی

یک «غفلت»  
ودو «سوء تفاهم»

در زمینه  
طرح‌های جامع شهری و منطقه‌ای



سرشناسه: غمامی، مجید، ۱۳۲۷- • عنوان و نام پدیدآور: یک «غفلت» و دو «سوء تفاهم» در زمینه طرح‌های جامع شهری و منطقه‌ای/ مجید غمامی؛ ویراستار: امید محمدحیدر • مشخصات نشر: تهران، نشرنی، ۱۴۰۰ • نوبت چاپ: چاپ اول، ۱۴۰۰ • مشخصات ظاهری: ۲۰۷ ص: مصور (بخشی رنگی)، نقشه (بخشی رنگی)، جدول • شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۰۶-۰۳۷۸-۸ • وضعیت فهرست‌نویسی: فیپا • موضوع: شهرسازی - طرح و برنامه‌ریزی - مقاله‌ها و خطابه‌ها City planning — Design — Addresses, essays, lectures — رده‌بندی کنگره: HT۱۶۶ • رده‌بندی دیویی: ۳۰۷/۱۲۱۶ • شماره کتابشناسی ملی: ۸۴۵۷۳۳۵ • اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیپا

قیمت: ۸۶۰۰۰ تومان

www.ketab.ir



نشرنی

یک «غفلت» و دو «سوء تفاهم»  
در زمینه طرح‌های جامع شهری و منطقه‌ای  
مجید غمامی

ویراستار: امید محمدحیدر

صفحه‌آرا: سینا اسمعیل‌نیا

لیتوگرافی: باختر • چاپ و صحافی: غزال

چاپ اول: تهران، ۱۴۰۰، ۱۱۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۰۶-۰۳۷۸-۸

نشانی: تهران، خیابان دکتر فاطمی، خیابان رهی معیری، تقاطع خیابان فکوری، شماره ۲۰

کد پستی: ۱۴۱۳۷۱۷۳۷۱، تلفن دفتر نشر: ۸۸۰۲۱۲۱۴، تلفن واحد فروش: ۸۸۰۰۴۶۵۸-۹، نمابر: ۸۹۷۸۲۴۶۴

www.nashreny.com • email: info@nashreny.com • nashreny

© تمامی حقوق این اثر برای نشرنی محفوظ است. هرگونه استفاده تجاری از این اثر یا تکثیر آن، کلاً و جزئاً، به هر صورت (چاپ، فتوکپی، صوت، تصویر و انتشار الکترونیکی) بدون اجازه مکتوب ناشر ممنوع است.

## فهرست مطالب

|                |   |
|----------------|---|
| پیش‌گفتار..... | ۹ |
|----------------|---|

### بخش اول: غفلت از عرصه واقعی شهرها

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| مقدمه.....                                       | ۱۳ |
| مفهوم «منطقه شهری».....                          | ۱۳ |
| تعریف منطقه شهری.....                            | ۱۴ |
| منطقه شهری از نگاه طرح‌های آمایش سرزمین.....     | ۱۴ |
| ۱. طرح کالبدی منطقه گیلان و مازندران.....        | ۱۷ |
| مقدمه.....                                       | ۱۷ |
| وضعیت منطقه.....                                 | ۱۸ |
| تراکم و نحوه پراکنش جمعیت.....                   | ۱۸ |
| پراکنش تسهیلات توریستی و واحدهای صنعتی.....      | ۱۸ |
| تخریب منابع طبیعی و محیط زیست.....               | ۱۹ |
| پیامدهای پراکندگی فوق‌العاده جمعیت در منطقه..... | ۲۰ |
| چشم‌انداز آینده منطقه.....                       | ۲۳ |
| راهبردها، سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح کالبدی.....  | ۲۳ |
| ۲. طرح مجموعه شهری تهران.....                    | ۲۷ |
| مقدمه: مصوبه دولت و خلاصه اقدامات انجام‌شده..... | ۲۷ |
| تعریف و حدود مجموعه شهری تهران.....              | ۲۹ |

|    |                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------|
| ۲۹ | طرح مسئله، اهداف و راهبردهای طرح                                    |
| ۳۲ | دستاوردهای طرح                                                      |
| ۴۳ | شرایط تحقق طرح                                                      |
| ۴۶ | روند بررسی و تصویب طرح و سرنوشت آن پس از تصویب                      |
| ۵۰ | نگاهی به برخی تحولات مجموعه شهری تهران طی دوره ۲۰ ساله ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ |
| ۵۲ | سخن آخر                                                             |
| ۵۵ | ۳. عملکرد طرح‌های جامع شهری و سیاست زمین در برنامه‌های مسکن         |
| ۵۵ | مقدمه: طرح مسئله                                                    |
| ۵۶ | بررسی سابقه و عملکرد گذشته                                          |
| ۶۱ | ارزیابی اجمالی نقش و عملکرد طرح‌های جامع شهری و ...                 |
| ۶۶ | جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها و راهکارها                   |

### بخش دوم: دو سوء تفاهم در زمینه طرح‌های جامع شهری

|     |                                                                    |
|-----|--------------------------------------------------------------------|
| ۷۷  | ۴. بررسی تجربه طرح‌های راهبردی - ساختاری در ایران                  |
| ۷۷  | زمینه‌ها و سوابق                                                   |
| ۸۴  | تحولات شهرسازی در انگلستان                                         |
| ۹۷  | موانع و شرایط ایجاد تحول و انجام اصلاحات در ...                    |
| ۱۰۷ | ۵. بررسی میزان اثربخشی «معیارها و ضوابط سرانه کاربری‌های شهری» ... |
| ۱۰۷ | مقدمه                                                              |
| ۱۰۷ | زمینه‌ها و سوابق                                                   |
| ۱۱۰ | میزان تحقق «ضوابط پیشنهادی سرانه کاربری‌های شهری و ...             |
| ۱۱۷ | تلاشی ناموفق برای حل مشکل                                          |
| ۱۲۱ | جمع‌بندی و نتیجه‌گیری                                              |
| ۱۲۹ | تصاویر و نقشه‌ها                                                   |

## پیش گفتار

این کتاب شامل دو بخش و پنج مقاله است. موضوع محوری مقالات بخش اول، توجه و تأکید بر اهمیت پذیرش «منطقه‌ها و حوزه‌های شهری»، به عنوان عرصه واقعی شهرها در فرایند تهیه برنامه‌ها و طرح‌های شهری و مدیریت تحولات آن‌هاست؛ واقعیت مهمی که از آن غفلت شده است. این بخش شامل سه مقاله به شرح زیر است:

۱. معرفی «طرح کالبدی منطقه گیلان و مازندران»، مصوب سال ۱۳۷۳ در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

این مقاله را ۲۵ سال پیش، نگارنده (که مسئولیت جمع‌بندی و نتیجه‌گیری از مطالعات طرح مذکور را به عهده داشت)، نوشت و در پاییز سال ۱۳۷۳ نیز در شماره چهاردهم فصلنامه آبادی به چاپ رسید. دلیل ارائه مجدد آن با انجام مختصری ویرایش و افزودن چند نقشه رنگی، و همچنین متن کامل مصوبه شورای عالی شهرسازی، این است که اولاً، به همراه دو مقاله دیگر این بخش می‌تواند تصویری جامع‌تر از «غفلتی که موضوع موردنظر ماست» به مخاطب ارائه دهد، و ثانیاً، از فراموش شدن سابقه یک طرح بسیار مهم جلوگیری کند؛ سابقه‌ای که فقط یک بار، آن هم ۲۵ سال پیش، در یک فصلنامه از آن یاد شده است و نسل‌های جوان‌تر حرفة شهرسازی اغلب از آن بی‌خبر هستند.

۲. معرفی «طرح مجموعه شهری تهران»، مصوب سال ۱۳۸۱ در شورای عالی شهرسازی، و سال ۱۳۸۲ در هیئت دولت.

این مقاله خلاصه‌ای است از فصل سوم یک کتاب ۵۰۰ صفحه‌ای با عنوان طرح‌های جامع تهران، ۱۳۴۷-۱۳۸۶ که در فاصله سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۷ نگارنده آن را تألیف و مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران در مهرماه ۱۳۹۹ آن را چاپ و منتشر کرده است. تهیه و ارائه این خلاصه، ضمن تکمیل مطالب

بخش اول این کتاب، می‌تواند زمینه آگاهی علاقه‌مندان از مهم‌ترین طرحی را که، از نظر نگارنده، طی پنج‌دهه گذشته در زمینه طرح‌های شهری و منطقه‌ای تهیه شده است در حجمی کمتر و با سهولت بیشتر فراهم کند.

### ۳. «عملکرد طرح‌های جامع شهری و سیاست زمین در برنامه‌های مسکن».

این مقاله به‌عنوان فصلی از مجموعه مطالعات مفصل «طرح جامع مسکن» که در سال ۱۳۹۲ و سال ۱۳۹۳ از سوی وزارت راه و شهرسازی تهیه شد، و نگارنده کتاب آن را به توصیه مدیر مطالعات طرح مذکور، آقای فردین یزدانی، به‌منظور نشان دادن اهمیت و ضرورت هماهنگی طرح‌های جامع مسکن با طرح‌های جامع شهری، نوشته است. زیرا همان‌طور که می‌دانیم عرصه جغرافیایی اجرای بسیاری از سیاست‌های مسکن، از جمله احداث شهرهای جدید، طرح‌های آماده‌سازی زمین، مسکن مهر و نظایر آن، نه در محدوده شهرها، بلکه در «منطقه‌های شهری» است که غفلت از آن در طرح‌های جامع مسکن نه تنها سرچشمه خسارت‌های بسیار بوده است، بلکه عامل اصلی در موفقیت ناچیز اقدامات دولت در مناطق شهری کشور طی چنددهه گذشته به‌شمار می‌آید. به همین دلیل، و نیز با توجه به ارتباط موضوع با مطالب بخش اول کتاب حاضر، مقاله مذکور با مختصری ویرایش و به‌روز رسانی بعضی ارقام و اطلاعات، در این کتاب نیز ارائه شده است تا موضوعی با این اهمیت در میان هزاران صفحه گزارش‌های مطالعات طرح جامع مسکن، که هیچ‌گاه برای آگاهی و استفاده عموم نیز منتشر نشد، به بایگانی‌ها سپرده نشود.

در مقالات چهارم و پنجم که با استفاده از منابع متعدد تهیه و در بخش دوم ارائه شده‌اند نیز به‌ترتیب سوءتفاهم‌های رایج درباره «طرح‌های ساختاری-راهبردی»، و «سرنوشت کاربری‌های شهری» (به‌مثابه مبنای برنامه‌ریزی برای کاربری زمین در طرح‌های جامع و تفصیلی)، مورد بحث و بررسی قرار گرفته‌اند؛ موضوعاتی که بنا به تجربه چندین دهه‌ساله و اعتقاد نگارنده به خسارت‌های ناشی از وجود و استمرارشان در پنج‌دهه گذشته، نوشتن در مورد آن‌ها ضروری بوده است.