



محور اصلی: کنترل و نظارت بر کیفیت ساخت و سازهای شهری

طرح روی جلد: مهدی یار محمدی - مربوط به گزارش اصلی  
عکس پشت جلد: تهران، میدان حسن آباد - عکس از خاتون میر راشد

۱. مطالب مندرج در ماهنامه لزوماً بیانگر دیدگاه‌های سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها نیست.
۲. ماهنامه در ویرایش و تلخیص مطالب آزاد است.
۳. مطالب ارسالی به هیچ وجه بازگردانده نخواهند شد.
۴. استفاده از مطالب و طرح‌های ماهنامه تنها با ذکر مأخذ مجاز است.

**صاحب امتیاز: وزارت کشور - سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور**  
**مدیر مسئول: محمد حسین مقیمی**  
**سردبیر: احمد تواهر**  
**هیئت تحریریه: عباس جلالی - علیرضا ترابی**  
**شهرزاد فرزین پاک - جلال معصوم - نازیلا مرادی**  
**مدیر اجرایی: فرشته عمرانی**  
**ویراستار: حمید خادمی**  
**طراح و صفحه‌آرا و اجرای ماهنامه الکترونی: حمید اسفندیاری**  
**تصویرساز: مهدی یارمحمدی**  
**امور عکس: خاتون میرراشد**  
**حروفچین: فاطمه دودله**  
**نمونه خوان: فرحناز نوبخت**  
**نظارت فنی: ابراهیم سیف**  
**شمارگان: ۵۰۰۰ نسخه**

- یادداشت**.....
- گزارش اصلی**
- ۴..... نظارت بر کیفیت ساخت و ساز، کشاکش حق خصوصی و عمومی / جواد نیکنام
- اندیشه و پژوهش**
- ۱۱..... نقدی بر نظارت ساخت و ساز کرمانشاه/ حمید توپچی - پروین صفایی
- ۲۰..... بافت فرسوده تهران و پیامدهای قانون نوسازی و بازسازی/ محمود رضا داداشی - محسن کارگر نوین
- گفت و گو**
- ۲۵..... مطالعات انسان شناسی، مقوله‌ای فراموش شده در برنامه‌ریزی شهری / ایرج اسدی
- شهرداری‌ها به روایت اسناد**
- ۳۰..... بلدیة آغازگر نوزایی طهران / عباس جلالی
- قانون شهر**
- ۳۲..... میانی حقوقی در فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده / حسین صالحی
- از نگاه شهردار**
- ۳۷..... سمنان و بازگشت به فروتنی کویری / محمد سالاری راد
- شورا و مشارکت**
- ۴۱..... فران و نشیب قانون شوراها / چالش‌های مجلس اول و وزارت کشور / مریم بیژنی
- ۴۴..... دولت و شوراها در ایران/ تحلیل اصلاح قانون تشکیل انجمن‌های شهرستان و استان (مصوب ۱۳۵۵) / حسن شفیعی
- ۴۶..... الفبای شهر / نظارت بر ساخت و ساز/ محمود برآبادی
- تجربیات جهانی**
- ۴۸..... باستان شناسی شهری در ترکیه / ترجمه: تاراس گالستان
- ۵۱..... مشارکت عمومی در بهبود محیط شهر قدیمی اسلو / ترجمه: غزاله ابراهیم زاده
- شهرها و شهرداری‌های جهان**
- ..... پایتخت فرانسه میزبان همایش جهانی ساخت و ساز پایدار/ دستور کار ۲۱ در مוגادور مراکش اجرا می‌شود/  
 شهرداری قبیبری لبنان در همکاری با یونیسف/ طرح محلی شهرسازی در پاریس/ تونل گوت هارد درس ایمن سازی برای  
 آلمان و سوئیس / و .....
- ۵۴..... **طرح و شهر**
- ۵۹..... نوسازی بافت کهن قزوین آزمونی برای مدیریت شهری / محمد حسین بوجانی
- آموزش**
- ۶۵..... انرژی پاک در خانه راهکاری برای کاهش سوخت / شهریار شقاقی
- دیدگاه**
- ۶۹..... بافت قدیم، بی‌بدیل و تکرارناپذیر/ اسکندر اصلانی
- گزارش خبری**
- ..... آیین نامه ماده ۳۲ قانون نظام مهندسی از ایده تا عمل / بافت‌های فرسوده مراکز شهری/ ساختمان لاله، دژی باز ساخته  
 برای مدیریت بحران/ در قشم برگزار شد: همایش معاونان فنی و عمرانی شهرداری‌ها
- ۷۳..... **اخبار کوتاه**
- ..... «پوپک» هدیه‌ای برای کودکان کاشانی/ ستاد درآمد و تجهیز منابع استان فعال می‌شود / آموزش شهروندان مهابادی برای  
 مواجهه با بلایای طبیعی/ الگوی تشکیلاتی جدید شهرداری‌ها تدوین شد / همایش استانی آسیب شناسی در رشت و ...
- ۸۸..... **یک شهر و یک نگاه**
- ۹۳..... اسفراین/ اصفهان/ بابل / و ...
- واژگان شهری**
- ۹۴..... پسا توسعه، دولت رفاه/ کالای عمومی / ناصر برک پور
- ۹۵..... **معرفی پایگاه‌های شبکه** / شهروز فرزین پاک
- ۹۶..... **تازه‌های نشر** / عباس جلالی

معماری ایران بخشی از هویت ملی هر ایرانی است؛ اما شاید آن قدر که به ابعاد زیبایی شناختی این بخش از میراث فرهنگی توجه شده، به فناوری و محاسبات دقیق به کار رفته در آفرینش و شکل‌گیری آن پرداخته نشده است.

صلابت و استواری بناهایی که قرن‌ها در نهایت زیبایی و هنر در سراسر این سرزمین دیرپا ایستاده‌اند، به مثابه سند این هویت افتخارآمیز، به خوبی گویای درم تنیده شدن فن و قریحه است، به گونه‌ای که تشخیص این دو از هم سهلی ممتنع می‌نماید.

معمار هنرمند ایرانی به همان میزان که هنر را در ترکیب برونی و درونی آثار و ابنیه به کار گرفته، به همان مقدار - و چه بسا فراتر از آن - از مهندسی بسیار پیچیده و (نسبت به عصر خود) پیشرفته نیز بهره جسته است. استفاده از عناصر و مصالح مناسب با شرایط اقلیمی، اصلی است که همچون قانونی نانوشته در تمامی عرصه این میراث، نمایان است.

عنوان "میراث فرهنگی" گرچه اصطلاحی برای نامیدن این بخش از فرهنگ ماست اما در حقیقت بیانگر این واقعیت نیز هست که در معماری امروز ما جای عناصر هویت بخش فرهنگی خالی است؛ و هرچه هست "میراث پدران" ماست!

چنین واقعیتی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای در شهرها در فرایندی غیرقانونی، و همچنین در فرایند قانونی توسعه بی‌قواره شهرها و ساخت و سازهایی که اثر چندانی از هویت ملی در آنها نیست، عینیت یافته است.

چه بسا اگر آثار تاریخی از میان بناهای امروزی حذف کردند، تمییز شهرها از همدیگر کار آسانی نباشد. این مسئله در مورد کلان‌شهرها و سعتی جهانی می‌یابد و ساختمان‌های مدرن در همه این سکونتگاه‌ها جلوه‌گری یکسانی می‌کنند.

با این همه، شاید پاسخ به این سؤالات کار دشواری باشد، که: این چهره جدید به ظاهر توسعه یافته تا چه حد مبتنی بر اصول فنی و رعایت استانداردهای ساخت و ساز است؟

نیز: به راستی اگر شهری مثل تهران که هویت امروز شهری‌اش را ساختمان‌های بلند و شیشه‌ای تشکیل می‌دهند روزی از امواج سهمگین زلزله‌ای بلرزد، چه میزان از این ظاهر پرصلاط استوار خواهد ماند؟

از زمانی که اولین ضوابط ساخت و ساز به شکل مدون و قانونی مبنای احداث هر بنایی در کشور قرار گرفت، تا امروز حدود نیم قرن سپری شده است؛<sup>(۱)</sup> اما هنوز در هر زلزله نچندان شدید، بسیاری از بناهایی که در همین محدوده زمانی در شهرها و روستاهای کشور ساخته شده‌اند، ویران می‌گردند.

در این میان هربار هم وسعت خرابی‌ها و صدمات مالی و جانی موجب می‌شود تا مسئولان و مردم در نهایت انگشت اتهام را به سمت مدیریت شهری نشانه روند. اما هرچه هست، حقیقت این است که باید نگاهی نو و آسیب‌شناسانه به علل بروز این وضعیت افکند. در پرتو این نگاه، بازنگری و اصلاح روش‌ها و سیاست‌های کلان و جهت‌گیری‌های اقتصادی، اجتماعی و حتی فرهنگی در عرصه برنامه‌ریزی کشور الزامی می‌نماید. در اینجا است که مسئولیت‌های - جدا شده از

اختیارات - مقصران به ظاهر اصلی این ماجرا، در سایه قرار خواهد گرفت. این نگرش ما را به سمت آسیب‌شناسی و مطالعه جامع و دقیق در فرایند موجود ساخت و ساز و عوامل مؤثر در آن رهنمون می‌شود و آن گاه به نظر می‌رسد که فائق آمدن بر این ناهنجاری، همان طور که در کشورهای توسعه یافته محقق شده است، با سیاستگذاری و برنامه‌ریزی‌های دقیق، بازنگری در قوانین، ایجاد و توسعه استانداردهای علمی و تولید فرهنگ و آموزش نیروی انسانی و نظایر اینها تحقق خواهد یافت. این همه خود تنها در مسئولیت شهرداری یا یکی دو وزارتخانه - و حتی کل حاکمیت - محدود نمی‌شود. وقوع این خواسته نیازمند عزم ملی و حرکتی نهضت‌گونه است. سرزمین ما در عرصه‌ای ناآرام از کره خاک استوار است؛ اما با این حال در قیاس با شرق آسیا یا غرب آمریکا و یا مناطق لرزه‌خیز دیگر به مراتب آرام‌تر است.

واقعیت‌های غم‌انگیز ساخت و سازهای امروز شهرهای ما نه از اندکی دانش ما، که از غفلت عمومی ماست.

وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) با هدف انجام مسئولیت‌های متعدد توأم با اختیارات اندک خود به ویژه در یکی دو سال اخیر، با حضور مؤثر در چرخه تدوین قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی گام‌های مؤثری در ایجاد بسترهای قانونی برای حرکت به سمت مقاوم‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده برداشته است. اعتبارات و ردیف‌ها و فرصت‌هایی که در قوانین بودجه سنواتی در فاصله سال ۱۳۸۱<sup>(۲)</sup> تاکنون ایجاد شده است و اقدام عملی در به کارگیری منابع مالی بخش خصوصی داخلی و خارجی<sup>(۳)</sup> و جز اینها حاصل این تلاش است.

به موازات اینها، تدوین آیین‌نامه‌ها و طرح برنامه‌های آموزشی و فراهم آوردن زمینه آموزش همگانی شهروندان و مجریان، از برنامه‌های دیگر این سازمان در این زمینه است.

این شماره از ماهنامه شهرداریها با محوریت اصلی بحث "نظارت بر کیفیت ساخت و ساز" تلاش دارد تا از موضعی تحلیلی، گامی کوچک در شناخت این پدیده بر دارد.

چنین تلاشی باید در عرصه‌ای به مراتب گسترده‌تر و با مسئولیت توأم با تعهد و همیت ملی و مشارکت آحاد جامعه و همراهی و حمایت حاکمیت پیگیری شود.

پانوش:

۱- ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۴  
۲- جزء ۴ بند (ز) تبصره ۱۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۲ - (استفاده از فاینانس جهت مقاوم‌سازی و بهسازی بافت‌های فرسوده)

۳- تعاملی است که با بانک جهانی، مستند به بند (ز) تبصره ۲۱ قانون بودجه سال ۱۳۸۲ کل کشور، در تعدادی از استان‌های کشور همچون سیستان و بلوچستان یا کرمانشاه، هرمزگان و آذربایجان شرقی صورت گرفته است و ... و ادامه این سیاست، در لایحه بودجه سنواتی سال ۸۴ با اخذ مجوز انتشار اوراق مشارکت برای بهسازی و مقاوم‌سازی بافت‌های فرسوده گنجانده شده است.

# نظارت بر کیفیت ساخت و ساز

## کشاکش حق خصوصی و عمومی

جواد نیکنام

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری



یکی از مصادیق حقوق عامه که رعایت نکردن آن باعث تجاوز به حقوق خاصه افراد نیز می‌شود ایجاد و کیفیت ابنیه شهری است که طبق قانون، شهرداری‌ها موظف به نظارت و کنترل بر آنها هستند؛ تا اولاً طبق اصول و مقررات صحیح معماری و شهرسازی ایجاد شوند و در ثانی نکات ایمنی و فنی در آنها رعایت گردد. کنترل و نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری باعث می‌شود هم کیفیت ابنیه شهری افزایش یابد و هم سرمایه‌های ملی در بلندمدت حفظ گردند. با توجه به نقش مهمی که شهرداری‌ها در این زمینه دارند باید دید: قانونگذار چه نقشی برای شهرداری در این زمینه دیده است؟ آیا شهرداری از عهده این نقش به درستی برآمده است؟ مشکلات شهرداری برای ایفای این نقش چیست؟ چگونه می‌توان این مشکلات را برطرف کرد؟ و پرسش‌هایی از این دست. در این گزارش به پای صحبت جمعی از دست‌اندرکاران این امر نشسته‌ایم تا این مسائل را بررسی کنیم. افرادی که در این گزارش از نظریات‌شان استفاده شده عبارت‌اند از:

- ۱- مصطفی بیگی، کارشناس ارشد معماری، و شهردار ایلام
- ۲- هاشم ریاضی، کارشناس عمران، و سرپرست حوزه معاونت معماری و شهرسازی شهرداری کرج
- ۳- بهرام غفاری، کارشناس ارشد عمران، و مدیر اجرایی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور
- ۴- حمید ماجدی، دکتر در شهرسازی، عضو هیئت علمی گروه دکتری دانشگاه آزاد، و مشاور رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
- ۵- سهراب مشهودی، کارشناس ارشد در معماری و شهرسازی و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد و مسئول بخش مهندس مشاور طرح و کاوش.

شهرداری در کنترل و نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری گنجانده شد. این مواد قانونی عبارت بودند از ماده ۹۷، ۹۸، ۹۹، ۱۰۰ و ۱۰۱. هم‌اکنون مواد ۹۷ و ۹۸ ملغی شده‌اند و جزو وظایف شهرداری‌ها محسوب نمی‌گردند و به وزارت مسکن و شهرسازی سپرده شده‌اند ولی بقیه مواد کماکان از وظایف شهرداری‌ها به

### نقش شهرداری‌ها در نظارت و کنترل بر کیفیت ساخت‌وسازهای شهری

در اصلاحاتی که در قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ در سال ۱۳۴۵ به عمل آمد ۵ ماده قانونی در زمینه نحوه دخالت



حمید ماجدی  
مشاور ریاست سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

شمار می‌آیند. این پنج ماده قانونی به گونه‌ای کاملاً مرتبط با یکدیگر دیده شده بود به نحوی که چرخه ساخت‌وسازهای شهری را از سطح کلان - که شامل تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهری می‌شود - تا سطح خرد - که ایجاد بنادر شهر است - در بر می‌گرفتند. در ماده ۹۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ پیش‌بینی شده بود که شورای عالی‌ای به نام شورای عالی شهرسازی متشکل از وزیر کشور، وزیر آبادانی و مسکن و چند وزیر دیگر تشکیل شود و مسئولیت تصویب طرح‌های شهری را بر عهده گیرد. این شورای عالی با شورای عالی معماری و شهرسازی کنونی که در وزارت مسکن مستقر است متفاوت بود. ماده ۹۸ قانون شهرداری به شهرداری‌ها این اختیار را داده بود که خود به تهیه طرح جامع شهر بپردازند. ماده ۹۹ قانون شهرداری که هنوز هم پابرجاست، شهرداری‌ها را موظف می‌کند که به تهیه نقشه جامع حریم شهر بپردازند ضوابط و مقررات ساخت‌وساز را در آن مشخص کنند. در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری آمده است که کلیه مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده قانونی و حریم شهرها مکلفاند از شهرداری برای احداث ساختمان و تفکیک زمین پروانه اخذ کنند. برطبق تبصره ۷ این ماده، مهندسان ناظر که ساختمان به مسئولیت آنها ساخته می‌شود مکلفاند به طور مرتب گزارش‌های خود را به شهرداری ارائه کنند و چنانچه شهرداری تخلفی از مهندس ناظر ببیند می‌تواند آن را به شورای انتظامی نظام مهندسی معرفی کند تا طبق ضوابط با آن برخورد شود. و سرانجام بر طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری، کلیه ادارات ثبت و

### شهرداری‌ها موظفاند بر ساخت‌وسازهای شهری نظارت کنند تا اولاً بر طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ساخته شوند، ثانیاً کلیه نکات فنی، ایمنی و سایر ضوابط و مقرراتی که در ساختمان لازم رعایه‌اند در آنها رعایت شود

دادگاه‌ها قبل از هر گونه عملیات تفکیک یا افراز اراضی شهری مکلفاند نقشه تفکیکی و افرازی را برای تصویب به شهرداری ارسال کنند. این مواد از قانون شهرداری به روشنی اهمیت نقش شهرداری در کنترل ساخت‌وسازهای شهری را نمایان می‌سازد، اما متأسفانه این تمهیدات آن چنان که مدنظر قانونگذار بود به عمل در نیامد و تغییراتی در آنها ایجاد شد که روند نظارت و کنترل شهرداری بر طرح‌ها و ساخت‌وسازهای شهری را دچار مشکل ساخت. پس از تشکیل وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۵۱ شورایی در آن وزارتخانه تحت عنوان شورای عالی معماری و شهرسازی تأسیس شد که در سال ۱۳۵۲ و با تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی، وظیفه تهیه و تصویب طرح‌های شهری را در اختیار گرفت و ماده‌های ۹۷ و ۹۸ قانون شهرداری در عمل منسوخ گردید.

ماده دیگری که در قانون شهرداری بر کنترل ساخت‌وسازهای شهری تصریح دارد و لازم به اشاره است، بند یک ماده ۵۵ قانون شهرداری است که صدور پروانه ساختمان را در وظایف شهرداری آورده است. به نظر حمید ماجدی: «صدور پروانه ساختمان یعنی

نظارت مستقیم بر احداث ساختمان، بنابراین شهرداری‌ها بر طبق این بند موظفاند بر ساخت‌وسازهای شهری نظارت کنند تا اولاً بر طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ساخته شوند، ثانیاً کلیه نکات فنی، ایمنی و سایر ضوابط و مقرراتی که در ساختمان لازم رعایه‌اند در آنها رعایت شود».

قوانین نظام مهندسی کشور نیز به اهمیت نقش شهرداری‌ها در نظارت و کنترل بر کیفیت ساخت‌وسازهای شهری اشاره دارند. در این زمینه می‌توان به ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی کشور اشاره کرد. طبق این ماده قانونی کلیه مالکان، مهندسان و دست‌اندرکاران ساخت‌وساز و شهرداری‌ها مکلفاند که ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان را رعایت کنند. ماجدی معتقد است از مجموعه این قوانین می‌توان این گونه استنباط کرد که: «مسئول اصلی نظارت و کنترل بر ساخت‌وسازهای شهری شهرداری‌ها هستند، که می‌توانند این وظیفه را به مهندسان ناظر - به عنوان بازوی اجرایی خود - محول کنند و بر کار آنها نظارت داشته باشند. اما متأسفانه تاکنون شهرداری‌ها در انجام این وظیفه ضعیف عمل کرده‌اند و آن را صرفاً در حد صدور پروانه ساختمان و نظارت بر ابعاد کمی ساختمان مانند کاربری، تراکم، ارتفاع، تعداد طبقات و نظایر اینها محدود کرده‌اند. در حالی که مسئولیت کنترل و نظارت بر جنبه‌های کیفی و فنی ساختمان نیز بر طبق قانون برعهده شهرداری است ولی متأسفانه این بخش از نظارت شهرداری مغفول مانده و شهرداری آن را به مهندسان واگذار کرده است که به کم و کیف گزارش‌های آنان هم نمی‌توان چندان اعتماد کرد». بنابراین، به رغم اینکه شهرداری‌ها مسئول اصلی نظارت و کنترل بر ساخت‌وسازهای شهری شناخته شده‌اند اما متأسفانه سازوکارهای مناسب در این زمینه برای آنها اندیشیده نشده و در اختیار آنها قرار نگرفته است به گونه‌ای که هم‌اکنون نوعی آشفتگی در تصمیم‌گیری‌ها در این عرصه مشاهده می‌شود که شهرداری‌ها را با دشواری‌های فراوانی مواجه می‌سازد که به اختصار در ادامه به آنها پرداخته می‌شود.

### عدم هماهنگی بین دستگاه‌ها و ضعف در قوانین

به نظر می‌رسد مشکلات ساخت‌وسازهای شهری و آشفتگی حاکم بر آنها از این امر ناشی می‌شود که مراجع تأثیرگذار بر ساخت‌وسازهای شهری متعدّدند. هم‌اکنون سیاستگذاری در سطح کلان در زمینه ساخت‌وسازهای شهری هم در وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌شود و هم در وزارت کشور. اگرچه این دو وزارتخانه در شورای عالی معماری و شهرسازی برای هماهنگی سیاست‌ها گردهم می‌آیند ولی در عمل ناهماهنگی بین این دو دستگاه در اجرای سیاست‌ها مشاهده می‌شود. به نظر مصطفی بیگی: «برای برطرف کردن این آشفتگی لازم است که بر روی ساختار قانونی موضوع نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری بیشتر کار شود تا هماهنگی لازم در این زمینه بین دستگاه‌های مختلف و قوانین متعدّدی که وجود دارد به وجود آید. در وضع کنونی فضایی به وجود آمده است که دستگاه‌های مختلف دخیل در این زمینه به جای کنترل و نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری انرژی خود را صرف منافع سازمانی‌شان می‌کنند».



سهراب مشهودی  
عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی

به نظر بهرام غفاری این ناهماهنگی بین دستگاه‌ها را نمی‌توان تنها به آشفتگی منسوب کرد بلکه بهتر است آن را ناکارآمدی نظام کنترل ساخت‌وسازها نام نهاد. او می‌گوید: «در کشور ما قواعد مناسبی برای کنترل ساخت‌وسازهای شهری اندیشیده شده است به گونه‌ای که در خیلی از کشورها این طور با مسئله برخورد نمی‌شود و سازندگان ساختمان را تا این حد محدود نمی‌کنند. این امر نشان دهنده وجود نوعی نظم در این زمینه در کشور است، اما قواعد تعبیه شده، در عمل نظم مورد انتظار را به همراه نیاورده است، به همین دلیل است که کیفیت ساخت‌وسازها متناسب با انرژی‌ای که در این زمینه صرف می‌شود ارتقا پیدا نمی‌کند. علت این ناکارآمدی این است که اقدامات انجام گرفته برای نظارت و کنترل بر ساخت‌وسازها در چارچوب مجموعه‌ای واحد به نام کنترل ساختمان نیست و در این زمینه قانون‌های متفاوتی وجود دارد. مواردی از این قوانین در قانون شهرداری، بخش‌هایی در قانون نظام مهندسی و بخش‌هایی مربوط به آیین‌نامه‌ها و مصوبات هیئت وزیران است. این مجموعه در چارچوب واحد با همدیگر همخوان و هماهنگ نیست تا بتوانند نظام مناسبی را در کنترل ساخت‌وسازها ارائه کنند. به عبارت دیگر سند قانونی واحدی که تکلیف همه عناصر دخیل در ساختمان در آن معین شده باشد و حدود مسئولیت آنان و اینکه هر کدام کجا باید پاسخگو باشند به صورت کامل وجود ندارد، بلکه تکه پاره‌هایی از قوانین است که اگر به عنوان تکه‌های یک پازل کنار هم قرار گیرند تصویر مغشوشی از نظام کنترل ساخت‌وسازها به دست می‌آید.»

### در وضع کنونی فضایی به وجود آمده است که دستگاه‌های مختلف دخیل در این زمینه به جای کنترل و نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری انرژی خود را صرف منافع سازمانی نشان می‌کنند

غفاری می‌گوید: «تنها ابزاری که در زمان حاضر می‌تواند نظام حاکم بر کنترل ساخت‌وسازها را تا حدودی بسامان کند، تأکید بر روی نظام مسئولیت است. نظام مسئولیت یعنی رژیم حقوقی که در آن مسئولیت اجزا به صورت پایدار و روشن تعریف شده باشد. هم‌اکنون برای یک طرح عمرانی که پیمانکار آن را انجام می‌دهد، ضمانت‌نامه حسن انجام کار از او خواسته می‌شود، در حالی که در طرح‌های شهری چنین ضمانت‌نامه‌هایی وجود ندارد، این امر نشان از کم‌توجهی به این طرح‌ها از سوی مسئولان دارد. وقتی در طرح‌های شهری مسئولیت‌ها به طور مشخص تعریف نمی‌شود و معلوم نیست که چه کسی در قبال اتفاقات و رویدادها باید پاسخگو باشد و غرامت خساراتی را که متوجه مصرف‌کننده ساختمان می‌شود چه کسی باید پرداخت کند تنها عاملی که برای درست کار کردن مهندسان باقی می‌ماند وجدان حرفه‌ای است. وجدان حرفه‌ای هم اگرچه چیزی است که تقویت آن به بهبود کیفیت کارها کمک می‌کند ولی اگر قرار بود امور به وجدان افراد واگذار شود هرگز هیچ قانونی در تاریخ نوشته نمی‌شد.»

علاوه بر وجود آشفتگی بین مراجع تصمیم‌گیری و مجریان در زمینه ساخت‌وسازهای شهری، قوانینی که ملاک عمل شهرداری‌ها برای این کارند نیز نواقص فراوانی دارند که شهرداری‌ها را در هنگام عمل با مشکل مواجه می‌سازند. هم‌اکنون مهم‌ترین قانونی که ملاک عمل شهرداری‌ها برای کنترل ساخت‌وسازهای شهری است قانون شهرداری است. طبق ماده صد قانون شهرداری اگر کسی بدون رعایت آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها و ضوابط مربوط اقدام به ساخت‌وساز کند شهرداری می‌تواند از ادامه کار او جلوگیری به عمل آورد و قانون‌گذار به شهرداری این اجازه را داده است که در این موارد رفع تصرف کند. معمولاً این رفع تصرف از طریق جمع‌آوری ابزارها و ادوات ساختمان‌سازی به منظور جلوگیری از ادامه کار و ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد است. این شیوه نمی‌تواند ابزار مناسبی را برای رفع تخلف در اختیار شهرداری قرار دهد زیرا متخلف با خرید مجدد وسایل و ادوات ساختمان‌سازی تا هنگام صدور رأی کمیسیون ماده صد به تخلف خود ادامه می‌دهد. ادامه کار متخلف و جلوگیری از کار او به وسیله مأموران شهرداری در بسیاری از موارد منجر به درگیری کارگران شهرداری با متخلفان می‌شود. با بروز درگیری، دیگر حالت تخلف از صورت مسئله پاک می‌شود و موضوع تبدیل به جرم می‌گردد. وقتی صحنه تخلف تبدیل به صحنه جرم شد دیگر شهرداری نمی‌تواند مستقیماً وارد عمل شود بلکه با حکم قضایی باید این کار را بکند. تا این حکم حاضر بشود متخلف به راحتی می‌تواند به تخلف خود ادامه دهد و ساختمان را به سقف برساند که در این مرحله دیگر شهرداری نمی‌تواند کاری انجام دهد و باید منتظر حکم کمیسیون ماده صد بماند.

بیگی معتقد است: «برای تسریع در اقدام شهرداری‌ها در برخورد با متخلفان ساختمانی باید دادگاهی ویژه برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کنار کمیسیون ماده صد تشکیل شود تا به موقع و خارج از نوبت به این تخلفات رسیدگی کند.» وی همچنین به عدم مصونیت حقوقی کارکنان شهرداری در برخورد با متخلفان ساخت‌وساز به عنوان یکی دیگر از ابهام‌های قانونی که برای شهرداری‌ها مشکل‌ساز است اشاره می‌کند و می‌گوید: «هم‌اکنون در تمام دستگاه‌ها و ادارات اگر مأموری برای اجرای احکام کمیسیون‌ها یا قوانین و بخشنامه‌های آن دستگاه به جایی مراجعه کند به عنوان ضابط قضایی به آنجا می‌رود ولی این موضوع در مورد مأموران شهرداری مصداق ندارد. همین امر باعث می‌شود مردم پایبندی چندانی به قوانین شهرداری نشان ندهند و هر گونه برخوردی با مأموران شهرداری را مجاز بدانند. این مسئله از یک طرف باعث دلسردی کارکنان شهرداری در برخورد با متخلفان می‌شود و از طرف دیگر زمینه‌های سوءاستفاده در بین شهروندان و کارکنان شهرداری را افزایش می‌دهد.»

### تخلفات در ساخت‌وساز منبعی برای کسب درآمد

به نظر می‌رسد که ساخت‌وسازهای شهری و تخلف از ضوابط و مقررات آنها به خوان گسترده‌ای می‌ماند که هر گروهی به فراخور خود بهره‌ای از آن می‌برد، به همین دلیل کسی به فکر جمع کردن این خوان نیست و دم‌زدن از مسائلی مانند نظارت و کنترل



بهرام غفاری  
مدیر اجرایی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور

کیفیت ساخت و سازهای شهری به طنز بیشتر شبیه است تا واقعیت. در این میان تنها کسی که از این خوان منتفع نمی‌شود مصرف‌کننده نهایی محصول این خوان است که باید تاوان اهمال دیگران را بدهد و کسی نیست که پاسخگوی او باشد.

هاشم ریاضی سکونت را جزو نیازهای اصلی زندگی هر فرد می‌داند که به منظور برطرف ساختن این نیاز، افراد به ساختمان‌سازی روی می‌آورند. همین امر باعث می‌شود که صنعت ساختمان‌سازی از صناعی با سوددهی بالا قلمداد گردد و منبع سرمایه‌گذاری‌ای که سوددهی در آن بالا باشد امکان وقوع تخلف هم در آن زیاد می‌شود. در ساختمان‌سازی نیز وضعیت بدین گونه است که هم دست‌اندرکاران نظارت و کنترل بر ساخت و سازهای شهری و هم سرمایه‌گذاران خرد و کلان در این رشته از صنعت به فکر تخلف از ضوابط و مقررات آن بر می‌آیند تا سودشان را افزایش دهند.

بیگی نیز موافق این گفته است و چنین اظهار می‌دارد: «سرمایه‌های بخش خصوصی که وارد بخش مسکن می‌شوند باید به شکلی کانالیزه و هدایت شده وارد این بخش گردند تا باعث اختلال در بازار مسکن شهری و رواج تخلفات در ساخت و ساز

### سند قانونی واحدی که تکلیف همه عناصر دخیل در ساختمان در آن معین شده باشد و حدود مسئولیت آنان و اینکه هر کدام کجا باید پاسخگو باشند به صورت کامل وجود ندارد، بلکه تکه‌تکه‌هایی از قوانین است که اگر به عنوان تکه‌های یک پازل کنار هم قرار گیرند تصویر مغشوشی از نظام کنترل ساخت و سازها به دست می‌آید

نشوند و امکان دیگر سؤاستفاده‌ها را فراهم نکنند. معمولاً بخش خصوصی به دنبال منافع خود و افزایش سود است و بدین لحاظ حاضر به انجام هر کاری - حتی تخلفات در ساخت و ساز - می‌شود، که نتیجه این امر احداث ابنیه‌ای با حداقل استانداردهای لازم در شهرهاست.»

به نظر سهراب مشهودی: «رابطه مستقیمی بین اقتصاد زمین و حجم بنا وجود دارد یعنی در زمین‌هایی با ارزش‌های متفاوت، بناهایی با حجم و قیمت متفاوت احداث می‌شود؛ اما طرح‌های شهرداری که هم اکنون برای شهرهای کشور تهیه می‌شوند به دلیل غیرمنعطف بودن چنین اجازه‌ای را به مالکان زمین‌های شهری نمی‌دهند، در نتیجه مالکان که می‌بینند برای شان سودآور نیست که طبق ضوابط و مقررات عمل کنند، به تخلف روی می‌آورند. کنترل کنندگان ضوابط و مقررات هم که شهرداری‌ها هستند، این تخلفات را می‌بینند ولی چون از این طریق درآمدزایی می‌کنند با چشم‌پوشی از آنها راه را برای وقوع تخلفات باز می‌گذارند تا هم شهروندان به سودشان برسند و هم شهرداری.» وی می‌افزاید: «حتی اگر شهرداری‌ها اراده بر کنترل ساخت و سازهای شهری را داشته باشند، نیرو و توان تخصصی این کار را ندارند و رو به سوی نظام مهندسی و مهندسان ناظر

می‌آورند تا در این زمینه به یاری آنها بشتابند. برای این منظور باید مهندسان مختلفی بر کار نظارت داشته باشند و پای نقشه آن را امضاء کنند اما متأسفانه این نظارت‌ها نیز صوری است و مهندسان به عنوان نوعی منبع درآمد به آن می‌نگرند. نتیجه این امر رواج پدیده‌ای موسوم به امضا فروشی است که به یکی از منابع درآمدی مهندسان تبدیل شده است.»

ماجدی منشأ اصلی گرایش شهرداری‌ها به وقوع تخلف در ساخت و سازهای شهری را از زمانی می‌داند که تصویب شد شهرداری‌ها مستقل باشند و خود به کسب درآمد بپردازند. وی در این خصوص می‌گوید: «شهرداری‌ها برای درآمدزایی راه‌های محدودی پیش‌رو داشتند، یکی از راه‌هایی که درآمد بسیاری نیز می‌توان از طریق آن کسب کرد ساخت و سازهای شهری است. نفس عمل ساخت و سازهای شهری که باید بر طبق اصول شهرسازی و معماری باشد نمی‌تواند برای شهرداری‌ها منبع درآمدی به شمار آید؛ البته بجز درآمدی که از طریق صدور پروانه ساختمان کسب می‌شود که این درآمد هم پاسخگوی نیازهای شهرداری‌ها نبود. به همین دلیل به فکر چشم‌پوشی از ضوابط و مقرراتی که مانع از وقوع تخلف می‌شد اقتادند تا از طریق جریمه کردن متخلفان به کسب درآمد بپردازند. این امر تا جایی پیش‌رفته است که هم اکنون درآمد حاصل از این کار در بسیاری از شهرداری‌ها جزو درآمدهای اصلی شهرداری به شمار می‌آید. پس می‌توان گفت طرح خودکفایی در شهرداری‌ها مساوی شد با قانون فروشی. قانون فروشی از شهر تهران و در اواسط دهه ۶۰ هجری شمسی با فروش تراکم آغاز شد. که کم کم این کار به کلیه شهرهای کشور سرایت کرد و بعداً تفسیر کاربری هم به عنوان منبع درآمد مکمل به آن افزوده شد.»

به نظر غفاری: «به دلیل نبودن نظام حمایتی از شهروندان در قبال تصمیمات شهری شاهد این پدیده بوده‌ایم.» وی می‌افزاید: «بیش از یک دهه است که مدیریت شهری در بسیاری از شهرها در هر پلاکی هر مقداری که خواسته است بدون ملاحظه حق همسایگی، تأثیرات ترافیکی و تراکم درازای دریافت پول به هر کسی اجازه ساخت و ساز داده است. کسانی که در درجه نخست از این کار متضرر شده‌اند همسایگان آن پلاک و شهروندان‌اند. در میان عوامل مختلف ایجاد ضعف در کیفیت ساخت و سازهای شهری کمترین نقشی را می‌توان برای به جنبه‌های فنی و مهندسی ساختمان قائل شد و بیشترین نقش از آن عواملی است که می‌توان از آنها تحت عنوان عوامل اجتماعی - اقتصادی نام برد.»

**طرح‌های شهری زمینه‌ساز ایجاد تخلفات ساخت و ساز**  
طرح‌های شهری که برای شهرهای کشور تهیه می‌شوند مورد انتقاد متخصصان امر قرار گرفته‌اند. به نظر غفاری نگرستن به شهر به عنوان پروژه‌ای که می‌توان به صورت بلندمدت برای آن برنامه‌ریزی کرد و بر آن نظارت داشت تا خارج از آن چارچوب حرکت نکند، اشتباه است. وی معتقد است: «شهر سیستمی باز و پویاست که از عوامل مختلفی تأثیر می‌پذیرد، بنابراین هیچ طراح و برنامه‌ریزی نمی‌تواند ادعا کند در برنامه‌ها و طرح‌های خود همه عناصر را با هم‌دیگر دیده، در یک قالب قرار داده و برای آنها



مصطفی پیگی  
شهردار ایلام

### برای تسریع در اقدام شهرداری‌ها در برخورد با متخلفان ساختمانی باید دادگاهی ویژه برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کنار کمیسیون ماده صد تشکیل شود تا به موقع و خارج از نوبت به این تخلفات رسیدگی کند

برنامه‌ریزی کرده است. یکی از دلایل عدم موفقیت طرح‌های شهری غافل شدن از این موضوع است. این مشکل که به ذات و ماهیت طرح‌ها باز می‌گردد آنها را تبدیل به طرح‌های تکراری و ملالت‌آور کرده و زمینه شکست‌شان را فراهم آورده است». او دلیل دیگر عدم تحقق طرح‌های شهری را در این امر می‌داند که: «کسانی که در طراحی طرح‌های شهری دخالت دارند کسانی

نیستند که در مدیریت شهری دست‌اندرکارند، یعنی به واقع کمترین نقش را شهرداری‌ها و نمایندگان شهروندان هر شهر در بهینه طرح‌های همان شهر دارند. در اثر این برخورد با مدیران شهری و مردم، آنها نیز خود را موظف به عمل کردن به مفاد طرح‌ها نمی‌بینند». مشهودی در موافقت با این عقیده بیان می‌کند که: «خشکی، انعطاف‌ناپذیری و لحاظ نکردن خواست‌ها و دیدگاه‌های شهروندان در طرح‌ها - به خصوص مالکان زمین‌های شهری - اجرای آنها را مشکل می‌سازد و مجریان هم از همین موضوع سوءاستفاده می‌کنند تا بتوانند بیشتر از آن چیزی که لازم است در طرح‌های شهری دست ببرند و آنها را تغییر دهند». پیگی به گونه‌ای دیگر این مسئله را تأیید می‌کند: «انعطاف‌ناپذیری طرح‌های شهری باعث می‌شود که این طرح‌ها برای تطبیق با واقعیت‌های موجود مدام به کمیسیون ماده پنج بروند و تغییر یابند. این امر مردم و دیگر دستگاه‌ها را به این شبهه می‌اندازد که شهرداری‌ها برای درآمدزایی این کار را می‌کنند. در حالی که به واقع این گونه نیست، بلکه طرح‌ها غالباً مشکل ماهیتی دارند که در اجرا شهرداری‌ها را دچار مشکل می‌سازد». وی یکی دیگر از دلایل ناکارآمدی طرح‌های شهری را تهیه و اجرای آنها به دست غیرمتخصصان امر می‌داند و می‌گوید: «این طرح‌ها معمولاً به وسیله افراد غیرمتخصص تهیه و اجرا می‌شوند. این ضعف کارشناسی فقط مختص مشاوران تهیه‌کننده طرح‌ها نیست، بلکه در هنگام اجرا بدنه کارشناسی شهرداری‌ها هم توانایی لازم را ندارد». مشهودی چندان موافق گفته پیگی در مورد ضعف در بدنه کارشناسی شرکت‌های مشاور معماری و شهرسازی کشور نیست. به نظر وی: «عمده طرح‌ها به وسیله بخش‌ها و گروه‌هایی از متخصصان تهیه می‌شوند که ضعف کارشناسی دارند. بنابراین این ضعف کارشناسی را نمی‌توان به همه تعمیم داد. البته باید اشاره کرد که ضعف در طرح‌های شهری فقط به تهیه آنها برنمی‌گردد بلکه شرح خدمات آنها هم به دلیلی که گفته شد ضعیف و ناقص تهیه می‌شود که ناکارآمدی آنها را به دنبال دارد». مشهودی یکی دیگر از دلایل عدم موفقیت طرح‌های شهری را تهیه و اجرای آنها به دست متخصصان دیگر رشته‌ها می‌داند و پیشنهاد می‌کند که: «در سازمان نظام مهندسی، گروهی تحت عنوان معماری و

شهرسازی تشکیل شود تا به صورت تخصصی تر به تصمیم‌گیری در مورد مسائل شهرسازی و معماری بپردازد و یا در غیر این صورت در تصمیم‌گیری‌های نظام مهندسی در مورد موضوعات شهرسازی و معماری، وزن آرای متخصصان این رشته‌ها افزایش یابد. متأسفانه هم اکنون این گونه نیست و عمدتاً دیدگاه‌ها و منافع مهندسان عمران - به خاطر تعداد و نفوذ بیشترشان در نظام مهندسی - در تصمیم‌گیری‌ها رعایت می‌شود».

و سرانجام پیشنهادهای ریاضی در مورد طرح‌های شهری چنین است که: «پشتوانه‌های قانونی و اجرایی لازم برای انجام طرح‌ها اندیشیده شود، تغییراتی بنا به شرایط محیطی هر شهر در شرح خدمات طرح‌ها داده شود و طرح‌های مکمل طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهیه گردند».

### چشم‌انداز آینده

هم‌اکنون به ظاهر در تمام ساخت‌وسازهای شهری، از سوی شهرداری‌ها پروانه ساختمانی صادر می‌شود و مهندسان ناظر بر کیفیت ساخت‌وسازهای شهری نظارت دارند؛ ولی با وجود این باز شاهد تخلفات بسیاری در ساخت‌وسازهای شهری هستیم که کیفیت ابنیه شهری را پایین می‌آورد به نظر ماجدی این مسئله ناشی از ضعف شهرداری‌ها در نظارت و کنترل بر ساخت‌وسازهای شهری است. وی می‌گوید: «مهندسان ما متأسفانه تا به حال خدمات‌شان را به درستی عرضه نکرده‌اند، به دلیل اینکه از جانب کسی کنترل نشده‌اند. هم‌اکنون برای یک ساختمان مهندس طراح، مهندس محاسب و مهندس ناظر وجود دارد. مهندس طراح

**بیش از یک دهه است که مدیریت شهری در بسیاری از شهرها در هر پلاکی هر مقداری که خواسته است بدون ملاحظه حق همسایگی، تأثیرات ترافیکی و تراکم درازای دریافت پول به هر کسی اجازه ساخت‌وساز داده است. کسانی که در درجه نخست از این کار متضرر شده‌اند همسایگان آن پلاک و شهروندان اند. در میان عوامل مختلف ایجاد ضعف در کیفیت ساخت‌وسازهای شهری کمترین نقشی را می‌توان برای به جنبه‌های فنی و مهندسی ساختمان قائل شد و بیشترین نقش از آن عواملی است که می‌توان از آنها تحت عنوان عوامل اجتماعی - اقتصادی نام برد**

باید بر طبق مقررات و ضوابط معماری و شهرسازی به طراحی ساختمان بپردازد، مهندس محاسب موظف است مقررات ملی ساختمان را در مورد آن اجرا کند و بر روند ساخت کیفی ساختمان نظارت داشته باشد، که در کنار او مهندس تأسیسات کار طراحی و نظارت بر انجام تأسیسات برقی و مکانیکی ساختمان را انجام می‌دهد و سرانجام در آخر کار مهندس ناظر بر روند احداث ساختمان نظارت می‌کند تا بر طبق پروانه صادر شده از سوی شهرداری باشد. مهندس ناظر معمولاً طی چهار یا پنج مرحله بر



هاشم ریاضی  
سرپرست حوزه معاونت معماری و شهرسازی  
شهرداری کرج

روند احداث ساختمان نظارت می‌کند تا تطبیق آن را با پروانه ساختمان گواهی کند. اما این نظارت‌ها معمولاً از بعد کمی است نه کیفی».

تأکید شهرداری‌ها بر نظارت بر بعد کمی ساخت‌ها - که آن هم به صورت ناقص انجام می‌گیرد - و غفلت آنها از نظارت بر ابعاد کیفی ساختمان باعث افت کیفیت ساختمان‌های احداث شده در شهرها گردیده است که لازم بود تمهیداتی در این زمینه اندیشیده شود. اخیراً در این خصوص آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی در دولت به تصویب رسید. ماجدی ویژگی‌های آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی را این چنین بر می‌شمارد: «طبق این آیین‌نامه عضو دیگری به نام مجری هم در روند احداث ساختمان اضافه شده است. مجری کسی است که ساختمان را اجرا می‌کند و باید اجرای آن را بر طبق مقررات فنی، کیفی و ایمنی کنترل کند و در این قبال مسئول است».

ویژگی دیگر این آیین‌نامه این است که انتخاب مهندس ناظر را که تا به حال به وسیله مالک صورت می‌گرفت به سازمان نظام مهندسی سپرده است. هم اکنون مالک خود ناظر را انتخاب می‌کند و ناظر حق الزحمه‌اش را از مالک می‌گیرد، با این اوصاف

### شهرداری باید یک مرکز فنی بسیار قدرتمند داشته باشد که کلیه امور ساخت‌وساز شهری و حتی تهیه طرح‌های شهرداری برای منطقه خودش را عهده‌دار شود

نمی‌توان توقع واقع‌بینی در نظارت را از او داشت. به نظر ماجدی: «بهتر بود در این آیین‌نامه انتخاب ناظر در اختیار شهرداری قرار می‌گرفت تا همزمان با صدور پروانه ساختمان از طرف شهرداری، ناظر هم تعیین می‌شد و در قبال حق الزحمه‌ای که شهرداری به او می‌داد از او توقع پاسخگویی داشت. حق الزحمه ناظر را شهرداری می‌تواند از طریق افزودن مبلغی بر روی هزینه صدور پروانه ساختمان از مالکان دریافت کند تا باری از نظر مالی بر روی دوش شهرداری قرار نگیرد. از این طریق شهرداری‌ها می‌توانند نظارت بیشتری بر عملکرد مهندسان ناظر داشته باشند». ماجدی ویژگی دیگر آیین‌نامه ماده ۳۳ را این گونه بیان می‌کند: «در این آیین‌نامه پیش‌بینی شده است که از این پس فرمی به نام شناسنامه ساختمان برای هر ساختمان صادر شود. در این شناسنامه همه خصوصیات ساختمان منعکس می‌شود و کلیه کنترل‌هایی که مهندسان ناظر در مراحل احداث ساختمان انجام می‌دهند در آن درج می‌گردد. برای دریافت پایان کار از شهرداری مالک باید این دفترچه را که به تأیید نظام مهندسی رسیده است در اختیار شهرداری قرار دهد. این شناسنامه یکی از منابعی خواهد بود که مالک هنگام نقل و انتقال ساختمان می‌بایست ارائه دهد. سازمان نظام مهندسی دست‌اندر کار صدور این شناسنامه‌ها خواهد بود و خودش هم آنها را تأیید می‌کند. حسن این کار در این است که تاکنون در هنگام نقل و انتقالات ساختمان، خریدار اطلاعاتی از کیفیت ملک خریداری شده نداشت و چه بسا بعد از خرید نواقصی در آن مشاهده می‌کرد. ولی با صدور شناسنامه ساختمان در همان

ابتدای کار از این مسائل اطلاع می‌یابد».

ماجدی معتقد است که اگر کارهایی که اکنون در زمینه واگذاری انتخاب مهندس ناظر به نظام مهندسی در حال انجام است باعث شود که شهرداری‌ها به دنبال تقویت کادر فنی‌شان نروند در آینده با خطر مواجه خواهند شد و چنین می‌گوید: «در کوتاه مدت شهرداری‌ها باید به دنبال تجهیز کادر فنی خود برای نظارت و کنترل بر ساخت‌وسازهای شهری باشند و نظام مهندسی هم باید در کنار شهرداری به عنوان بازوی فنی به او کمک کند تا بتوانند گردد. این موضوع باید در آیین‌نامه ماده ۳۳ گنجانده می‌شد زیرا کنترل ساخت‌وسازهای شهری وظیفه شهرداری است و شهرداری باید یک مرکز فنی بسیار قدرتمند داشته باشد که کلیه امور ساخت‌وساز شهری و حتی تهیه طرح‌های شهرداری برای منطقه خودش را عهده‌دار شود. در غیر این صورت همان گونه که سپردن تهیه طرح جامع و تفصیلی به وزارت مسکن و شهرسازی در دهه ۵۰ باعث تضعیف شهرداری‌ها شد، با سپردن نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری به نظام مهندسی نیز ضعف فنی شهرداری‌ها در زمینه تهیه، اجرا و نظارت بر طرح‌های شهری دو چندان خواهد شد». وی نقش وزارت مسکن در ساخت‌وسازهای شهری را نقشی نظارتی می‌داند نه اینکه خود متولی اصلی این کار شود و ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی را شاهد این گفته می‌آورد. در این ماده آمده است: «وزارت مسکن مسئولیت نظارت عالی بر ساخت‌وسازها را بر عهده دارد. نظارت عالی را نمی‌توان این گونه تعبیر کرد که پشت‌میز نشست و یک سری فرامین صادر کرد بلکه به این معناست که وزارت مسکن باید ببیند شهرداری کنترل ساخت‌وسازها را خوب انجام می‌دهد یا نه و اگر این کار را خوب انجام نمی‌دهد از طریق اقدامات قانونی با او برخورد کند».

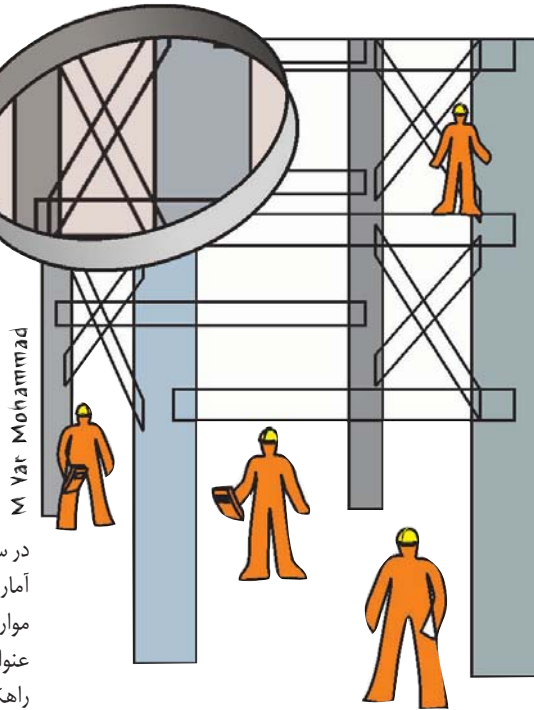
علاوه بر موارد گفته شده که باعث ارتقای کیفیت ساخت‌وسازهای شهری می‌شوند، ریاضی و بیگی به عنوان دو تن از مسئولان اجرایی کشور که مستقیماً با مسئله کنترل بر ساخت‌وسازهای شهری مرتبط‌اند، به استفاده از مصالح ساختمانی استاندارد و نیروی کار ماهر در این بخش برای ارتقای کیفیت ساخت‌وسازهای شهری اشاره می‌کنند. به نظر ریاضی: «براساس تحقیقاتی که صورت گرفته است، کیفیت مصالح ساختمانی تولیدی در کشور در بیشتر موارد نامطلوب است، این مصالح غیر استاندارد کیفیت و دوام ساختمان‌های کشور را پایین می‌آورند. برای حل این معضل باید راهکارهای مناسبی از سوی وزارت مسکن و شهرسازی اندیشیده شود تا از مصالح بادوام و مرغوب در ساختمان‌ها استفاده گردد».

بیگی با اشاره به نبود نیروی متخصص اجرایی در ساخت‌وساز می‌گوید: «متأسفانه هم اکنون کارگران و استادکاران بخش ساختمان فاقد سطح مهارت لازم هستند. این مسئله یکی از مواردی است که کیفیت ساخت‌وسازهای شهری را کاهش می‌دهد. اغلب شاغلان در این بخش مهاجران روستایی با حداقل سطح مهارت هستند که قدرت جذب در دیگر بخش‌های اقتصادی را ندارند و وارد این بخش می‌شوند. این مسئله سبب شده است که کیفیت ساخت‌وسازهای شهری افت کند. بنابراین لازم است در آینده اقدامات لازم برای آموزش آنها و اعطای گواهی‌نامه مهارت به ایشان از سوی دستگاه‌های دست‌اندرکار به عمل آید».



## نقدی بر نظارت ساخت و ساز در کرمانشاه

حمید توپچی نژاد  
دانشجوی دکتری عمران  
پروین صفایی نژاد  
کارشناس عمران



مقدمه

در سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ در شهر کرمانشاه به عنوان جامعه آماری منتخب مورد مطالعه مستند واقع شده است که در پی آن موارد افتراق عملکرد عوامل ناظر با وظایف قانونی ایشان به عنوان چالش‌های مطرح در امر کنترل ساخت و ساز، شناسایی و راهکارهای عملی در رفع این چالش‌ها و در نتیجه ارتقای کیفی ساخت و سازهای درون شهری پیشنهاد شده است.

در نظام فعلی کنترل ساخت و ساز، مالک که دارای بیشترین قدرت اجرایی و توان تأثیرگذاری در کیفیت ساختمان است، کمترین مسئولیت قانونی را دارد، و از سوی دیگر مهندس ناظر که کمترین قدرت اجرایی را داراست بیشترین مسئولیت قانونی را بر دوش می‌کشد. قدر مسلم این نظام نیازمند بازنگری و تجدیدنظر است که البته پرداختن به این موضوع خارج از حوصله این مقاله است و خود مطالعه جامع و مستقلی را می‌طلبد. شاید برای این منظور بهره‌گیری از تجربیات شرکت ملی گاز ایران که اجرای عملیات گاز در ساختمان‌های بخش خصوصی را تنها از طریق پیمانکاران واجد شرایط و صلاحیت می‌پذیرد و در مقاطع مختلف ماحصل کار ایشان را کنترل کیفی می‌کند، به عنوان الگویی نسبتاً موفق در مقوله ساخت و ساز برای بررسی مناسب باشد. در این الگو، مالک بجز پرداخت هزینه‌های اجرای کار به لحاظ فنی و اجرایی چندان نقش مؤثری در کیفیت کار ندارد.

### کنترل کیفیت ساخت و ساز در عمل

شهر کرمانشاه با جمعیت ۷۷۱ هزار و ۶۰۶ نفر و مساحت ۱۰ هزار و ۱۰۵ هکتار به شش منطقه شهرداری (مناطق ۱ الی ۶) تقسیم‌بندی شده است.

گسترده‌گی تلفات جانی و خسارات مالی ناشی از زلزله در شهرهای بم (۱۳۸۲)، منجیل و رودبار (۱۳۶۹) و موارد دیگر و همچنین تعداد بسیار زیاد پرونده‌هایی که به دلیل تخلفات فنی و یا معماری به کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها ارجاع می‌گردند نشان از این واقعیت مهم دارد که شهرهای ما همچنان بدون رعایت کامل ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ساخته می‌شوند. به همین دلیل ارزیابی عملکرد عوامل دخیل در احداث ساختمان و شناخت و ریشه‌یابی و رفع موانع حصول به کیفیت مطلوب در ساخت و سازهای درون شهری ضرورتی فوری و اجتناب‌ناپذیر می‌نماید.

سرمایه‌گذار (مالک)، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها، سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان، مهندسان طراح و ناظر، مجریان ساختمان و تولیدکنندگان مصالح ساختمانی به عنوان عمده‌ترین حلقه‌های مؤثر زنجیره تولید ساختمان نقش انکارناپذیری در کیفیت محصول نهایی، یعنی ساختمان دارند، که بررسی جایگاه و عملکرد هر یک از آنها مستلزم مطالعه‌ای مستقل است. در این تحقیق، عملکرد عوامل نظارت‌کننده بر کیفیت ساخت و سازهای درون شهری مورد بررسی قرار گرفته است. برای این منظور حدود ۱۲۰۰ پرونده ساختمانی صادر شده

بررسی‌ها نشان می‌دهند در سال ۱۳۸۰، تعداد ۲۲۴۸ مورد و در سال ۱۳۸۱ تعداد ۲۷۸۱ مورد پروانه ساختمانی در مجموع مناطق مختلف شهرداری کرمانشاه صادر شده‌اند (مرجع شماره ۲). که این آمار نشان‌دهنده رشد بالای سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان نسبت به سال‌های دهه هفتاد بوده است و به همین دلیل مستلزم سرمایه‌گذاری بیش از پیش در بخش نظارت و کنترل

ماده ۵ نداشته‌اند و یا اینکه فراتر از توافق به عمل آمده در کمیسیون ماده ۵ و در یک کلام متفاوت از مشخصات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی خویش اقدام به احداث ساختمان کرده‌اند (ردیف ۲ جدول ۱). متأسفانه این واقعیت معضلمهمی است که در صورت عدم کنترل، انطباق ساخت‌وسازها با مصوبات طرح تفصیلی شهر را در عمل به چالش خواهد کشید.

جدول شماره ۱

ردیف	شاخص‌های مورد بررسی / سال‌های مطالعه	سال ۱۳۸۰	سال ۱۳۸۱
۱	فراوانی پرونده‌های دارای توافق در کمیسیون ماده ۵	۵/۴٪	۶/۳٪
۲	فراوانی تخلفات ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰ به دلیل عدم رعایت مفاد پروانه ساختمانی ملک	۸۲/۲٪	۷۸/۱٪
۳	فراوانی پرونده‌هایی که دارای توافق در کمیسیون ماده ۵ بوده‌اند و تا پایان کار توافق مذکور را رعایت کرده‌اند	۴۵٪	۸۱/۶٪

ساخت‌وساز در شهرداری‌های مناطق است.

مهندس ناظر، پلیس ساختمان (مأموران شهرداری) و شاکی خصوصی از جمله مهم‌ترین عوامل دخیل در نظارت و کنترل کیفیت ساخت‌وساز در شهر کرمانشاه هستند که کارایی هر یک از آنها و نتیجه نهایی حاصل از این نظارت در ادامه این بخش مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. برای این منظور جامعه آماری مورد مطالعه در برگیرنده ۶۳۵ پرونده در سال ۸۰ و ۶۳۶ پرونده در سال ۸۱ مورد مطالعه قرار گرفته است تا نتایجی که به دست می‌آیند با ضریب اطمینان ۹۵ درصد و خطای برآورد ۴ درصد تعمیم دادنی به کل پرونده‌های موجود در شهرداری باشد. وضعیت شاخص‌های مورد مطالعه در جامعه آماری منتخب در ادامه این بخش تشریح می‌گردد.

یکی از مهم‌ترین دلایل عدم استقبال بسیاری از مالکان در ارجاع پرونده به کمیسیون ماده ۵ وجود مواردی است که به هیچ عنوان مورد تصویب کمیسیون مذکور قرار نمی‌گیرد، که از آنها می‌توان به عنوان خطوط قرمز کمیسیون نام برد. مواردی چون کسر پارکینگ (مگر در شرایط استثنایی)، افزایش بیش از حد سطح اشغال ساختمان، پیشروی‌های غیرمجاز و برخی از موارد تغییر کاربری از این دسته‌اند که وجود این موارد در غالب پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰ مشهود است.

#### مهندس ناظر

متأسفانه درصد زیادی از ساخت‌وسازها فاقد گزارش‌های مرحله‌ای مهندس ناظر در پرونده ملک هستند. اطلاعات جدول ۲ مبین آن است که این روند نزولی در سال ۱۳۸۱ نسبت به سال قبل از آن افزایش معنی‌داری یافته است.

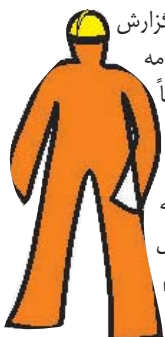
#### توافقات کمیسیون ماده پنج

با توجه به اینکه توافقات مصوب در کمیسیون ماده ۵ منطبق بر اصول و ضوابط شهرسازی تلقی می‌شوند، لازم است کلیه ساخت‌وسازهایی که غیرمنطبق با تراکم مصوب آن ناحیه

یکی از مهم‌ترین دلایل نبود گزارش‌های نظارت مرحله‌ای مهندس ناظر، عدم مطالبه جدی این گزارش‌ها از مالک ساختمان به وسیله شهرداری‌های مناطق است. اگر شهرداری‌ها در مقاطع مختلف اجرایی کار تأییدیه مهندس ناظر را از مالک مطالبه کنند

جدول شماره ۲

ردیف	شاخص‌های مورد بررسی / سال‌های مطالعه	سال ۱۳۸۰	سال ۱۳۸۱
۱	فراوانی پرونده‌هایی که دارای گزارش مرحله‌ای مهندس ناظر هستند	۲۸٪	۵/۸٪



(مرجع شماره ۳) و در صورت عدم تسلیم گزارش مذکور مأموران اجرائیات شهرداری از ادامه اجرای ساختمان ممانعت به عمل آورند، مسلماً مالک به ضرورت و ارزش نظر مهندس ناظر توجه بیشتری نشان می‌دهد و لاجرم مهندسان ناظر در مراحل مختلف کار به درخواست مالکان از پروژه بازدید به عمل می‌آورند و گزارش‌های مرحله‌ای را نیز تنظیم می‌کنند. چنانچه شهرداری‌ها در مورد

شهرداری ساخته می‌شوند، حتماً به تصویب کمیسیون مذکور برسند و تا آنجا که امکان دارد این دسته از مالکان به این کار تشویق شوند. ردیف ۱ در جدول شماره ۱ مبین درصد فراوانی پرونده‌هایی است که قبل از صدور پروانه ساختمانی و شروع عملیات اجرایی ساختمان دارای توافق کمیسیون ماده ۵ هستند. از بررسی آن دسته از پرونده‌هایی که به دلیل عدم رعایت مفاد پروانه ساختمانی در پایان کار به عنوان متخلف به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها ارجاع شده‌اند، می‌توان به این واقعیت پی برد که درصد بالایی از مالکان یا اصولاً توافق اولیه در کمیسیون

گزارش‌های منفی مهندسان ناظر بموقع و به طور کاملاً مؤثر اقدام کنند و تا رفع تخلف مندرج در گزارش و تنظیم صورتجلسه رفع تخلف به امضای مهندس ناظر و کارشناس شهرداری و یا اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۱۰۰ در صورت ارجاع موضوع به کمیسیون مذکور از صدور مجوز ادامه عملیات ممانعت به عمل آورند، قدر مسلم مندرجات پروانه ساختمانی و نقشه‌های ملک ضمانت اجرایی می‌یابند و دیدگاه‌های کارشناسی مهندس ناظر نیز پشتوانه عملی خوبی خواهد یافت، چرا که مالک لزوماً به منظور ادامه عملیات نیازمند ارائه گزارش‌های مرحله‌ای مثبت مهندس ناظر به شهرداری منطقه خواهد بود. در صورت به کارگیری این روش، برخلاف واقعیت موجود، مرحله ارجاع پرونده‌های مختلف به کمیسیون ماده ۱۰۰ در مرحله پایان کار - که به منظور جبران و رفع تخلف بسیار پرهزینه است - چندان هزینه‌ای در بر نخواهد داشت. از بررسی حدود ۱۲۰۰ پرونده منتخب جامعه آماری مورد مطالعه حتی در یک مورد هم مستنداتی که دال بر تأیید مرحله‌ای عملیات اجرایی و صدور مجوز مرحله بعد ساختمان از سوی شهرداری باشد ملاحظه نشد و درواقع اصلی‌ترین دلیل نبود گزارش‌های نظارت مرحله‌ای در پرونده‌ها را می‌توان به عدم احساس تکلیف مالک در تهیه و ارائه آنها به شهرداری‌ها خلاصه کرد. فعالیت نکردن نمایندگان سازمان نظام مهندسی مستقر در شهرداری‌های مناطق در سال

زیرمجموعه آن به حساب می‌آید و به همین دلیل بنا به درخواست شهرداری مناطق وارد عمل می‌شود و نقش نظارتی آن به نقش اجرایی بدل گشته است. درواقع پلیس ساختمان فعلی واحدی از اجرائیات است که فقط درخصوص ساختمان‌ها اقدام می‌کند.

ج - واحد پلیس ساختمان به کل مجموعه شهرداری‌های مناطق خدمات دهی می‌کند و برنامه منظم گشت‌زنی و بازدید از کلیه ساخت‌وسازهای مناطق مختلف و ارائه گزارش به شهرداری آن منطقه را در دستور کار خود ندارد. با توجه به وسعت شهر و پرسنل محدود فعلی امکان سرکشی و نظارت بر تمامی ساختمان‌های در حال احداث ظرف مدت زمان معقول مثلاً هر دو تا سه هفته یک‌بار عملاً وجود ندارد.

#### مأموران مسکن و شهرسازی

درخصوص نظارت موردی مأموران مسکن و شهرسازی در پرونده‌های مورد بررسی مستندی مشاهده نگردید و بنا بر بررسی انجام شده در سال‌های مطالعه گروه ویژه‌ای نیز برای این منظور در سازمان مسکن و شهرسازی و یا سازمان نظام مهندسی استان سازماندهی نشده است.

#### شاکی خصوصی

بررسی پرونده‌های مورد مطالعه نشان می‌دهد در برخی موارد شاکی یا شاکیان خصوصی با تسلیم شکایت خویش به شهرداری

جدول شماره ۳

سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۰	
%۰	%۰	فراوانی پرونده‌های دارای گزارش پلیس ساختمان

منطقه موجبات توقف عملیات ساختمان همسایه و رسیدگی به مورد تخلف از سوی شهرداری و یا کمیسیون ماده ۱۰۰ را فراهم آورده‌اند. در متن قانون، مرجع رسیدگی کننده به شکایت‌هایی از این دست سازمان مسکن و شهرسازی استان‌ها تعیین شده است که در عمل اکثریت قریب به اتفاق این گونه شکایت‌ها مستقیماً تسلیم شهرداری منطقه شده است.

نکته در خور توجه این است که اصولاً شکایت شاکی خصوصی چنانچه وارد باشد مبین عدم انجام وظیفه قانونی سایر عوامل نظارت کننده بر ساختمان است. به عبارتی دیگر مالک از بی‌اطلاعی مجموعه مهندس ناظر و شهرداری استفاده می‌کند و مرتکب تخلف می‌گردد و این شاکی یا شاکیان خصوصی هستند که برای حفاظت از منافع خویش به طرح شکایت می‌پردازند.

مطالعات بیانگر این است که شاکیان خصوصی تنها در مواقعی

۱۳۸۱ نیز منجر به کاهش معنی‌دار گزارش‌های مرحله‌ای در پرونده‌های ساختمانی شده است (مرجع شماره ۳).

#### مأموران شهرداری

اگرچه واحد پلیس ساختمان از چند سال گذشته فعالیت خویش را در شهرداری کرمانشاه آغاز کرده است لیکن به دلایلی که در ادامه می‌آید امکان بهره‌گیری مؤثر از خدمات آن در ارتقای کیفیت ساخت‌وساز فراهم نیامده است (جدول شماره ۳).

الف - پرسنل شاغل به کار در این واحد فاقد تخصص و یا مهارت لازم درخصوص نظارت بر کیفیت ساختمان‌ها و تطابق ساختمان با محتویات پروانه ساختمانی و نقشه‌های تأیید شده آن هستند . ۴

ب - واحد پلیس ساختمان در واحد اجرائیات مستقر است و

جدول شماره ۴

سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۰	فراوانی عوامل توقف عملیات در حین اجرا
%۱	%۱	گزارش مهندس ناظر
%۰	%۰	پلیس ساختمان
%۰/۳	%۰	شاکی خصوصی

جدول شماره ۵

سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۰	فراوانی تخلفات ارجاعی به کمیسیون ماده صد در شهرداری کرمانشاه
۲۴/۴٪	۲۳/۶٪	رعایت نکردن آیین نامه ۲۸۰۰
۴۵/۴٪	۴۵/۶٪	اضافه زیربنا در حد تراکم
۷۱/۸٪	۷۶/۸٪	اضافه زیربنا خارج از حد تراکم
۱۷/۸٪	۱۴/۴٪	تغییر کاربری ها

به طرح شکایت می پردازند که ساختمان در دست احداث همسایه به طریقی منافع ایشان را مورد تهدید قرار داده باشد. حفظ ایمنی و کیفیت ساختمان در دست احداث غالباً جز، دغدغه و حساسیت های شاکیان خصوصی نیست و به همین دلیل به منظور ارتقای کیفیت شهرداری دچار توقف عملیات شده اند. همان گونه که ملاحظه می گردد در مجموع تعداد ساختمان هایی که به هر دلیل به هنگام اجرا مشمول حکم توقف عملیات از سوی شهرداری شده اند در قیاس با آمار کل

جدول شماره ۶

سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۰	فراوانی تخلف از ضوابط آیین نامه ۲۸۰۰ بر حسب نوع ساختمان
۲۵/۹٪	۲۲/۵٪	فلزی
۴۱/۹٪	۵۰/۳٪	آجری

ساخت و ساز نمی توان بر شکایت شاکای خصوصی تکیه کرد. ساختمان های ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰ به عنوان متخلف بسیار ناچیز است (← ردیف ۲ جدول شماره ۱).

## عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰

بررسی پرونده های مورد مطالعه نشان می دهد در مجموع تعداد بسیار ناچیزی از آنها در حین اجرا به دلیل تخلف مالک، عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ براساس بررسی های به عمل آمده در سال های مورد مطالعه ۹۷ درصد پرونده های دارای تخلف در مرحله پایان کار به

## عوامل توقف عملیات در حین اجرا

جدول شماره ۷

سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۰	فراوانی پرونده هایی که به دلیل تخلف آیین نامه ۲۸۰۰ در کمیسیون ماده صد مشمول حکم رفع تخلف شده اند
۷/۱٪	۷/۷٪	فراوانی پرونده هایی که به دلیل تخلف آیین نامه ۲۸۰۰ در کمیسیون ماده صد مشمول حکم رفع تخلف شده اند
۱۰۰٪	۱۰۰٪	فراوانی پرونده هایی که حکم رفع تخلف آنها در کمیسیون تجدیدنظر به جرمه تقلیل یافته

حکم توقف عملیات دریافت کرده اند. جدول شماره ۴ بیانگر درصد فراوانی آن دسته از پرونده هایی است که به دلیل گزارش منفی مهندس ناظر و یا پلیس ساختمان و یا به واسطه شکایت شاکای خصوصی در حین اجرا به وسیله مأموران اجرائیات

کمیسیون ماده صد ارجاع می گردند. اصلی ترین دلیل این امر همان گونه که در بخش های قبلی نیز بر آن تأکید شد، عدم صدور مجوزهای مرحله ای اجرای ساختمان از سوی شهرداری های مناطق است. بدیهی است که کشف تخلف در مرحله پایان کار

جدول شماره ۸

سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۰	فراوانی آرای صادر شده از سوی کمیسیون ماده صد شهرداری
۴/۸٪	۶/۷٪	رفع تخلف
۹۶٪	۸۶/۵٪	جریمه

جدول شماره ۹

سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۰	
٪۲۹/۶	٪۲۳/۶	فراوانی پرونده‌هایی که پس از کمیسیون ماده صد به کمیسیون تجدیدنظر ماده صد ارجاع داده شده‌اند
٪۱۰۰	٪۹۸/۷	فراوانی پرونده‌هایی که در کمیسیون تجدیدنظر مشمول تخفیف شده‌اند

ضمن آنکه در تضاد با نص صریح قانون است (← شکل شماره ۱)، دیگر نشانی از پرهیز از کلاف‌بندی در بسیاری از ساختمان‌های هزینه‌های رفع آن را نیز بسیار زیاد و در غالب موارد ناممکن آجری و سهل‌انگاری در مهاربندی در بسیاری از ساختمان‌های

جدول شماره ۱۰

سال ۱۳۸۱	سال ۱۳۸۰	سهم هر یک از بخش‌های اصلی منابع درآمد شهرداری نسبت به درآمد کل
٪۲/۶	٪۶/۱	عوارض نوسازی
٪۱۱/۳	٪۱۴/۶	توافقات کمیسیون ماده ۵
٪۱۷/۳	٪۲۴/۷	جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰
٪۶۸	٪۵۴/۵	سایر

کرمانشاه



می‌سازد. جدول شماره ۵ فراوانی انواع تخلفات ساختمانی را در مجموع پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون ماده صد شهرداری در سال‌های ۸۰ و ۸۱ نشان می‌دهد.

همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد آمار سال‌های ۸۰ و ۸۱ تفاوت معنی‌داری ندارند و این امر بیانگر آن است که نوع تخلفات ارتكابی با انگیزه‌های مشخص و ثابتی انجام گرفته است. با عنایت به این مسئله که در اکثر ساخت‌وسازها معمولاً بیشتر از سطح اشغال مجاز ساختمان‌سازی می‌شود و نمی‌توان در کمیسیون ماده ۵ در مورد آن به توافق رسید، تخلف اضافه زیربنا خارج از حد تراکم در سال‌های مورد مطالعه بیشترین موارد تخلفات ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰ را تشکیل داده است.

آمار نسبتاً پایین تخلفات آیین‌نامه ۲۸۰۰ به هیچ‌وجه به معنای ایمن بودن سایر ساختمان‌هایی که به این دلیل به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع نشده‌اند، نیست زیرا براساس مرجع ۵ در سال‌های مورد مطالعه تنها ساختمان‌هایی که براساس گزارش مهندس ناظر ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ در آنها کمتر از ۷۰ درصد رعایت شده باشد به کمیسیون ارجاع شده‌اند. البته نحوه تعیین درصد رعایت آیین‌نامه براساس مستندات و ضوابط از پیش تعیین شده‌ای نبوده و کاملاً سلیقه‌ای است.

جدول شماره ۶ درصد فراوانی تخلف از ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ به تفکیک نوع ساختمان را در سال‌های مورد مطالعه نشان می‌دهد. با توجه به مقدار بسیار محدود ساختمان‌های بتنی در دست احداث در سطح شهر، آمار خاصی در مورد این گروه از ساختمان‌ها ارائه نشده است.

اگرچه در طی سال‌های گذشته کیفیت و ایمنی ساخت و سازها در سطح شهر کرمانشاه ارتقای نسبی یافته است و در زمان حاضر

فولادی یافت نمی‌شود، لیکن کماکان در بسیاری از ساختمان‌های مذکور کم‌توجهی به برخی از اصول فنی مهم فراوان است، که پرداختن به آنها از حوصله این تحقیق خارج است و به لحاظ اهمیت مطالعه ویژه‌ای را می‌طلبد.

جدول شماره ۶ مبین این است که در مجموع وضعیت ایمنی ساختمان‌های بنایی در سال ۸۱ نسبت به سال ۸۰ بهتر بوده

## یکی از مهم‌ترین دلایل نبود گزارش‌های نظارت مرحله‌ای مهندس ناظر، عدم مطالبه جدی این گزارش‌ها از مالک ساختمان به وسیله شهرداری‌های مناطق است

است که این امر را می‌توان در پذیرش و آشنایی بیشتر معماران تجربی با شناژبندی نسبت به گذشته تفسیر کرد. ضمناً براساس اطلاعات همان جدول، وضعیت کیفی ساختمان‌های فولادی در سال ۸۱ نسبت به سال ۸۰ افت کرده است که دلیل این امر را نیز می‌توان در افزایش این گونه ساختمان‌ها و ورود عوامل اجرایی جدید و غیرماهر در این عرصه جست‌وجو کرد.

عملکرد شهرداری در ارجاع ندادن پرونده ساختمان‌هایی که در آنها دست کم ۷۰ درصد ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ به استناد گزارش مهندس ناظر رعایت شده باشد به کمیسیون ماده صد از مورخ ۸۰/۷/۱۶ منجر به کاهش چشمگیر درصد ساختمان‌هایی شده است که تخلف آیین‌نامه ۲۸۰۰ در مدارک آنها ذکر می‌گردد. چنانچه بپذیریم که زلزله بی‌رحمانه نقاط ضعف ساختمان را تهدید می‌کند و از همان جا خرابی‌ها شروع می‌شود و گسترش می‌یابد، آمار ارائه شده در جدول شماره ۶ لزوماً نشان دهنده وضعیت ایمن سایر ساختمان‌هایی که در مدارک آنها تخلف آیین‌نامه ۲۸۰۰ گزارش نشده است و طبعاً به این دلیل به کمیسیون ماده صد ارجاع نشده‌اند نیست.

با توجه به اینکه نحوه تعیین درصد رعایت آیین‌نامه مبنای علمی و تعریف شده‌ای ندارد و از طرفی دیگر حتی در صورتی که ضوابط واقعاً در حد ۷۰ درصد رعایت شود، ایمنی ساختمان در قبال زلزله تأمین نمی‌گردد، تأیید ایمنی ساختمان‌هایی که در واقع به لحاظ رعایت نکردن کامل ضوابط آیین‌نامه ایمن نیستند از منظر حقوقی خالی از اشکال نیست و به لحاظ علمی نیز این روند تأیید نمی‌گردد.

براساس اطلاعات جدول شماره ۷، درصد ناچیزی از پرونده‌های متخلف از ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ مشمول رأی رفع تخلف شده‌اند و باز هم به دلیل مقطع بسیار نامناسب کشف و ارجاع تخلف به کمیسیون ماده صد (مرحله پایان کار)، در بسیاری از موارد سیاست کمیسیون مذکور در مواجهه با تخلفات فنی لاجرم جریمه نقدی مالک بوده است. با توجه به اینکه به دلیل پیش‌بینی ساز و کارهای نظارتی در قانون، ارجاع تخلفات در مرحله پایان کار به کمیسیون مذکور مدنظر قانونگذار نبوده است اخذ جریمه نیز در این گونه موارد در متن قانون شهرداری‌ها پیش‌بینی نشده است و اصل بر رفع تخلف و در درجه اول ممانعت

از بروز تخلف فنی از سوی مراجع نظارتی است. ضمناً مبالغ جریمه‌ها کمتر از هزینه‌های رعایت ضوابط آیین‌نامه است که به همین دلیل انگیزه اقتصادی در رعایت نکردن آیین‌نامه از سوی مالکان متخلف وجود دارد.

جدول شماره ۷ بیانگر این است که تقریباً تمامی پرونده‌های مشمول حکم رفع تخلف در کمیسیون بدوی، مشمول تخفیف در حکم و پرداخت جریمه در کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰ شده‌اند. بنابراین عدم تأیید فنی ساختمان به وسیله ناظر و شهرداری نیز در عمل نتوانسته است منجر به قطعیت حکم رفع تخلف گردد.

درخصوص تعدادی از پرونده‌هایی که ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ را رعایت نکرده‌اند، کمیسیون ماده صد ضمن محکوم کردن مالک به پرداخت جریمه، اخذ تعهد محضری از مالک که به تعهد شناژ معروف می‌باشد را نیز از سوی شهرداری الزامی کرده است.

کرمانشاه



براساس تعهد مذکور مالک متعهد می‌گردد که کلیه عواقب ناشی از رعایت نکردن اصول آیین‌نامه ۲۸۰۰ را بپذیرد و در صورت متحمل شدن خسارت به هنگام حادثه هیچ گونه مسئولیتی متوجه شهرداری نخواهد بود. با توجه به این موارد، اعتبار حقوقی و قانونی تعهد شناژ به رغم اینکه در دفاتر اسناد رسمی نیز تنظیم می‌گردد جای تأمل دارد (مرجع شماره ۶).

اولاً: باید توجه داشت که کنترل کیفیت ساخت وسازهای درون شهری از وظایف عمده شهرداری‌هاست و مسئولیت عواقب ناشی از رعایت نکردن اصول فنی در ساختمان نمی‌تواند از ذمه شهرداری خارج گردد. این موضوع به مانند آن است که شهروندان تعهد بسیاری در چنانچه در خیابان‌های شهر مورد سرقت، ضرب و جرح و یا هر گونه ناامنی واقع شوند، مسئولیتی متوجه نیروی

انتظامی نخواهد بود.

ثانیاً: مالکیت ساختمان امری است مقطعی و با توجه به حق معامله ملک به وسیله مالک، مالکیت انتقال پذیر است. چنانچه هنگام حادثه، مالکیت ملک انتقال یافته باشد مسئولیت خسارات جانی و مالی وارد شده بر مالک جدید بر عهده کیست؟

از آنجا که ضعف ایمنی ساختمان در اسناد مالکیت رسمی ملک درج نمی شود و غالباً پروانه ساختمانی نیز هنگام معامله بین طرفین مبادله نمی گردد، خریدار اصولاً در اکثریت قریب به اتفاق موارد از وجود ضعف فنی در ساختمان و تعهد محضری سپرده شده (تعهد شناژ) بی اطلاع است و در روز حادثه زیان دیده‌ای بی تقصیر خواهد بود.

جدول شماره ۸ درصد فراوانی آرای صادر شده را از سوی کمیسیون ماده صد در سال‌های مورد مطالعه نشان می دهد. توضیح اینکه در برخی موارد، رفع تخلف و جریمه هر دو در رأی صادر شده در خصوص یک پرونده به چشم می خوردند. بدیهی است در این گونه موارد حکم رفع تخلف به بخشی از تخلف و رأی جریمه به بخش دیگری از تخلف ملک تعلق گرفته است.

جدول شماره ۹ بیانگر این است که درصد بالایی از پرونده‌های متخلف پس از دریافت حکم کمیسیون ماده صد نسبت به آن معترض بوده‌اند و متقاضیان بررسی مجدد پرونده در کمیسیون تجدیدنظر ماده صد از تخفیفی معادل ۱۰ تا ۴۵ درصد مبلغ جریمه استفاده کرده‌اند.

#### مقایسه مبالغ توافقی، جریمه و میزان منافع حاصل از تخلف

مطالعه پرونده‌های دارای توافق در کمیسیون ماده ۵ نشانگر این است که مبلغ توافقی عمدتاً دارای مبنای محاسباتی نسبتاً مستند و روشنی داشته و ضمناً غیرقابل تخفیف و یا تقسیط است. قیمت منطقه‌ای و موقعیت زمین و نوع کاربری از جمله عوامل مهمی هستند که در میزان مبلغ توافق محاسبه شده مؤثرند.

براساس قانون شهرداری‌ها، مبلغ جریمه مربوط به کمیسیون ماده صد می تواند از نصف تا سه برابر قیمت معاملاتی ملک تعیین شود. اگرچه قیمت معاملاتی روز ملک در متن قانون تصریح نشده است لیکن چنانچه فلسفه وضع جریمه، بازدارندگی از تخلف تفسیر گردد مینا قرار دادن قیمت معاملاتی روز ملک در فرمول مذکور چندان غیرمنطقی نیست، چرا که قاعدتاً باید سیاستی را

### واحد پلیس ساختمان از چند سال گذشته فعالیت خویش را در شهرداری کرمانشاه آغاز کرده است لیکن امکان بهره‌گیری مؤثر از خدمات آن در ارتقای کیفیت ساخت و ساز فراهم نیامده است

اتخاذ کرد که تخلف، منفعت اقتصادی برای متخلف به همراه نداشته باشد تا انگیزه‌های تخلف کم‌رنگ گردد. مطالعه پرونده‌های جریمه شده در کمیسیون ماده صد نشان می دهد که قیمت معاملاتی مبنای جریمه در کمیسیون ماده ۱۰۰ براساس مصوبه وزارت کشور (مرجع ۷) بسیار نازل تر از قیمت معاملاتی روز ساختمان (کمتر از ۵ درصد) بوده و میزان آن بر حسب نوع

ساختمان (فلزی، آجری و انواع دیگر) متفاوت است. ضمناً موقعیت زمین ملک و نوع کاربری آن در قیمت معاملاتی مبنای محاسبه بی تأثیر است که این نکته نیز منطقی به نظر نمی رسد. در خصوص جرایم مصوب کمیسیون ماده صد نکته دیگری نیز اهمیت دارد: جرایم مذکور در صورت جلسات کمیسیون ماده صد بدون مستند محاسباتی اعلام می گردند و ضمناً عمدتاً در کمیسیون تجدیدنظر در صورت تقاضای مالک، مشمول تخفیف نیز شده‌اند.

به استناد محاسبات نمونه مورد بررسی، نتایج نشان می دهد در برخی از مواقع مبلغ توافق گران تر از مبلغ جریمه مربوط به آن بوده است و این در حالی است که جرایم تعیین شده عمدتاً مشمول تخفیف نیز می گردند. ضمناً قیمت معاملاتی روز تفاوت فاحشی با مبالغ توافقی و یا جرایم مصوب دارد (مرجع شماره ۸).

#### منابع درآمد شهرداری

اگرچه ردیف‌های درآمد شهرداری بسیار متنوع‌اند (بالغ بر ۱۷۲ ردیف درآمدی)، لیکن سه بخش اصلی عوارض، توافقات کمیسیون ماده ۵ و جرایم کمیسیون ماده صد سهم عمده‌ای در درآمدهای سالیانه شهرداری دارند که این سهم در جدول شماره ۱۰ مشاهده می شود.

انتفاع مستقیم شهرداری‌ها از جرایم مربوط به تخلفات مالکان در کمیسیون ماده صد و سهم بالای جرایم مذکور از کل درآمدهای شهرداری، بیانگر این است که اقدام مؤثر در کنترل ساخت و سازها که منجر به کاهش تخلفات و در نتیجه کاهش منبع درآمد حاصل از جرایم کمیسیون ماده صد می گردد می تواند شهرداری‌ها را از نظر بودجه با تنگنا مواجه سازد. بنابراین لازم است به پارادوکس وابستگی به درآمدهای ناشی از وصول جرایم از یک سو و وظیفه کنترل ساخت و ساز از سوی دیگر پایان داد تا از هر گونه تأثیر منفی بر بهبود کیفیت ساخت و ساز و کاهش تخلفات ارجاعی به کمیسیون ماده صد بر درآمد شهرداری جلوگیری به عمل آید.

#### نتیجه‌گیری

از آنچه گفته شد، می توان به موارد زیر به عنوان عمده‌ترین تفاوت‌هایی که در عمل منجر به تنزل کیفی ساخت و سازها شده‌اند، اشاره کرد.

۱- نظارت مستمر بر ساخت و سازهای مناطق مختلف شهرداری و تهیه گزارش‌های مرحله‌ای به دست مأموران شهرداری (پلیس ساختمان)، در عمل به طور منظم و مؤثر مشاهده نمی گردد و در سال‌های مورد مطالعه اصولاً هیچ‌گونه سازماندهی و برنامه‌ریزی مؤثری در این زمینه در شهرداری‌های مناطق وجود نداشته است.

۲- استقرار پلیس ساختمان در واحد اجراییات نقش نظارتی آن را بسیار کم‌رنگ کرده است.

۳- پرسنل شاغل به کار در واحد پلیس ساختمان فاقد تخصص لازم در خصوص کنترل ساختمان با محتوای پروانه آن هستند.

۴- در بسیاری از پرونده‌ها گزارش نظارت مرحله‌ای مهندس

ناظر یا اصلاً وجود نداشته و یا به طور منظم و در همه مراحل لازم تهیه نشده است. این روند در سال ۸۱ نسبت به سال ۸۰ افزایش معنی داری داشته است.

۵- غالباً گزارش‌های مرحله‌ای مهندسان ناظر بدون توجه به محتوای آنها در پرونده‌ها بایگانی شده است.

۶- اصولاً از سوی شهرداری‌ها هیچ‌گونه اصراری بر تحویل گرفتن گزارش‌های نظارت مرحله‌ای مهندس ناظر (به استثنای گواهی پایان کار) وجود نداشته است و پرونده‌های دارای گزارش و یا فاقد گزارش به دلیل ارزیابی نشدن از سوی شهرداری‌ها، در عمل با مانعی برای ادامه عملیات اجرایی خویش مواجه

### لازم است به پارادوکس وابستگی به درآمدهای ناشی از وصول جرایم از یک سو و وظیفه کنترل ساخت و ساز از سوی دیگر پایان داد تا از هر گونه تأثیر منفی بر بهبود کیفیت ساخت و ساز و کاهش تخلفات ارجاعی به کمیسیون ماده صد بر درآمد شهرداری جلوگیری به عمل آید

نمی‌گردند.

۷- سیاست صدور مجوزهای مرحله‌ای اجرای ساختمان در دستور کار شهرداری‌ها قرار نداشته و این در حالی است که در بند ۱۵ آخرین صفحه شناسنامه‌های ساختمانی ضرورت این امر مورد تأکید قرار گرفته است.

۸- تخلف احتمالی مالک عمدتاً در مرحله پایان کار کشف و لاجرم موضوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع داده شده است.

۹- با توجه به اینکه در اغلب موارد تخلف ملک در مرحله پایان کار گزارش می‌شود امکان وقوع انواع تخلفات فنی و شهرسازی به وسیله مالک وجود دارد.

۱۰- با توجه به مرحله ارجاع غالب پرونده‌ها به کمیسیون ماده ۱۰۰ (مرحله پایان کار) در عمل رفع تخلف با هزینه‌های بسیار زیادی توأم بوده که در بسیاری از مواقع منجر به صدور حکم جریمه به جای رفع تخلف در کمیسیون ماده صد شده است.

۱۱- تقریباً تمامی آرای رفع تخلف صادره در کمیسیون ماده ۱۰۰، در کمیسیون تجدیدنظر به پرداخت جریمه تقلیل داده شده‌اند.

۱۲- در بررسی پرونده‌های مورد مطالعه (بیش از ۱۲۰۰ مورد)، در هیچ مورد مستنداتی که مبین نظارت موردی مأموران سازمان مسکن و شهرسازی و یا سازمان نظام مهندسی استان باشد مشاهده نگردید. ضمناً سازوکار خاصی نیز برای این منظور در سازمان مذکور وجود نداشته است.

۱۳- در عمل شکایت شاکیان یا شاکیان خصوصی تسلیم شهرداری‌های مناطق شده است، در حالی که مرجع رسیدگی به این شکایت‌ها از منظر قانون سازمان مسکن و شهرسازی است.

۱۴- پذیرش حداکثر ۳۰ درصد عدول از ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ رویه‌ای غیرقانونی و غیرعلمی است. از نظر شهرداری ساختمان‌هایی که تا ۷۰ درصد ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ را رعایت کرده باشند متخلف شناخته نشده‌اند. بدیهی است اولاً معیار علمی هماهنگ و تعریف شده‌ای برای ارزیابی درصد تخلف از ضوابط آیین‌نامه وجود ندارد و تعیین درصد مذکور کاملاً

سلیقه‌ای و در پاره‌ای از موارد توافقی است، ثانیاً چنانچه ساختمانی واقعاً ۷۰ درصد ضوابط آیین‌نامه را رعایت کرده باشد قدر مسلم فاقد ایمنی لازم در قبال زلزله خواهد بود.

۱۵- سپردن تعهدنامه محضری تحت عنوان تعهد شناژ به وسیله مالک متخلف، فاقد وجاهت قانونی است.

#### انگیزه‌های تخلف

تخلفات مالکان را می‌توان به دو دسته کلی تقسیم بندی کرد:

الف) تخلفات معماری و شهرسازی

ب) تخلف از ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰

کلیه تخلفات گروه (الف) عمدی و با آگاهی مالک انجام پذیرفته است و در واقع انگیزه‌های اقتصادی آشکار یا پنهان، مالک را به انجام آن تشویق می‌کند.

یکی از عمده‌ترین دلایل وقوع تخلف در اصول فنی گروه ب، عدم مهارت فنی عوامل و دست‌اندرکاران اجرای ساختمان - مجربان فاقد صلاحیت فنی - است که به رغم خواست سرمایه‌گذار و با وجود تمامی مصالح و ابزارهای لازم قادر به رعایت صحیح اصول فنی نیستند.

**انگیزه‌های تخلف در مواردی که مالک عامداً و عالماً مرتکب تخلف می‌گردد را می‌توان به این ترتیب فهرست کرد:**

۱- فقدان سازوکار نظارتی مؤثر کنترل‌کننده ساختمان در حین اجرا (پلیس ساختمان و مهندس ناظر).

۲- عدم صدور مجوزهای مرحله‌ای اجرای عملیات ساختمانی در مراحل مختلف کار به وسیله شهرداری‌های مناطق.

۳- عدم موافقت کمیسیون ماده ۵ با برخی از درخواست‌های بسیار متداول مالکان (مانند حذف پارکینگ، اجرای بالکن، افزایش غیرمجاز سطح اشغال ساختمان و نظایر اینها). به نظر می‌رسد عمده‌ترین دلیل آمار بالای پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰ تخلفات شهرسازی توافقی ناپذیر در کمیسیون ماده ۵ است.

۴- عدم تناسب قیمت‌های واحد مورد استفاده در تعیین جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ با قیمت‌های معاملاتی روز.

۵- عدم تناسب جرایم تعیین شده و منافع اقتصادی حاصل از تخلف. تا زمانی که مبلغ جریمه کمتر از منفعت حاصل از تخلف باشد، انگیزه‌های ارتکاب تخلف وجود خواهد داشت.

۶- عدم تناسب جرایم تعیین شده در کمیسیون ماده صد با موقعیت محلی ملک. قیمت روز مترمربع ساختمان تابع موقعیت محلی ملک است حال آنکه قیمت واحد مبانی عمل در تعیین جرایم کمیسیون ماده صد مستقل از موقعیت محلی ملک است.

۷- عدم تناسب جرایم تعیین شده با هزینه‌های رعایت آیین‌نامه در اجرا. چنانچه مبلغ جریمه حداقل برابر و یا بیشتر از هزینه‌های لازم برای رعایت ضوابط آیین‌نامه باشد رعایت نکردن اصول فنی توجیه اقتصادی ندارد و قاعدتاً غیرمنطقی خواهد بود.

۸- امکان استفاده از تخفیف و تسطیط در جرایم تعیین شده در کمیسیون تجدیدنظر نظر ماده صد در قیاس با مبالغ توافقی کمیسیون ماده ۵ که غیرقابل تخفیف و تسطیط است.

۹- امکان تبدیل حکم رفع تخلف به جریمه در کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰. اطمینان مالک از عدم قطعیت حکم قلع بنای





کرمانشاه

صادر شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ و روند کنونی که حکم رفع تخلف در کمیسیون تجدیدنظر به جریمه تقلیل می‌یابد منجر به کاهش ریسک تخلف در حد صفر شده است.

۱۰- درج نکردن تخلفات فنی ساختمان در اسناد مالکیت رسمی. بی‌اطلاعی خریدار از تخلفات ملک (خصوصاً تخلفات فنی) به هنگام معامله ساختمان منجر به یکسان بودن بازار ساختمان‌های ایمن و غیرایمن شده است.

۱۱- انگیزه نداشتن برای توافق در مورد تغییر کاربری به تجاری به علت تفاوت زیاد در تعرفه‌های ماده ۵ و جرایم ماده ۱۰۰ (جدول ۳-۲).

۱۲- اتکای شهرداری‌ها به درآمدهای کمیسیون ماده صد به عنوان منبع درآمد عمده می‌تواند موجبات مماشات با تخلف و تخلفان را تا مرحله پایان کار ساختمان حتی به رغم وجود قوانین نظارتی جامع باعث گردد. بدیهی است حتی الامکان باید با تقویت سایر منابع درآمدی شهرداری‌ها (مانند دریافت عوارض و نظایر اینها) از وابستگی منابع مالی آنها به درآمدهای کمیسیون ماده ۱۰۰ کاست.

۱۳- پرونده‌های متخلفی که به دلیل اضافه‌زیربنا به کمیسیون ماده صد ارجاع می‌گردند تنها مشمول پرداخت جریمه می‌شوند بنابراین بدین طریق در پرداخت هزینه‌های تهیه نقشه، نظارت، صدور پروانه، عوارض سالیانه در خصوص زیربنای خارج از مفاد پروانه صرفه جویی می‌شود و انگیزه بروز این گونه تخلفات تقویت می‌گردد.

#### پیشنهادها

۱- اجرای سیاست صدور مجوز مرحله‌ای به وسیله شهرداری‌های منطقه و ممانعت از ادامه عملیات اجرای ساختمان‌های فاقد مجوز. مجوز مذکور باید استناد گزارش‌های تأییدی مهندس ناظر و پلیس ساختمان و به وسیله بالاترین مقام شهرداری صادر گردد.

۲- تأسیس واحد کنترل ساختمان و امور مهندسان ناظر به

عنوان یکی از زیرمجموعه‌های مدیریت فنی شهرداری‌ها به منظور ارزیابی مستمر گزارش‌های مرحله‌ای مهندس ناظر و پلیس ساختمان و اقدام مقتضی در صورت منفی بودن گزارش‌های مذکور.

۳- استقرار مأموران شهرداری (پلیس ساختمان) در هر منطقه شهرداری و تقویت آن به وسیله نیروهای تحصیلکرده ماهر و تعریف برنامه زمان بندی برای سرکشی و نظارت مستمر به کلیه ساخت و سازهای آن منطقه شهرداری و ارائه گزارش به شهرداری.

۴- رسیدگی به قصور مهندس ناظر و یا مأموران شهرداری (پلیس ساختمان) در مواردی که تخلف ساختمان در مرحله پایان کار گزارش می‌شود.

۵- انعکاس صریح تخلفات احتمالی ملک به خصوص تخلفات فنی و آیین‌نامه‌ای آن در اسناد رسمی ساختمان.

۶- متعادل کردن تعرفه‌های جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ به طوری که انگیزه‌های اقتصادی در بروز تخلف کم رنگ گردد. در زمان حاضر جرایم مربوط به تخلفات آیین‌نامه‌ای در مقایسه با هزینه‌های رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ ناچیز است. در خصوص تخلفات معماری و شهرسازی نیز منافع اقتصادی حاصل از تخلفات مذکور بسیار بیشتر از جرایم تخصصی است.

۷- تأسیس واحد نظارت و ارزیابی که مستقیماً زیر نظر شهردار فعالیت کند و مسئولیت کنترل صحت عملکرد مسئولان مختلف کنترل ساختمان در شهرداری‌های مناطق و ارائه گزارش به شهردار را به عهده گیرد. ارزیابی شاخص‌های مورد مطالعه در این تحقیق در هر یک از مناطق شهرداری و مقایسه روند تغییر آنها نسبت به سال‌های گذشته نیز می‌تواند جزء وظایف این واحد ملحوظ گردد. بدیهی است در این شرایط امکان ارزیابی عملکرد شهرداری‌ها و ترمیم نقاط ضعف و تقویت نقاط قوت آنها میسر خواهد بود.

۸- فعال کردن واحدی ویژه در سازمان مسکن و شهرسازی برای اعمال نظارت عالی بر ساخت و سازهای درون شهری.

۹- اجتناب از صدور حکم جریمه در کمیسیون ماده ۱۰۰ و یا کمیسیون تجدید نظر در خصوص تخلفات آیین‌نامه‌ای و تأکید بر رفع تخلف ملک.

۱۰- واریز درآمدهای ماده ۱۰۰ شهرداری به حسابی معین خارج از کنترل شهرداری و توزیع آن در مناطق مختلف شهرداری به نسبت میزان رعایت اصول فنی و شهرسازی در ساخت و سازهای آن منطقه با توجه به آمار پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰ و گزارش واحد نظارت و ارزیابی.

۱۱- قطع وابستگی منابع مالی شهرداری‌ها به درآمدهای کمیسیون ماده ۱۰۰ از طریق تقویت سایر منابع درآمد شهرداری‌ها.

۱۲- استفاده از پروانه‌های ساختمانی جدید که امکان ثبت و صدور مجوزهای مرحله‌ای عملیات اجرایی در آن میسر باشد. نمونه پیشنهادی این پروانه‌ها که برای گروه‌های مختلف ساختمانی طراحی شده است در پیوست ج مرجع (۸) آمده است.

#### منابع:

- ۱- منصور، جهانگیر؛ مجموعه قوانین و مقررات شهر و شهرداری، نشر دوران، ۱۳۸۱.
- ۲- «پرونده‌های ساختمانی صادره در سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱»، شهرداری‌های مناطق شش‌گانه شهر کرمانشاه.
- ۳- نامه شماره ۲/م/۵۱۱۳ مورخ ۲۲/۱۲/۲۱ نظام مهندسی ساختمان استان به شهرداری کرمانشاه.
- ۴- نامه شماره ۸۰۶۶/د/الف مورخ ۸۲/۱۱/۲۰ اداره اجرائیات به مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر کرمانشاه.
- ۵- نامه شماره ۳/۱/۱۹۷۰ مورخ ۸۰/۷/۱۶ نظام مهندسی به شهرداری منطقه ۶ کرمانشاه.
- ۶- صورتجلسه شورای شهر کرمانشاه مورخ ۷۹/۱۱/۱۵.
- ۷- مصوبه وزارت کشور در مورد جدول ارزش معاملاتی ساختمان.
- ۸- توپچی نژاد، حمید، و پروین صفایی نژاد؛ بهبود کیفی ساخت و ساز در شهر کرمانشاه، دفتر اول: کنترل کیفیت ساخت و ساز در عمل (چالش‌ها و راهکارها)، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر کرمانشاه، نشریه شماره ۱۱، اردیبهشت ۸۳.



محمودرضا داداشی  
 کارشناس ارشد شهرسازی (برنامه‌ریزی)  
 محسن کارگرنوین  
 کارشناس ارشد شهرسازی (طراحی)

است که وجود آنها را اخیراً به صورت موردی و پراکنده می‌توان در سطح بافت‌های فرسوده و قدیمی تهران مشاهده کرد. با بررسی اولیه موضوع و دستورالعمل اجرایی مصوبه - که شرح کامل آن در ادامه ارائه می‌گردد - به درستی می‌توان به دغدغه‌ها و عزم مدیریت شهری در خصوص رفع مسائل ناشی از خطر زلزله در بافت‌های فرسوده پی برد. اما نگاهی عمیق‌تر به جزئیات اجرایی و نحوه اعمال مصوبه مذکور در واقعیت نشان می‌دهد که مکانیسم‌های تشویقی این مصوبه و ضوابطی از این دست، صرفاً یکی از ابعاد پیچیده نظام بازسازی و نوسازی را در بافت‌های فرسوده و قدیمی مورد توجه قرار می‌دهند و به تأثیرات جانبی حاصل از اجرای آنها در بافت‌های مذکور توجهی نشان نمی‌دهند. نوشته حاضر، به بررسی پیامدها و تأثیرات اجرای مصوبه شورای شهر تهران در خصوص نحوه اعمال سیاست‌های تشویقی برای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده تهران به عنوان یک نمونه از سیاست‌ها و ضوابط تشویقی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده می‌پردازد.

#### موضوع مصوبه

شورای اسلامی شهر تهران (دوره دوم) در هفتادمین جلسه رسمی و فوق‌العاده خود به تاریخ ۸۳/۳/۱۲، لایحه اعمال سیاست‌های تشویقی برای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مشتمل بر ماده واحده و تبصره ذیل آن را به شرح زیر به تصویب رساند:

برای ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، اعمال سیاست‌های تشویقی و از جمله تدوین ضوابط شهرسازی تسهیل‌گر می‌تواند به عنوان راه‌حلی اساسی مورد توجه مدیران شهری قرار گیرد. شورای شهر تهران در خردادماه امسال با این هدف اقدام به تصویب ضابطه‌ای کرد. نوشتار حاضر به بررسی پیامدهای ناشی از این مصوبه به عنوان نمونه‌ای از سیاست‌ها و تصمیماتی می‌پردازد که در حل مشکل بافت‌های فرسوده به یک یا چند بعد از مشکلات آنها توجه دارند. حال آنکه ساماندهی این بافت‌ها نیازمند سیاست‌های جامع‌نگری در حل و فصل همه جانبه مسائل آنهاست. لازم به توضیح است که شورای شهر تهران پس از گذشت ۷ ماه از اجرای مصوبه مورد نظر، آن را در دی ماه امسال مورد بازبینی و اصلاح قرار داد؛ لیکن این امر از اهمیت نکات اشاره شده نویسنده‌گان مقاله نکاسته است.

بافت‌های فرسوده تهران در سال ۱۳۸۳ با تحرک و جرقه‌ای تازه در خصوص نوسازی و بهسازی ساختمان‌ها مواجه شدند. عامل این تحرک، مصوبه شورای شهر است که با هدف ایمن‌سازی تهران در مقابل خطر زلزله و عواقب آن سعی داشته است از طریق اعطای یک طبقه مازاد به عنوان تراکم تشویقی، جریان نوسازی و بهسازی ساختمان‌ها را در بافت‌های فرسوده و قدیمی تهران رونق بخشد و تسریع کند. حاصل اولیه و عینی این تحرک نیز شکل‌گیری و احداث ساختمان‌های جدید ۴ یا ۵ طبقه‌ای بوده

**ماده واحد:** به منظور مساعدت در امر بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود از تاریخ ابلاغ مصوبه مجوز اعمال سیاست‌ها و امتیازات تشویقی برای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، قدیمی و نامطلوب در شهر تهران با هدف ایمن‌سازی تهران در مقابل خطر وقوع بلیه زلزله - تصویبی در جلسات ۳۹، ۴۰ و ۴۱ (جلسات رسمی، علنی، فوق العاده و عادی) به تاریخ ۱۶، ۲۱ و ۲۳ دی ماه سال ۱۳۸۲ - ابلاغی به شماره ۱۶۴۰۳/۴۳۶/۱۶۰ به تاریخ ۸۲/۱۱/۶ و تا پایان سال ۱۳۸۳، صرفاً عوارض مزاد تراکم یک طبقه تشویقی ساختمان‌ها و بافت‌های فرسوده را به مأخذ طبقه ماقبل محاسبه و اخذ کند.

**تبصره:** شهرداری تهران مجاز است عوارض مزاد تراکم دریافتی قبلی مربوط به یک طبقه تشویقی ساختمان‌ها و بافت‌های فرسوده را تعدیل و از اقساط باقی مانده مؤدیان کسر کند و در صورت پرداخت نقدی به مؤدی مسترد سازد.

### دستورالعمل اجرایی مصوبه

مطابق صورت جلسه شماره یک شورای معاونان شهرسازی و معماری مناطق شهرداری تهران مورخ ۸۳/۳/۱۰ با اصلاحات انجام شده در جلسه شورای شهرداران مورخ ۸۳/۳/۲۰ مقرر گردید که برای ایجاد وحدت رویه در مناطق شهرداری، دستورالعمل زیر به عنوان جزئیات اجرای ماده واحد شورای اسلامی شهر تهران مبنی بر اعمال سیاست‌های تشویقی برای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، ملاک عمل قرار گیرد.

**الف -** طبقه تشویقی فقط شامل ساختمان‌های فرسوده و ساختمان‌های واقع در بافت‌های فرسوده می‌گردد و ملاک آن تاریخ صدور ماده واحد است.

**ب -** پروانه‌های ساختمانی تخریب و نوسازی صادر شده (مشروط به ارائه گزارش مهندس ناظر و تأیید مأمور بازدید) قبل از بتن‌ریزی شالوده، مشمول این دستورالعمل می‌گردد و لازم است نقشه‌های محاسباتی در این باره کنترل مجدد گردد.

**ج -** برای املاک مشمول که پروانه ساختمانی آنها بعد از ابلاغ مصوبه بافت‌های فرسوده صادر و عملیات اجرایی آن نیز آغاز گردیده است، منوط به تأیید و امضای نقشه‌های سازه جدید به وسیله مهندس محاسب، مهندس ناظر ساختمان و نیز کنترل مضاعف و منوط به تأیید اداره کل شهرسازی اند.

**د -** اراضی بایر و پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر روی اراضی بایر، از شمول این دستورالعمل خارج‌اند و صدور اضافه اشکوب بر روی ساختمان‌های موجود نیز مقدور نیست.

**ه -** دستورالعمل مذکور شامل اراضی واقع در حریم و شهرک‌ها و محدوده‌هایی که دارای مصوبه موردی‌اند، نمی‌گردد. و - درخصوص بافت‌های فرسوده و در اجرای مصوبه اعمال سیاست‌های تشویقی برای بازسازی و نوسازی این بافت‌ها مقرر می‌گردد:

**و - ۱:** اعمال بندهای الف تا ج در بافت‌های فرسوده، صرفاً مشمول بلوک‌های فرسوده‌ای می‌شود که براساس معیارهای مصوب، بافت فرسوده تلقی گردد.

**و - ۲:** بندهای الف تا ج درخصوص ساختمان‌های فرسوده،

صرفاً درخصوص طبقه تشویقی ملاک عمل قرارگیرد و در صورتی که به لحاظ فنی امکان تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز وجود نداشته باشد (با تأیید شورای معماری منطقه)، با دریافت عوارض قانونی مجوز لازم داده شود.

**ز -** اعطای یک طبقه تشویقی بر روی تعداد طبقات مجاز، در صورتی عملی خواهد بود که قبلاً با رعایت کلیه مقررات برای آنها امکان صدور مجوز فراهم بوده است. به عبارت دیگر، در املاکی که براساس مصوبه اصلاحی ۳۲۹ شورای عالی شهرسازی<sup>(۱)</sup> و مصوبه تسهیلات کمیسیون ماده ۵، پروانه ساختمان برای سه طبقه مسکونی صادر می‌شده مجوز طبقه چهارم مسکونی و برای املاکی که پروانه ۴ طبقه مسکونی صادر می‌شده مجوز طبقه پنجم مسکونی صادر می‌گردد (مشروط به رعایت حداقل عرض گذر ۶ متر).

### بررسی تأثیرات اجرای مصوبه در عمل

همان‌طور که در متن مصوبه نیز آمده است، سیاست تراکم یک طبقه تشویقی ساختمان‌ها در بافت‌های فرسوده و قدیمی، عمدتاً با هدف ایمن‌سازی در مقابل خطر زلزله پیش‌بینی شده است. نتایج بررسی‌های مختلف در زمینه شناسایی مسائل و مشکلات بافت‌های فرسوده نیز نشان می‌دهد که کهنگی ساختمان‌ها و عدم مقاومت آنها در برابر زلزله، از مهم‌ترین مسائل حاکم بر بافت‌های پیش‌گفته است. به عبارت دقیق‌تر، مشکل عدم استحکام ساختمان‌ها با توجه به اهمیت جان مردم در زمان وقوع زلزله احتمالی، نسبت به سایر مشکلات موجود بافت‌های فرسوده (نظیر کمبود خدمات شهری، مشکلات دسترسی و ترافیک، عدم امکان اجرای طرح‌های زیربنایی و نظایر اینها) اولویت کاملاً بالاتری دارد. اما به هر حال باید توجه داشت که مسائل و مشکلات حاکم بر بافت‌های فرسوده نیز به عنوان اجزای یک نظام، همگی با یکدیگر به نحوی مرتبط‌اند و دستکاری هر کدام از آنها می‌تواند وضعیت موجود سایر مشکلات و مسائل بافت‌های

### مشکل عدم استحکام ساختمان‌ها با توجه به اهمیت جان مردم در زمان وقوع زلزله احتمالی، نسبت به سایر مشکلات موجود بافت‌های فرسوده اولویت کاملاً بالاتری دارد

فرسوده را تحت تأثیر قرار دهد. برخی از تأثیرات اجرای مصوبه مذکور در بافت‌های فرسوده و قدیمی به شرح زیر جمع بندی می‌شود:

**الف -** یکی از مهم‌ترین موارد شایان توجه در نحوه اجرای مصوبه مذکور، تداوم دوباره برخوردهای مشابه و یکسان به اندازه‌های مختلف پلاک‌ها و قطعات مسکونی در بافت‌های فرسوده است. ابتدا یادآور می‌شود که مطابق مصوبه اصلاحی ۳۲۹ و پهنه بندی شهر تهران به گروه‌های مختلف، از قبل یک طبقه معادل ۶۰ درصد مساحت زمین به تراکم‌های مجاز (۱۲۰ درصد) اضافه شده است. بدین ترتیب، تراکم ساختمانی در بخش‌های جنوبی تهران - به ویژه در بافت‌های فرسوده - به



تصویری از وضعیت گذرهای موجود در بافت‌های فرسوده و قدیمی جنوب تهران

در بافت‌های فرسوده را زمینه‌سازی و تقویت کند زیرا اعطای هرگونه تسهیلات و امکانات تشویقی نظیر افزایش تراکم و جز آن، حتماً به طور مستقیم می‌باید موضوع تجمیع قطعات را هدف قرار می‌داد، در حالی که چنین چیزی در مصوبه مورد بحث نادیده گرفته شده است<sup>(۱)</sup>.

ج - از دیگر نکات درخور توجه در فرایند اجرای مصوبه مذکور، اعمال ضابطه یکسان سطح اشغال طبقه همکف (معادل ۶۰ درصد، به علاوه ۲ متر پیش آمدگی) برای کلیه قطعات مسکونی بافت‌های فرسوده در اندازه‌های بالاتر از ۱۵۰ متر مربع است. اهمیت این موضوع وقتی نمایان می‌گردد که ضابطه سطح اشغال یکسان طبقه همکف ساختمان براساس ضوابط ملاک عمل شهرداری با افزودن یک طبقه اضافی به تراکم‌های مجاز در پلاک‌ها و قطعات با اندازه‌های متفاوت (بدون در نظر داشتن سیاست تجمیع پلاک‌های کوچک) توأم شود. در این حالت که نتیجه اجرای مصوبه مورد بحث است، می‌توان کاهش تدریجی سرانه فضای

صورت قانونی معادل ۱۸۰ درصد پیش‌بینی شده و قطعات مشمول این تراکم نیز پلاک‌های با مساحت حداقل ۱۵۰ متر مربع و مجاز گذرهای حداقل ۶ متری بوده است. پس از صدور مصوبه تراکم یک طبقه تشویقی در بافت‌های فرسوده، مجدداً یک طبقه دیگر به عنوان تراکم تشویقی در نظر گرفته شده، در حالی که شرایط تحقق این تراکم جدید (۲۴۰ درصد) همان شرایط قبلی در مصوبه اصلاحی ۳۲۹ به لحاظ حداقل مساحت و گذرهای مجاور است. با بررسی این روند معلوم می‌گردد که از بین اجزای مختلف ضوابط ساختمانی به صورت مجموعه‌ای یکپارچه، صرفاً یک جزء از آن - یعنی فقط تراکم ساختمانی - به طور موضعی در حال افزایش بوده و سایر اجزای مجموعه نظیر حداقل مساحت زمین، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف، حداقل عرض گذرهای مجاور و مانند اینها، همچنان به صورت ثابت باقی مانده است. در این حالت می‌توان انتظار داشت که بخش عمده‌ای از بافت‌های فرسوده و قدیمی (قطعات کوچک مجاور گذرهای حداقل ۶ متری) با همان استخوان بندی گذشته از نظر شبکه معابر و اندازه قطعات، مجدداً حفظ می‌شود و فقط ساختمان آنها با افزایش تراکم نوسازی می‌گردد. جدول شماره یک نشانگر تغییرات تراکم ساختمانی در بافت‌های فرسوده تهران طبق ضوابط و مصوبه‌های ملاک عمل است.

ب - تثبیت مالکیت‌های خرد از طریق نوسازی ساختمان‌ها در پلاک‌های کوچک و قطعات با فرم‌های نامنظم، از دیگر تأثیرات جانبی این مصوبه است که امکان تجمیع قطعات کوچک در بافت‌های فرسوده را برای تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی با مشکل مواجه خواهد ساخت. از طرف دیگر، اجرای مصوبه براساس دستورالعمل فعلی، به هیچ وجه قادر نخواهد بود تا گرایش مردم برای تجمیع قطعات کوچک

### اجرای مصوبه براساس دستورالعمل فعلی، به هیچ وجه قادر نخواهد بود تا گرایش مردم برای تجمیع قطعات کوچک در بافت‌های فرسوده را زمینه‌سازی و تقویت کند

باز ساکنان در بافت‌های فرسوده را انتظار داشت. لازم به اشاره است که با توجه به فشردگی ساختمان‌ها و کمبود محوطه‌های باز عمومی در بافت‌های فرسوده، ترکیب سیاست تجمیع قطعات کوچک با اضافه کردن تراکم یا تعداد طبقات در ازای کاهش سطح اشغال طبقه همکف می‌تواند حد نصاب‌های لازم

سرانه فضای باز ساکنان را تأمین کند و کیفیت زندگی در محیط‌های مسکونی را در حدی متعادل تر بهبود بخشد.

د- بررسی های مختلف درباره وضعیت موجود بافت‌های فرسوده و قدیمی نشان می‌دهد که این بافت‌ها در زمان حاضر با کمبود انواع خدمات شهری به ویژه کاربری‌های آموزشی، فضای سبز و جز آن مواجه‌اند؛ لذا افزایش تراکم جمعیتی حاصل از اضافه کردن یک طبقه به ساختمان‌ها مطابق با مصوبه مذکور (بدون توجه به وضعیت سرانه‌های موجود یا فراهم کردن امکان تغییر آنها) باعث می‌گردد تا مشکلات تأمین خدمات شهری در بافت‌های فرسوده، همچنان به صورت نوعی معضل باقی بماند و حتی دامنه آنها در آینده گسترش یابد. بررسی‌های موردی در این زمینه نشان می‌دهد که سرانه خدمات موجود محله‌های مسکونی در بافت‌های فرسوده و قدیمی به طور متوسط حدود ۱/۵ متر مربع است، در حالی که سرانه خدماتی راهنما برای تهیه طرح تفصیلی در محله‌های مسکونی طبق نتایج مطالعات طرح ساماندهی تهران برابر ۴/۱۳ متر مربع است. همچنین سطح موجود معابر و دسترسی‌های داخلی محله‌ها در بافت‌های فرسوده و قدیمی به طور متوسط حدود ۱۵ درصد پیش‌بینی می‌شود، که در مقایسه با استانداردهای متداول (۲۵ تا ۳۰ درصد) بسیار پایین است.

ه- مطابق بررسی‌های انجام شده در بافت‌های فرسوده و قدیمی مشخص می‌گردد که وضعیت دسترسی‌ها و نحوه تأمین زیرساخت‌های جدید شهری در این گونه بافت‌ها به ویژه به لحاظ تردد وسایط نقلیه، امکان اجرای طرح شبکه فاضلاب و نظایر این اقدامات با در نظر گرفتن باریکی‌ها و متغیر بودن عرض معابر موجود با مشکلات جدی رو به روست. این در حالی است که اضافه کردن تعداد طبقات ساختمانی در قطعات و پلاک‌های مسکونی بافت‌های فرسوده مطابق با مصوبه مذکور (بدون هیچ گونه تغییری در گذرهای باریک یا معابر غیرهندسی و نامنظم) تنها باعث خواهد شد که مشکلات پیش گفته تداوم یابد و حتی به دلیل افزایش تعداد خانوارها و تعداد اتومبیل، بر پیچیدگی آنها افزوده شود. لازم به اشاره است که در این حالت، مشکل امداد رسانی در هنگام بروز سوانح و همچنین وجود تلفات ناشی از فشردگی ساختمان‌ها در هنگام وقوع زلزله‌های احتمالی بزرگ مقیاس نیز به دلیل

باریکی گذرها و معابر، همچنان باقی خواهد ماند.

و- ایجاد حقوق مکتسبه جدید از طریق افزایش تراکم ساختمانی در قطعات و پلاک‌های کوچک باعث می‌گردد تا انجام فعالیت‌های زیربنایی و تهیه یا اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده با محدودیت‌های مختلف مواجه گردد و فقط مسائل موجود حاکم بر این بافت‌ها به زمان آینده منتقل شود. به عبارت دقیق‌تر، الگوهای برخورد موضعی به قطعات از طریق افزایش تراکم ساختمانی و تعداد طبقات نمی‌تواند مشکلات ساختاری بافت‌های فرسوده را به درستی حل کند، زیرا ماهیت و ریشه مشکلات این گونه بافت‌ها در اصل فراتر از حد قطعات است و مقیاس شهرسازی دارد.

در جمع بندی کلی مشخص می‌گردد که مصوبه اعمال سیاست تراکم یک طبقه تشویقی ساختمان‌ها در بافت‌های فرسوده تهران به دلیل تأثیرات جانبی آن بر روی افزایش بار مشکلات عمومی در این گونه بافت‌ها، مجدداً نیازمند بازنگری و تجدید نظر است. یکی از مهم‌ترین دلایل این امر، تثبیت پلاک‌ها و قطعات با اندازه‌ها و اشکال موجود آنهاست، که باعث حفظ استخوان بندی موجود شبکه معابر و خیابان‌ها می‌گردد؛ و این موضوع نیز همراه با سطح پایین خدمات موجود در بافت‌های فرسوده و قدیمی از یک طرف، و تأثیرات جانبی حاصل از اجرای این مصوبه به ویژه از نظر افزایش تراکم جمعیت، کاهش سرانه فضای باز ساکنان در پلاک‌ها و نظایر اینها از طرف دیگر خود زمینه ساز شکل‌گیری مسائل جدید و حتی افزایش پیچیدگی مسائل موجود خواهد گردید. به عبارت دقیق‌تر، یکی از مهم‌ترین اهداف بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، یعنی تأمین حداقل استانداردها و کیفیت زندگی، مجدداً همانند گذشته به صورت نوعی معضل باقی می‌ماند و حتی به نظر می‌رسد توان برخورد با آن در آینده مشکل‌تر شود.

### مهم‌ترین تأثیرات جانبی اعمال مصوبه تراکم یک طبقه تشویقی در بافت‌های فرسوده و قدیمی

عمده‌ترین این تأثیرات را می‌توان چنین برشمرد:

- ۱- تثبیت مالکیت‌های خرد و حفظ مجدد اشکال نامنظم قطعات در بافت‌های فرسوده و قدیمی.
- ۲- تضعیف گرایش مردم برای تجمیع قطعات کوچک به

جدول ۱- بررسی روند افزایش تراکم ساختمانی در بافت‌های فرسوده و قدیمی تهران مطابق ضوابط و مصوبه‌های ملاک عمل موجود

شرح	تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداقل مساحت قطعه زمین (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ساختمان (درصد)
ضوابط جاری و ملاک عمل تهران	۱۲۰ درصد (تراکم پایه)	کلیه قطعات و پلاک‌ها	۶۰
مصوبه اصلاحی ۲۲۹ در بخش‌های جنوبی تهران	۱۸۰ درصد (۶۰ درصد اضافه تراکم)	۱۵۰ (در مجاورت گذرهای حداقل ۶ متری)	۶۰
مصوبه تراکم یک طبقه تشویقی در بافت‌های فرسوده بخش‌های جنوبی تهران	۲۴۰ درصد (۶۰ درصد اضافه تراکم)	۱۵۰ (در مجاورت گذرهای حداقل ۶ متری)	۶۰



دلیل کم بودن حدنصاب پیشنهادی مساحت پلاک ها برای استفاده از تراکم تشویقی.

۳- ایجاد حقوق مکتسبه جدید و مشکلات اجرایی برای تهیه طرح های تفصیلی.

۴- فشار مضاعف بر روی شبکه معابر و خدمات موجود با توجه به افزایش تعداد اتومبیل و خانوارها.

۵- کاهش تدریجی سرانه فضای باز ساکنان، به دلیل افزایش تراکم ساختمانی و ثابت ماندن سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف.

۶- باقی ماندن مشکل امدادسانی به مردم در هنگام بروز خطر زلزله به دلیل حفظ مجدد گذرهای باریک و افزایش تراکم ساختمانی در بافت های فرسوده.

مهم ترین مشخصات این گونه بافت ها شامل سطح پایین شبکه معابر، کمبود خدمات، تنوع فرم پلاک ها و گوناگونی اندازه قطعات است.

### اعمال سیاست تراکم یک طبقه تشویقی ساختمان ها در بافت های فرسوده تهران به دلیل تأثیرات جانبی آن بر روی افزایش بار مشکلات عمومی در این گونه بافت ها، مجدداً نیازمند بازنگری و تجدید نظر است

در بافت های فرسوده، هموار کردن زمینه های تجمیع پلاک ها و قطعات کوچک است. به عبارت دقیق تر، تدوین هرگونه دستورالعمل برای بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده باید متناسب با طبقه بندی مساحت پلاک ها انجام گیرد و حد نصاب های لازم برای تجمیع قطعات کوچک از قبل پیش بینی شود.

(د): برقراری تناسب اولیه بین ضوابط و جزئیات اجرایی دستورالعمل ها به منظور تأمین حداقل استانداردها و کیفیت زندگی، از نکات بسیار مهم برای اعمال سیاست های تشویقی در بافت های فرسوده یا قدیمی است. با توجه به نامنظم بودن شکل قطعات و گوناگونی مساحت آنها در بافت های فرسوده، حتماً بایستی راهکارهای لازم در خصوص ارتباط مناسب بین سطح اشغال مجاز طبقه همکف ساختمان با اندازه پلاک ها و

### صدور مصوبات موردی در خصوص بافت های فرسوده، نباید امکان تهیه یا اجرای طرح های بهسازی و نوسازی را دشوارتر سازد و ساماندهی مسائل موجود را از طریق افزایش مشکلات جانبی با محدودیت های جدید مواجه گرداند

تراکم ساختمانی، و همچنین الگوهای قرارگیری جرم ساختمان ها در قطعات نامنظم و غیرهندسی به طور مشخص تعریف و ارائه شود.

(ه): نهایتاً آنکه تحقق روند بازسازی و نوسازی در بافت های فرسوده قبل از هر چیز مستلزم وجود طرح های تفصیلی و اجرایی است. براین اساس تأکید می شود که تهیه طرح های موضعی برای بافت های فرسوده بایستی هرچه سریع تر در اولویت قرار گیرد تا اعمال سیاست های تشویقی و مکمل نیز بتواند در عمل مؤثر واقع گردد.

### چارچوب ها و الزامات بازنگری مصوبه

با توجه به تأثیرات و پیامدهای مصوبه اعمال سیاست تراکم یک طبقه تشویقی در عمل و همچنین لزوم به حداقل رسانیدن مسائل جانبی آن در بافت های فرسوده، شایسته است تا مصوبه اعمال سیاست ها و امتیازات تشویقی مجدداً در قالب سیاست ها و اهداف یکپارچه بازنگری شود. بر این اساس، مهم ترین پیشنهادهای راهبردی به منظور اصلاح و بازنگری مصوبه اعمال سیاست های تشویقی شامل این موارد است:

(الف): با توجه به فشرده گی موجود ساختمان ها و تراکم نسبتاً بالای جمعیت در بافت های فرسوده، افزایش بارگذاری جمعیت و تراکم ساختمانی، آن هم به صورت موردی و بدون توجه به سطح خدمات یا زیرساخت های موجود شهری، مانع از تحقق اهداف اولیه بازسازی و نوسازی مطابق با طرح های بالادست مصوب خواهد گردید. براین اساس، چنانچه بازسازی و نوسازی ساختمان ها فقط به صورت موردی و در حد پلاک ها مطرح باشد ترجیحاً باید سایر امتیازات تشویقی نظیر معافیت های ویژه، وام های کم بهره و مانند اینها به صورت راه حل های جایگزین مورد توجه قرار گیرد.

(ب): صدور مصوبات موردی در خصوص بافت های فرسوده، نباید امکان تهیه یا اجرای طرح های بهسازی و نوسازی را دشوارتر سازد و ساماندهی مسائل موجود را از طریق افزایش مشکلات جانبی با محدودیت های جدید مواجه گرداند.

(ج): مهم ترین پیش نیاز برای اعمال سیاست های تشویقی

### پانویشت:

- ۱- مطابق مصوبه اصلاحی ۳۲۹ شورای عالی شهرسازی، محدوده شهر تهران به چهار پهنه تقسیم می گردد. همچنین براساس این مصوبه، امکان افزایش تراکم ساختمانی معادل ۶۰ درصد (یک طبقه) به تراکم مجاز و مصوب تهران (۱۲۰ درصد) با توجه به شرایط خاص هر پهنه پیش بینی شده است.
- ۲- براساس مصوبه جدید شورای اسلامی شهر تهران که در تاریخ ۱۳۸۱/۱۰/۲۹ (۷/۵ ماه پس از اعمال مصوبه تراکم یک طبقه تشویقی) صادر گردید، لایحه کاهش عوارض زیربنا و مزاد تراکم برای آن دسته از مالکان که اقدام به تجمیع پلاک ها می کنند نیز مورد تصویب قرار گرفت. بر این اساس لازم به اشاره است که مقاله حاضر قبل از صدور مصوبه جدید مذکور تدوین شده و بررسی کامل این مصوبه جدید نیز خود نیازمند ارزیابی دقیق جزئیات مصوبه و میزان مشارکت عملی مردم در اجرای آن است.
- منابع:
  - ۱- مهندسین مشاور مهرازان؛ طرح تفصیلی محدوده ۱۲ هکتاری جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم (ع)، جلد ۱: مطالعات وضع موجود و تجزیه و تحلیل، مرداد ۱۳۷۹.
  - ۲- مهندسین مشاور مهرازان؛ طرح تفصیلی محدوده ۱۲ هکتاری جنوب شرقی حرم حضرت عبدالعظیم (ع)، جلد ۲: مطالعات تطبیقی طرح ها و تجربیات مشابه، شهریور ۱۳۷۹.
  - ۳- حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران؛ گزارش چشم اندازهای مختلف برای تجمیع پلاک ها و نوسازی بافت های فرسوده، پاییز ۱۳۸۱.
  - ۴- حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران؛ گزارش «با تهران چه باید کرد؟»، مهر ۱۳۸۱.
  - ۵- شهرداری منطقه ۱۷ تهران؛ کاتالوگ های منتشر شده در خصوص معرفی مشکلات و معضلات منطقه ۱۷.
  - ۶- شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری؛ ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران (طرح حفظ و ساماندهی)، سال ۱۳۷۱.
  - ۷- روزنامه همشهری؛ دوشنبه مورخ ۸۳/۱۰/۲۱، صفحه نوسازی محله سیروس در خم مشکلات.
  - ۸- روزنامه همشهری؛ پنجشنبه مورخ ۸۳/۱۱/۱، صفحه کاهش عوارض زیربنا و مزاد تراکم برای تجمیع کنندگان پلاک ها.

# مطالعات انسان‌شناسی

## مقوله‌ای فراموش شده

### در برنامه‌ریزی شهری

گفت و گو با ناصر فکوهی

ایرج اسدی

کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای

#### درباره ناصر فکوهی

ناصر فکوهی متولد ۱۳۳۵ (تهران) فوق‌لیسانس جامعه‌شناسی (۱۳۶۳) و دکتر در انسان‌شناسی سیاسی (۱۳۷۳) از دانشگاه پاریس است. وی از سال ۱۳۷۶ عضو هیئت علمی دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران بوده است. از وی آثار متعددی در زمینه‌های مرتبط با انسان‌شناسی به چاپ رسیده است، که از جمله آثار کتابی وی می‌توان به اینها اشاره کرد: درآمدی بر انسان‌شناسی، انسان‌شناسی سیاسی، امپراتوری نشانه‌ها (که هر سه ترجمه‌اند)؛ و اسطوره‌شناسی سیاسی، از فرهنگ تا توسعه، تاریخ نظریه‌های انسان‌شناسی، انسان‌شناسی شهری و در هزار توهای نظم جهانی (که هر پنج تألیف‌اند). برخی از پروژه‌های تحقیقاتی که بامدیریت وی به انجام رسیده، اینها هستند: «مشارکت سیاسی در روستاهای گرمسار»، «هویت ملی و هویت قومی در لرستان»، بررسی انسان‌شناختی محله زاغه‌نشین مهران و «جوانان و گفت و گوی تمدن‌ها». وی هم‌اکنون دانشیار و مدیر گروه انسان‌شناسی دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران و رئیس انجمن انسان‌شناسی ایران است.



اجتماعی اختصاص پیدا می‌کند که محتوای آن در قالب اعداد و ارقام عمده‌تاً مطالعات جمعیتی است تا انسان‌شناختی یا جامعه‌شناختی. گفت و گو را با این پرسش آغاز می‌کنیم که آیا جناب عالی تمایزی بین مطالعات پیش‌گفته قائل هستید.

○ مهم این است که از چه موضعی به مقوله شهر نظر انداخته شود؛ به عنوان فردی جامعه‌شناس، جمعیت‌شناس، انسان‌شناس و یا روان‌شناس اجتماعی، و نیز از منظر تخصصی علوم اجتماعی و یا از منظر برنامه‌ریزی یا طراح شهری و یا به عنوان کارفرمایی که با رجوع به صاحبان چنان تخصص‌هایی درصدد استفاده از خدمات آنهاست. اگر از موضع اول به شهر نگاه شود، می‌توان تفکیک‌های بسیار مشخصی را بین جامعه‌شناسی شهری، انسان‌شناسی شهری و جمعیت‌شناسی و نظایر اینها به وجود آورد و مطالعات را به شکلی بسیار تخصصی پیش برد. اما زمانی که از منظر شهرسازی و یا به عنوان کارفرمایی رسمی به شهر نگاه

حیطه مطالعات اجتماعی طرح‌های توسعه در بسیاری از اوقات در جمع‌آوری برخی داده‌های جمعیتی و پیش‌بینی‌های خام رشد آن محدود و متوقف مانده است؛ آن هم با پیش‌بینی‌هایی که در بسیاری موارد با واقعیت مطابق نبوده‌اند. گفت‌وگوی حاضر در پی آن است تا جامعیت و فراگیری عنوان مطالعات اجتماعی نسبت به مطالعات جمعیت‌شناسی را مورد تأکید قرار دهد، و ابعاد مختلف این دست مطالعات را در قالب مفاهیمی چون انسان‌شناسی شهری، مطالعات اجتماعی شهر یا مطالعات جامعه‌شناسی شهری تشریح کند. چنین چیزی تاکنون در مطالعات شهری مورد غفلت قرار گرفته و به همین دلیل در اسناد و سیاست‌ها و برنامه‌های مرتبط چندان انعکاسی نیافته است.

● در اغلب طرح‌های توسعه‌ای که در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی تهیه می‌شوند، فصلی به مطالعات

می‌کنیم، رشته‌های مذکور را نمی‌توان از هم تفکیک کرد زیرا چنین فعالیتی ماهیتاً باید به شکلی بین رشته‌ای و در همراهی با یکدیگر انجام شود. از همین رو در طرح‌های جامع شهری فصلی تحت عنوان مطالعات اجتماعی - که در آن مطالعات جمعیتی و اجتماعی با هم جمع شده‌اند - آورده می‌شود.

● بسیاری بر این عقیده‌اند که مطالعات اجتماعی در طرح‌های توسعه ارتباط چندانی با آنچه که در این طرح‌ها تجویز می‌شود برقرار نمی‌کنند؛ به طوری که وجود یا فقدان آن فرقی به حال کل طرح ندارد. به عبارت دیگر، مقداری داده‌های مرتبط با میزان جمعیت و پیش‌بینی‌های - اغلب خام - آن در قالب مطالعات اجتماعی گنجانده می‌شود. حال آیا مطالعات اجتماعی را می‌توان در چنین بررسی‌هایی متوقف دانست؟ ارزیابی کلی شما در این باره چیست؟

○ واقعیت این است که صرف وجود مطالعات اجتماعی در طرح‌های توسعه شهری - اگر چه بر اقتباس از روند کلی مطالعات شهری انگلیس، فرانسه و نظایر اینها بوده است - ایده بسیار خوبی است. ایده مذکور مبتنی بر این اصل است که زیستگاه انسانی مکانی است که انسان‌ها در آنجا جمع می‌شوند، به طوری که آن مکان بیش از هر چیزی محیطی اجتماعی و فرهنگی زنده و پویاست. پس باید از این رویکرد نیز به شهر و مسائل آن نگاه کرد و از یافته‌های آن برای بهبود زیست‌جامعه شهری و توسعه کالبدی، به نحوی مطلوب‌تر بهره برد. پس ایده وجود مطالعات اجتماعی در برنامه‌ریزی شهری دارای سرچشمه‌ای عقلایی است. اما اتفاقی که در عمل و در کشور ما روی داد - که از ذکر دلایل آن در اینجا در می‌گذرم - این بود که مطالعات اجتماعی در چارچوب برنامه‌ریزی شهری بیش از پیش به سوی کلیشه‌ای شدن ره‌پیمود. به عبارت دیگر، ایده‌ای پویا و مفید به رشته مطالعاتی تبدیل شد که کم و بیش شبیه هم بودند و برای شهرهای مختلف به صورتی کلیشه‌ای و با سرعت تمام انجام گرفتند. این مطالعات با استفاده از یک سری عدد و رقم، که البته برای هر شهری متفاوت بود، به سهولت انجام شد و همانند جدول کلمات برای هر شهری در جای مخصوص خود قرار داده شد؛ و از همین روست که ملاحظه می‌شود تاکنون مطالعات اجتماعی در چارچوب طرح‌های جامع در قالب مطالعات جمعیت‌شناختی، که آن هم ماهیتاً مطالعات جمعیت‌نگاری است، متوقف مانده است. در واقع آنچه انجام می‌شود پیش‌بینی خام رشد جمعیت آینده و تعریف نیازهایی است که این جمعیت احتمالاً به لحاظ کالبدی و مصرف زمین خواهد داشت.

این گونه ساده‌انگاری و شیوه مطالعات ارزش واقعی مطالعات اجتماعی را با تردید همراه ساخت؛ اما چون از لحاظ قانونی لازم بود که این مطالعات انجام شوند در همه طرح‌ها همیشه بخش یا فصلی تحت این عنوان قرار داده می‌شود. بدین ترتیب اگر چه برخی مطالعات نسبتاً خوب نیز وجود داشته است اما ماهیت کلی مطالعات حمایت‌شدنی نیست.

● بحثی که به آن پرداختید، منحصراً ساختن مطالعات اجتماعی در بررسی‌های کمی جمعیت‌شناختی است. از نظر جناب عالی مشکل اصلی در این زمینه به چه نقضی برمی‌گردد؟

○ به نظر می‌رسد که اشکال اصلی در شرح خدماتی است که در موضوع مطالعات اجتماعی تدوین شده است. شرح خدمات کنونی بسیار ناقص است و نزدیک به ۸۰ درصد آن به مطالعات جمعیتی اختصاص دارد. واضح است که مطالعات اجتماعی صرفاً مطالعات جمعیتی نیست و شاید بتوان گفت که مطالعات جمعیتی جزئی از مطالعات اجتماعی است. ولی در شرح خدمات حاضر اگر مطالعات مربوط به جمعیت خارج شود آن چیزی که باقی می‌ماند آنقدر کلی‌گویی است و ابهام دارد که بسیار ساده می‌توان «چیزهایی» را سرهم بندی کرد و در طرح جای داد؛ و در واقع نوعی تعریف از محله‌ها و توصیف عمومی شهر و نظایر اینهاست، که مسلماً نمی‌توان مطالعات اجتماعی را چنین چیزهایی انگاشت.

● از نظر شما در شرح خدمات ایده‌آلی که در این فصل از مطالعات شهری باید از نو تدوین شود چه ابعاد و چه جوانبی از موضوع مطالعات برجسته خواهد شد؟ به عبارت دیگر، آنچه که تاکنون از آن غفلت شده است و باید با دقت و تشریح بیشتری به آن پرداخت چیست؟

○ از نگاه من - به عنوان انسان‌شناس - چیزی که پرداختن به آن در مطالعات طرح توسعه شهری اساسی است، موضوع «قشربندی اجتماعی» و ساختارهای فرهنگی و خرده فرهنگی و روابط آنها با فضاست، که در هر شهری وجود دارد. در سکونتگاه‌های شهری، جمعیت هرچه بیشتر مترکم می‌شود در داخل خود به گروه‌های جماعتی بیشتر و متفاوت‌تری تقسیم می‌گردد. این گروه‌ها می‌توانند قومی، حرفه‌ای، سنی، جنسی و جز اینها باشند. قشربندی اجتماعی تأثیر زیادی بر سایر روابط شهری خواهد داشت. فرض کنید گروه‌هایی که به این ترتیب به وجود خواهند آمد دارای نیازهای فضایی متفاوتی خواهند بود؛ زیرا آنها به یک شکل به زندگی در شهر نمی‌پردازند، به یک شکل در شهر حرکت یا تجمع نمی‌کنند و نظایر آن. پس آنها به فضاهای مختلفی در شهر نیاز دارند و نه صرفاً فضاهایی که براساس نظام کاربری زمینی از پیش تعریف شده است، مانند فضاهای تجاری، تفریحی، آموزشی و جز آن. اینها یک سری اسامی بسیار عام محسوب می‌شوند. پس بسته به اینکه از کدام قشر شهری، جامعه شهری یا گروه شهری صحبت می‌شود، باید تنوع زیادی از فضاهای مسکونی، تفریحی، تجاری وجود داشته باشد. بنابراین بررسی موضوع قشربندی اجتماعی و خرده فرهنگ‌های شهری در برنامه‌ریزی و طراحی شهری بسیار اساسی می‌نماید.

باید به کالبد شهر از دیدگاه فرهنگی نگاه جدیدی افکند. انسان‌شناسی به ویژه در این موضوع اذعان دارد که محله‌های شهری اشکال کالبدی‌اند که به صورت قالب‌های فرهنگی عمل می‌کنند، روابط خاصی را با گروه‌ها و افراد شکل می‌دهند و زندگی منحصر به فردی در داخل خود ایجاد



می‌کنند. این محله‌ها باید در گام اول مورد شناسایی قرار گیرند. بعضی از آنها محله‌هایی قدیمی هستند که باید از لحاظ تاریخی شناسایی شوند و سرگذشت و حرکت زمان شناختی آنها بررسی گردد. برخی دیگر محله‌های جدیدی هستند که به دلایل کارکردی به وجود آمده‌اند؛ و نظایر اینها.

بحث اساسی در اینجا این است که چنین محله‌هایی تا چه اندازه از لحاظ فرهنگی و اجتماعی مثبت یا منفی ارزیابی می‌شوند، ممکن است محله‌هایی در شهر وجود داشته باشد که باید به یک محله تقلیل داده شوند؛ و یا برعکس، ممکن است محله‌هایی وجود داشته باشند که باید کالبد محله و روابط درون آنها تقویت شود. برخی اوقات ممکن است محله‌هایی شناسایی شوند که لازم است درهم ادغام گردند و ترکیب کالبدی آنها تغییر کند. تمام این بحث‌ها موضوع درس‌هایی است که می‌توانند در چارچوب مطالعات اجتماعی مطرح شوند.

● **مطالعات انسان شناختی و قشربندی اجتماعی چگونه می‌تواند در شناخت تصویر ذهنی یا سیمای شهری یا Urban Image - که از نظر جناب عالی موضوع انسان شناسی شهری است - به یاری برنامه ریزان و طراحان شهری بیاید؟**

○ بعد دیگر مطالعات اجتماعی در شهر بررسی ابعاد نمادین، ذهنی یا تصویری شهر است. واقعیت این است که شهر، چه در ذهن ساکنان آن شهر و چه در ذهن کسانی که بیرون از آن هستند، به صورت یک حافظه، تصویر یا شکل ذهنی وجود دارد. در گام اول باید دانست که به چه چیزی می‌توان حافظه جمعی شهر اطلاق کرد. باید دانست در ذهن افرادی که در شهر حضور داشته یا با آن مواجه بوده‌اند، چه در مدت کوتاه یا طولانی، شهر چگونه و با چه تصاویر و نمادهایی ثبت شده است. از طرف دیگر ذهنیت کسانی که بیرون از شهر هستند و با این شهر رابطه‌ای غیرمستقیم دارند، و لو اینکه در طی مسافرت تجربه‌ای واقعی نیز از شهر داشته باشند، و یا نوعی رابطه مستقیم کاملاً ذهنی دارند مانند افرادی که در مورد شهرهای مختلف مطالبی خوانده یا اشاراتی شنیده‌اند، بسیار مهم است و باید موضوع بررسی قرار گیرد. پس چه ذهنیت بیرونی نسبت به شهر و چه ذهنیت درونی به آن، موضوعی است که باید بررسی و ارزیابی گردد. باید مشخص شود که این ذهنیت چگونه شکل گرفته است و روابط آن با قشربندی اجتماعی و گروه‌های فرهنگی و اجتماعی چیست. آیا ذهنیت شکل گرفته تأثیر مثبتی بر آن روابط دارد یا منفی؟ چگونه می‌توان ذهنیت‌های قبلی را از بین برد و ذهنیت‌های جدیدی ایجاد کرد؛ و جز اینها؟

● **در بازگشت به بحث قشربندی اجتماعی و نیز اهمیت ذهنیت یا تصویر شهر یا محله از دید ساکنان یا استفاده کنندگان از فضا، پرسش پایه در اینجا است که آیا می‌توان در شهری بزرگ مثل تهران و با وجود فرهنگ‌ها و خرده فرهنگ‌های مختلف و نیز تنوع بسیاری از ذهنیت‌های شکل گرفته درباره فضاهای مختلف آن، به**

**همان اندازه تنوع فضایی ایجاد کرد؟ ذهنیت عام و روندهای کنونی در دنیای معاصر چگونه این امر را تبیین و توجیه می‌کند؟**

○ پاسخ به این پرسش در مفهوم مدرنیته نهفته است. مدرنیته واجد نوعی مکانیسم هویت بخشی و تجسم‌دهندگی هویت است؛ اگر چه در عین حال به شکلی متناقض نیز مکانیسمی برای تغییردهندگی هویت دارد. وجود این مکانیسم‌ها نوعی پیچیدگی و تنوع هویتی را سبب شده است که محور اصلی آن خود مدرنیسم است. نکته در خور توجه در اینجا است که روند مدرنیسم در چارچوب فرهنگ جهانی در طول دهه‌های اخیر تقریباً در تمام کشورهای جهان موجب تنوع بیشتر فرهنگی و زایش هویت‌های جدید فرهنگی گشته است. از همین روست که سازمان ملل متحد در چارچوب برنامه‌های عمومی خود موضوع تنوع فرهنگی و حفاظت از آن را به شدت تعقیب می‌کند. تنوع فرهنگی واقعیتی انکارناشدنی است که اگر به خوبی مدیریت نشود می‌تواند منجر به بروز تنش‌های فرهنگی خطرناکی در جامعه شهری گردد. شورش‌های لس‌آنجلس آمریکا در دهه ۱۹۹۰ میلاریها دلار خسارت به بار آورد. در اروپا نیز در طی سال‌های اخیر موارد متعددی از شورش‌های شهری به وقوع پیوسته که تقریباً ریشه همه آنها برخورد بین فرهنگ‌ها و اقوام بوده است.

فرهنگ‌هایی که قادر به زیستن با یکدیگر نیستند زمینه خشونت‌های شهری را شکل می‌دهند. بنابراین پتانسیل واقعی خشونت در شهرها وجود دارد؛ زیرا برای اولین بار در سیر شکل‌گیری جوامع انسانی، در بافت‌های بسیار متراکم (یعنی شهرها و به ویژه شهرهای بزرگ) تنوع فرهنگی بسیار بالایی انباشته شده است. اما واقعیت این است که پتانسیل مذکور تنها پتانسیل موجود در شهرها نیست بلکه در دیگر سو پتانسیل خلاق و زایشگری نیز وجود دارد. پس تنوع فرهنگی در عین حال که می‌تواند خطرناک باشد بسیار سازنده نیز هست و نمودهای آن شکوفایی، رونق، سرزندگی، توسعه و بالندگی‌اند. تحقق این چنین توان‌هایی به این شرط بستگی دارد که مدیریت شهر تا چه اندازه توانسته است از لحاظ فیزیکی و تکنولوژیک، تنوع را در کالبد شهری وارد سازد؛ یا به لحاظ ذهنی، نمادی و فرهنگی تا چه حد امکان پذیرش این تنوع به وجود آمده است. در نهایت اگر خلاصه بیان شود، همه مسئله به این موضوع برمی‌گردد که مدیریت شهر تا چه اندازه توانسته است در نوعیت مدرن «تنوع فرهنگی» را مدیریت کند.

● **شاید اذعان به تنوع فرهنگی و قشربندی اجتماعی متنوع پیش‌گفته در شهر کار چندان دشواری نباشد. اما ایجاد ما به ازای فضایی برای چنین تنوع شناخته شده‌ای کار بسیار دشواری به نظر می‌رسد. نظر شما در این باره چیست؟**

○ نمی‌توان از شهر با تنوع فرهنگی بالا صحبت کرد، که در عین حال در آن شهر فضاهای شهری همگی یکنواخت و یکسان باشند. تنوع فرهنگی باید در فضا تجلی یابد. به عبارت دیگر، هویت‌های متفاوت فرهنگی باید بیان شهری پیدا کنند.

اینکه این تنوع فرهنگی چگونه به فضاهای شهر تبدیل شود؛ ظاهراً فرمول شناخته شده‌ای ندارد. برای مثال، همان گونه که در پرسش نیز مطرح شد، نمی‌توان به ازای همه خرده فرهنگ‌ها یک فضای فرهنگی منحصر به فرد ایجاد کرد؛ پس لزوماً چنین چیزی انجام نمی‌شود. ممکن است فضاهای متفاوتی وجود داشته باشند که به صورت تجمع بتوانند خرده فرهنگ‌های موجود را در برگیرند، به طوری که این امکان برای چندین خرده فرهنگ به وجود آید که در آن واحد، به بیان خود بپردازند و با همدیگر تعامل کنند. تنها حکم کلی که می‌توان در این باره ارائه داد این است که تنوع فرهنگی باید امکان بیان فضایی داشته باشد. تنوع فرهنگی باید در شهرهای کشور به رسمیت شناخته شود و تجلی فضایی پیدا کند.

● در بحث‌هایی که مطرح شد، جناب عالی مدرنیته را عاملی تکثرگرا و تنوع طلب عنوان کردید؛ اما به نظر می‌رسد مدرنیسم بیشتر به نوعی یکسان سازی و استاندارد گرایی در فضاهای شهری سوق پیدا کرده و به تنوع فرهنگی و ذهنیت‌های گوناگون موجود در شهر بی‌توجه بوده است. همین امر خود به شهرهایی بی‌هویت و بی‌شناسنامه منجر شده است، به طوری که نهایت امر یک شهر عام یا Generic City ماحصل آن عنوان می‌شود. رویکردهای نو در برنامه‌ریزی شهری و ورود داده‌های انسان شناختی و استفاده عملی از آن در این فرایند چگونه خواهد توانست به رفع این مسئله یاری رساند؟

○ به نظر من شهر مدرن شهری بی‌هویت نیست. اگرچه در مدرنیسم پتانسیلی برای بی‌هویت کردن شهر وجود دارد، ولی پتانسیلی هم برای بیان تنوع در آن نهفته است. اینکه شهر معاصر بی‌هویت است، این بی‌هویتی را نباید به گردن مدرنیته انداخت بلکه چنین چیزی نتیجه نوع خاصی از مدرنیته است که تجربه خاص کشور ماست. این نوع مدرنیته را می‌توان مدرنیته ناقص، بیمار، خیلی ویژه و یا پاتولوژیک نامید. این چنین تجربه‌ای خاص کشور ما نیست بلکه در بسیاری از کشورهای جهان سوم نیز همین مدرنیته پاتولوژیک به چشم می‌خورد. شهر بی‌هویت تجلی مدرنیته پاتولوژیک است. عنوان پاتولوژیک یا آسیب شناختی از آن رو به شهر بی‌هویت اطلاق می‌شود که به مانند فرد بیماری است که دچار فراموشی، سراسیمگی، پریشانی یا نوعی «اسکیزوفرنی» شده است. شهر معاصر شهر اسکیزوفرنیک است. در مورد این شهرها «در شهر بودن» معنا ندارد؛ و به عبارت دیگر افراد همان گونه در شهر زندگی می‌کنند که فرد دیوانه‌ای در ذهنیات خود بین ایده‌های مختلف به گردش می‌پردازد.

همان گونه که بحث شد، مسئله اصلی این است که تنوع فرهنگی و هویت فرهنگی در شهرهای معاصر ما به ازای فضایی نیافته‌اند. اینکه چگونه این ما به ازای فضایی می‌تواند ایجاد شود، ما را به حوزه قدرت و رابطه قدرت وارد می‌کند. یقیناً آن کس - یا کسانی - که فضا را کنترل می‌کنند می‌توانند فضاهای جدید را نیز ایجاد کنند. در جوامع امروزی فضاهای

خالی از قدرت تقریباً وجود ندارد. قدرت در فضا همیشه به نوعی وجود و حضور دارد. این حضور، یا حضوری است که رسماً اعلام شده است و با حضوری فیزیکی - مثل حضور مأمور نیروی انتظامی - بیان و اعمال می‌شود؛ و یا حضوری نمادین است که در نمادها و نشانه‌های قرار داده شده در فضا بیان می‌یابد. این نمادها و نشانه‌ها حکم می‌کنند که از کجا باید حرکت کرد و از کدام جهت و با چه سرعتی، کجا می‌توان توقف کرد، کجا نشست و کجا ننشست، کجا باید ایستاد و کجا نباید، و نظایر اینها، به گونه‌ای که تقریباً همه چیز در شهر تحت کنترل است. پس به راحتی می‌توان دریافت که تحقق ما به ازای فضایی تنوع فرهنگی در حوزه قدرت جای می‌گیرد.

بحثی که اکنون وجود دارد و باید به آن پرداخت این است که آیا اراده‌ای برای تحقق فضایی تنوع در قدرت حاکم وجود دارد یا نه. نیز آیا آگاهی درباره ضرورت پرداختن به این موضوع در بین آنان شکل گرفته است یا نه. اگر چه توصیه‌هایی جامعه‌شناختی و انسان شناختی صورت می‌گیرد اما مشکل و گره کار در اینجاست که آگاهی و اراده برای تبدیل چنین توصیه‌هایی به ما به ازای فضایی آن وجود ندارد. فقدان این آگاهی و اراده در بسیاری موارد به گردن عوامل بیرونی انداخته شده، به طوری که عنوان شده است که اگر چنین فضاهایی ایجاد نگشته‌اند به دلیل موانع اقلیمی، کالبدی یا حقوقی و قانونی موجود است، و از این دست. ولی از نگاه من اشکال اساسی همانا نبود آگاهی و اراده برای تبدیل توصیه به عمل است و این فقدان نیز ناشی از فقدان اعتماد به آن توصیه‌هاست. به نظر می‌رسد اگرچه مطالعات اجتماعی در طرح‌های شهری صورت می‌گیرد ولی اعتمادی نسبت به آنها وجود ندارد. سفارش دهنده یا کارفرما در چنین مطالعاتی بیشتر در پی رفع مسئولیت بوده است تا انجام مطالعاتی که یافته‌های آن راهنمایی برای ارائه پیشنهادها عملی گردد. این امر به نوبه خود در دوری باطل موجب شده است که مطالعات اجتماعی به تدریج خالی از خلایق شوند و با تکرار مکررات نیرویی برای تغییر فضا نداشته باشند.

● به نظر می‌رسد قدرت حکومتی حاکم بر کلیه شئون زندگی شهری نه آگاهی و اذعان به این تنوع نداشته باشد بلکه بسیاری اوقات به قصد و اراده و آگاهانه تمایلی برای به رسمیت‌شناسی و به تبع آن تحقق فضایی تنوع فرهنگی پیش گفته از خود نشان نمی‌دهد. تاریخ سیاست شهری گواه این چنین تعدی است نظر شما در این باره چیست؟

○ باید توجه داشت که میان قدرت حاکم و جامعه زیر حکومت نوعی رابطه دیالکتیک وجود دارد و نه رابطه‌ای خطی و یا حتی چرخه‌ای؛ به این معنی که عموماً یکی بازتابی فعال (و نه منفعل) از دیگری است و برعکس، و هر دو براساس کنش متقابل در چارچوب اصل پیچیدگی بر یکدیگر تأثیر دارند. در نتیجه نه جامعه می‌تواند به صورت مکانیکی اراده خود را به قدرت حاکم تحمیل کند و نه حکومت می‌تواند تمایلات خود را به شکل مستقیم و یکباره به معادلات فضایی بازگرداند. این هر

دو دربارهٔ حدود ضعفها و قدرت‌های خود و یکدیگر دچار توهم‌اند. آنچه ما در واقعیت می‌بینیم عموماً بازتاب‌های مکانیکی مقطعی یا کوتاه‌مدت - و حداکثر میان مدت - این گونه توهم‌هاست. شکی نیست که در کوتاه‌مدت می‌توان تقریباً هر نوع رابطهٔ فضایی را به وجود آورد، اما به وجود آمدن رابطه به هیچ رو نه به معنی قابلیت تداوم آن رابطه است و نه به خصوص به معنی اثرگذاری و کاربردی بودن آن رابطه در هماهنگی با قصد اولیه‌ای که از به وجود آوردنش در کار بوده است.

شهر موجودی زنده است، و همچون موجودی زنده اثر می‌پذیرد اما به همان میزان نیز اثر می‌گذارد. بنابراین نباید تصور کرد که به عنوان مثال معماری هوسمانی پاریس، صرفاً ریشهٔ خود را در اراده هوسمان می‌یابد؛ بلکه باید در نظر داشت که این اشکال نظم و سازمان یافتگی فضا گویای اراده‌ای مدون در شهر نیز هست که گاه به گونه‌ای بوالهوسانه اجرای تمایلات خود را به کسانی می‌سپارد که به ظاهر بر آن حکومت می‌کنند و خود را در موضع مظلوم قرار می‌دهد، حال آنکه حاکمیت در موضع ابزار گونه‌ای قرار گرفته است.

● همان گونه که عنوان شد، به رسمیت نشناختن تنوع فرهنگی منجر به ایجاد شهرهایی بی‌هویت و بدون تشخیص شده که تنش‌ها و شورش‌های شهری نتیجه گریز ناپذیر آن است. جناب عالی موضع مدیریت شهر و قدرت حاکم را در این حیطه چگونه ارزیابی می‌کنید؟ آیا چشم‌انداز شهر آینده، وجود شهرهایی متنوع‌تر به لحاظ فرهنگی و فضایی را نوید می‌دهد یا نه؟ تحلیل شما از موانع تحقق چشم‌اندازهای مذکور و نیز ضرورت تحقق آن چیست؛ موانع نهادی، حقوقی، قانونی و جز آن؟

○ واقعیتی که باید دائماً مورد تأکید قرار بگیرد، همین موضوع تنوع فرهنگی فزاینده به مثابه اثر مدرنیته و در عین حال واکنش در برابر مدرنیته است. مدرنیته و جهانی شدن ناشی از آن، در آن واحد هم موتور یکسان‌سازی و همگون کردن‌اند و هم موتور تفاوت‌دادن و ناهمگن‌سازی. لیکن آنچه که در نهایت تعیین‌کننده است و برای تداوم حیات شهری ضروری است، بیشتر تفاوت است تا شباهت؛ و بیشتر ناهمگنی است تا همگنی. از این رو بدون وارد کردن پویایی (دینامیسم) پیچیدگی تنوع فرهنگی به مثابه محور اصلی انسجام شهری و سازمان یافتگی فضاهای شهری، نمی‌توان امید به سروسامان یافتن شهرها داشت. البته این کاری بسیار مشکل است، زیرا ایجاد تنوع به هر قیمتی و ترجمان تنوع‌های فرهنگی به تنوع‌ها و سازمان یافتگی‌های فضایی کاری بسیار پیچیده - و گاه بسیار خطرناک - است. عدم آشنایی و آگاهی و اشراف نسبت به این کار می‌تواند به جای آنکه شهری پویا، پرتنوع، زنده و شاداب و کارآمد ایجاد کند، منجر به نوعی هرج‌ومرج مطلق و از هم‌پاشی و سقوط اجتماعی و خشونت تعمیم یافته می‌شود. از این رو، بی‌شک نیاز به استفاده از متخصصان فرهنگ در این زمینه ضرورت دارد.

● واقعیت یافتن شهرهایی با فضاهای متنوع مستلزم تدبیر و اندیشیدن مکانیسم‌هایی برای مداخله و مشارکت عمومی در فرایندهای تصمیم‌گیری مربوط به شهرهاست، تا نظریات و صداهای مختلف در تصمیم‌گیری‌ها شنیده شود و هر کدام از سوی بدنه فنی و کارشناسی در تجویزهای مرتبط به کار رود. در شرایط حاضر که هیچ مکانیسمی برای مشارکت عمومی در فرایند تصمیم‌گیری‌های شهری وجود ندارد، جناب عالی تحقق این چشم‌انداز (شهر متنوع و پایدار به لحاظ فرهنگی) را چگونه ارزیابی می‌کنید؟ به نظر شما راهکارها و پیشنهاد‌های استراتژیک برای تحقق شهر متنوع و پایدار فرهنگی چیست؟

○ به گمان من اولاً موقعیت‌های پیچیده مدرن را نمی‌توان جز از خلال سازوکارهای دموکراتیک مدیریت کرد و هر گونه تصور اینکه می‌توان شهری مدرن و کشوری مدرن را با شکلی از اشکال استبداد و فسادهای مالی - سیاسی ناشی از آن‌سازش داد، توهمی خام و بسیار خطرناک است. ثانیاً پس از تثبیت دموکراسی بر الگوی نمایندگی‌های ملی - مرکزی، باید بلافاصله حرکت به سوی دموکراسی را بر الگوهای غیرمتمرکز یعنی فرایندهای تمرکززدایی و جابه‌جایی را آغاز کرد، و دموکراسی‌های مشارکتی را تا حداکثر ممکن رشد داد. بهترین و کامل‌ترین شکل این دموکراسی‌ها نیز دموکراسی‌های مبتنی بر مشارکت‌های فضایی‌اند که در شهر به صورت دموکراسی‌های محله‌ای درمی‌آیند، البته به شرط آنکه بتوان از موقعیت‌های موسوم به «مجمع‌الجزایری شدن» جامعه جلوگیری کرد.

در نهایت ضروری است که دموکراسی بتواند در قالب‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی به ترجمان‌های فضایی منجر شود؛ که این کار ساده‌ای نیست و نیاز به تثبیت آن از یک سو و به وجود آمدن سازوکارهای باز تولید آن در موقعیت‌های محلی، منطقه‌ای و جهانی از سوی دیگر دارد.

متأسفانه در شرایط کنونی جهانی، یعنی میلیتاریستی شدن روابط بین‌المللی و حاکمیت مطلق سرمایه‌داری نولیبرالی بر آن، چشم‌انداز مدیریت شهری تا اندازه‌ای تیره است و باید تلاش کرد که این موقعیت را از خلال سازمان‌های جهانی نماینده‌اراده‌های مدنی تغییر داد.

● در پایان اگر نکته‌ای را برای جمع‌بندی گفت‌وگوی حاضر لازم می‌دانید بفرمایید؟

○ گمان می‌کنم مهم‌ترین نتیجه‌گیری آن باشد که باید میان متفکران و حوزه‌های مختلف مطالعات شهری اعم از معماران، شهرسازان، برنامه‌ریزان، مدیران، جامعه‌شناسان، انسان‌شناسان و حتی فیلسوفان و نویسندگان و تولیدکنندگان فضاهای تخیلی در شهر پیوند کارآمدتر و پویاتری ایجاد کرد و از اندیشه‌های تک‌بعدی که اغلب نتایج پرهزینه و مصیبت‌باری برای شهرها و انسان‌های شهرنشین داشته‌اند، تا حد امکان فاصله گرفت.

# بلدیه

## آغازگر نوزایی طهران

عباس جلالی

شهرداری‌ها را در ده مورد مشخص می‌کند، چنین آمده است: «سابقاً، مواظبت در اینکه معابر شهر موافق نقشه معینی باشد و اقدامات مقتضیه بر ضد حریق و سایر بلیات سماوی و اراضی به عمل آید». دو سال بعد بلدیة ساختاری داشت که از چند اداره مانند ارزاق، میاهی (آبرسانی) و ساختمان درست شده بود که در کار بودند. جای آنها در شمال میدان توپخانه بود. کار اداره ساختمان در واقع توسعه معابر و ترمیم و تعمیر خیابان‌ها بود که نه پولی داشت و نه قدرتی تا بتواند جلوی کسانی را که به حریم کوچه‌ها و خیابان‌ها تجاوز می‌کردند، بگیرد.

پس از کودتای سوم اسفند ۱۲۹۹ و کابینه سیاه (۵ اسفند ۱۲۹۹ - ۸ خرداد ۱۳۰۰ ش.) سیدضیاءالدین طباطبایی (۱۲۷۰ - ۱۳۴۸ ش) که خود نخست‌وزیر و وزیر داخله (کشور) هم بود، کمیسیون تشکیل داد که در آن یک فرانسوی، دو انگلیسی و دو ارمنی عضویت داشتند. وی با هم‌اندیشی آنان فرمان‌هایی را در ۴۵ ماده (← تهران در قرن سیزدهم، ج ۵، ص ۳۴۰) از جایگاه وزیر کشور برای سروسامان دادن به پایتخت آشفته، نیمه ویران و نابسامان صادر کرد (← چالش بلدیة برای نماهای تازه شهری)، ماهنامه شهرداریها، ش ۶۶، ص ۳۱ و (۳۲). وی با ساختار کشورهای اروپایی آشنایی داشت و عملاً اداره بلدیة را خود بر عهده گرفت. وی مسیو ایکپیان ارمنی را به ریاست بلدیة گماشت و همین دستاویزی برای مخالفت روحانیان گردید، که خود به نپرداختن عوارض انجامید. هر چند فرمان‌های سید ضیاء بزودی رنگ باخت، اما پایه بسیاری از اصلاحات بعدی گردید. پس از برکناری نخست‌وزیر کودتا به دست رضاخان، او و دستیارش ایکپیان تبعید شدند. با چیرگی رضاخان بر اوضاع، کریم آقا بوذرجمهری بر کفالت بلدیة تهران برگزیده شد (۱۳۰۲ ش.). بلدیة به یکباره فعال گردید و اداره ساختمان کارهای خود را آغاز کرد. از آنجا که خود او ساخت و ساز را دوست می‌داشت و در آن دستی داشت، توجه خاصی به این بخش از بلدیة می‌کرد. در آغاز کار خود به یاری گروهی کارگر و رفتگر در کوچه و خیابان‌ها به راه می‌افتاد و کژی‌های ساخت و سازهای مخروبه و مزاحم را از سر راه برمی‌داشت.

در سال ۱۳۰۴ ش. تشکیلات بلدیة تشکل کامل‌تری به خود گرفت. اداره مرکزی به سه اداره دیگر بلدیة، مرکزی، محاسبات و معاونت عمومی پیوست و به چهار ناحیه تقسیم شد. در ۱۳۰۷ کار اداره ساختمان رو به افزایش گذاشت و یک سال بعد گارد بلدی برای یاری رساندن به اداره ساختمان، با همه کم و کاستی هایش شکل منسجمی به خود گرفت.

آنچه چهره و نمای شهرهای کنونی سرزمین ما را این‌گونه نقش کرده، در پیشینه دراز دامن شرقی آن که اینک در قالبی باختر زمینی نشسته، خفته است؛ یعنی آن هنگام که شهرهای دوره قاجاری از بیله فرو بسته باغستان‌ها، خانه باغ‌ها با بیرونی و اندرونی‌های گسترده‌شان در نسیم آزادخواهی و نوگرایی سر می‌کشیدند تا دگردیسی خود را نشان دهند. شهرها در پایان این روزگار، دهکده‌های بزرگی بودند با نماهای یکسره روستایی، بی هیچ نشانه، نمود و زیرساخت شهری. کوچه‌های دراز و بازیک و در بیشتر جاها پیچاپیچ با بن بست‌هایی خلوت و نایمن، دیوارهایی چینه‌ای و گاه آجری بلند با درهایی کوچک و هر از چند درگاه‌هایی درشکه و کالسکه رو، آن هم برای خانه‌های شاهزادگان درباریان و بلند پایگان حکومتی و اشراف. تنها گذر از این دیوارها به درون، نشان می‌داد که ساخت و سازهای نهان از چشم اغیار، گاه چقدر دل‌انگیز و زیبا و کاخ‌گونه‌اند. جلوه‌هایی از معماری ایرانی و برای توانگرترها، آمیزه‌ای از معماری اروپایی - ایرانی در میان باغستانی بزرگ، از ویژگی‌های این عمارات بود. هنوز هم برخی از این کاخ‌واره‌ها پا بر جا مانده‌اند. از آن جمله‌اند کاخ سپهسالار یا مجلس شورای ملی، خانه شخصی میرزا حسین خان سپهسالار (۱۲۹۸ ق) و پارک ظل السلطان یا آموزش و پرورش کنونی در خیابان اکباتان، از آن مسعود میرزا ظل السلطان، شاهک پر قدرت و ثروت قاجاری (۱۲۶۶-۱۳۳۶ ق) و پسر ناصرالدین شاه (۱۲۴۷-۱۳۱۳ ق)، که اینک در دیدرس همگان هستند. سرانجام این مرده ریگ قاجاریان، با پیشکش به فرمانروای نیرومند، رضا خان و گاه تصاحب اختیاری (!) به نوخاستگان روزگار پهلوی رسید که با دگرگونی‌های معماری و ساختار حکومتی، بخش بزرگی از آن به سازمان‌ها و بنیادهای دولتی واگذار گردید و در فرمانروایی پهلوی دوم، محمد رضا شاه (پاد. ۱۳۲۰-۱۳۵۷ ش) همه آن باغستان‌ها و پارک‌ها تقسیم بندی شد و تغییر کاربری داد، چندان که امروزه به دشواری می‌توان محدوده آنها را بازشناخت.

چهره غالب شهر همان بیغوله‌ها، نماهای نیمه ویران با دکان‌ها، تیمچه‌های بیقواره و شوخگنی بود که برای پایتختی حکومتی نوپا نازیبا می‌نمود. چهره سازی برای چنین شهری سازمانی نیرومند می‌خواست تا با پشتوانه قانون، کار را آغاز کند. نخستین قانون بلدیة در ۲۰ ربیع الثانی ۱۳۲۵ ق. / ۱۹ خرداد ۱۲۸۶ ش. در ۱۰۸ ماده از تصویب دوره اول مجلس شورای ملی گذشت و نخستین بلدیة (شهرداری) قانونی در همین سال پا گرفت. به موجب ماده ۲ از فصل اول این قانون که وظایف

# اعلان

## از طرف بلديه طهران

لژوما باطلاع عموم ساکنین محترم شهر طهران مبرساند . نظر با پنگه در احداث ساختمان های جدید رعایت اصول صحی و همچنین رعایت مناظر عمومی حائز اهمیت فوق العاده و مادی این نظریه تا مین میگردد که نقشه های ساختمانی توسط معماران بصیر و مطلع تهیه گردیده و اداره فنی نیز آن را تحت مطالعه قرار داده و پس از تصدیق اداره مزبور ساختمان منظور شروع گردد و این مسئله نیز از وظایف مختصه این مؤسسه بشمار میرود لذا برای احتراز از هر گونه نقص و عیبی در ساختمان های جدید مراتب ذیل را خاطر نشان عانه می نماید .

۱ - قبل از شروع به ساختمان آئینه و مستغلات جدیده مالك ملزم است جواز رسمی اداره ساختمان اینموسسه را تحصیل نماید .

۲ - برای صدور جواز رسمی لازم است نقشه ساختمانی که در نظر است احداث شود توسط یکی از معماران بصیر تهیه شده تسلیم اداره مزبوره مگردد .

۳ - نقشه های ارسالی باید شامل نما سازی مقطع و شالو ده بنای منظوره باشد .

۴ - نقشه های ارسالی باید دو نسخه باشد که یکی تصدیق شده تسلیم مالك شود و دیگری در بلديه ضبط شود که در موقع ساختمان توسط مفتشین فنی کنترل شود .

۵ - بعد از رعایت مراتب فوق از هر گونه ساختمانی توسط ماورین نواحی این مؤسسه قویا جلوگیری شده و مسئول خسارت وارده که ناشی از قصور مالکین یا مبادی شد خود مالکین خواهند بود .

بمرد ۸۶۴۸ نمرة اعلان ۱۹۶۲ کفیل بلديه سرتوب بوزرجهر

### بررسی سند

این برگه نمایشی است درخشان از کاری بزرگ که شهرداری نوپا، در سال های دور به آن دست یازید، یک تنه . چنین آغازی سنگین بود و دشوار، و امروزه پس از آن همه سال سازمان ها و نهادهای چندی، چون وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی، در کنار هم ایستاده اند تا مگر آن آغاز را برای زدودن دشواری های ساخت و ساز در این کلان شهر پی گیرند. بررسی این بازه هشتاد ساله برای گسست ها و ناکارآمدی های کار، چیزی است که باید در اسناد به دنبال آن گشت.

سند دارای دو بخش جداگانه برای بررسی است: یکی واژگان و اصطلاحات به کار رفته، و دیگری شرایطی که بلديه برای آغاز یک ساختمان مطرح کرده است.

۱- آنچه بر ارزش این سند می افزاید، واژگان و ترکیب های نویی است که در آن آمده و در فرهنگ شهری و ساخت و ساز ایران آن روزگار، کاملاً بی سابقه است. شگفت آنکه ما اینک بار دیگر به آنها روی آورده ایم و بر آنها ارج فنی می نهیم، مانند «رعایت اصول صحی (بهداشتی)» در ساختمان که در این سند برای آن «اهمیتی فوق العاده» نیز قائل شده است. این نخستین باری است که شهرداری به حریم خصوصی خانه ها پا می گذارد و می خواهد تا چگونگی ساخت آنها را به سود صاحبان و دیگر شهروندان زیر کنترل بگیرد. ای بسا که این دخالت از دیدگاه مردم بسیار ناخوشایند و گستاخانه نیز بوده است. با نگاه به این باور ایرانی: «چاردیواری، اختیاری»، می توان دریافت که بلديه به ناگزیر با چه نیرویی پا در این میدان می گذاشته است. این نیروی اجرایی را در سند، زیر نام «مفتشین [= بازرسان] فنی» می توان دید. از نکته های مهم این برگه عبارت «رعایت مناظر عمومی» است؛ یعنی آنچه ما امروزه به آن «آلودگی چشم انداز» می گوئیم. نمونه ای از چشم اندازهای شهری آن روزگار وضع را روشن خواهد ساخت: «... تهران بود و کوچه معابری تنگ و گشاد و کج و کوله در بدترین مناظر از خاک و کثافت و گل و لای و لجن ...». برای تجسم بیشتر این آلودگی چشم انداز، ← طهران قدیم، ج ۳، ص ۲۴۰. این مقوله پس از هشت دهه مورد توجه شدید شهرسازان، طراحان و مدیران شهری - دست کم در تهران و کلان شهرها - واقع شده که البته بجز نمای ساختمان ها، دیگر چشم اندازهای شهری را مانند فضا های بی دفاع، زباله گاه ها، بافت های مخروبه، نیم ساخته، خوابگاه های خیابانی کارتن خواب ها (مانند، زیرپل ها و پلکان ها) خود را در این چارچوب آلوده می گنجانند.

در این سند شاید برای نخستین بار از «نقشه های ساختمانی» نام رفته است، زیرا «عدم نقشه و طرح برای بنا که همه اسلوب و معماری ها در رغبت و خواست و نخواست و استطاعت و عدم استطاعت صاحبان ساختمان خلاصه می گردید... در بنیانش جز خواسته ای صاحب آن فکر و طرح و نقشه ای دیگر به کار گرفته نشده به قبول قانون و قراری مکلف نشده بود...» (همان، ص ۲۳۷-۲۳۸). یعنی نهاد شهرداری گام در زمینه های آغازین برنامه ریزی شهری می نهد و برای یکدستی و هماهنگی، بخشی را به نام «اداره فنی» می آفریند تا این نقشه را بررسی کند و در صورت همخوانی با ضوابط، آن را برای اجرا گواهی کند (ن. ک.

### منابع:

- ۱- روزنامه اطلاعات، شماره ۶۸۴، ۱ بهمن ۱۳۰۷ ش.
- ۲- بهتود، مسعود؛ از سبید ضیاء تا پختیار، انتشارات جویبان، چاپ نهم، ۱۳۸۱، ص ۱۷.
- ۳- رشیدی، سعدالدین؛ شهرسازی و طرح ریزی شهر در ایران، انتشارات اتحادیه شهرداری های ایران، ۱۳۴۳ ش، ص ۱۶۰.
- ۴- شهری، جعفر؛ تاریخ اجتماعی تهران در قرن سیزدهم، ج ۵، مؤسسه خدمات فرهنگی رسا، چاپ سوم ۱۳۷۸، صص. ۲۴۰-۲۴۹.
- ۵- شهری، جعفر؛ طهران قدیم، ج ۲ انتشارات معین، چاپ سوم، ۱۳۸۱، ص ۲۲۷.
- ۶- عاقلی، باقر؛ روزشمار تاریخ ایران، ج ۱، نشر گفتار، چاپ پنجم، ۱۳۲۷، ص ۲۷.
- ۷- موسوی عبیدی، علی اصغر؛ شهرداران تهران از عصر ناصری تا دولت خاتمی، نشر خرم قم، ۱۳۷۸، صص. ۲۱، ۲۱، ۶۲، ۶۲، ۲۸.

عین سند). جالب تر آنکه شهرداری آن را به انحصار خود در آورده و از «وظایف مختصه این مؤسسه» دانسته است. این انحصار کمابیش تا به امروز پاینده است.

شرایط بلديه برای ساختمان در ۵ مورد آمده که در بخش نخست، دارنده زمین را و می دارد تا «جواز رسمی اداره ساختمان» را از بلديه بگیرد، حال آنکه تا آن روزها هیچ گواهی (جوازی) برای ساختمان مرسوم نبود. زورمندان می توانستند ساخت و سازهای خود را به هر صورتی که می خواهند و در هر کجا که لازم می بینند بسازند: «... در تقسیم زمین های بزرگ به کوچک تر و راه کشی و معبر کشی و مثل آن هیچ ناظر و نظارت و قانونی وجود نداشت و هر کس می توانست زمین خود را به هر صورت که میل داشته باشد خرد و تقسیم و تفکیک نماید... که این اول عامل بود تا کوچه های تنگ و معابر غیر مستقیم و کوچه، معبرهای بن بست به وجود بیاید». نیز درباره ساختمان ها: «... که در ساخت و سازشان ضابطه ای وجود نداشته. هر کس می توانست به هر صورت که میل و حاجت و تمنا داشته باشد ساختمان نماید». (← طهران قدیم، ج ۳، ۲۳۷).

در بخش دوم مشخص می شود که نقشه را چه کسانی می توانند تهیه کنند؛ معماران بصیر (کارشناس) که در آن روزگار کار مهندسان نقشه کش، معمار و عمران را یک تنه انجام می دادند. بخش سوم، بخش فنی شرایط است و نقشه پی و نما را در بر می گرفته است! بخش چهارم از «مفتشین فنی» نام می برد که بازرسان فنی بوده اند؛ یعنی همان چیزی که امروزه کار آنها را «مهندسان ناظر» انجام می دهند. آخرین بخش - که مهم ترین آنهاست - اخطار بلديه است برای ساختمان هایی که بدون نقشه و گواهی شهرداری ساخته شده باشند. بلديه به پشتگرمی مدیری قدرتمند، سخن از خراب کردن ساختمان های بدون مجوز به میان آورده و قدرت اجرایی خود را به رخ کشیده است که تمام زیان این ویرانی را هم مالک زمین باید بپردازد.

# قانون حقوقی

## در فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده

حسین صالحی  
وکیل دادگستری

### مقدمه

اگرچه هدف اصلی قانونگذار از تصویب قوانین بلدیه مصوب ۱۲۸۶ و ۱۳۰۹، لایحه مربوط به شهرداری‌ها مصوب ۱۳۲۸، قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن‌های شهرها و قصابات مصوب ۱۳۲۸، لایحه قانونی شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۱ و دو لایحه متمم آن مصوب همان سال، قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن تا سال ۱۳۴۵ و اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری، بر سر شاخه‌های گوناگون اداره امور شهرها متمرکز بود اما در سال ۱۳۴۵ با تصویب ماده ۱۱۱ قانون شهرداری، مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده چنان جدی شد که خیلی زود متعاقب تصویب قانون نوسازی و عمران شهری در دو سال بعد یعنی سال ۱۳۴۷، به عنوان یکی از اصیل‌ترین و کارآمدترین مقررات وقت وارد عرصه قوانین و مقررات شهری شد. نوسازی، همگام با تکامل قوانین و مقررات شهرها، مورد نظر طراحان و برنامه‌ریزان قرار گرفت و این توجه در بافت‌ها و محله‌های قدیمی و فرسوده به بیشترین حد خود رسید. در این نوشتار، مباحث حقوقی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری بررسی و تجزیه و تحلیل خواهد شد و مختصراً آنچه در طراحی قوانین و مقررات پیشنهادی در این زمینه به منظور ارتقای سطح کمی و

کیفی موضوع باید مورد نظر قرار گیرد، ارائه خواهد شد. امید است مورد استفاده مخاطبان به ویژه متولیان اداره امور شهرها و طراحان و برنامه‌ریزان قرار گیرد.

### سیر قانونگذاری در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری: قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۷

مقنن همزمان با تصویب آخرین مصوبه لازم‌الاجرا در خصوص اداره امور شهرها (قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴) ذکر صریحی از نوسازی بافت‌های فرسوده به میان نیاورد لکن در سال ۱۳۴۷ با تصویب قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری، ماده (۱۱۱) به متن قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ الحاق گردید. به موجب این ماده مقرر شد:

«به منظور نوسازی شهرها، شهرداری‌ها می‌توانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود، خانه‌ها و مستغلات و اراضی و محله‌های قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های شهرداری مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۷ خریداری کنند و در صورت اقتضا برای تجدید ساختمان طبق طرح‌های مصوب شهرداری بفروشند و یا اینکه

راساً اقدام به اجرای طرح‌های ساختمانی بنمایند. اساسنامه این گونه مؤسسات را که بر طبق اصول بازرگانی اداره خواهد شد، شهرداری هر محل تهیه و با تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور قابل اجرا خواهد بود. در هر کجا که در قانون تملک زمین‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۳۹/۸/۴ هیئت وزیران، اسم از سازمان مسکن و وزارت کشاورزی و هیئت وزیران برده شده وظایف مزبور را به ترتیب شهرداری، انجمن شهر و وزارت کشور انجام خواهند داد».

مفاد قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های شهرداری مصوب ۱۳۳۹ مستند اصلی ماده ۱۱۱ قانون شهرداری بود که مهم‌ترین فرازهای این قانون را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد:

به موجب ماده ۱ قانون مذکور به دولت اجازه داده شد در هر مورد زمین‌هایی را که برای اجرای برنامه‌های شهرداری و خانه‌سازی لازم و ضروری تشخیص می‌دهد و همچنین محله‌هایی را که به علل شهرداری و بهداشتی باید تخریب و تجدید بنا گردد، پس از پرداخت بهای عادلانه تملک و تصرف کند.

ترتیب تعیین بهای عادلانه، نحوه کارشناسی و تعیین و انتخاب اعضای کمیسیون کارشناسی، شیوه حل اختلاف در انجام مراحل کارشناسی، معافیت اراضی مشمول قانون از عوارض، چگونگی جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی و کیفیت تملک در مواردی که به دلیل وجود موانعی امکان تملک فراهم نمی‌آید از مهم‌ترین فرازهای این قانون است.

تا قبل از تصویب قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری الحاقی ۱۳۴۵، شهرداری‌ها به لحاظ قانونی چنین اختیاری نداشتند لکن با تصویب ماده ۱۱۱ قانون مورد اشاره، شهرداری‌ها این اختیار را به دست آوردند تا علاوه بر اراضی، نسبت به تملک املاک و ساختمان‌ها نیز با رعایت تشریفات مندرج در قانون اقدام لازم را به عمل آورند.

نکته دیگری که در ماده ۱۱۱ الحاقی به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ مشهود است این است که شهرداری‌ها به نوعی از سلسله مراتب اداری که بعضاً محتاج اخذ مجوز از هیئت‌وزرا بوده‌اند، خلاصی می‌یابند و اختیار پیدا می‌کنند تا با جلب موافقت انجمن شهر و وزارت کشور، تلاش‌های اساسی در این زمینه و قسمت عمده این وظیفه قانونی را اجرا کنند.

### قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷

حدود دو سال پس از اولین تجویز قانونی برای مداخله شهرداری‌ها در نوسازی محله‌های قدیمی از طریق خرید اراضی و املاک و ساختمان‌ها، در سال ۱۳۴۷ قانون نوسازی و عمران شهری که هنوز به عنوان قانونی مترقی و در زمان خود ایده‌آل شناخته می‌شود، به تصویب قانونگذار رسید. این قانون به عنوان مستند قانونی ثانویه در نوسازی و بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده تلقی می‌شود. مهم‌ترین فرازهای این قانون متضمن مواردی از قبیل احکام و شرایط زیر است:

۱- نوسازی و عمران شهری به عنوان یکی از وظایف اصلی شهرداری:

به موجب ماده یک قانون نوسازی و عمران شهری، نوسازی و عمران و اصطلاحات اساسی و تأمین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها (توقفگاه‌ها) و میدان‌ها و حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محله‌ها و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اصلی شهرداری‌ها تلقی گردید و مقتن شهرداری‌ها را در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه‌های اساسی و نقشه‌های جامع کرد.

### ۲- تعیین عوارض نوسازی:

در ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری، قانونگذار اولین قدم را برای اجرایی کردن دستوری که صادر کرده بود، برداشت. تعیین پنج در هزار بهای املاک به عنوان عوارض نوسازی و وصول آن به وسیله شهرداری و نیز تعیین شرایط بخشودگی و وصول قاطع و بی‌تردید عوارض مورد مطالبه در این مورد، چگونگی ممیزی املاک، لغو عوارض سطح شهر که در گذشته دریافت می‌شد، ارشاد برای حل اختلاف ناشی از عدم توافق در تأدیه عوارض نوسازی، قابلیت تغییر قیمت منطبقه‌ای که املاک محاسبه و ارزیابی املاک است، شیوه‌های تشخیص علی‌الرأس عوارض و سایر موارد، احکام دیگری است که به اختصار در مواد ۳ و ۴ قانون نوسازی و عمران شهری به آنها تصریح شده است. لکن مهم‌ترین حکم قانونگذار در این مواد آن است که عوارض نوسازی موضوع این قانون را بایستی منحصرأ به مصرف نوسازی و عمران شهری برسانند و طبعاً شهرداری حق نداشت این عوارض را به هر مصرف دیگری برسانند.

### ۳- مضاعف شدن میزان عوارض نوسازی:

یکی از نکات مهمی که در قانون نوسازی و عمران شهری مورد نظر مقتن بوده، دو یا چند برابر شدن این عوارض است. به موجب ماده (۵) قانون مذکور، اعلام نکردن مشخصات کامل املاک واقع در محدوده قانون شهر به وسیله مالکان یا قائم مقام قانونی آنان ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ شهرداری از موجبات دو برابر شدن میزان عوارض نوسازی شناخته شده است. ۹ درصد زیان دیرکرد سالیانه در صورت عدم تأدیه عوارض مذکور، در ماده ۱۴ قانون نوسازی ذکر شده است.

### ۴- اختیار تصرف و فروش املاک در شرایط خاص:

براساس ماده ۱۱ قانون نوسازی و عمران شهری، در خصوص اراضی واقع در محدوده شهر که فاقد ساختمان اساسی هستند و یا باغ شهری به آنها اطلاق نمی‌شود، در صورتی که ظرف مدت یک سال و نیم پس از اعطای مهلت شهرداری و اعلام رسمی به مالکان (با توجه به ماده ۵ قانون مرقوم)، مالکان یا قائم مقام قانونی آنها مشخصات و بهای ملک خود را به شهرداری اعلام نکنند، شهرداری‌ها ملک‌فاند این گونه املاک را به تصرف درآورند و به قائم مقامی مالک از طریق مزایده با رعایت آیین‌نامه معاملات شهرداری‌ها و براساس قیمت منطقه‌ای به فروش برسانند و مطالبات خود را به انضمام جرایم و هزینه‌های متعلقه به اضافه ۵ درصد قیمت ملک به سود برنامه نوسازی از محل بهای ملک برداشت کنند

و باقیمانده را در حساب سپرده ثابت شهرداری در بانک نگهداری کنند تا در صورت مراجعه مالکان یا نمایندگان قانونی آنان در قبال اخذ رسید به آنها پرداخت شود و هرگاه ظرف ده سال مالک یا نمایندگان قانونی آنان مراجعه نکنند، وجوه مذکور به حساب درآمد نوسازی منظور خواهد گردید. این فراز قانون نشانه اهمیتی است که قانونگذار برای امر نوسازی قائل بوده است.

۵- صدور اجرائیه به منظور وصول عوارض نوسازی:

به موجب تبصره یک ماده ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری، ادارات ثبت و دوایر اجرای ثبت اسناد مکلف گردیده‌اند به تقاضای شهرداری نسبت به صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی طبق مقررات مربوط به اجرای اسناد رسمی و لازم‌الاجرا اقدام کنند.

۶- اقتدار شهرداری در تخریب املاک در شرایط قانونی:

شهرداری‌ها موظف شده‌اند با راهنمایی وزارت کشور، برنامه عملیات نوسازی و عمران و اصلاحات شهر را برای مدت پنج سال براساس نقشه جامع شهر، و در صورتی که شهر فاقد نقشه جامع باشد براساس احتیاجات ضروری شهر و با رعایت اولویت آنها تنظیم کند و پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور، طرح‌های مربوط به آن را بر همان اساس اجرا کند (ماده ۱۵ قانون نوسازی و عمران شهری).

از طرف دیگر همین که طرح مصوب انجمن شهر از طرف وزارت کشور تأیید شود و برای اجرا به شهرداری ابلاغ گردد، شهرداری مکلف است ظرف یک‌ماه جزئیات طرح مصوب و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای آن را برای اطلاع عموم اعلام کند و ظرف سه ماه پس از این اعلام، قیمت اراضی و اماکن و مستحقات مشمول طرح مصوب را به ذی‌نفع‌ها بپردازد و سپس با اعطای دو ماه مهلت برای تخلیه ملک نسبت به تصرف و تخریب ملک اقدام کند. عدم مراجعه مالک یا مالکان برای دریافت بها مانع از اجرای طرح نخواهد بود، لکن امکان اعتراض به اقدامات شهرداری و رسیدگی مجدد وجود دارد. در هر صورت اعتراض به ارزیابی در هیچ مورد مانع عملیات شهرداری در اجرای طرح‌های مذکور نخواهد بود (ماده ۱۷ قانون نوسازی و عمران شهری).

فرازهای ذکر شده جملگی نشان از آن دارد که مقنن قصد داشته است تسهیلات و شرایط سهل قانونی را برای اجرای طرح‌های نوسازی در اختیار شهرداری قرار دهد و شهرداری در این زمینه از اختیارات مبسوطی برخوردار باشد.

۷- اختیار ممنوع کردن ایجاد ساختمان و احداث بنا:

به استثنای ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداری‌ها اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر را دارند و به موجب تبصره ماده مرقوم شهرداری‌ها مجازند مادامی که نقشه جامع شهر تهیه و تصویب نشده است، ایجاد ساختمان و احداث هرگونه بنا و تأسیسات را در قسمتی از محدوده شهر فقط برای یک بار و با ذکر علت، حداکثر برای مدت سه سال ممنوع اعلام کنند و پس از تهیه و تصویب نقشه جامع شهر مکلف‌اند حداکثر ظرف مدت دو سال نقشه‌های تفصیلی را تهیه کنند و اراضی و باغ‌ها و

املاکی را که براساس نقشه مذکور در معرض طرح‌های احداث و توسعه معابر و میادین واقع می‌شود، مشخص گردانند و احداث هرگونه بنا و تأسیسات را در این گونه اراضی ممنوع کنند.

مقنن اختیار ممنوع کردن ایجاد ساختمان و احداث بنا را به عنوان تدبیری حمایتی از شهرداری‌ها به منظور توفیق در نوسازی شهرها مقرر کرده است.

۸- نوسازی وسیع تر از میزان مورد احتیاج طرح:

براساس ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداری‌ها می‌توانند در موقع تنظیم و اجرای طرح‌های نوسازی با رعایت نقشه جامع یا نقشه‌ها در شهر، طرح‌های مرتبط را به تناسب موقعیت محل و ضوابطی که وزارت کشور تعیین و اعلام می‌کند، وسیع‌تر از میزان مورد احتیاج طرح، تنظیم و اجرا کنند و اراضی مازاد را در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده و با رعایت آیین‌نامه معاملات شهرداری به فروش برسانند و وجوه به دست آمده را به حساب درآمد نوسازی و عمران شهری منظور کنند.

۹- تودیع بهای املاک واقع در طرح در صندوق ثبت و امضای سند انتقال:

به موجب ماده ۲۵ قانون نوسازی و عمران شهری، در خصوص املاکی که باید در اجرای طرح به شهرداری منتقل گردد چنانچه به دلایلی امکان تنظیم سند رسمی فراهم نشود، دادستان یا نماینده وی سند را امضا و آن را به شهرداری منتقل می‌کند و بهای ملک با رعایت مقررات در صندوق سپرده‌داره ثبت تودیع می‌گردد. مقنن در قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷، همان‌گونه که ملاحظه می‌شود در مقایسه با اختصاری که در ماده ۱۱۱ الحاقی به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ در زمینه «نوسازی بافت‌های فرسوده شهرها» آمده بود، با عنایت به مجموعه شرایط سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی حاکم بر آن زمان، گام بلندی به سوی نیل به هدف «نوسازی» برداشته است. زیرا در اغلب فرازهای این قانون نوعی تکامل و ترقی به چشم می‌خورد، اما مهم این است که مقایسه شهرهای امروزی کشور با شهرهای سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۰ چندان پذیرفتنی و بی‌اشکال نیست. شاید مقررات تصویب شده در آن دوره زمانی، برای شهرداری‌های کوچک و کم جمعیت نیز با دشواری‌هایی مواجه باشد چه رسد به شهرداری‌های شهرهای بزرگ‌تر و به ویژه کلان‌شهرها.

به همین خاطر هنگامی که از «نوسازی بافت‌های فرسوده» سخن به میان می‌آید - به خصوص در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها - بایستی با دقت بیشتری به موضوع پرداخت و جوانب گوناگون این مهم را به درستی و واقع‌بینانه مورد نظر قرار داد زیرا برای اجرای طرح‌های گوناگون نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، پرسش‌های مختلفی پیش روی متولیان و مجریان قرار دارد که برنامه‌ریزان و مراجع قانونی باید به درستی پاسخگوی آن باشند و باید به شیوه‌ای عمل کنند که با کمترین امکانات بیشترین نیازمندی‌ها برطرف شود.



نوسازی بافت‌های فرسوده، نگاه‌ها و نیازهای جدید:  
اکنون با نگاهی نزدیک‌تر به مسئله «نوسازی  
بافت‌های فرسوده شهری» می‌پردازیم:

#### الف- معنای لغوی:

از «نوسازی» به عمل یا فرایند از میان بردن نشانه‌های  
خرابی، پوسیدگی و کهنگی و نیز ترمیم، مرمت و تعمیر یاد شده  
است.<sup>(۱)</sup>

«بافت» در لغت به معنای شالوده، ساختمان یا ذرات هر چیز  
با توجه به اجزای تشکیل دهنده آن و عناصر شکل‌دهنده یا  
ماهیت فیزیکی آن است.<sup>(۲)</sup>

برای معنای «فرسوده» عبارت فاقد کارایی بر اثر کار سخت  
و طولانی، سست یا تغییر شکل یافته، به کار رفته است.<sup>(۳)</sup>

همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد، نوسازی لزوماً به معنای از  
نو ساختن کل یک چیز نیست بلکه ترمیم، مرمت یا تعمیر را نیز  
در بر می‌گیرد. به نظر می‌رسد که در معنا و مفهوم حقوقی آن  
نیز همین معنا سرایت دارد.

#### ب- مفهوم حقوقی:

با عنایت به معنای لغوی یاد شده و مجموعه مستندات  
قانونی ذکر شده و مقررات مندرج در ماده ۱۱۱ الحاقی به  
قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۵ و قانون نوسازی و عمران  
شهری مصوب ۱۳۴۷ ممکن است تصور شود:

اولاً: نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اختصاص به  
بافت‌های مسکونی و تجدیدبنا در سکونت‌گاه‌های شهری  
دارد.

ثانیاً: شهرداری‌ها در اجرای طرح‌های گوناگون نوسازی  
بافت‌های فرسوده نیازمند مقررات جدید نیستند و با همین  
مقررات می‌توانند تمامی نیازهای خود را در این زمینه بر طرف  
سازند.

اما واقعیت امر جز این است. به نظر می‌رسد رشد روزافزون  
شهرها و افزایش بی‌رویه محدوده شهرها و سکونتگاه‌های  
کشور به درجه‌ای از حساسیت رسیده است که با مقررات و  
برنامه‌ریزی‌های ساده گذشته نمی‌توان از عهده تأمین حداقل  
رفاه شهری برای شهروندان برآمد.

#### ج- ضرورت‌ها در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری:

در زمان حاضر دیگر نمی‌توان با روش‌های ابتدایی و  
مصوبات ساده و جزئی، محله‌های فرسوده و قدیمی و کهنه  
شهرها را ساماندهی کرد. در موارد گوناگون خلأهایی وجود  
دارد که رفع آنها موفقیت و سرعت پیشرفت اجرای برنامه‌های  
نوسازی را دو چندان می‌کند.

اگرچه قوانین و مقررات موجود نیز برای شروع کار و آغاز  
بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری کافی است و  
می‌توان از تمامی ظرفیت‌های قانونی موجود حداکثر بهره‌را  
برد، لکن به نظر می‌رسد با عملیاتی شدن مقررات موجود،  
مطالعات مربوط به قوانین و مقررات و دستورالعمل‌ها و  
شیوه‌نامه‌های حقوقی برای اجرای این امر نیاز به تحکیم و  
تقویت دارد:

۱- شهرداری‌ها باید قبل از هر اقدامی با دقت و ظرافت  
کامل نسبت به شناسایی محله‌ها، مناطق، بافت‌ها، نواحی،

ساختمان‌ها و مستحقات قدیمی و فرسوده در محدوده قانونی  
و حریم شهر اقدام کنند. این موضوع باید در دوره یا دوره‌های  
مالی و زمانی مصوب و از پیش تعیین شده محقق گردد زیرا  
بدون پیش‌بینی این اقدامات در برنامه‌های سالیانه و بودجه‌ها  
و اعتبارات مصوب، استحکام قانونی لازم را به دست نخواهند  
آورد.

۲- شوراها و شهرداری‌ها با بایستی براساس مطالعات فنی و حقوقی  
که انجام آنها را به شهرداری‌ها تکلیف می‌کند، مصوبات خود  
را به گونه‌ای تنظیم و تنسیق کنند که علاوه بر رعایت  
ظرفیت‌ها و توانایی‌های هر شهر و شهرداری، دست شهرداری  
را برای ورود جدی و کارساز به امر بهسازی و نوسازی  
بافت‌های فرسوده بگشایند.

یادآوری این نکته ضروری است که یکی از مهم‌ترین جوانب  
ورود به امر نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، انجام مطالعات  
مربوط به اقتصاد شهری و بازدهی فعالیت‌های مربوط به  
نوسازی است، زیرا در صورت عدم بازدهی اقتصادی، ورود به  
این مقوله ممکن است زیان‌های اقتصادی و اجرایی جبران  
ناپذیری برای شهر و شهرداری در برداشته باشد.

۳- شهرداری‌ها و شوراها و شهرداری‌ها همواره باید به این مهم واقف  
باشند که در زمان حاضر بدون هماهنگی با مراجع ذی صلاح  
قانونی نمی‌توانند از عهده انجام بهینه امر نوسازی برآیند؛ این  
مراجع عبارت‌اند از: استانداری‌ها و وزارت کشور به‌ویژه هنگام  
تصویب طرح‌ها و ایجاد تغییرات در نوع استفاده از اراضی و  
املاک در طرح هادی شهرهایی که نقشه جامع شهری ندارند  
(موضوع تبصره ذیل ماده ۹۸ قانون شهرداری مصوب  
۱۳۴۵)؛ کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای  
عالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۵۱ در مورد تغییرات  
نقشه‌ها در شهرهایی که نقشه جامع آنها به تصویب رسیده  
است، منحصراً هنگام تغییراتی غیراساسی که براساس طرح  
جامع شهر مغایرت ندارند؛ و نیز شورای عالی شهرسازی و  
معماری در مواردی که تغییرات پیشنهادی برای استفاده جدید  
از اراضی و املاک واقع در شهرها به منظور نوسازی بافت‌های  
فرسوده شهری با طرح جامع آن شهر مغایرت اساسی دارد. از  
آنجا که این نهادها برای تصویب عملیات شهرداری در  
نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان مراجع  
صالح قانونی تلقی می‌شوند، باید با گزارش‌های مستند  
توجیهی کامل مواجه گردند. در صورت عدم توفیق شهرداری  
در قانع کردن این مراجع و در نتیجه مخالفت مراجع تعیین شده  
در قانون با اقدامات شهرداری، شهرداری در این کار به نتیجه  
مطلوب نخواهد رسید.

از سوی دیگر مراجع قضایی نیز در زمره مراجعی هستند که  
شهرداری‌ها بدون هماهنگی فنی و حقوقی با آنها نمی‌توانند  
از عهده کوچک‌ترین اقدام تملکی برآیند. در زمان حاضر  
مهم‌ترین قانون معتبر و لازم‌الاجرا برای انجام اقدامات  
تملکی به وسیله شهرداری‌ها، قانون نحوه خرید و تملک  
اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و  
نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب است که باید با  
رعایت مقررات مندرج در مورد قانون نحوه تقویم ائینه و املاک

مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ به اجرا درآمد. «تملك اراضی و املاک واقع در محدوده قانونی و حریم شهرها» یکی از مهم‌ترین ابزارهای حقوقی موفقیت شهرداری‌ها در «نوسازی بافت‌های فرسوده شهری» است. انجام اقدامات تملکی در قالب توافق با ذی‌نفع، اعمال مواد (۸) یا (۹) لایحه قانونی نحوه خرید و تملك اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ هر یک به نوبه خود مستلزم مراعات نوعی الزامات و تشریفات قانونی است. اعمال مواد (۸) و (۹) لایحه مذکور در هر صورت مستلزم هماهنگی و اخذ موافقت مرجع قضایی تعیین شده در قانون است و اقدامات تملکی شهرداری‌ها بدون هماهنگی با مرجع یاد شده می‌تواند موجبات عدم موفقیت شهرداری را در اجرای برنامه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری فراهم آورد.

اعمال ماده (۹) لایحه مذکور در خصوص شهرداری‌ها مستلزم اخذ موافقت وزیر کشور است و شوراها و شهرداری‌ها بدون اخذ موافقت وزیر کشور آن هم براساس گزارش توجیهی مستند متضمن فوریت اجرای طرح نوسازی بافت فرسوده مورد درخواست، امکان اجرای سریع طرح را نمی‌یابند.

۴- ممکن است این توهم ایجاد شود که قانونگذار فقط در مورد نوسازی بافت‌های مسکونی فرسوده تأکیدات خود را اعمال کرده است. حال آنکه استفاده مسکونی یکی از انواع استفاده‌های گوناگون مورد نیاز برای زندگی شهری است، بنابراین برنامه نوسازی بافت‌های فرسوده در طبقات و انواع و اقسام مختلف دیگری نیز می‌تواند اجرا شود. نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده صنعتی، تجاری، اداری، تجهیزات شهری و خدماتی مورد نیاز زندگی شهری نیز می‌تواند در برنامه‌های گوناگون نوسازی مورد نظر قرار گیرد. بنابراین چنانچه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری منحصراً در بافت‌های قدیمی و کهنه مسکونی آغاز گردد، شهرداری‌ها لاجرم می‌بایست در این محدوده‌ها نسبت به تأمین سرانه‌های عمومی و خصوصی از قبیل استفاده‌های تجاری، اداری، صنعتی، امکانات و تأسیسات عمومی شهری پیش‌بینی لازم را به تناسب محدوده اجرای طرح نوسازی بافت فرسوده شهری به عمل آورند، در غیر این صورت دستیابی به نتایج مورد انتظار، چندان ساده و چه بسا امکان‌پذیر نخواهد بود.

۵- نکته دیگری که یادآوری آن ضروری می‌نماید این است که اگرچه شهرداری‌ها مجازند به استناد بند ۱۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ برای حفظ شهر از خطرهای ناشی از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه‌ها و اماکن عمومی و دالان عمومی و خصوصی و نظایر اینها رفع خطر کنند و تدابیر مؤثری در این زمینه اتخاذ کنند، لکن از آنجا که عموماً خطرهای ناشی از استحکام نداشتن ابنیه و ساختمان‌های احداث شده در شهر غالباً به دلیل فرسوده بودن این مستحقات است، به نظر می‌رسد شهرداری می‌تواند به منظور رفع خطر از بافت‌های مختلف فرسوده شهری برای نوسازی آنها برنامه‌ریزی لازم را انجام دهد.

۶- در تشخیص نوع «نوسازی بافت‌های فرسوده» نیز شهرداری‌ها و شوراها باید «خرد» و «کلان» بودن بافت فرسوده را به صورتی کاملاً فنی و حساب شده مورد نظر قرار دهند، زیرا در مراحل اجرایی علی‌القاعده در برنامه‌ریزی‌های کلان اگرچه توان مضاعفی از شهرداری‌ها صرف نوسازی بافت‌های فرسوده می‌شود، لکن به همان اندازه بازدهی اقتصادی آن با ارزش افزوده احتمالی ناشی از اقدامات شهری، تضمین و اعتبار بیشتری پیدا می‌کند. به همین دلیل منطقی‌تر این است که شهرداری کار نوسازی بافت‌های فرسوده را در مواردی که بافت فرسوده و مستحقات نیازمند به نوسازی، از اندازه معینی کوچک‌تر باشند در اختیار ذی‌نفع‌ها و شهروندان قرار دهد تا با رعایت الزامات ابلاغی از سوی شهرداری‌ها آن را به اجرا درآورند. در این صورت شهرداری فرصت می‌یابد تا در نوسازی بافت‌های کلان فرسوده، مدیریت مطالعه و اجرای برنامه نوسازی را به عهده بگیرد. طبیعی است اعمال این مدیریت نافی استفاده مطلوب و مقتدرانه و مدیرانه از بخش خصوصی و پیمانکاری واجد صلاحیت نخواهد بود.

۷- جایگاه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و وزارت کشور در طراحی و برنامه‌ریزی‌های فنی و تخصصی و نیز انجام مطالعات حقوقی مورد نیاز برای اجرای برنامه‌های اصولی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نباید نادیده گرفته شود. وزارت کشور و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها می‌توانند با طراحی‌های جدید و ایجاد نوعی وحدت رویه عملی و تدوین مکانیسم‌های اداری و ستادی برای کلیه شهرداری‌ها و در عین حال پیش‌بینی فضاهای مورد نیاز برای اجرای برنامه‌های نوسازی مدون با توجه به خصوصیات گوناگون سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هر شهر کار را به جایی برسانند که شهرداری‌ها علاوه بر استفاده از تجربیات گذشته به نوعی خلاقیت و ارائه راهکارهای جدید برای اجرای سریع و بموقع برنامه‌های نوسازی بافت‌های شهری دست یابند. این حمایت‌ها می‌تواند به ویژه در زمینه تدوین برنامه و نظام جامع نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بخش طرح و برنامه، تسهیل قوانین و مقررات جاری و تهیه پیش‌نویس مقررات و قوانین پیشنهادی تکمیلی و نیز تهیه دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های مستقل و یا اجرایی در بخش حقوقی، تدوین مشخصات و مختصات مورد نیاز برای گزارش توجیهی از منظر اقتصادی در بخش اقتصاد شهری و رعایت جوانب اجرایی دیگر پدیدار گردد.

آخرین یادآوری این است که اجرای موفق تمامی برنامه‌های شهری و به ویژه اجرای برنامه‌های مربوط به نوسازی بافت‌های فرسوده، با عنایت به پیچیدگی زندگی شهری بی‌نیاز از استفاده از خدمات تخصصی بخش‌های خصوصی صلاحیت‌دار نخواهد بود و وزارت کشور و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها می‌تواند در همه زمینه‌ها نسبت به درجه‌بندی ارائه‌کنندگان خدمات مورد نیاز در بخش‌های مختلف اعم از برنامه‌ریزی، اداری، مالی، حقوقی، فنی و اجرایی اقدام کنند و با تخصیص اعتبارات لازم به این کار سرعت بخشند.

پانویشت:

۱- حکمی، نسرتین، نسترین، فرهنگ فارسی امروز، ۱۳۷۵، مؤسسه نشر کلمه.

۲- همان

۳- همان

# سمنان و بازگشت به فروتنی کویری

گفت و گو با رمضان علی باقری  
شهردار سمنان  
محمد سالاری راد

خدمات رسان، امکان توزیع خدمات به این گستردگی را ندارند. برای مثال ما همواره دچار مشکل قطعی آب و نارسایی گاز هستیم. خدمات شهرداری همچون آسفالت، رُفت و روب و نظافت، جمع‌آوری زباله، تأمین فضای سبز و جز آنها با سختی انجام می‌شود. حتی در نظر بگیرد که تأمین امنیت، تأمین فضاهای آموزشی و بهداشتی و درمانی با چه دشواری و هزینه‌ای ممکن خواهد شد. از طرف دیگر، جابه‌جایی جمعیت سبب فرسودگی بافت قدیم شهر شده است، چرا که انگیزه، سرمایه و جمعیتی برای این بافت باقی نمانده است تا به نوسازی بپردازد. بنابراین سیاست گسترش شهر، سیاست درستی نبوده است.

## ● برای تصحیح این حرکت، اکنون سیاست شما چیست؟

○ کوشش ما بر آن است که جمعیت را بار دیگر به مرکز شهر و بافت قدیم بکشانیم. و در جلساتی که با اعضای شورای شهر، کمیسیون ماده ۵ و دیگر مسئولان شهر و استان برگزار کردید، تصمیم بر آن شد که کمر بندها را سفت ببندیم، از افزایش سطح شهر جلوگیری کنیم، تمامی باغ‌ها و مزارع موجود در محدوده قانونی را حفظ و از تغییر کاربری‌شان جلوگیری کنیم، شهر را به ارتفاع ببریم و با سیاست‌های تشویقی و یارانه‌ای بافت قدیم را نوسازی کنیم. خوشبختانه مردم شهر سمنان نسبت به بافت قدیم حساسیت ویژه‌ای دارند و با تغییر جهت سیاست‌های شهرداری و مدیریت شهر، تقاضا برای صدور پروانه‌های نوسازی افزایش یافته است. البته بافت قدیم شهر دچار مشکلاتی است که از جمله آنها دسترسی‌های نامناسب و تنگی است که امکان نفوذ تأسیسات و عبور و مرور سواره را مشکل - و در بعضی از نقاط ناممکن - می‌سازد. همچنین در بسیاری از نقاط این بافت، ساختمان‌ها و شبکه معابر ارزشمند تاریخی وجود دارد که باید آنها را حفاظت کرد. بدیهی است که تعمیم ضوابط شهرسازی به این بافت، سبب گریز مجدد جمعیت خواهد شد. بنابراین، ما برای این بافت از ضوابط ویژه همراه با

سمنان، مرکز استان سمنان و از جمله شهرهای ایالت باستانی قومس در حاشیه شمالی کویر، شهری کویری است که فروتنی را از بیکرانی زمین زیرپا و آسمان بالای سر آموخته است و بدان سبب قدردان آن چیزی است که در سفره همین زمین و آسمان به او عطا شده است. گرچه زمین همواره در پیش او گشوده بود، او گلیم خود را تا آن حد گسترده بود که آسمان اجازه داده است. شهرهای کویری، همگی چنین اند: فشرده و بهینه و منطبق بر طبیعت خود.

اما در روزگار جدید چه شده است که این فروتنی را به کناری نهاده‌اند و کویر را با حرص و آز خود قطعه‌قطعه کرده و بر جای شهر بهینه باستانی، شهری مصرفی بنا کرده‌اند؟ وسعت کنونی این شهر ۲۸۰۰ هکتار و جمعیت آن که در سال ۱۳۷۵ حدود ۹۱ هزار نفر بود، اکنون به ۱۲۱ هزار نفر رسیده است. بدین ترتیب تراکم ناخالص جمعیتی شهر سمنان ۴۲ نفر در هکتار به دست می‌آید؛ که یادآور زندگی روستایی است.

## ● آقای شهردار، از دیدگاه شما چه عواملی سبب گستردگی شهر شده‌اند؟

○ گستردگی بی‌رویه شهر سمنان نتیجه سیاست‌های نادرست سال‌های گذشته است. این‌گونه عنوان کرده بودند که گویا قرار است بخشی از وظایف تهران بر عهده شهرهای نزدیکش، همچون سمنان گذاشته شود. از این‌رو پیرامون شهر را که کویر است و از دیدگاه آنها بی‌ارزش، به زیر طرح‌های آماده‌سازی بردند. بر اثر آن، جمعیت بافت قدیم شهر تخلیه گردید و به مناطق تازه‌ساز کوچ داده شد.

● تأثیر این جابه‌جایی را چگونه ارزیابی می‌کنید؟  
○ این گستردگی بیش از اندازه، مشکلات زیادی را بر شهر تحمیل کرده است. از طرفی، شهرداری و سازمان‌های



رمضان علی باقری با ۲۵ سال سابقه تصدی در شهرداری‌های کشور، یکی از قدیمی‌ترین شهرداران است. وی پیش از این شهردار شهرهایی همچون بسطام، مهدی‌شهر، دامغان، خرمشهر، ملایر، همدان، شاهرود و ساری بوده است. باقری مدت چهارماه است که به وسیله شورای شهر سمنان به شهرداری سمنان برگزیده شده است.



گرفتم برای بافت تاریخی شهر از برخی ضوابط چشمپوشی کنیم. در برخی از مناطق نیز گاه می‌توان با یک دسترسی ساده، همچون پل عابر پیاده، شرایط را بهبود بخشید.

● آیا انگیزه افزایش درآمد در این بررسی نیز نقش داشته است؟

○ خیر، من معتقدم که درآمدهای ناشی از تراکم، درآمدهای پایداری نیستند و بنیاد مالی شهرداری به هیچ‌وجه نباید بر چنین درآمدهایی گذاشته شود. شهرداری‌ها باید به سمت درآمدهای پایدار و مستمر گرایش یابند. انگیزه ما از این بررسی، صرفاً تصحیح روند نادرست گذشته بوده است.

● سهم درآمدهای ناشی از فروش تراکم در سال گذشته و امسال چقدر است؟ به نظر می‌رسد که این سهم معیار مناسبی است.

○ در سال گذشته، از ۶ میلیارد تومان درآمد کسب شده شهرداری سمنان، حدود ۸۰۰ میلیون تومان - یعنی حدود ۱۳ درصد - به فروش تراکم اختصاص داشته است. در سال جدید هم تاکنون حدود ۲۰۰ میلیون تومان از این محل درآمد داشته‌ایم. البته در این کاهش دو عامل اصلی دخالت دارند. یکی اینکه ما اصلاً این درآمد را قبول نداشتیم و به دلیل اینکه به مشاور گفته بودیم در این زمینه بررسی و امکان‌سنجی کند، فروش تراکم هم متوقف شده بود. عامل دوم، رکود ساخت و ساز در کشور است که بر کاهش تقاضای تراکم تأثیر گذاشته است.

● با فرض آنکه ساخت‌وسازها از رکود خارج شود، سیاست شما برای کنترل موج جدید ساخت‌وساز در شهر

انصاف‌های لازم استفاده می‌کنیم. برای مثال، در این بافت از تعریض برخی از معابر که عرض ۳-۲ متری دارند چشمپوشی می‌گردد؛ اما کوشش می‌شود پارکینگ‌هایی در نزدیکی هر چند واحد مسکونی تأمین گردد. ضوابط تشویقی نیز برای تجمع در نظر گرفته شده و ارتفاع ساختمان‌های این بافت تا دو طبقه تعیین گردیده است. برای بازسازی این بافت که حدود ۴۲۰ هکتار وسعت دارد تقاضای ۵ میلیون دلار وام از بانک جهانی کرده‌ایم؛ و به هر حال امیدواریم این سیاست‌ها اشتباهات گذشته را تا حدودی تصحیح کند.

● گذشته از بافت قدیم، سیاست‌های شما برای توزیع جمعیت و تراکم در قسمت‌های تازه ساز و گسترش یافته شهر چیست؟

○ من معتقدم که توزیع تراکم مثل همه مسائل شهری، مسئله‌ای بسیار پیچیده و در هم تنیده است. اگر قرار باشد یک طبقه به طبقات موجود افزوده شود یعنی جمعیت موجود باید دو برابر گردد. لیکن پیش از آن لازم است که فضای آموزشی، درمانی، فرهنگی، سبز و به ویژه معابر برای این افزایش جمعیت آماده شده باشند. از این رو در ابتدای تصدی اینجانب در شهرداری به متخصصان مشاور طرح شهر گفته شد که مناطق مناسب را برای افزایش تراکم جست‌وجو کنند و ضمن بررسی موانع و مشکلاتی که برای امکان‌ناپذیر بودن افزایش تراکم در دیگر مناطق وجود دارد، راه‌های برطرف کردن آنها را پیشنهاد دهند. مشاور طرح پس از دو ماه بررسی ۱۹ منطقه از ۳۰ منطقه را دارای توان لازم برای افزایش تراکم دانست، اما ۱۱ منطقه دیگر به دلیل نداشتن شرایط پیش‌گفته امکان افزایش تراکم را در شرایط موجود نداشته‌اند. در همین بررسی بود که تصمیم

سمنان چیست؟ منظور این است که علاوه بر سیاست‌های توزیع تراکم، ساختمان‌ها را از نظر استحکام، سطح زیر بنا، جهت‌گیری، جلوگیری از اتلاف انرژی، نما و جز آنها چگونه کنترل می‌کنید؟

○ در فرایند ساخت‌وساز، شهرداری فقط ابتدا و انتها را در اختیار دارد. در جریان ساخت‌وساز شهرداری دخالت چندانی ندارد و این سازمان نظام مهندسی است که باید بر کیفیت ساختمان‌ها نظارت کند. شهرداری، پروانه را در صورتی صادر می‌کند که نظام مهندسی یک مهندس ناظر را بر آن ساختمان بگمارد. طبق قانون، انتظار بر آن است که مهندس ناظر بر تخلفات ساختمانی و اُفت کیفی ساختمان نظارت داشته باشد و از آنها جلوگیری کند.

● چه کسی بر کار مهندس ناظر نظارت می‌کند؟  
مشاهده شده که برخی از مهندسان ناظر فقط در پایان کار، ساختمان را تأیید می‌کنند، اما فرایند را به همان بسازو بفروش‌ها واگذار می‌کنند.

○ یکی از گلایه‌های ما هم از سازمان نظام مهندسی همین است. متأسفانه دیده شده است که برخی از مهندسان ناظر به اصطلاح امضافروشی می‌کنند. من حتی موردی را در شهر ساری مشاهده کردم که مهندس ناظر نشانی ساختمان را نمی‌دانست و هنوز آن ساختمان را ندیده بود. البته در سمنان هنوز به چنین مواردی برخورد کرده‌ایم، اما به هر حال وجود دارد. شهرداری امکانات محدودی دارد و نمی‌تواند برای هر ساختمان یک مأمور بگذارد. اما کوشیده‌ایم از طریق معاونت فنی و عمرانی نظارت نامحسوس داشته باشیم و در مواردی، از پذیرش امضای مهندس ناظر سر باز زده‌ایم.

● سال گذشته یکی از مهیب‌ترین زلزله‌های تاریخ در

شهر بم رخ داد. شما از این تجربه چگونه استفاده کردید؟  
○ در آن زمان، من شهردار ساری بودم. به فاصله‌ی یکی دو روز تیم آتش‌نشانی و امداد خود را برای عملیات کمک‌رسانی و زنده‌یابی به شهر بم اعزام کردیم. اما خودم بعد از ۱۲-۱۰ روز دیداری از این شهر داشتم و مشاهده کردم که اگر کمترین ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ را رعایت می‌کردند تلفات تا این حد نمی‌بود. به این منظور تعداد زیادی از افراد درگیر در ساخت‌وساز را به این شهر اعزام کردیم تا از نزدیک همه چیز را ببینند، که این امر تأثیر بسیار زیادی داشت. پیش از آن، برای رعایت این آیین‌نامه خیلی مقاومت می‌شد، اما پس از زلزله بم، این مقاومت‌ها به حداقل رسید.

اینجانب در مصاحبه‌ای هم که در رسانه‌های گروهی استان مازندران پخش شد، گفتم که رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ تنها ۵ درصد به هزینه‌های ساختمانی می‌افزاید اما ایمنی ساختمان و سلامتی ساکنان را ۱۰۰ درصد افزایش می‌دهد.

● با توجه به موقعیت پرخطر سمنان در کمربند زلزله، به نظر می‌رسد که باید ضوابط و دستورالعمل‌ها برای کنترل ساخت‌وسازها، بیش از این شفاف باشد. به هر حال باید کنترل صورت گیرد به هر طریق و به وسیله هر کس. در مجموع، شهرداری چه ابزارهایی را در اختیار دارد؟

○ اتفاقاً بحث اساسی همین است. شهرداری ابزار مناسبی در دست ندارد. من در طول ۲۵ سال سابقه شهرداری در شهرهای مختلف، هنوز نتوانسته‌ام تعریف مشخصی از این ابزار داشته باشم. هنگامی که ما تخلفات ساختمانی و نبود استحکام لازم را در ساختمان‌ها مشاهده می‌کنیم، چه می‌توانیم بکنیم؟ اگر دستور تخریب بدسیم، یا مصالح را جابه‌جا کنیم، یا ابزار کار آنها را بگیریم، یا راه آنها را ببندیم، می‌توانند شکایت کنند؛ و در تمام موارد هم دستگاه قضایی به نفع سازنده و به ضرر شهرداری



آفت‌گیرسازدهی بهسازای آن

حکم خواهد داد. دستگاه قضایی البته بر معیارهای قانونی، عرفی و شرعی خود استوار است و حتماً از آن دیدگاه، رفتاری منطقی هم دارد. زمانی که آیت‌الله یزدی رئیس قوه قضاییه بود و عبدالله نوری وزیر کشور، پیشنهادی به قوه قضائیه داد که برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی شهرداری بتواند اقداماتی را انجام دهد. ایشان هم گفتند که این اقدامات خلاف است و شهرداری فقط می‌تواند ساختمان را از طریق نیروی انتظامی پلمپ کند. اما سازندگان، پلمپ‌ها را می‌شکستند، چون اطلاع داشتند که شکستن پلمپ جریمه سنگینی ندارد. شاید این مسائل گفتن نداشته باشد که بسیاری از بسازوبفروش‌ها خلافتکاری‌های خود را در پشت اقشار مستضعف پنهان می‌کنند. مثلاً در ظرف یکی دو شب ساختمانی ساخته می‌شد و خانواده‌ای پرآلود که زن آبستنی هم در میان آنها بود، در آن ساختمان ساکن می‌شدند. آن‌گاه شهرداری جرئت دست زدن به چنین ساختمانی را نمی‌یافت.

● در باره تخلفات ساختمانی، به نظر می‌رسد که دست شهرداری کاملاً بسته نیست؛ و از جمله آنها جریمه این تخلفات است. سیاست شما در این باره چیست؟

○ یکی از راه‌های کاهش تخلفات، افزایش جریمه است؛ زیرا تجربه نشان داده است که با افزایش جریمه، مثلاً در رانندگی، تخلفات به شدت کاهش یافته است. از این رو از اولین مصوبه‌های شورای شهر، افزایش جریمه تخلفات است. در گذشته به ازای هر مترمربع تخلف حدود ۲۷ هزار تومان جریمه در نظر می‌گرفتند اما با مصوبه جدید این رقم، حداقل به ۹۰ هزار تومان رسید و در مواردی دو تا سه برابر هم خواهد شد. شهر سمنان شهر کوچکی است و خبر افزایش میزان جریمه به سرعت در شهر پخش شده است و امیدواریم بدین ترتیب تخلفات کاهش یابد.

● افزایش جریمه ممکن است در مورد ساختمان سازی به نتایج مشابه با رانندگی منجر نشود. این مسئله هم می‌تواند موجب چشمپوشی شهرداری‌ها نسبت به تخلفات گردد چون به افزایش درآمد منجر می‌شود، و هم آنکه

جدول گذاری معابر



هزینه جریمه را در نهایت سازنده نمی‌پردازد بلکه سازنده بنا این هزینه را به کل هزینه‌های ساختمانی سرشکن خواهد کرد. به اصطلاح، اصابت مالیاتی در نهایت گریبان مصرف‌کننده را خواهد گرفت.

○ در افزایش جریمه انگیزه ما به هیچ‌وجه افزایش درآمد نبود، زیرا تجربه ۲۵ ساله من نشان می‌دهد که این درآمدها پایدار نیست. ممکن است در یک مقطع کوتاه درآمدی به صندوق شهرداری واریز شود، اما به دلیل ناپایداری آن، شهر را نمی‌توان بر آن مبنا اداره کرد و انتظارات دائمی و درازمدت شهروندان را برطرف ساخت. اما درباره اینکه مصرف‌کننده نهایی، پرداخت‌کننده واقعی جریمه است باید بگویم همه ساختمان‌ها که تخلف نمی‌کنند. اگر سازنده‌ای تخلف کرد، هزینه‌هایش را افزایش می‌دهد و قیمت تمام شده ساختمان در مقایسه با دیگر ساختمان‌ها بالاتر می‌رود و بدیهی است که در بازار ساختمان سازی، چنین سازنده‌ای برنده نخواهد بود.

● البته این فرض به شرط آن است که تعداد معدودی از سازنده‌ها تخلف کنند. اما در شهری همچون تهران، تخلف امری عادی است و بازار هم بر مبنای همین تخلفات شکل گرفته است.

○ ما درباره سمنان صحبت می‌کنیم. مسائل تهران بسیار پیچیده‌تر است.

● از دیگر ابزارهایی که در دست شهرداری است، پایان کار است. اما مشاهده می‌شود که تعداد زیادی از ساختمان‌ها نما ندارند، یا ناکامل‌اند و ضوابط در آنها رعایت نشده است، اما سکونت و فعالیت در آنها وجود دارد. آیا می‌توانید از این ابزار برای سامان دادن به ساخت‌وسازها و به ویژه به سیمای شهر استفاده کنید.

○ پایان کار یعنی کار تمام شد؛ یعنی در اصطلاح مأموران شهرداری، ساختمانی که جاروب کش است. اما همیشه این طور نیست. برای مثال سازنده‌ای، کارش در گرو وام بانکی است. و اگر وام گرفته باشد، نمی‌تواند تقسیط کند و اگر نکند، باید جریمه‌های سنگینی به بانک بپردازد. بنابراین ما تعریف پایان کار را تعدیل کرده‌ایم. در این تعریف، هیچ‌گونه چشمپوشی نسبت به نما نداریم. هنگامی که پروانه صادر می‌شود مهری بر پروانه زده می‌شود که پایان کار بدون نما سازی صادر نمی‌گردد. اما می‌توانیم نسبت به سفید کاری، کاشی کاری و برخی از تأسیسات چشمپوشی داشته باشیم. چون نما حق عمومی است و افراد معمولاً در برابر حق عمومی اهمال بیشتری دارند اما نازک کاری داخل ساختمان حق خصوصی است و انگیزه برای تکمیل آن قوی‌تر است. بالاخره، دستشویی و آشپزخانه تکمیل خواهد شد. اما ممکن است نما، هیچ‌گاه تکمیل نشود. بنابراین، معادله قبلی را برعکس کردیم و حق عمومی را بر حق خصوصی ترجیح دادیم. البته اجازه سکونت و فعالیت ربطی به ما ندارد. آنچه که در دست ماست، پایان کار است.

● از اینکه با وجود بیماری، در این مصاحبه شرکت کردید، متشکریم.

## فراز و نشیب قانون شوراها

### چالش‌های مجلس اول و وزارت کشور

(قسمت ششم)

مریم بیژنی  
کارشناس ارشد تاریخ

افکار محافظه کارانه چندان عجله‌ای هم برای اجرای این قانون نداشته و به نظر می‌رسد طرح چنین مسائلی صرفاً بهانه‌ای بیش نبوده است. زیرا بررسی متن صورت مذاکرت مجلس و تحلیل مسائل سیاسی سال ۱۳۶۲ نشان می‌دهد که وزارت کشور همواره در پی راه کارهایی قانونی بوده است که بتواند اجرای این قانون را به تعویق بیندازد. این مسئله، موضوع اصلی چالش‌های نمایندگان مجلس و وزارت کشور قرار گرفت. از مصادیق بارز این چالش‌ها، پیشنهاد وزارت کشور به کمیسیون شوراها و امور داخلی مجلس در زمینه به تعویق افتادن اجرای انتخابات شوراها بعد از اجرای تقسیمات کشوری و تصویب لایحه از سوی شورای نگهبان و تهیه کروکی‌های لازم از مناطق مختلف کشور است، که پیشنهاد شده بود به عنوان تبصره ۲ به ماده ۲ قانون شوراها اضافه شود.<sup>(۱)</sup> اما کمیسیون شوراها با این پیشنهاد مخالفت کرد، زیرا معتقد بود مشکلی برای دولت در اجرای قانون تقسیمات کشوری وجود ندارد، «... یعنی الان دولت می‌تواند در سطح روستاها انتخابات را انجام بدهد، بعد شوراها را اسلامی در روستاها که انتخاباتش انجام شد از آنجا می‌آید به بخش و شهرستان و استان به همان ترتیبی که ما در قانون تقسیمات کشوری آورده‌ایم و لذا این تبصره را کمیسیون حذف کرد...»<sup>(۲)</sup> کمیسیون شوراها گزارش پیشنهادهای وزارت کشور و اقدامات این کمیسیون را در هنگام بررسی «لایحه الحاق سه تبصره به ماده ۲۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی کشوری» در تاریخ ۲۸ تیرماه ۱۳۶۲ با حضور وزیر کشور (ناطق نوری) به مجلس شورای اسلامی ارائه داد. با وجود اینکه موضوع اصلی جلسه بررسی لایحه مذکور بود ولی به دلیل حساسیت موضوع پیشنهاد وزارت کشور به کمیسیون در زمینه به تعویق انداختن اجرای انتخابات، بیشتر بدان پرداخته شد. نمایندگان مجلس

همان گونه که در شماره‌های پیشین ذکر شد، شکل‌گیری و تدوین قانون شوراها پس از پیروزی انقلاب اسلامی از مؤلفه‌های متعددی مانند چالش‌ها و اختلافات گروه‌های سیاسی اوایل انقلاب و اختلافات قومی تأثیر پذیرفت. این امر موجب شد که انتخابات شوراها در سال ۱۳۵۸ با موفقیت روبه‌رو نشود. پس از این وقایع به دلیل واهمه از نیروهای گریز از مرکز و همچنین وقوع جنگ تحمیلی عراق علیه ایران، افکار محافظه کارانه‌ای که خواستار محدود شدن اختیارات شوراها در مقابل گسترش مقتدرانه حیطه اختیارات دولت مرکزی بودند، امکان فعالیت بیشتری یافتند. در چنین فضایی مجلس اول در سال ۱۳۶۱ قانون شوراها را در ۵۳ ماده مورد بررسی و تصویب قرار داد. با تصویب این قانون، چالش اساسی مجلس و وزارت کشور بر سر دو موضوع لایحه انتخابات و ماده ۵۳ که به موجب آن پس از تدوین قانون شوراها قوانین مغایر با آن لغو می‌شد، آغاز گردید. در این شماره با توجه به فضای سیاسی و اجتماعی سال ۱۳۶۲ به بررسی موضوع خواهیم پرداخت.

اولین قانون شوراها پس از تصویب به منظور طی مراحل اجرایی به هیئت دولت تقدیم شد. اولین کار ضروری که می‌بایست در خصوص قانون شوراها انجام می‌گرفت، تدوین لایحه انتخابات از سوی وزارت کشور ظرف مدت دو ماه پس از تصویب این قانون بود. لیکن وزارت کشور انجام این امر را منوط به تدوین «طرح تقسیمات کشوری» کرد. مطابق نظر این وزارتخانه تا زمانی که محدوده دقیق شهرها و تقسیم‌بندی محله‌ها مشخص نشده بود، امکان تدوین لایحه انتخابات وجود نداشت. این موضوع به معنای به تعویق افتادن تدوین لایحه انتخابات شوراها بود. آن گونه که از شواهد سیاسی و اجتماعی آن دوره بر می‌آید وزارت کشور به دلیل شرایط خاص ایران در دوران جنگ و وجود

طرح این پیشنهادها و نیز تبصره اصلاحی را بهانه‌ای برای به تعویق انداختن اجرای قانون شوراها می‌دانستند. یکی از نمایندگان مجلس در همین زمینه اظهار داشته بود: «... با کمال تأسف بعد از آنکه در مجلس تصویب شد، خود نماینده محترم وزارت کشور هم بود، یکدفعه ما با یک وضع خاصی روبه‌رو شدیم که یکمرتبه آقایان آمدند گفتند باید این قانون تقسیمات کشوری باشد و عملاً مدتی که مجلس تصویب کرده و ۲ ماه گذشته، آقایان خواهان این هستند که ۲ ماه تبدیل به ۲ سال بشود. یعنی حدود ۶ ماه گذشته، ۱۸ ماه دیگر هم می‌خواهند که ۲۴ ماه بشود (۲ سال) ...»<sup>(۳)</sup> نمایندگان مجلس نسبت به تعلل وزارت کشور در اجرای قانون شوراها به بهانه آماده نشدن طرح تقسیمات کشوری معترض بودند. این موضوع به چالشی جدی بین وزارت کشور و نمایندگان مجلس تبدیل شد. نمایندگان قبول چنین درخواست‌هایی را لطمه به اعتبار قانونی مجلس می‌دانستند. زیرا این کار را به منزله فتح بابی برای سایر وزارتخانه‌ها تلقی می‌کردند که برای اجرای هر قانون چنین مهلت‌هایی را درخواست بکنند.<sup>(۴)</sup> وزیر کشور (ناطق نوری) در این جلسه به دلیل مشخص نبودن طرح تقسیمات کشوری از این لایحه دفاع کرد.<sup>(۵)</sup> با توجه به توضیحات مذکور دلایل وی برای نمایندگان قانع‌کننده نبود. به گونه‌ای که در هنگام رأی‌گیری برای سه تبصره الحاقی به ماده ۲۵ که در خصوص تعداد جمعیت روستاها و عشایری بود که می‌توان در آنها شورای روستایی یا عشایری تشکیل داد،<sup>(۶)</sup> مخالفت خود را با الحاق هرگونه ماده‌ای به قانون شوراها نشان دادند و با اکثریت آرا این تبصره‌های الحاقی را رد کردند.

واقعیت این است که به دلیل شرایط آن روز جامعه ایران و تسلط ایده‌های تمرکزگرایانه و وا همه از نیروهای گریز از مرکز، وزارت کشور درصدد اجرای این قانون نبوده است. چنانکه پس از تدوین قانون تقسیمات کشوری نیز قانون شوراها به مرحله اجرا در نیامد و صرفاً در مجلس بحث‌های مختلفی در مورد آن صورت گرفت و اصلاحات متعددی برای آن تهیه شد.

با توجه به اینکه وزارت کشور نتوانست نمایندگان مجلس را به تعویق تدوین لایحه انتخابات از سوی این وزارتخانه قانع کند، بنابراین می‌بایست زمینه‌های تشکیل شوراها را فراهم می‌آورد. و چون تصمیم و اراده‌ای هم برای تشکیل بموقع این نهاد وجود نداشت به همین دلیل به دنبال راهکار حقوقی دیگری بود که با تشکیل نشدن شوراها اشکالات حقوقی برای امور اجرایی پیدا نکند. زیرا مطابق ماده ۵۳ قانون شوراها، پس از تصویب این قانون کلیه قوانین مغایر با آن لغو و بلا اثر می‌شود. بنابراین با توجه به این ماده قانونی، قانون انجمن‌های شهرستان و استان سابق لغو شد و بدین ترتیب خود به خود موضوع قائم مقامی وزارت کشور موضوع ماده ۴۴ قانون شهرداری‌ها و همچنین تفویضی اختیارات انجمن شهر به شهرداری‌ها موضوع ماده ۴۲ در

صورت عدم تشکیل منتفی می‌شد. هر چند در ماده ۱۳ قانون شوراها، به طور ضمنی اشاره شده بود که «در صورت عدم تشکیل شوراها، شورای مافوق می‌تواند وظایف قانونی آن را انجام دهد».<sup>(۷)</sup> با این حال، اینکه چه وزارتخانه یا مرجعی می‌تواند در غیاب شوراها، جانشین آن بشود به طور دقیق تعیین نشده بود. این مسئله وزارت کشور را با اشکالات حقوقی مواجه می‌ساخت زیرا مطابق قانون شهرداری‌ها، انجمن‌های شهر دارای وظایفی در زمینه امور مالی و تعیین شهردار بودند و در صورت تشکیل نشدن انجمن‌های شهر، وزارت کشور می‌توانست وظایف آنها را بر عهده گیرد. اما از طرف دیگر با تصویب قانون شوراها شهر عملاً دست وزارت کشور بسته می‌شد.<sup>(۸)</sup> برای حل این مشکل دو راه حل وجود داشت یا باید مطابق قانون شوراها شهر تشکیل می‌شد - که همان گونه که ذکر شد چنین تصمیم و اراده‌ای وجود نداشت - و یا باید راهکاری قانونی یافت می‌شد که براساس قانون سابق انجمن شهرستان، در صورت تشکیل نشدن شوراها، وزارت کشور قائم مقامی شورای شهر را بر عهده بگیرد و مشکلات حقوقی و اجرایی این وزارتخانه برطرف شود. در این خصوص در تاریخ یازدهم مردادماه ۱۳۶۲ «لایحه راجع به ادامه فعالیت هیئت‌های قائم مقامی تبصره ماده ۴۴ قانون اصلاحیه قانون تشکیل انجمن‌های شهرستان و استان و تفویض اختیار موضوع ماده ۴۲ قانون شهرداری‌ها به وزارت کشور» به مجلس تقدیم شد.<sup>(۹)</sup> پس از ارائه این طرح به مجلس اکثریت نمایندگان با آن مخالفت کردند، زیرا اغلب نمایندگان ارائه این لایحه را از سوی وزارت کشور زمینه‌ای برای دیرتر اجرا شدن قانون شوراها می‌دانستند، «... پس چه شده که آیین‌نامه اجرایی‌اش تهیه شده؟ قانون تقسیمات کشوری هم مشخص شده و آنچنان تغییراتی جز



زیرا با توجه به تحولات پس از انقلاب در مورد شوراهای و جریان شکل‌گیری قانون شوراهای در مجلس و بررسی پیامد فعالیت شوراهای و انجمن‌های شهر در طول زمان تشکیل آن پس از مشروطه، این نکته روشن می‌شود که بیشتر از آنکه به شوراهای به مثابه نهادی قانونی و مدنی که می‌تواند مشارکت اجتماعی شهروندان را به منظور ساماندهی اوضاع شهرها و برنامه‌ریزی برای مسائل شهری در پی داشته باشد، نگرینسته شود از ابتدا با دیدگاه قدرت و سیاست به آن نگرینسته شده است. به همین دلیل اهمیت حضور شوراهای در جلب مشارکت اجتماعی شهروندان، در رویارویی با سیاست‌زدگی آن به حاشیه رفته است. و این تجربه نشان می‌دهد که هیچ‌گاه نهادهای مشارکت مردمی را صرفاً نباید با دیدگاه سیاسی و قدرتمدار نگرینست چون در این صورت شوراهای وضعیتی متزلزل می‌یابند که پیامد آن شکل‌گیری شوراهایی است که با هر تحول سیاسی وضعیت‌شان نامشخص و مبهم می‌شود و در نتیجه مردم شوراهای را به عنوان نهاد مردمی نمی‌پذیرند. از طرف دیگر چون شوراهای را با دیدگاه حکومتی نگاه می‌کنند کمبودها و کاستی‌ها را به دلیل عملکرد نادرست شوراهای می‌دانند و هیچ‌گونه تعلق‌خاطری هم پیدا نمی‌کنند که بخواهند در حل مسائل و مشکلات شهری با شوراهای مشارکت داشته باشند. در واقع به جای تعامل، فاصله‌ای عمیق میان یک نهاد مردمی و عموم شهروندان ایجاد می‌شود. هرچند نمی‌توان انتظار داشت که سیاست هیچ تأثیری بر تشکیل شوراهای نداشته باشد. لیکن به منظور ایجاد تعامل و موازنه درست باید شرایط را به گونه‌ای تعریف کرد که موجب نهادینه شدن و تقویت شوراهای به عنوان نهادی مردمی به دور از تحولات سیاسی گردد، به گونه‌ای که شوراهای در تصمیمات اجرایی در کنار دولت قدرت داشته باشند و بتوانند معنای واقعی خود را بیابند.

با توجه به مسائل ذکر شده، اگر انجمن‌های شهر و شوراهای به عنوان یک نهاد مشارکت مدنی در طی تاریخ شکل‌گیری‌شان نهادینه شده بودند و مفهوم اجتماعی آنها به درستی تعریف می‌شد، یقیناً تحولات سیاسی پس از انقلاب و جنگ نیز نمی‌توانست بر چگونگی شکل‌گیری شوراهای تأثیر مهمی داشته باشد و حتی در آن دوران نیز شوراهای تشکیل می‌شدند و عملکرد خود را با توجه به تحولات روز به شکل منطقی ارائه می‌دادند.

واحد دهستان به وجود نیامده است. چه عاملی سبب شده که وزارت کشور این قانون را اجرا نمی‌کند؟ یعنی اگر این قائم مقامی تصویب شد دستش باز است و همان‌ها به کار خودشان ادامه می‌دهند و قانون شوراهای همچنان کان‌لم‌یکن در واقع باقی خواهد ماند.»<sup>(۱۰)</sup> نمایندگان همچنین تصویب چنین طرحی را به معنای کاری متناقض می‌دانستند، زیرا از یک طرف قانون شوراهای تصویب شده بود و از طرف دیگر مطابق این لایحه مجلس این حق را به وزارت کشور می‌داد که تا زمانی که شوراهای تشکیل نشده‌اند این وزارتخانه و استاندارها کار عزل و نصب شهرداران را انجام بدهند.<sup>(۱۱)</sup> نمایندگان برای اینکه قانون شوراهای ضمانت اجرایی داشته باشد با اکثریت آرا لایحه پیشنهادی را رد کردند. به رغم رد این لایحه، با توجه به تشکیل نشدن شوراهای و به دلیل آماده نبودن آیین‌نامه انتخابات، عزل و نصب شهرداران به وسیله وزارت کشور و استانداران انجام می‌گرفت. وزارت کشور آیین‌نامه انتخابات شوراهای را - با تأخیر - در پایان دور اول مجلس در سال ۶۲ به کمیسیون شوراهای و امور داخلی ارائه کرد و در کمیسیون مورد بررسی قرار گرفت و لیکن طرح آن به مجلس اول نرسید.

### نتیجه‌گیری

با توجه به مسائل مطرح شده در مورد چگونگی تصویب قانون شوراهای و سیر مراحل اجرایی آن در دور اول مجلس، بررسی برخی نکات به لحاظ آسیب‌شناسی ساختاری اجتماعی و سیاسی جامعه و اندیشیدن راه‌حل‌های درست برای آن مهم است. سیاسی بودن و سیاسی نگرینستن به شوراهای از موانع تشکیل شوراهای و چگونگی شکل‌گیری آن در تاریخ کشور ما بوده است.

#### پانویس:

- ۱- صورت مشروح مذاکرات مجلس شورای اسلامی (دور اول)، تهران، بی‌تا، ۱۳۶۲، جلد ۴۹۲، شماره ۴، ۱۱۲۰، ص ۲۵.
- ۲- همان، ص ۲۶.
- ۳- همان جا.
- ۴- همان جا.
- ۵- همان، ص ۲۸.
- ۶- همان، ص ۲۷.
- ۷- صورت مشروح مذاکرات مجلس شورای اسلامی (دور اول)، تهران، بی‌تا، ۱۳۶۱، جلسه ۲۷۸، شماره ۱۱-۱۱، ص ۲۵-۲۶.
- ۸- منصور، جهانگیر، قوانین و مقررات مربوط به شوراهای اسلامی جمهوری اسلامی ایران همراه با شوراهای آموزش و پرورش، تهران: سازمان چاپ و انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، ۱۳۸۱، ص ۲۰۸-۲۱۱.
- ۹- صورت مشروح مذاکرات مجلس شورای اسلامی (دور اول)، سال ۱۳۶۲، جلسه ۴۹۸، شماره ۱۱۱۲۴، ص ۲۳.
- ۱۰- همان، ص ۲۴.
- ۱۱- همان، ص ۲۵.

## تحلیل اصلاح قانون تشکیل انجمن‌های شهرستان و استان مصوب ۱۳۵۵

حسن شفیعی

دکتر در علوم سیاسی

تغییرات در قوانین و مقررات، از جمله اصلاح قوانین انجمن شهرستان و استان و ده و دهبانی در سال ۱۳۵۵ معلول بحران سلطه و نیاز دولت به جست و جوی منابع جدید درآمدی، بسیج توده‌ای و فائق شدن بر بحران سلطه محسوب می‌شوند.

با تحلیل مواد و مفاد قانون انجمن شهرستان و استان سال ۱۳۵۵ بهتر می‌توان متغیرهای پیش گفته را استخراج کرد. این قانون در دهم تیرماه ۲۵۳۵ پس از تصویب کمیسیون‌های کشور دو مجلس سنا و شورای ملی، به توشیح سلطنت رسید و طی ابلاغ از سوی دفتر مخصوص شاهنشاهی برای اجرا به هیئت دولت واگذار شد. تاریخ اجرای قانون، شانزدهم تیرماه تعیین شده بود. قانون مذکور دارای ۸۶ ماده و شش فصل است. فصول شامل کلیات، شرایط انتخاب کنندگان و انتخاب شوندگان، انتخابات، طرز تشکیل انجمن‌های شهرستان و استان، وظایف و اختیارات انجمن‌های شهرستان و استان و بودجه و مقررات مالی و مواد متفرقه هستند.

نکته دارای اهمیت در قانون مذکور، به اهداف، وظایف و اختیارات و منابع مالی انجمن‌های نامبرده مربوط می‌شود. در ماده اول قانون ضمن تأکید بر استقلال شخصیت حقوقی و مالی انجمن‌ها، اهداف انجمن کاملاً غیرسیاسی و همسو با برنامه‌های عمرانی و توسعه‌ای تعریف شده‌اند. وفق ماده ۱- به منظور مشارکت اهالی هر محل در اداره امور محلی و در اجرای اصل سپردن کار مردم به مردم و تهیه موجبات آبادانی و عمرانی شهری و روستایی و هماهنگی و توسعه و عمران و پیشرفت منطقه و تشخیص و تعیین نیازمندی‌های محلی و مراقبت در تأمین آن در مرکز هر شهرستان انجمن شهرستان و در مرکز هر استان انجمن استان بر طبق مقررات این قانون تشکیل می‌شود و انجمن‌های مذکور دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی خواهند بود.

هدف اصلی از تشکیل انجمن‌های مذکور پیشبرد برنامه‌های عمرانی دولت و جلب مشارکت مردم بود. این انجمن‌ها به لحاظ شخصیت حقوقی مستقل می‌بایست مرجع اصلی تشخیص کاستی‌ها و نیازهای محلی باشند. اعضای انجمن به مدت چهار سال از سوی اهالی محل انتخاب می‌شدند و انتخاب مجدد آنها نیز بلامانع بود. از لحاظ ترکیب اعضا، افراد منتخب مرکز شهرستان و

از سال ۱۳۳۴ تاکنون قوانین و مقررات متعددی در باب تعامل دولت و شوراها تحت عنوان‌های مختلفی وضع یا تصویب گردیده - و بعضاً به اجرا درآمده - اند که به شرح زیر می‌توان به آنها اشاره کرد: ۱- قانون تشکیل انجمن‌های شهرستان و استان مصوب ۱۳۴۹/۳/۳۰؛ ۲- قانون اصلاح قانون تشکیل انجمن‌های شهرستان و استان مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۰؛ ۳- قانون تشکیل انجمن ده و دهبانی مصوب ۱۳۵۳/۱۲/۲۵؛ و ۴- قانون اصلاح قانون تشکیل انجمن ده و دهبانی مصوب ۱۳۵۵/۴/۳. جالب توجه اینکه اصلاح دو قانون مذکور به فاصله یک هفته در تیرماه ۵۵ انجام پذیرفته است. پس از وقوع انقلاب اسلامی طی سال‌های ۱۳۵۸، ۱۳۶۱، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۲ اصلاحیه‌ها و تغییرات دیگری در قانون شوراها و شهر و روستا انجام پذیرفت. در این مقاله به تحلیل قانون تشکیل انجمن‌های شهرستان و استان در سال ۱۳۵۵ بر اساس جایگاه دولت و حدود اختیارات این انجمن‌ها در فرایند سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری پرداخته می‌شود.

اصلاح همزمان قانون ده و دهبانی و قانون انجمن شهرستان و استان در تیرماه سال ۱۳۵۵ نقطه عطفی در تعامل دولت مرکزی و نهادهای محلی به شمار می‌رود. برای تحلیل دقیق این نقطه عطف، ارائه صورت‌بندی ماهیت اجتماعی دولت در این دوره ناگزیر می‌نماید. سال ۱۳۵۵ را برخی تحلیل‌گران به مثابه آغاز بحران سلطه دولت نفتی و صاحب درآمد مستمر ایران در واپسین روزهای سلطنت محمدرضا پهلوی تحلیل می‌کنند. شوک نفتی سال ۱۳۵۲ معادلات حاکم بر بازی دولت و جامعه را دگرگون ساخته بود. دولت تا قبل از این با اتکا به درآمدهای مستمر و کلان منابع نفتی دائماً به اجیر کردن یا سرکوب برخی از نیروهای اجتماعی می‌پرداخت، اما به دنبال این بحران بخش عمده‌ای از منابع درآمدی (بنابر برخی آمارها کاهش نرخ رشد سالانه نفت از ۵۲ درصد به ۲۶ درصد در سال ۱۳۵۵) منجر به کاهش واردات از ۶۰ درصد در سال ۱۳۵۳ به ۳ درصد در سال ۱۳۵۵ گردید. سهم مالیات‌ها در درآمدهای حکومتی نیز از ۱۱ درصد در سال ۱۳۵۳ به ۱۳/۶٪ در سال ۱۳۵۵ افزایش یافت.

خود اقدام یا تصمیمی اتخاذ کند که خلاف مصالح عمومی کشور باشد، از طرف استاندار تذکرات لازم به انجمن داده می‌شود و اگر تذکرات مؤثر واقع نشود به پیشنهاد وزارت کشور - که متکی به دلایل موجه باشد - و تصویب شورای دولتی و در غیاب آن به تصویب هیئت وزیران، آن انجمن منحل می‌گردد. در این صورت هرگاه بیش از یک سال به آخر دوره باقی مانده باشد، وزارت کشور دستور تجدید انتخابات را برای بقیه مدت صادر می‌کند.

پس از انحلال انجمن، نهادهای جایگزین، نهادهای دولتی خواهند بود که تمامی وظایف را به استثنای وضع عوارض انجام می‌دهند. این نهادها به ریاست فرماندار شهرستان شامل رؤسای دادگستری، امور اقتصادی و دارایی، آموزش و پرورش، تعاون و امور روستاها، انجمن شهر و یک نفر معتمد محل خواهند بود. مطابق فصل پنجم و ماده ۴۶ و مواد ۶۸ الی ۷۴ وظایف و اختیارات انجمن‌های شهرستان و استان مشخص شده‌اند. بخش عمده وظایف و اختیارات مذکور تصویب یا تعیین اولویت طرح‌های عمرانی، اجتماعی و اقتصادی حوزه شهرستان یا استان بودند. البته تصویب طرح‌های عمرانی به وسیله انجمن در همان ابتدا صورت نمی‌گرفت بلکه پس از تصویب دولت و سازمان برنامه و بودجه تحقق می‌یافت؛ بدین ترتیب که اعتبارات لازم برای طرح‌های عمرانی در اختیار شهرستان قرار می‌گرفت، و مرجع شهرستان اداره امور اقتصادی و دارایی شهرستان بود. تخصیص این اعتبارات به طرح‌های عمرانی شهرستان و تعیین اولویت برای آنها به وسیله انجمن شهرستان صورت می‌پذیرفت. در تعیین اولویت طرح‌ها، به رغم اینکه انجمن شهرستان رأسای می‌توانست این کار را انجام دهد، فرماندار و اداره دارایی شهرستان نیز می‌توانست اولویت پیشنهادی خود را به انجمن شهرستان بدهد. تصویب بودجه و متمم بودجه، تصویب قراردادهای و قبول هدایا از جمله وظایف و اختیاراتی بود که به موجب بندهای ۵ گانه ماده ۴۶ قانون انجمن‌های شهرستان داشتند.

روی هم رفته انجمن‌های شهرستان و استان اختیارات بسیار محدود و محلی در چارچوب تسریع اجرای برنامه‌های عمرانی، اقتصادی و اجتماعی دولت مرکزی داشتند؛ ضمن اینکه دولت مرکزی از طریق نهادهای محلی خود یعنی فرمانداران، بخشداران و استانداران بر عملکرد این انجمن‌ها نظارت داشت. در صورتی هم که انجمن‌های مذکور از چارچوب دولت خارج می‌شدند دولت مخیر به انحلال و برچیدن آنها بود. این انجمن‌ها در حد قانون متوقف ماندند و هیچ‌گاه تشکیل نشدند. با وقوع انقلاب اسلامی فصل جدیدی از تعامل دولت و شوراهای آغاز شد.

در بخش بعدی مقاله به تحلیل اختیارات انجمن‌های استان، با مروری بر انجمن‌های ده و دهبانی، پرداخته خواهد شد.

بخش‌های تابع اعضای انجمن شهرستان و رؤسای انجمن‌های شهرستان و یک نفر از اعضای هر یک از انجمن‌های شهرستان حوزه استان به انتخاب انجمن شهرستان، اعضای انجمن استان را تشکیل می‌دادند. بسته به جمعیت هر شهرستان تعداد اعضا متغیر بود، و حداقل ۵ نفر و حداکثر ۳۰ نفر برای شهرستان‌ها پیش‌بینی شده بود.

شرط نامزدی برای عضویت تابعیت ایران، سواد خواندن و نوشتن و سکونت در محل پیش‌بینی شده بود. گویا سایر شرایط از جمله تعلقات مذهبی به وسیله رژیم حذف شده بود و فقط اشخاص محروم از حقوق اجتماعی یا مسئولان ارشد دولتی نمی‌توانستند به عضویت انجمن درآیند.

به علاوه، مشمولان قانون استخدام نیروهای مسلح از حق انتخاب کردن (رای دادن) و انتخاب شدن (به عضویت درآمدن) کاملاً محروم بودند. در فرایند انتخابات صرفاً انجمن نظارت‌پانزده نفره‌ای برای نظارت بر حسن اجرای انتخابات وجود داشت. قبل از انتخابات نیز افراد با معرفی و اعلام آمادگی انتخاب شدن به بخشداری یا فرمانداری و تأیید نهایی وزارت کشور فعالیت انتخاباتی خود را آغاز می‌کردند. پس از برگزاری انتخابات و انتخاب اعضا، اولین جلسه هر انجمن به ریاست مسن‌ترین، و منشی‌گری دو نفر از جوان‌ترین اعضا شروع می‌شد و افراد عضو سوگند نامه خود را با مضمون «سوگند به قرآن مجید یا کتاب آسمانی اقلیت‌ها، خیر و صلاح مردم و تمامیت کشور و وفاداری به قانون اساسی و سلطنت مشروطه و صداقت به پادشاه» قرائت می‌کردند.

یکی از نکات مهم در تعامل دولت و انجمن‌های شهرستان و استان، اختیارات دولت در انحلال این انجمن‌ها بود. براساس قانون دولت ناظر بر عملکرد انجمن‌های مذکور بود. اگر انجمن برخلاف قوانین و مقررات یا مصالح عمومی عمل می‌کرد، دولت حق انحلال انجمن‌های مورد بحث را به کیفیتی که در ماده ۴۴ آمده است، داشت. براساس «ماده ۴۴ - هرگاه انجمنی برخلاف وظایف قانونی

# نظارت بر ساخت و ساز

محمود برآبادی

کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای

است. ساختمان، محصول مشترک کار گروهی و هماهنگ رشته‌های مختلف فنی و مهندسی است. وابستگی و ارتباط تخصص‌ها به یکدیگر در کار تولید ساختمان به قدری زیاد است که نمی‌توان مرزهای‌شان را از هم تفکیک کرد. نامشخص بودن حیطه مسئولیت‌ها در فرایند تولید ساختمان سبب شده است که هیچ کس کوتاهی و کم کاری خود را نپذیرد و در عمل ناهماهنگی‌های موجود و نبود نظارت مستمر و همه جانبه باعث افت کیفیت ساختمان و هدر رفتن سرمایه‌های ملی - به ویژه در ساخت و سازهای بخش خصوصی - شده است.

## ● قوانین نظارت و کنترل ساخت و ساز

اهمیت موضوع نظارت کیفی بر ساخت و ساز باعث شده است که در بیشتر قوانین مربوط به شهرسازی به آن پرداخته شود. قدیمی‌ترین آنها قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ است. در ماده ۱۰۰ آمده است: «مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ کنند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأموران خود، اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد، جلوگیری کند».

تبصره ۷ ماده ۱۰۰ می‌گوید:

«مهندسان ناظر ساختمانی مکلف اند بر عملیات اجرایی ساختمانی که با مسئولیت آنها احداث می‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن، مستمراً نظارت داشته باشند و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی کنند».

در ادامه این تبصره مجازات‌هایی برای مهندس ناظری که به وظیفه حرفه‌ای خود درست عمل نکند، ذکر شده است.

در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ موادی به موضوع مورد نظر این نوشتار اختصاص یافته است:

ماده ۳۳- اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد.

حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمان‌های عهده‌دار کنترل و ترویج این اصول و قواعد در هر میحث به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه می‌گردد و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

مجموعه اصول و قواعد فنی و آیین‌نامه کنترل و اجرای آنها «مقررات ملی ساختمان» را تشکیل می‌دهند.

سازمان‌های [نظام مهندسی] استان می‌توانند متناسب با شرایط ویژه هر استان پیشنهاد تغییرات خاصی را در مقررات ملی ساختمان که در آن استان اجراشدنی باشد بدهند. این پیشنهادها پس از تأیید شورای فنی استان ذی‌ربط با تصویب وزارت مسکن و شهرسازی اجراشدنی خواهد بود.

ماده ۳۴- شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی،

همه افراد بشر نیازمند سرپناهی هستند که بتوانند در آن زندگی کنند، پس می‌توان گفت ساختمان و مسکن مانند غذا و پوشاک جزو نیازهای اولیه کلیه افراد جامعه به شمار می‌رود.

از یک سو ارقام هنگفتی که هر سال برای ساخت مسکن و به طور کلی در بخش ساختمان صرف می‌شود، سهم عمده‌ای از سرمایه ملی کشور است و از سوی دیگر نیروی شاغل در این بخش و نیز آنان که حاصل فعالیت‌شان به طور غیرمستقیم به صنعت ساختمان مربوط می‌شود بخش زیادی از منابع انسانی مملکت را به خود اختصاص می‌دهند.

بنابراین کنترل و مراقبت در بهبود کیفیت ساختمان و مسکن، موضوعی است که با رفاه و ایمنی، بهداشت و صرفه اقتصادی همه افراد جامعه ارتباط پیدا می‌کند. در کشوری که به دلیل شرایط اقلیمی و ویژگی‌های زمین‌شناسی، بلایای طبیعی به وفور رخ می‌دهد، توجه به کنترل کیفیت در ساخت و سازها، نیازی مبرم و وظیفه‌ای مهم تلقی می‌گردد.

## ● مراحل ساخت و ساز

ساختمان نیز مانند همه تولیدات صنعتی دیگر برای رفع نیازهای بشری به دست گروهی که می‌توان آنها را تولیدکنندگان ساختمان نامید تولید می‌شود. ساخت و ساز از شروع تا پایان چهار مرحله دارد: طراحی، اجرا، نگهداری و بهره‌برداری.

در زمان حاضر عموماً بیشترین توجه معطوف به دو مرحله اول است و به دو مرحله دیگر توجه چندانی نمی‌شود. هدف اصلی سه فعالیت یا مرحله اول یعنی طراحی، اجرا و نگهداری، بهره‌برداری مطلوب در شرایط عادی و غیرعادی است. شرایط غیرعادی بر اثر وقوع حوادثی از قبیل زلزله ایجاد می‌شود و هدف اصلی از کنترل کیفی ساختمان، بالا بردن قابلیت بهره‌برداری از ساختمان در هر دو شرایط



صاحبان حرفه‌های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرک‌ها و شهرستان‌ها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی مکلف‌اند مقررات ملی ساختمان را رعایت کنند. عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب می‌شود.

ماده ۳۵- مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مذکور در مورد آنها الزامی است، بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

به منظور اعمال این نظارت، مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ موظف‌اند حسب مورد اطلاعات و نقشه‌های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده با تخلفی مواجه شود، باید با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذی ربط ابلاغ کند و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذی ربط موظف به همکاری‌اند.

### ● نظارت و کنترل بر مصالح به کار رفته در ساختمان

چنانکه گفته شد، نظارت و کنترل ساختمان تنها منحصر به ضوابط و مقررات ساخت نیست و کیفیت مصالح به کار رفته در ساختمان را نیز در بر می‌گیرد.

در ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ۱۳۷۴ مجموعه اصول و قواعد فنی و آیین نامه کنترل و اجرای آنها به نام مقررات ملی ساختمان تبیین شده و رعایت این اصول و قواعد در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی الزامی اعلام شده است.

مقررات مربوط به «مصالح و فرآورده‌های ساختمانی» از مجموعه ضوابط و مقررات ساختمانی کشور به عنوان حداقل کیفیت مصالحی که در احداث ساختمان‌ها به کار می‌روند به شرح پیوست تعیین می‌گردد. مهندسانی که مسئولیت طراحی و نظارت ساختمان‌ها را بر عهده دارند و کلیه سازندگان مکلف‌اند در مورد انتخاب نوع مصالح ساختمانی و نحوه استفاده از آنها، براساس مقررات مذکور عمل کنند.

در مورد استفاده از مصالحی که در مقررات پیوست برای آنها حداقل کیفیت و مشخصات تعیین نشده است، مهندسان و سازندگان ساختمانی مکلف‌اند کیفیت مصالح ساختمانی را براساس استانداردهای اعلام شده از سوی مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران انتخاب کنند.

در مواردی که استاندارد از سوی مؤسسه مورد نظر اعلام نشده باشد، مبنای استانداردهای پذیرفته شده بین‌المللی است و در صورتی که استاندارد بین‌المللی نیز وجود نداشته باشد، مهندسان و سازندگان می‌توانند با مسئولیت خود نسبت به استفاده از آن مصالح اقدام کنند.

وزارت صنایع باید تسهیلات و امکانات لازم را برای انتشار استانداردهایی که در مقررات مربوط به «مصالح و فرآورده‌های ساختمانی» به آنها ارجاع شده است، فراهم کند و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است در تدوین و انتشار استاندارد مصالحی که تاکنون برای آنها استاندارد منتشر شده است، اولویت‌های لازم را قائل گردد.

### ● سازمان‌های موظف

صدور پروانه ساختمانی که مهم‌ترین ابزار کنترل ساخت و ساز به شمار می‌آید و در اختیار شهرداری است در عمل به نوعی منبع درآمد برای شهرداری‌ها تبدیل شده است، تا از طریق جریمه تخلفات ساختمانی از لحاظ مالی به خود کفایی برسند.

شهرداری‌ها به لحاظ مشکلات سازمانی و فقدان نیروی متخصص و فسادگی که در عملکرد برخی مأموران وجود دارد، در نظارت و کنترل بر ساخت و سازهای شهری ناتوان بوده‌اند.

براساس قانون، شهرداری‌ها می‌بایست در مراحل صدور پروانه و به هنگام اجرا و در پایان کار بر رعایت صحیح قوانین و ضوابط نظارت داشته باشند، اما بسیاری از شهرداری‌های کشور فاقد چنین توانی در کنترل ساخت و سازها هستند. شهرداری‌ها با توجه به روند گسترش شهرها و افزایش ساخت و سازها خود را تجهیز نکرده‌اند. درصد کمی از کادر شهرداری‌ها دارای مدارک کارشناسی - آن هم در حوزه تخصصی خود - هستند.

اگرچه براساس وظایف قانونی، شهرداری‌ها اصلی‌ترین نقش را در مدیریت و کنترل ساخت و سازهای شهری دارند، اما نباید نقش سایر گروه‌ها را نادیده گرفت. براساس ماده ۴ قانون نظام مهندسی ساختمان و تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری - که در پیش به آن اشاره شد - مهندسان ناظر ساختمان که دارای صلاحیت حرفه‌ای تأیید شده باشند، مکلف‌اند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می‌شود از لحاظ انطباق مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و سایر مقررات به طور مستمر نظارت داشته باشند و هرگونه تخلف را بموقع به شهرداری‌ها گزارش کنند. متأسفانه برخی از مهندسان ناظر از این وظیفه خطیر خود غافل می‌مانند.

سازندگان و مالکان از دیگر کسانی هستند که در این چرخه تأثیرگذارند. آنها در واقع مخاطب اصلی تدوین کنندگان قوانین ساخت و ساز هستند و بسیاری از دستگاه‌های نظارتی برای کنترل فعالیت آنها ایجاد شده است.

سازندگان و مالکان بخش خصوصی به دو دلیل ممکن است دست به تخلف بزنند: سودجویی و ناآگاهی.

ارزش اقتصادی تولید ساختمان - به ویژه ساختمان‌های مسکونی - به علت رونق آن و ناچیز بودن جریمه‌های تخلفات ساختمانی در قبال سود ناشی از قیمت ساختمان، سازندگان بسیاری را به این صرافت می‌اندازد که با نادیده گرفتن ضوابط شهرسازی، تا حد ممکن از هزینه‌های تولید ساختمان بکاهد و تا آنجا که می‌تواند بر میزان زیربنای ساختمان بیفزاید و یا کاربری‌هایی غیرمجاز اما با ارزش مادی، ایجاد کنند.

ناآگاهی و ناآشنایی با ضوابط و مقررات نیز می‌تواند از علل تخلفات ساختمانی باشد. عموم مردم از اهمیت و ضرورت قوانین و ضوابط شهرسازی و اصول فنی حاکم بر آن بی‌اطلاع‌اند و آنها را هزینه‌بر، زائد و دست و پا گیر می‌دانند که برای تحت فشار قرار دادن سازندگان ایجاد شده است. بی‌اطلاعی از اهمیت ضوابط و قوانین شهرسازی و فنی منحصر به بخش خصوصی نیست بلکه بسیاری از سازمان‌های دولتی نیز بدون توجه و یا آگاهی از عواقب اقدامات خود، دست به ساخت و سازهای غیرمجاز می‌زنند.

حفری‌های متعدد در معابر شهری و تغییر کاربری‌های گسترده در اراضی محصور دستگاه‌های دولتی و نهادهای نظامی و انتظامی از مشکلات دیرین مدیریت شهری است.

در پایان باید گفت که وزارت مسکن و شهرسازی نیز در برابر آنچه اتفاق می‌افتد، شانه از زیر بار مسئولیت خالی می‌کند و جز در مواردی که به تدوین قوانین و مقررات ملی ساختمان مربوط می‌شود، نظارت عالی خود را اعمال نمی‌کند.

منابع:

- ۱- احسن، مجید؛ مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی؛ تهران؛ وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۲.
- ۲- معصوم، جلال و جواد علی‌آبادی؛ مدیریت ساخت و ساز شهری؛ مجله شهریار، شماره ۳۳.
- ۳- مبانی نظام کنترل کیفیت و صدور شناسنامه ساختمان، پیام نظام مهندسی، تیر ۱۳۸۱.

# باستان‌شناسی شهری در ترکیه

ترجمه: تاراس گالستان

در فرایند برنامه‌ریزی شهری ارزش بسیاری یافته است.

## چارچوب قانونی آثار باستانی شهری

در سال ۱۹۸۳ قانون حفاظت از اشیای فرهنگی و طبیعی به اجرا گذاشته شد و جایگزین قوانین پیشین گردید. با روی کار آمدن این قانون جدید، سازمان جدیدی تحت عنوان هیئت عالی حفاظت از آثار فرهنگی و طبیعی و نیز کمیسیون‌های منطقه‌ای حفاظت از این آثار تأسیس شد. برخی مفاهیم مهم از نو تعریف شدند و طرح‌های حفاظت از شهرهای تاریخی به عنوان نوع



ترکیه - استانبول

## مقدمه

رشد روز افزون میزان تولد و مهاجرت از نواحی روستایی به شهر به همراه فرایند تجدید ساختار اقتصادی دلایل اولیه پویایی هستند که منجر به تغییرات بسیار در ویژگی‌های فیزیکی و سایر ابعاد نواحی تاریخی شهری ترکیه از دهه هفتاد شده‌اند. تخریب بسیاری از ساختمان‌های قدیمی و باستانی در نواحی شهری شده به ویژه در اطراف استانبول، ازمیر، آنکارا، آنتالیا، آتاکیا، تریزون<sup>(۱)</sup> و به خصوص شهرهای ساحلی - با بخش رشد یابنده گردشگری - از جمله این تأثیرات به شمار می‌آیند.

در تجربه برنامه‌ریزی ترکیه، آثار باقی مانده باستانی شهری به عنوان نوعی مانع برای توسعه شهر محسوب شده‌اند که می‌بایست حذف گردند و در نگاهی سهل‌گیرانه‌تر بخش‌هایی از شهرند که بایستی نادیده انگاشته شوند. با این حال اخیراً طرز فکرها کاملاً تغییر یافته است، به طوری که آثار باستانی شهری



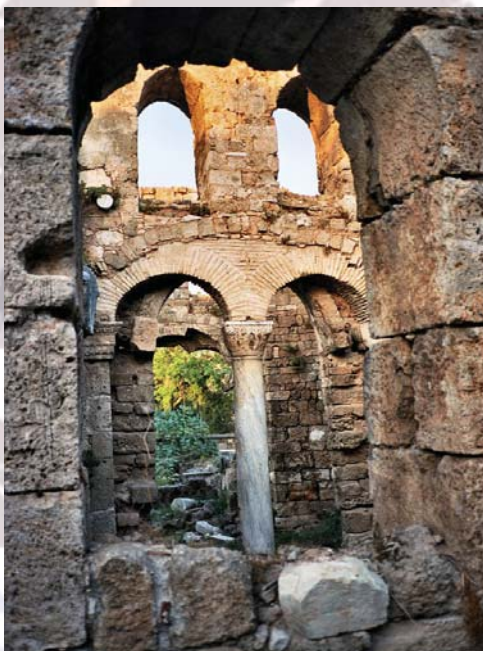
ترکیه - آنتالیا - نمایی از شهر قدیم برفراز تپه

● دفتر برنامه‌ریزی شهری شهرداری، دخیل در امور گسترش شهر که از طریق مذاکره با کمیسیون منطقه‌ای و موزه‌های محلی جهت‌های گسترش را تعیین می‌کند. حکومت‌های محلی از طریق شهرداران به ارائه نظر در خصوص اوضاع محلی خود در کمیسیون‌های منطقه‌ای می‌پردازند. در این بین طرح‌های جامع و طرح‌های عملکردی ناحیه‌ای که معمولاً از طریق دفاتر برنامه‌ریزی شهری تهیه می‌شوند بایستی مورد بازبینی و اصلاح کمیسیون‌های منطقه‌ای قرار بگیرند.

مطابق تصمیم هیئت عالی در خصوص طبقه‌بندی سایت‌های باستانی، ۳ گروه تعریف شده‌اند؛ به‌رغم اینکه هنوز معیار خاصی برای ارزیابی ارزش سایت در نظر گرفته نشده است و به نظر می‌رسد تعریف اصولی در این خصوص حیاتی باشد.

**تأثیر مشاوره‌های باستان‌شناسی بر فرایند برنامه‌ریزی**  
ارائه این مشاوره‌ها به شهرداری از طریق کمیسیون حفاظت از آثار فرهنگی و طبیعی صورت می‌گیرد. این موارد گاه در قالب ارائه مجوز یا رد تصمیماتی است که در طرح گرفته شده است و گاه بیانگر رفتار خاصی است که کارپران طرح جامع باید در خصوص اموال شخصی داشته باشند و یا آنچه که مالکان و طراحان طرح که اعضای شهرداری هستند باید انجام دهند.

در نتیجه سایت‌های باستانی و محیط ساخته شده هنوز چندان یکپارچه و یکجا مورد نظر قرار نمی‌گیرند. با وجود این، پیشرفت‌هایی در این خصوص حاصل شده است. ارتباط و اثر متقابل سایت‌های باستانی و گردشگری فرهنگی به‌ویژه در موارد موفق‌تری چون پارک‌های باستانی در استانبول و آنتالیا از نمونه این پیشرفت‌ها به‌شمار می‌آیند. اما هنوز حتی در مراکز که دارای منابعی از چند فرهنگ مختلف هستند باستان‌شناسی شهری بخشی از زندگی در محیط شهری محسوب نمی‌گردد.



ترکیه - استانبول

جدیدی از برنامه‌ریزی معرفی گردیدند و در قالب چارچوبی قانونی برای برنامه‌ریزی حفاظت به تصویب رسیدند. بعدها در این نوع طرح‌ها به موضوعات باستان‌شناسی شهری نیز رسیدگی شد.

اما تاکنون چارچوبی قانونی که منحصراً با آثار باستانی شهری مرتبط باشد، شکل نگرفته است و هنوز قوانین و مقررات در این حیطه به وسیله شورای عالی حفاظت از اشیای فرهنگی و طبیعی تهیه می‌شود.

### باستان‌شناسی، موضوعی است که تابع ضبط و حفاظت وزارت فرهنگ و به دنبال آن کمیسیون‌های حفاظت از آثار فرهنگی و طبیعی است، حال آنکه برنامه‌ریزی شهری در خصوص آن بر عهده شهرداری‌هاست

#### ابعاد اداری - مدیریتی

ابعاد اداری این موضوع چندان کارآمد نیستند. باستان‌شناسی، موضوعی است که تابع ضبط و حفاظت وزارت فرهنگ و به دنبال آن کمیسیون‌های حفاظت از آثار فرهنگی و طبیعی است، حال آنکه برنامه‌ریزی شهری در خصوص آن بر عهده شهرداری‌هاست؛ بدون آنکه واحدی در درون ادارات شهری داشته باشند.

مسئولان و سازمان‌های اصلی در ترکیه که مرتبط با مدیریت سایت‌های حفاظت شده و یادمان‌ها هستند عبارت‌اند از:

● وزارت فرهنگ، مسئول تنظیم چارچوب کلی برای حمایت و حفاظت از سایت‌های فرهنگی و طبیعی و تنظیم پیش‌سیاست‌ها و پیش‌طرح‌هایی در حیطه اهداف محلی، اهداف عینی و مدیریت محلی با حضور نهادهایی است که ارکان اصلی باستان‌شناسی شهری به‌شمار می‌آیند و هنوز در برنامه‌های دولتی دیده نشده‌اند. این وزارتخانه همچنین مسئول ثبت نام و حفظ سایت‌های مهم و یادمان‌هایی است که از طریق مؤسسات محلی و مرکزی در برنامه حفاظت قرار گرفته‌اند.

● هیئت عالی حفاظت از آثار فرهنگی و طبیعی که اعضای آن به وسیله دولت مطابق قانون منصوب می‌شوند. وظایف کلی این مجموعه عبارت‌اند از تضمین حفاظت از سایت‌های قدیمی در ترکیه از طریق اصول مشاوره و تنظیم معیارهایی برای کمیسیون‌های منطقه‌ای و وزارت فرهنگ، در خصوص سایت‌هایی که برای شان برنامه‌ریزی شده است.

● کمیسیون‌های منطقه‌ای، عواملی هستند که مسئولیت اصلی در خصوص سایت‌ها و یادمان‌های نواحی تحت کنترل خود را بر عهده دارند. آنها مسئول نگهداری از میراث فرهنگی و تعیین نواحی حفاظت شده‌اند که نقشی مهم در محافظت از میراث و سایت‌های باستانی شهری ایفا می‌کنند. آنها به خاطر نوع وظیفه‌شان اغلب خواستار خدمات تخصصی از موزه‌های محلی هستند.



ترکیه - استانبول

متخصص در حال فعالیت‌اند. در ناحیه موزه‌ای از میر که یکی از فعال‌ترین نواحی توسعه شهری نیز محسوب می‌شود، تعداد کارکنان باستان‌شناس در این حیطه تنها ۲۶ نفر است. با توجه به نیازهای برنامه‌ریزی در نواحی شهری و پروژه‌های گوناگون حفاری این تعداد بسیار ناچیز است. در منطقه‌ای مشابه در برگاما<sup>(۳)</sup> ۴ باستان‌شناس به ۲۷ پروژه در حال اجرای شهر رسیدگی می‌کنند.

#### تعادل میان حفاظت و استفاده

مفهوم تعادل میان حفاظت و استفاده موضوع جدیدی در ترکیه است. از آنجا که بیش از ۹۰ درصد شهرهای ترکیه تحت فشار شهرنشینی سریع هستند، تعادل میان برنامه‌ریزی و سایت تاریخی مبدل به موضوعی حیاتی در توسعه پایدار شهری و برنامه‌ریزی شده است.

پس از دهه ۸۰، مداخله عمومی در سطوح ملی و محلی، در مقابل خواست‌های توسعه زمین و فعالیت‌های ساخت‌وساز بدون مذاکره در خصوص میراث باستانی در نواحی شهری شکل گرفت. مهم‌ترین وقایع در احیای این جنبش عبارت‌اند از: همایش کنستانتین در استانبول و همایش‌های مشابه در بودروم، برگاما، ازمیر و نظایر اینها.

برخی موارد در باستان‌شناسی شهری که اخیراً در نشریات و مطبوعات ترکیه به آنها اشاره می‌شود و در افکار عمومی شکل گرفته‌اند عبارت‌اند از: ساخت هتلی ۵ ستاره در یک سایت باستانی عثمانی و ساخت میدانی که دو عنصر تاریخی را به هم متصل می‌کند.

#### حمایت مالی برای ضبط و حفظ اموال عمومی و خصوصی

حمایت مالی برای ضبط و حفظ همه سایت‌های باستانی برعهده وزارت فرهنگ و دیارتمان‌های مرتبط است، که متأسفانه با توجه به حجم فعالیت‌ها بسیار محدود است. در نتیجه عملیات باستان‌شناسی در ترکیه معمولاً از طریق بودجه‌های عمومی دولتی تأمین مالی می‌شود. در این میان اگر درخواست توسعه‌ای ارائه شده باشد، مسئول تأمین مالی هر گونه اقدام حفاظتی و اقدامات دیگر در سایت، کارفرمای توسعه است.

در زمان حاضر مدل‌های ابداعی سیستم‌های مالی ظهور یافته‌اند. سازمان‌های غیردولتی و برخی حکومت‌های محلی در شهری‌ترین نواحی ترکیه ابتکاراتی را در مذاکرات درخصوص سایت و پروژه‌های مرتبط ارائه داده‌اند. عملکردهای جدید همچون زمین معوض در نواحی باستانی تعیین شده و نقل و انتقال حقوق قضایی و نظایر اینها برای برخی از زمین‌های شهری که در معرض توسعه شدید قرار گرفته‌اند، صورت گرفته است.

#### کارکنان در بخش باستان‌شناسی شهری

در زمان حاضر تعداد زیادی از باستان‌شناسان عمومی وجود دارد که مطابق اصول دانشگاهی تعلیم دیده‌اند و به عنوان پرسنل تکنیکی شناخته می‌شوند، حال آنکه هیچ مرجع خاصی برای باستان‌شناسی شهری به آنان ارائه نشده است. بسیاری از حفاری‌های انجام شده مطابق با اصول و استانداردهای یونسکو در سطح بین‌المللی نیست. از جمله دلایل عمده آن کمبود نیروی کار متخصص در این زمینه است که عمدتاً در موزه‌های محلی مشغول به کارند. در درون دیارتمان‌های وزارت فرهنگ، حدود ۹۰ باستان‌شناس و در موزه‌های محلی بیش از ۵۰۰

پانویس:

1-Trabzon  
2-Bergama

منبع:

www.metu.edu.tr



# مشارکت عمومی در بهبود محیط شهر قدیمی اسلو

ترجمه: غزاله ابراهیم زاده  
تنظیم و تلخیص: سرویس بین الملل

استانداردهای نروژ بسیار پایین است و درصد بیکاری در آن دو برابر میانگین این رقم در اسلو است. میزان مرگ و میر نیز در آن در مقایسه با شهرهای غربی کشور دو برابر است. یک سوم جمعیت شهر قدیم را مهاجران تشکیل می‌دهند و در برخی از مدارس ابتدایی نود درصد کودکان از خانواده مهاجران هستند. استانداردهای محیطی نیز به دلیل وجود خانه‌های متروک و فقدان فضای سبز و پارک‌ها در پایین‌ترین سطح در اسلو قرار دارد. خطوط راه‌آهن، بندر و مسیرهای پرتراфик ۳۵ درصد از فضای شهری را تشکیل می‌دهند و باعث ایجاد صدا، آلودگی و بالاترین میزان تصادفات در اسلو شده‌اند.

به رغم آنچه ذکر گردید، شهر قدیمی اسلو پتانسیل‌هایی نیز در خود دارد. شهر قرون وسطایی اسلو حدود ۱۰۰۰ سال پیش شکل گرفت و در حدود سال ۱۲۰۰ به عنوان اولین پایتخت نروژ انتخاب شد. امروزه بخشی از آنچه از شهر قرون وسطا باقی مانده با خطوط راه‌ها و راه‌آهن اشغال شده است اما پتانسیل تبدیل شدن به یکی از جذابیت‌های اسلوویکی از ماندگارترین «پارک‌های ویرانه‌ها»<sup>(۱)</sup> در اروپای شمالی را دارد. شهر قدیم اسلو دارای سازمان‌های اجتماع

شهر قدیمی اسلو با جمعیت ۲۲۰۰ نفر در هسته داخلی شهر اسلو واقع شده است. این منطقه یکی از محروم‌ترین نواحی نروژ محسوب می‌شود. تاکنون ابتکارات مختلفی برای تغییر روند توسعه منفی به توسعه مثبت اجتماعی، فرهنگی و محیطی شهر اسلو با همکاری و مشارکت‌های عمومی بین مسئولان ملی شهری و محلی و سازمان‌های اجتماع محلی صورت گرفته است. اهداف مهم پروژه انجام شده عبارت بودند از: بهبود محیطی، خانه سازی و ایجاد شرایط بهداشتی، ایجاد شغل، توجه به دارایی‌های تاریخی و ساختمان‌ها و محیط زندگی شهری.

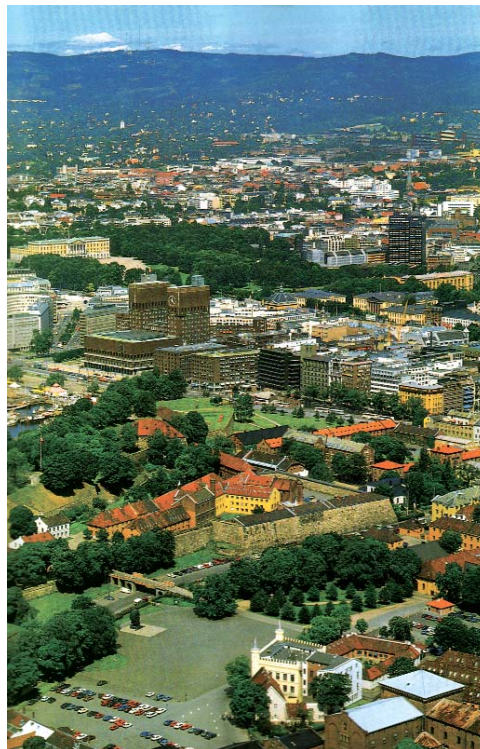
شهر اسلو با جمعیت ۴۶۰ هزار نفر به ۲۵ منطقه شهری تقسیم می‌شود. شهر قدیمی اسلو یکی از این مناطق است که در بخش شرقی هسته داخلی شهر قرار دارد و از گذشته طبقه کارگر شهر در آن ساکن شده‌اند. شهر قدیمی اسلو حدود ۲۲۰۰ نفر جمعیت دارد که به سرعت در حال رشد است. شهر قدیمی اسلو از محروم‌ترین نواحی نروژ به شمار می‌آید. میزان درآمد و سطح تحصیلات در این منطقه نسبت به



نروژ - اسلو

شهر با کل اسلو و با مناطق غربی شهر را نیز در بر می گرفت. این گزارش دلیل مستحکمی بود بر اینکه بافت قدیم اسلو مورد غفلت واقع شده است و نیاز مبرمی به بهبود بخشی و سرمایه گذاری عمومی دارد.

از آنجا که رفع غالب مشکلات این منطقه از عهده سیاستمداران محلی و اداره محلی خارج بود، یکی از اهداف اصلی پروژه به اثرگذاری بر اولویتها و تصمیمهای نهادهای دولتی همانند دپارتمانهای شهری، شورای شهر و وزارتخانههای مرتبط با محیط زندگی شهر قدیم اسلو، اختصاص داده شد. کارگاه بعدی که در بردارنده متخصصانی چون مهندسان ترافیک و معماران دخیل در پروژه نیز بود، به موضوع چگونگی حل مشکلات در این پروژه پرداخت که نتایج آن عبارت بودند از: بهبود بخشیهای کوتاهمدت و نقطه‌ای به ویژه برای ارتقای پارکهای عمومی و نواحی باز، راه‌حل‌های بلندمدت همانند «دورنمایی برای شهر قدیم اسلو در سال ۲۰۰۰» که «چشم‌انداز نگاه پرنده» را ترسیم کرد و بعد در اطلاعیه‌های ارائه شده اعلام شد که ترافیک این بخش به درون تونل‌ها برده می‌شود، باقی مانده شهر قرون وسطایی را به عنوان بخشی از پارک قرون وسطی تعریف کرد، به باز تولید آبشار قرون وسطی پرداخت و نواحی تفریحی را افزایش داد.



قرون - اسلو

#### تحقق بهبودهای کوچک مقیاس از ۱۹۹۱ تا ۱۹۹۳

تا بهار سال ۱۹۹۱ وزارت محیط‌زیست، برنامه کمک مالی را برای ترکیب بهبودهای زیست محیطی با فرصت‌های اشتغال تنظیم کرد؛ به این معنی که تحقق پیشنهادهای کوچک مقیاس بهبود بخشی را می‌توان هرچه سریع‌تر آغاز کرد. عمده این بهبودها ارتقای فیزیکی محیط‌زیست بیرونی بود. در انتهای کار، ساکنان شاهد نتایج این فرایند بودند و در عین حال فرصت‌های شغلی فراوانی نیز برای آنان ایجاد شد.

این پروژه‌های کوچک مقیاس شامل ساخت مزرعه شهری کودکان<sup>(۱)</sup> نیز می‌شد که ابتکار کودکان در کارگاهی محلی بود. بخشی از کار ساخت و ساز را مردم محلی به صورت رایگان انجام دادند و بخش دیگر در قالب برنامه اشتغال‌زایی شکل گرفت. اداره مزرعه در زمان حاضر به صورت اشتراکی به وسیله اداره محلی و ساکنان محلی صورت می‌گیرد که بجه‌ها در آن نقش مهمی دارند.

#### دستاوردهای طرح سلامت زیست محیطی

از زمان شروع فرایند برنامه‌ریزی در سال ۱۹۸۹ تا سال‌های ۹۱ و ۹۲ طرح سلامت زیست محیطی منجر به بهبودهای مهمی که قبلاً به آنها اشاره گردید، شد. گرچه این نتایج کوچک مقیاس بود و مشکلات چندجانبه زیست محیطی و اجتماعی - اقتصادی منطقه را حل نمی‌کرد، اما موجب ایجاد امیدی در ساکنان شد و به حرکت فعالیت‌های محلی کمک کرد. همچنین مشارکتی را میان اداره محلی، سیاستمداران محلی و ساکنان به وجود آورد و روابطی را میان وزارتخانه‌های دولتی و نهادهای تحقیقاتی که برای فعالیت‌های بیشتر ضروری بودند، برقرار کرد.

همکاری با انجمن‌های محله‌ای از بسیاری جهات حائز اهمیت بود. این انجمن‌ها قادر بودند آزادانه‌تر عمل کنند و ابتکار

محلی بسیار فعالی است که در مدت ۱۵ تا ۲۰ سال اخیر برای حفظ نواحی مسکونی در برابر تخریب و انحطاط زیست محیطی، جنگیده‌اند. در طول چند سال پس از پیاده کردن راهبردهای لازم، این سازمان‌ها به مؤسسات مهمی برای ایجاد تحولات مثبت بدل گردیدند.

#### فرایند برنامه‌ریزی همراه با مشارکت مردمی

در اواخر دهه ۱۹۸۰ اداره محلی تازه شکل گرفته و شورای محلی مسئول سلامت و خدمات اجتماعی ابتدایی نیاز به طرحی اجرایی برای بهبود شرایط زندگی مردم در این منطقه شهری را احساس کرد. اداره محلی با پشتیبانی برنامه سلامت زیست محیطی وزارت بهداشت و همچنین همکاری با برنامه شهرهای سالم سال ۲۰۰۰ سازمان بهداشت جهانی (WHO)، شروع به ایجاد فرایندی به منظور ساخت طرحی برای ارتقای بهداشت محیطی شهر قدیم اسلو کرد.

فرایند برنامه‌ریزی براساس تشکیل تعدادی کارگاه بود که نمایندگان از اداره محلی و سازمان‌های مختلف اجتماع محلی در شهر قدیم در آن شرکت داشتند. بعدها کار گروه‌هایی نیز برای موضوعات مختلف ایجاد شدند.

اولین کارگاه به شناسایی مشکلات اصلی که سلامت و رفاه ساکنان را تهدید می‌کرد پرداخت. این مشکلات عبارت بودند از: ترافیک (آلودگی، تصادفات، سروصدا)، شرایط نامناسب مسکن، فقدان فضای سبز و مکان بازی کودکان، مشکلات اجتماعی (اعتیاد به مواد مخدر، اعتیاد به الکل، بیکاری) و پسماندها و آشغال‌ها در محیط بیرون خانه‌ها.

بر مبنای مشکلات شناسایی شده گزارش وضعیت زیست محیطی تهیه شد. اطلاعات ارائه شده، مقایسه بافت قدیم

به خرج دهند، حال آنکه اداره محلی به دلیل ساختار رسمی بوروکراتیک خود چنین توانی نداشت. این انجمن‌ها از مطبوعات برای ارتقای دیدگاه‌های‌شان بهره می‌بردند و با سیاستمداران محلی، سیاستگذاران شورای شهر، دپارتمان‌های مرکزی و افراد مهم وزارتخانه‌ها تماس برقرار می‌کردند.

در سال ۱۹۹۲، سازمان اجتماع محلی محله گملبین<sup>(۳)</sup> ضمن دعوت از وزیر محیط‌زیست برای بازدید از شهر قدیم اسلو، چشم‌انداز شهر قدیم در سال ۲۰۰۰ را ارائه داد و موضوع همکاری شهر و دولت برای بهبودهای زیست‌محیطی پایدارتر را مطرح کرد. این نقطه آغازی برای عصری جدید در شهر قدیم بود.

### محیط‌زیست شهر قدیم اسلو

در سال ۱۹۹۳ «محیط‌زیست شهر قدیم اسلو» در قالب برنامه‌ای جامع برای یکپارچه‌سازی توسعه اجتماعی-اقتصادی و بهبودهای زیست‌محیطی ایجاد نمود. بخشی از تأمین مالی این برنامه برعهده مسئولان شهر و بخشی دیگر برعهده دولت بود. این برنامه مستقیماً با هیئت اجرایی شورای شهر در تماس بود و کمیته راهبردی سیاسی‌ای متشکل از اینها داشت؛ ۵ معاون وزیر (از وزارتخانه‌های محیط‌زیست، فرهنگ، ارتباطات، حکومت محلی و کار و خدمات اجتماعی)، سه مسئول از شورای شهر و نیز رئیس شورای محلی شهر قدیم اسلو. این برنامه بر مبنای همکاری همه بخش‌ها بود تا بتواند با مشکلات چندجانبه مواجه شود.

دبیرخانه‌ای برای پروژه طراحی شد تا فعالیت‌ها را هماهنگ گرداند، پروژه‌هایی را ابداع کند و هزینه مورد نیاز را تخصیص دهد.

اهداف عمومی این برنامه برای سال ۲۰۰۰ عبارت بودند از ایجاد شغل‌های جدید و بهبود زیست‌محیطی، بهبود شرایط زندگی و بهداشت عمومی و رفاه اجتماعی مردم محلی. لازمه رسیدن به این اهداف ایجاد ارتباطی سازنده میان گروه‌های قومی مختلف و تضمین مشارکت میان ساکنان و بخش عمومی بود. برخی اهداف خاص برنامه عبارتند از: ایجاد سیستم حمل‌ونقلی سازگار با محیط‌زیست، راه‌اندازی دوباره آبشار قرون وسطایی و معرفی آثار تاریخی شهر قدیم از طریق ایجاد موزه قرون وسطایی و پارکی از باقیمانده‌های آن عصر.

### آنچه تاکنون به دست آمده است، شرایط فعلی

اکنون بهبودهای پایدار در محیط زندگی مردم حاصل شده و چشم‌انداز سال ۲۰۰۰ شهر قدیم تحقق یافته است. در پی تلاش‌ها، محیط‌زیستی سالم‌تر با آلودگی کمتر، ترافیک سبک‌تر همراه با آلودگی صدای کمتر، نواحی سبز بیشتر، امکانات مدرسه بهتر و محیط‌زیست شهری جذاب‌تر، فراهم شده است.

مسیر تونلی جدید برای عبور ترافیک به صورتی جدا از نواحی مسکونی و باقیمانده‌های شهر قرون وسطایی، در ژوئیه ۱۹۹۵ افتتاح شد و پل بزرگراهی موجود در سال بعد تخریب گردید. این دستاورد، نتیجه فرایند طولانی همراه بودن ساکنان محلی با مسئولان باستان‌شناس در مقابل مسئولان ترافیک است. طرح‌های متعددی در این زمینه برای جابه‌جا کردن بزرگراه جدید

پانویس:

- 1-Ruin Parks
- 2-Children's City Farm
- 3-Gamlebyen
- 4-Environmental Streets

منبع:  
www.unesco.org

و عبور آن از زیر خلیج به منظور ایجاد فضای بیشتری برای سکونت و تفرج در سال‌های بعد تهیه شدند. آخرین جنگ مردم محلی، ترافیک خط‌آهن بود که به سوی فرودگاه بین‌المللی می‌رفت. این موضوع پس از حمایت تمام مردم نروژ و حمایت پارلمان منجر به راه‌حلی‌هایی از جمله عبور مسیر از درون تونل شد.

برنامه‌ها و اعتباراتی برای باززنده‌سازی خانه‌های باقیمانده از ۱۰۰ سال پیش در دست تهیه است. «خیابان‌های زیست‌محیطی» با ۳ لاین عبوری، پیاده‌روهای وسیع و خطوط دوچرخه ایجاد شده‌اند. پارک‌های قدیمی و فضاهای شهری ارتقا یافته‌اند و مدارس و حیاط‌های‌شان میلان مجدد شدند. مهد کودک‌های جدیدی در دست ساخت‌اند و مدرسه ابتدایی قدیمی بازگشایی شده است. تصمیم به ساخت مدرسه راهنمایی در این ناحیه گرفته شد تا فرصت‌های تحصیلی بهتری را برای نوجوانان محلی فراهم کند. همچنین مرکز آموزشی برای صنایع محلی و صنایع دستی نیز بازگشایی شده است.

فستیوال قرون وسطایی که سازمان اجتماع محلی نقش مهمی در آن داشت طراحی شده است. محیط شهری بهبود یافته همراه با طرح‌هایی برای ایجاد جذابیت‌هایی همانند پارک و موزه قرون وسطایی باعث شناخت ساکنان اسلو از دارایی‌های جذاب و به لحاظ تاریخی حائز اهمیت آنان شده است.

سازمان زیست‌محیطی شهر قدیم اسلو از تلاش‌های اداره محلی در اجرای پروژه‌های سلامتی و اجتماعی بازدارنده، به منظور یکپارچگی بیشتر مردم مهاجر با جامعه نروژ، حمایت می‌کند. تمامی سازمان‌های اجتماعی محلی کمک‌هایی را برای راه‌اندازی مراکز همسایگی و فعالیت‌های محلی دریافت کردند. آنها به انتشار روزنامه، ترتیب دادن فستیوال‌ها و جشن‌ها و مشارکت در پاکیزگی محیط‌زیست پرداختند. تلاش مشابهی در میان ساکنان شکل گرفت و همکاری میان آنان و اداره محلی شهر قدیم اسلو را برای پیشرفت‌های بیشتر تقویت کرد.

### چالش باقی‌مانده

چالشی که هنوز باقی است، برقراری یکپارچگی اجتماعی و توسعه اجتماعی-اقتصادی برای ساکنان شهر قدیم اسلوست. به همین منظور اهداف برنامه‌های پیشین مورد بازنگری قرار گرفته و تأکید بیشتری بر این موضوع شده است.



نروژ - اسلو

# پایتخت فرانسه میزبان همایش جهانی ساخت و ساز پایدار

به منظور ترویج الگوهای ساخت و ساز مقاوم، همایشی با عنوان «ساخت‌وساز و ساختمان پایدار» با حمایت سازمان ملل در پاریس برگزار شد.

در این نشست اصلی‌ترین دست‌اندرکاران ساخت‌وساز همچون برنامه‌ریزان، معماران، مشاوران، شرکت‌های مهندسان مشاور، مؤسسات تحقیقی و همچنین نمایندگان از سازمان بین‌المللی استاندارد (ISO)، سازمان توسعه و همکاری اقتصادی (OECD)، اسکان سازمان ملل و سازمان جهانی کار (ILO) شرکت داشتند.

از مهم‌ترین اهداف برگزاری نشست مذکور می‌توان به این موارد اشاره کرد: ارتقای دانش ساخت و ساز و به‌کارگیری آن، ارائه طرح‌های نوآورانه و ابتکار در ساخت و ساز، و ایجاد هماهنگی میان کلیه مشارکت‌کنندگان برای دستیابی به ساخت و ساز پایدار، به ویژه در کشورهای در حال توسعه. یکی از پیشنهادها مهمی که از سوی شرکت‌کنندگان این نشست مطرح شد، ایفای نقش حمایت‌گرانه برنامه زیست‌محیطی سازمان ملل در ساخت و ساز پایدار، از طریق هماهنگی‌های بین‌المللی بود. برای تحقق این امر، همایشی اینترنتی، به منظور به هم پیوستن سازمان‌های دخیل در صنعت ساخت و ساز و تبادل تجربه میان آنان برگزار شد. در این همایش آن‌لاین، شرکت‌کنندگان به طرح ابتکارات و تجربه‌های موفق پرداختند و در حیطه حرفه ساخت‌وساز با همکاران خود ارتباط و تعامل برقرار کردند. از دیگر نتایج مثبت همایش مذکور ایجاد هماهنگی میان فعالیت‌های ساخت و ساز و انتشار اخبار روز در حوزه صنعت ساختمان بود.

شرکت‌کنندگان در نشست همایش ساخت و ساز و ساختمان پایدار، در خلال گفت‌وگوها و تبادل نظرها به بررسی و شناسایی عناصر فعلی ساخت و ساز پرداختند و ابزارهای راهبردی صنعت ساختمان را نیز مورد بررسی قرار دادند. از دیگر دستاوردهای نشست یاد شده می‌توان به این موارد اشاره کرد:



- تهیه فهرست ابزار ساخت و ساز پایدار؛
  - تهیه فهرست شاخص‌های ساخت‌وساز پایدار؛
  - ایجاد بانک اطلاعاتی؛
  - تدوین برنامه‌ای کاری برای کشورهای در حال توسعه به منظور ساخت و ساز ماندگار؛ و
  - به کار بستن دستور کار ۲۱ با توجه به ویژگی‌های اقلیمی و فرهنگی هر کشور.
- یادآور می‌شود در این همایش مقرر شد به منظور افزایش آگاهی و ظرفیت‌سازی لازم، کنفرانس‌های مختلفی، با همین موضوع در کشورهای در حال توسعه برگزار شود.

ترجمه: شهرزاد فرزین‌پاک  
پانوش:

1-Sustainable Building and Construction

منبع: [www.unep.or.jp](http://www.unep.or.jp)

زمینه محیط‌زیست و مدیریت بافت‌های محلی، گام نخست به شمار می‌آید. هدف از اجرای این برنامه افزایش توانایی‌های شهرداری‌های تصویره برای تلفیق برنامه‌های توسعه شهری با افزایش سطح زندگی اقشار کم‌درآمد است. بدیهی است این امر به مفهوم توسعه پایدار شهری عینیت می‌بخشد.

براساس این برنامه بخش تاریخی و باستانی شهر بازسازی می‌شود و به وسیله یک دیواره از اقیانوس و آسیب‌های احتمالی آن محافظت می‌شود. از دیگر بخش‌های این برنامه می‌توان به اینها اشاره کرد:

- بهره‌برداری دوباره از زمین‌های متروک صنعتی؛
- محافظت از مصب رودخانه مجاور شهر و زمین‌های نمناک

الصویره<sup>(۱)</sup> یا موگادور نام شهری در کشور مراکش است که قرار است دستور کار ۲۱ در آن تحقق یابد.

الصویره، شهری است که از یک سو به اقیانوس اطلس و انبوهی از تپه‌های شنی و از دیگر سو به زمین‌های مرطوب و نمناکی که در نزدیکی مصب رودخانه قرار دارند، محدود می‌شود. الصویره، شهری فقیر اما برخوردار از فرهنگی غنی است.

اوضاع نابسامان اقتصادی در موگادور (الصویره) به کمرنگ شدن صنعت ماهیگیری و گردشگری در این شهر باز می‌گردد.

به همین دلیل شهرداری الصویره با همکاری دولت بلژیک، مراکز مطالعاتی و دانشگاه لئوون<sup>(۲)</sup> در پی تحقق اهداف دستور کار ۲۱ در این شهر است. بر این اساس، اجرای طرح‌های عملی در

## دستور کار ۲۱ در موگادور مراکش اجرا می‌شود



مراکش - الصورة

و حاصلخیز کناره رود؛

- همکاری با سازمان‌های غیردولتی برای اجرای برنامه‌های عمرانی؛  
- الزام حکومت‌های منتخب به نظرسنجی از محله‌ها برای بهبود زیست محیطی مناطق مسکونی.  
برای اجرای برنامه مذکور ابتدا پیش‌زمینه‌ها و امکانات لازم تدارک دیده می‌شود و تلاش بر این است که سطح زندگی ساکنان منطقه افزایش یابد.

از مهم‌ترین دستاوردهای این برنامه ایجاد سازوکارهای مشورتی برای نظارت بر اجرای آن است. این مشاوره‌ها زمینه‌های مختلفی چون تحکیم نهادهای محلی، برنامه‌ریزی و بازسازی بناهای قدیمی، اهداف زیست محیطی و وضعیت زیرساخت‌ها را در بر می‌گیرد. به این ترتیب مشارکت سه جانبه بخش خصوصی، حکومت‌های محلی و شهرداری‌ها، نقش خود را در روند توسعه شهری به تمامی ایفا می‌کنند.

ترجمه: گلناز کریم‌نوری  
پانوشت:

1-Essaouira  
2-Louvain

منبع:

www.unchs.org

## شهرداری قبیری لبنان در همکاری با یونیسف



لبنان

شهرداری شهر قبیری لبنان<sup>(۱)</sup> با همکاری تشکل‌های غیردولتی، گروه‌های شهری، دواير خصوصی و آژانس‌های شهری و بین‌المللی برنامه‌های مختلفی را برای رفاه شهروندان به اجرا درآورده است.

هنگامی که اعضای شورای شهر و شهردار شهر قبیری در سال ۱۹۹۸ آغاز به کار کردند، شهر با مشکلات فراوانی همچون ویرانی‌های حاصل از جنگ داخلی، موج‌های ناآرام مهاجرت و نبود فرهنگ شهرنشینی شهروندان روبه‌رو بود. شهرداری قبیری برای مواجهه با این مشکلات توان کافی نداشت، به همین دلیل همکاری با تشکل‌های غیردولتی را آغاز کرد. این شهرداری توانست در اجرای برنامه‌های خود، حمایت‌های دفتر سازمان ملل متحد و یونیسف را نیز جلب کند.

یکی از اصلی‌ترین رویکردهای مسئولان شهر قبیری آموزش بود، که در این خصوص بیش از ۱۰۰ کودک در زمینه مسائل شهری تحت آموزش قرار گرفتند. همچنین با حمایت و همکاری تشکل‌های غیردولتی به تیمان، زنان بیوه، و از کارافتادگان و سایر اقشار آسیب‌پذیر شهر کمک‌های فراوانی ارائه شد. در این میان زنان نیز به عنوان مهم‌ترین مخاطبان این برنامه‌ها، تحت آموزش‌های خواندن و نوشتن و مهارت‌های مختلف قرار گرفتند. طرح حمایت از کودکان زحمتکش، نام برنامه‌ای است که با حمایت یونیسف و سازمان‌های غیردولتی علاوه بر قبیری، در چهار شهر دیگر لبنان با نام‌های تری پولی<sup>(۲)</sup>، سعیدا<sup>(۳)</sup>، تیره<sup>(۴)</sup> و برج همود<sup>(۵)</sup> نیز با موفقیت بسیار اجرا شد. در این پروژه مشارکتی، اهداف توسعه با همکاری همه گروه‌ها، پیمانکاران و شورای شهر

دنبال می‌شود و شرط پیشبرد آن بروز خلاقیت‌هاست. لازم به ذکر است که طی دو سال گذشته شهرداری و شورای این شهر، برنامه‌های اساسی خود را برای کاهش مالیات، اجرای شبکه فاضلاب زیرزمینی شهری، تجهیز همه خیابان‌های شهر به چراغ و علامت و گسترش فضای سبز و پارک‌ها به تحقق رساندند.

ترجمه: غزاله ابراهیم‌زاده  
پانوشت:

1-Ghobeiri  
2-Tripoli  
3-Saida  
4-Borj hammoud

منبع:

www.best Practice. Org

برای اجرای این طرح ابتدا بررسی کاملی از شهر پاریس و وضعیت زیست محیطی آن، در دوره‌های مختلف به عمل آمد و سپس کاستی‌های پروژه برطرف شد و گسترش اصول شهرسازی پایدار مد نظر قرار گرفت.  
در مدت زمان اجرای پروژه، قوانین و مقررات کلی شهری بازنگری شد و با توجه به وضعیت خاص بخش‌های حفاظت شده پاریس، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های جدیدی تدوین شد.

شهرداری پاریس به منظور ایجاد تحولاتی در نوسازی و اصلاح شهرها آیین‌نامه انسجام و نوسازی شهری را در پاریس به اجرا درآورد.

طرح محلی شهرسازی<sup>(۱)</sup>، یکی از مواد این آیین‌نامه است که به سرعت جایگزین برنامه اشتغال زمین شد. این طرح نشان دهنده یک پروژه شهری کامل و ایده‌آل است که با استفاده از برنامه‌های محلی‌هایبئات به نتایج مطلوبی می‌رسد.

## طرح محلی شهرسازی در پاریس



عملیات اجرایی طرح محلی شهرسازی با همکاری دولت و جامعه مدنی و با تأیید شورای شهر پاریس آغاز شد. این پروژه شهری در پی بهبود وضعیت زندگی ساکنان پاریس و استقرار توسعه پایدار شهری است. از راهبردهای این هدف می‌توان به کاهش معضلات ناشی از آلودگی، حفاظت از میراث معماری و تاریخی شهر و ایجاد فضاهای سبز اشاره کرد. از اهداف دیگر این طرح، کاهش اختلافات و نابرابری‌ها برای ایجاد پاریس منجسم و هماهنگ است. به منظور تحقق این هدف اقدامات زیر به اجرا درآمد:

- اجرای سیاست جدید زیست محیطی؛
- برگزاری همایش‌ها و جلسات توجیهی؛ و
- حمایت از برنامه‌های تجاری گوناگون.

گسترش همکاری‌های ارتباطی و تأکید بر نقش فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی پاریس هدفی بود که با حفاظت از برخی قسمت‌های بولوار کمربندی و اصلاح و مرمت ورودی‌های پاریس تحقق یافت. در کنار عوامل پیش‌گفته رشد اقتصادی و ایجاد قطب‌های مهم دانشگاهی در پاریس نیز تأثیر عمده‌ای در اجرای هدف مذکور داشتند.

گفتنی است طرح محلی شهرسازی موجب تثبیت قوانین در پاریس برای ۲۰ سال می‌گردد. این طرح متشکل از مؤلفه‌هایی است که در پی می‌آید:

محتویات طرح محلی شهرسازی، معرفی کلی مقررات جدید، منطقه‌بندی و کاربردهای آن، تعیین منطقه شهری عمومی، تراکم، کاربردها و ضریب اشغال زمین، تدابیر مربوط به تنوع قشرهای اجتماعی، حفاظت از میراث معماری، اقدامات مربوط به گسترش وسایل حمل و نقل عمومی، تدابیر مربوط به محیط‌زیست، فضاهای باز، منطقه سبز شهری و منطقه طبیعی و جنگلی، ساخت و سازهای الحاقی و نظایر اینها.

یادآور می‌شود طرح محلی شهرسازی پس از تصویب در شورای شهر پاریس، نیازمند دوره‌ای سه ماهه برای تکمیل گزارش‌های تحقیقی است. سپس بررسی‌های کلی بر روی این گزارش‌ها صورت می‌گیرد و پیشنهادهای دولت نیز در آن وارد می‌شود.

ترجمه: گلناز کریم‌نوری  
پانویشت:

I-Plan local d'urbanism

www.paris.fr

منبع:

## تونل گوت هارد درس ایمن‌سازی برای آلمان و سوئیس

**وقوع تصادف و آتش‌سوزی ناشی از آن در تونل گوت هارد سوئیس موجب شد طرح ایمنی تونل‌ها در بسیاری از شهرهای سوئیس و آلمان به اجرا درآید.**

در سال ۱۹۹۹ آتش‌سوزی عظیمی در تونل ۱۷ کیلومتری گوت هارد<sup>(۱)</sup> سوئیس رخ داد. اما این اولین باری نبود که حریق و تصادف در این تونل اتفاق می‌افتاد. تونل گوت هارد، تا آن تاریخ ۵۰ تصادف و ۸ آتش‌سوزی را به خود دیده بود.

پس از این فاجعه بزرگ، مسئولان شهری آلمان و سوئیس بررسی دقیق تونل‌های بزرگ را آغاز کردند. در این بررسی‌ها مشخص شد که نبود امکانات کافی در تونل‌ها باعث وقوع تصادف و حریق شده است.

براساس این یافته‌ها، شهرداری‌های آلمان طرح ایمنی تونل‌ها را ارائه کردند. این طرح تمام تونل‌های آلمان را در بر می‌گیرد و در مدت زمان ۶ سال اجرا می‌شود.

از زمان آغاز این پروژه تاکنون، ایمن‌سازی ۶ تونل در شهرهای نورنبرگ، نوردرهاین و وست فالن، با سرمایه‌گذاری ۸۱ میلیون یورو صورت گرفته است. تأمین بخش اعظم این هزینه برعهده دولت و اتحادیه اروپاست.

اکنون تونل‌هایی که عملیات ایمن‌سازی در آنها صورت گرفته است، دارای امکانات بسیاری هستند. سیستم تهویه مطبوع، خاموش‌کننده‌های دستی، تلفن‌های اضطراری، مسیر ویژه پیاده و شبرنگ‌های نمایانگر مسیر، تنها بخشی از امکانات کنونی این تونل‌ها را تشکیل می‌دهند. در کنار این تمهیدات راه‌هایی اضطراری برای فرار از آتش و اتاق انتظار برای مسافرانی که دچار حادثه شده‌اند و در انتظار کمک به سر می‌برند در این تونل‌ها ایجاد شده است.

روشنایی کافی و مناسب بخشی دیگر از امکانات این پروژه را به نمایش می‌گذارد. میزان نور در تونل به گونه‌ای تعیین می‌شود که رانندگان قادر باشند از بیرون داخل تونل را به خوبی مشاهده کنند و چنانچه مانعی در منطقه ورودی تونل قرار گیرد، آن را تشخیص دهند. یکی از مشکلات تونل‌ها این است که دید رانندگان در هنگام ورود به تونل کور می‌شود و چشمان آنها در هنگام ورود ناگهانی به تاریکی، برای لحظاتی اندک، تطابق خود را از دست می‌دهد. برای حل این معضل، نور تونل‌های ایمن‌سازی شده به گونه‌ای طراحی شده است که با نور بیرون از تونل تفاوتی نداشته باشد.



از دیگر تمهیدات به کار رفته در این تونل‌ها ایجاد اتاق‌های ویژه پیام‌های اضطراری در نزدیکی ورودی تونل است. هنگام وقوع تصادف، آتش سوزی و یا حادثه‌ای دیگر، پیامی سریع از طریق فرستنده‌های نصب شده در این اتاق به ایستگاه مراقبت فرستاده می‌شود.

همچنین در این اتاق، خاموش کننده‌های دستی و کلاهک ایمنی برای کمک رسانی مقدماتی وجود دارد. یکی از مسائلی که به بروز تصادف در تونل‌ها دامن می‌زند، توقف خودروهایی است که نیاز به تعمیر دارند و از حرکت ایستاده‌اند. برای حل این معضل، مسیرهای ویژه توقف خودروهای خراب در نظر گرفته شده است. به این ترتیب علاوه بر کاهش ترافیک تونل، از وقوع حادثه یا تصادف نیز جلوگیری می‌شود.

از دیگر اقدامات صورت گرفته، ساخت ایستگاه آتش نشانی در نزدیکی تونل‌های بزرگ است. لازم به ذکر است پس از وقوع آتش سوزی سال ۱۹۹۹ در تونل گوت هارد، اتحادیه اروپا ۲۷ تونل بزرگ را در سراسر این قاره ایمن سازی کرد و در نزدیکی این تونل‌ها، ایستگاه آتش نشانی احداث شد که از میان این ۲۷ تونل، ۵ تونل به کشور آلمان تعلق داشت.

یکی از تمهیداتی که سطح وقوع حوادث را در جاده‌ها و تونل‌ها کاهش می‌دهد، اطلاع رسانی مناسب به رانندگان درباره وضعیت ترافیکی و موقعیت راه‌هاست. به همین منظور، شبکه رادیویی «عبور و مرور» در آلمان به صورت شبانه‌روزی اطلاعات لازم را در

مورد ترافیک خیابان‌ها و تونل‌ها به رانندگان اعلام می‌کند. علاوه بر این، در این تونل‌ها سیستم‌های ویدیویی خاصی نصب شده است که رانندگان را به صورت خودکار در جریان وضعیت کامل تونل قرار می‌دهند و اطلاعات لازم بر روی دستگاه‌های ایستگاه مراقبت نیز ثبت می‌شود.

برای تحقق اهداف این پروژه، رانندگان باید در هنگام ورود به تونل مقررات زیر را رعایت کنند:

- عدم استفاده از عینک آفتابی در هنگام رانندگی در تونل؛
- داشتن سرعت پایین؛
- عدم مصرف دخانیات و سیگار؛
- بستن پنجره‌های ماشین در هنگام ورود به تونل؛
- اجتناب از دور زدن و تغییر مسیر در تونل؛
- رعایت فاصله مناسب و استفاده از نور پایین؛
- توجه به تابلوهای نمایشگر؛ و

- گوش سپردن به شبکه رادیویی «عبور و مرور». یادآور می‌شود براساس این توصیه‌ها چنانچه رانندگان در تونل دچار حادثه شوند باید حتی الامکان از تلفن اضطراری تونل برای اطلاع ایستگاه مراقبت استفاده کنند و اگر حریق اتفاق بیفتد باید بلافاصله به اتاق امن انتظار بروند.

ترجمه: فرخناز قربانه  
پانویشت:

I-Gothard

منبع: www.wdr.de

در فرایند تصمیم‌سازی دخالت می‌دهد. بی‌تردید همکاری شهرداری و اجتماع محلی برای رسیدن به این هدف بسیار ضروری است و شهرداری بوسرا فعالیت‌های عمده‌ای را برای تحقق آن آغاز کرده است.

شهرداری کلان‌شهر بوسرا در ترکیه با هدف افزایش سطح مشارکت عمومی در حکومت محلی، سیستم مدیریت جامع کیفیت را پیاده کرد.

شهرداری بوسرا در فرایند اجرای دستور کار ۲۱، مداخله ساکنان را فراتر از انتخابات و رأی‌گیری تعریف می‌کند و آنان را

## اجرای طرح جامع مدیریت کیفیت در بوسرا



### کمیته‌های خدماتی محله‌ای

اعضای این کمیته را غالباً شهروندان داوطلبی تشکیل می‌دهند که نماینده اقشار مختلف جامعه هستند. هر یک از این کمیته‌ها در نشست‌های ماهانه‌شان به بحث و بررسی درباره مشکلات اجتماع خود و اولویت بندی مسائل و نیازهای شان می‌پردازند.

هر کمیته برای دوره‌ای یک ساله، مدیری را انتخاب می‌کند که باید در زمینه علوم ارتباطی و سایر مهارت‌های تسهیل کننده، آموزش ببیند.

شخصی که به سمت مدیر کمیته منصوب می‌شود، در واقع حلقه اتصال میان کمیته و شهرداری است و موظف است گزارش‌های خود را درباره پیشرفت‌های کمیته در زمینه کیفیت خدمات شهری به اعضای کمیته ارائه کند. در این کمیته‌ها نمایندگان خدمات شهری در زمینه مدیریت کیفیت و استنتاج مطلوب از موضوعات تحت آموزش قرار می‌گیرند و نمایندگان دیپارتمان شهری نیز ضمن بهره مندی از آموزش‌های مشابه، گزارش فعالیت‌های گروه خود را مستقیماً به شهردار ارائه می‌دهند.

### دفاتر اطلاعات خدمات شهری

شهروندان از طریق این دفتر در منطقه شهرداری خود، دیدگاه

و پرسش‌ها و انتقاداتشان را به صورت رو در رو، تلفنی و یا ارسال نامبر و پست الکترونی به مسئولان منعکس می‌کنند. وظیفه دیگر دفاتر اطلاعات خدمات شهری انعکاس شکایات‌ها و پیشنهادها در یافت شده به کمیته‌های محله‌ای است. شهروندانی که به این دفاتر مراجعه می‌کنند، معمولاً یک روزه پاسخ خود را می‌گیرند و چنانچه دفاتر مذکور مستقیماً قادر به پاسخگویی نباشد مراجعه کنندگان را به نمایندگان بخش‌های مرتبط ارجاع می‌دهند. نکته جالب توجه اینکه اگر مشکل شهروندان در حوزه وظایف شهرداری نباشد، مسئولان دفتر، متقاضی را با مؤسسه‌ای ربط مرتبط می‌کنند.

### شورای داوطلبانه شهری

در این شورا کمیته‌ای اجرایی، بر فعالیت‌ها نظارت می‌کند. نشست‌های شورای داوطلبانه شهری گاه مطابق با نیازهای شهر و مردم و گاه براساس الزامات پروژه‌ای خاص برگزار می‌شود. کسانی که مایل به مطرح کردن مسائلشان در جلسات شورا هستند ابتدا درخواستی ارائه می‌دهند تا در دستور کار آینده نشست قرار بگیرد. پیشنهادهایی که در این شورا مطرح می‌شود، به وسیله کمیته اجرایی ثبت و به کمیسیون کیفیت خدمات و آموزش ارسال می‌گردد. این کمیسیون‌ها باید با استفاده از نظرها و پیشنهادهای مردم، فرایند برنامه‌ریزی شهری را پیش ببرند.

### کارگروه‌های دستور کار ۲۱

در کلان شهر بوسا، دفاتری برای پی‌گیری اجرای دستور کار ۲۱ ایجاد شده‌اند. این دفاتر کارگروه‌هایی را پایه‌گذاری کرده‌اند که تحقق مدیریت جامع کیفیت را دنبال می‌کنند و در این راه از مشارکت شهرداری و شهروندان، توأمأ بهره می‌برند.

ترجمه: تاراس گلستان  
منبع:

www.iclei.org



هندوستان - بمبئی

## حریق و بازنگری معیارهای ایمنی ساختمان در هند

این ضوابط با تقاضاها و الزامات قرن بیست و یکم هماهنگی داشته باشند.

برای بازنگری در ضوابط پیش گفته، ابتدا کمیته‌هایی به منظور بررسی ابعاد مختلف ضوابط ساختمان در استانداردهای هند تشکیل شد. سپس مجموع بررسی‌های به عمل آمده و نتایج کسب شده در پیش نویس‌هایی جمع‌آوری گردید. در گام بعد این پیش نویس‌ها برای صاحبان ساختمان‌ها و سازندگان ارسال شد و پیشنهادها و دیدگاه‌هایشان در همایشی بررسی گردید. دفتر مرکزی کمیته‌های پیش گفته پس از جمع‌آوری و طبقه‌بندی کلیه پیشنهادهای، نسخه نهایی اصلاحات ضوابط ساختمانی را برای تصویب مراجع ذی صلاح ارائه کرد. گفتنی است موضوعاتی چون پیشگیری از حریق در سازه‌ها، از جمله مواردی است که در ضوابط جدید، بسیار مورد تأکید قرار گرفته است.

ضوابط ساختمانی در هند به منظور حفاظت از جان و مال شهروندان در برابر حریق و حادثه مورد بازنگری قرار گرفت. ضوابط قدیمی ساختمانی در هند، بر مبنای فناوری‌های کهنه و بدون استفاده‌ای بود که در بازنگری جدید سعی شد حتی الامکان

ترجمه: شهروز فرزین پاک  
منبع: www.tribuneindia.com



# نوسازی بافت کهن قزوین آزمونی برای مدیریت شهری

محمد حسین بوچانی

کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای



قزوین- خیابان شهید انصاری غربی

## مقدمه

نواحی کهن شهری که در زمان شکل‌گیری، فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهای ساکنان خود بوده‌اند، در پی تحولات نظام سکونتگاهی به تأثیر از تحولات فن‌شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قوی‌اند. لذا برای پاسخگویی به شیوه‌های سکونتی جدید، این نواحی نیازمند مداخله هوشمندانه و علمی‌اند. این نواحی زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند، ولی در شرایط کنونی (در اکثر شهرها) از حیث اجتماعی و جمعیتی از ساکنان بومی خود خالی، از حیث برخورداری از زیرساخت‌ها و خدمات شهری ضعیف و از حیث کالبدی ناپسامان هستند. ۴ دهه از شیوه مداخله شهرسازی نوین در شهرهای ایران می‌گذرد ولی تاکنون این شیوه در نواحی کهن شهری فاقد چشم‌انداز مشخص است. در طرح‌های جامع و تفصیلی محدوده کهن و تاریخی شهرها با خطی که محدوده ویژه نامیده می‌شود، عملاً از مداخله شهرداری‌ها در این نواحی جلوگیری شده است و تحت تأثیر همین شرایط ساخت و ساز در آن تحت ضوابط و مقررات خاص و با محدودیت‌های زیاد مواجه بوده است. جداسازی این نواحی و فقدان برنامه ریزی با زمان‌بندی مشخص از سوی مدیران شهری از عوامل اصلی از سرگیری مراحل اکولوژی شهری (افت کالبدی و اقتصادی، مهاجرت ساکنان بومی، ورود مهاجران کم‌درآمد شهری به این نواحی، افت ارزش زمین و مسکن و سرانجام تخریب و فرسودگی فضای کهن شهری) در این نواحی است. از آنجا که محله‌های کهن شهری دارای محورها یا تک بناهای مهم تاریخی و فرهنگی‌اند کانون هویت شهری خوانده می‌شوند، شیوه مداخله در این بافت‌ها نیز می‌بایست همسو با بازگرداندن

زندگی اجتماعی به مفهوم حیات مدنی در این مناطق باشد. واقعیت این است که حفظ، به معنی عدم مداخله در این نواحی، گام نهادن در تخریب و فرسودگی آنهاست، و از طرف دیگر مداخله بدون برنامه ریزی سیستمی در این نواحی نیز سبب از بین بردن نظام فضایی و ارزش‌های تاریخی و فرهنگی‌شان می‌شود. مطالعات گوناگون در نواحی کهن و قدیمی شهرها در ایران نشان می‌دهد که نحوه برخورد با این نواحی عمدتاً مبتنی بر حفظ و مرمت تک بناهای با ارزش بوده است و کمتر به برنامه ریزی مشخص برای باززنده‌سازی و بازگرداندن زندگی اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی این نواحی اندیشیده شده است. از آنجا که موقعیت این نواحی در شهرها ویژه است، بعد از فرسودگی، با تملک زمین‌های این نواحی و کشیدن چند راسته خیابان - گاه به صورت شطرنجی - و تجاری کردن لبه آنها، مداخله در این بافت‌ها صورت می‌گیرد. جالب اینکه در برخی از همین بافت‌ها بازارهای بزرگی که مرکز تجاری و مبادلات اقتصادی شهرند، وجود دارند. با تجاری کردن لبه خیابان‌های احداث شده در ناحیه کهن شهری و شکل‌گیری جریان اقتصادی و مبادله تجاری در آن، به تدریج بازار قدیمی شهر از رونق اقتصادی - اجتماعی می‌افتد و سراهای بازار و راسته‌های با ارزش آن به مرور زمان به انبار تبدیل می‌شوند. شهر قزوین نیز یکی از شهرهای قدیمی است که بافت کهن آن مراحل مذکور را از سرگذرانده است. این ناحیه شهری دارای مساحتی در حدود ۵۳۹ هکتار و جمعیتی نزدیک به ۱۰۰ هزار نفر است (نقشه شماره ۱ وسعت و محدوده بافت). تک بناهای به ثبت رسیده این ناحیه بیشترین آثار ثبت شده را در خود دارد.

این نوشتار در پی شناخت، معرفی، بررسی ساختار

تحقیق کرده است)<sup>(۱)</sup>، بعدها در دوران نفوذ اسلام به مسجد جامع و مسجد حیدریه تبدیل شده اند. در دوران حکومت خلفای عباسی شهر قزوین نیز گسترش یافت و در سال ۱۹۲ ه.ق. به دستور هارون الرشید حصاری برگرد شهر کشیده شد، که دیوار هارونی نام دارد. در این دوران دو شهرک به بافت قدیمی قزوین افزوده شد که هر دو در محدوده دیوار شهر قرار داشته اند. زمین های بین محدوده شهرک ها و هسته قدیمی احتمالاً اراضی کشاورزی و باغ ها را در خود می گرفته و بعدها در نتیجه توسعه شهر به بافت شهری تبدیل شده اند.

دوران رشد و آبادی قزوین روزگار صفوی است. این دوره از زمان سلطنت شاه تهماسب در سال ۹۵۵ ق آغاز گردید. در این شهر که به پایتختی ایران برگزیده شده بود، بر حسب ضرورت ساختمان ها و تأسیسات و تجهیزات شهری متناسب با دستگاه سلطنت و مرکزیت کشور، به وجود آمد. در این دوران جدا از رشد کالبدی جمعیت شهر آثار مهمی نیز ساخته شد که عمدتاً دربرگیرنده اینهاست: کاخ ها و ابنیه سلطنتی (عالی قاپو، عمارت چهل ستون، باغ جنت یا قصر جنت)، مساجد (مسجد شاه، مسجد پنجه علی)، مدارس (مدارس پیغمبریه، مدرسه خلیفه سلطان)، و آب انبارها، دروازه ها و کاروانسراهای مختلف. در دوره قاجاریه بافت شهر به تدریج در داخل باغ ها، حفاصل بافت پر دوران

### با تجاری کردن لبه خیابان های احداث شده در ناحیه کهن شهری شکل گیری و جریان اقتصادی و مبادله تجاری در آن، به تدریج بازار قدیمی شهر از رونق اقتصادی- اجتماعی می افتد و سراهای بازار و راسته های با ارزش آن به مرور زمان به انبار تبدیل می شوند

صفویه تا حصار شهر گسترش یافت و بناهای مهم و با ارزشی در مجاورت راه های ارتباطی اصلی شهر ساخته شدند. از این دوره حدود ۳۰ مسجد و ۶ مدرسه علوم دینی و ۱۱ آب انبار قدیمی باقی مانده است. تا این دوران گسترش شهر بیشتر ارگانیک و با محوریت مرکز محله ها بود و مجموعه کاخ های صفوی هنوز در مرکزیت شهر قرار داشتند و راه های منتهی به شهر عمدتاً به این مجموعه منتهی می شدند. بولوار چهارباغ نیز به صورت محوری شمالی - جنوبی از عمارت عالی قاپو شروع می شد و به عمارت تلگرافخانه در جنوب منتهی می گردید. مسجد جامع در قسمت غربی این عمارت و بازارچه دولتی در قسمت شرق آن واقع بوده اند. هر دوی این مجموعه ها اکنون نیز برپا هستند.

دروازه های مهم شهر عبارت بودند از دروازه تهران، دروازه پنبه ریسه و دروازه درب کوشک که اکنون دروازه تهران و درب کوشک جزء بناهای تاریخی اند و به ثبت رسیده اند. جمعیت شهر در دوران صفویه به ۲۰۰ هزار نفر می رسیده است ولی با جابه جایی پایتخت و زلزله های مخرب، در دوران قاجاریه بسیار کاهش یافت.

کارشناسان میراث فرهنگی ناحیه قدیمی شهر قزوین را به ۸ محله دیمج، خیابان، آخوند، کوچه ریحان، امامزاده حسین،



محدوده بافت قدیم شهر قزوین  
نقشه شماره ۱  
مأخذ: طرح تفصیلی شهر قزوین، مهندسین مشاور شارمند

اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و همچنین تحلیل و ارزیابی خیابان کشی های جدید در ناحیه کهن شهری قزوین است.

### شناخت ساختار ناحیه قدیمی قزوین

شهر قزوین از جمله شهرهای تاریخی است و از نظر جمعیتی - اقتصادی دوره های رونق و رکود زیادی را پشت سر نهاده است. بنای اولیه شهر در زمان شهریاران ساسانی و شاپور ذوالاکتاف و اردشیر بابکان احداث گردیده و به صورت دژی بوده که برای مقابله با حمله ها بنا شده است. دو آتشکده ساسانی که در محوطه خارجی دژ وجود داشته اند، به اعتقاد خانم بیوکیانس ( که درباره بافت قدیمی قزوین در دانشگاه رم



قزوین - خیابان شهید انصاری غربی



- افت فضای زندگی اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی؛
- فقدان یا کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری (خدمات شهری)؛
- ضعف دسترسی های لازم برای وسایل حمل و نقل عمومی و شخصی؛
- فرسودگی کالبدی و آشفتگی در سیمای ظاهری؛
- افت قیمت زمین ومسکن؛
- مقررات ویژه ساخت و ساز از طرف نهادهای شهری؛
- فقدان طرح های روشن کالبدی - فضایی برای ساخت و ساز و طراحی شهری؛ و جز اینها.

### شیوه مداخله در ناحیه کهن قزوین

دیدگاه ها و نگرش های مداخله در نواحی قدیمی شهرها شامل اینهاست: دیدگاه موزه ای و حفظ ناحیه کهن شهری با تکیه بر مرمت، دیدگاه تخریب و نوسازی که بافت کهن شهری را زمانی با برخورد بولدوزری از بین می برد و سپس در نگرش آماده سازی به نوسازی آن می پردازد، و نهایت دیدگاه واقع گرایانه که در این نگرش بناها و محورهای با ارزش حفظ و مرمت می شود و فضاهای فاقد کارکرد و فرسوده نوسازی می گردند. آنچه

**ساکنان جدید وابستگی عمیقی به بافت تاریخی ندارند و به سرمایه گذاری در آن هم علاقه نشان نمی دهند. در نتیجه نوسازی تدریجی و سلول بافت که می توانست مانع اضمحلال آن شود، متوقف می ماند و به این ترتیب کالبد بافت در چرخه فرسایش می افتد. ناحیه کهن قزوین نیز جدا از فرایند پیش گفته نیست**

که در این میان اهمیت دارد، مطالعه پایه ای قبل از هرگونه برخورد با ناحیه فرسوده شهری است. تا چند سال گذشته تأکید طرح ها و برنامه های مدیریت شهری بیشتر به خیابان کشی های متقاطع در ناحیه کهن شهر بود و گاه برخی از آثار با ارزش فرهنگی - تاریخی نیز از بین می رفت. تاکنون هیچ طرح مدونی برای مداخله در بافت قدیمی قزوین در نهادهای ذی ربط وجود نداشته و مداخله این نهادها بیشتر بخشی و مبتنی بر اقدامات جداگانه بوده است. بر اساس مطالعات صورت گرفته در چند محدوده کهن شهری در شهرهایی چون تبریز، بیرجند،

راه ری و حمد الله مستوفی تقسیم کرده اند. ارتباط این محله ها و مرکز محله ها دارای پیوندی اندامی و منطبق بر شرایط زمان خود است. با تغییرات فناوری و تحولات شیوه ها و نیازهای زندگی و ورود ماشین به عرصه زندگی، ساختار شکل گرفته پاسخگوی نیازهای جدید نبود. تهیه طرح های جامع شهری از سال ۱۳۴۲ آغاز گردید و در اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ مرحله اول آن به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید.

طرح مذکور می توانست حداقل زمینه را برای توسعه موزون شهر فراهم آورد؛ لیکن شرایط سال های اول دهه پنجاه و ضعف شهرداری قزوین و سایر دستگاه های اجرایی شهر و همچنین رشد بی سابقه جمعیت امکان تحقق طرح را فراهم نساخت. بازنگری طرح جامع در سال ۱۳۵۴ و متعاقب آن طرح جامع دوم در سال ۱۳۵۹ به تصویب رسید. آخرین طرح جامع قزوین در سال ۱۳۶۹ به وسیله مهندسین مشاور شارمند انجام گرفت. شهر در طول این دوره ها با خیابان کشی های مختلف از جمله خیابان امام خمینی، شهید انصاری، منتظری، کمربندی جنوبی، طالقانی، کاشانی، سعدی جنوبی، ناحیه کهن شهری به صورت شطرنجی دارای دسترسی شد. بر اساس تحولات زندگی شهرنشینی چند دهه اخیر ناحیه کهن قزوین به دلیل ضعف دسترسی و ارائه خدمات به ساکنان، تا حدودی همانند نواحی قدیمی دیگر شهرها با معضلاتی همچون مهاجرت ساکنان اصیل، فرسودگی اقتصادی - اجتماعی و کالبدی، و در نهایت مهاجرت گروه های کم درآمد مواجه بوده است. این ناحیه در بخش جنوبی و مرکزی قزوین واقع شده است. بافت قدیم از ضلع جنوبی به کمربندی و بولوار جمهوری اسلامی، از ضلع شمالی به خیابان بوعلی سینا و قسمتی نیز به خیابان طالقانی، از بخش غربی به خیابان سید جمال الدین اسد آبادی، از بخش شرقی به خیابان خرمشهر منتهی می گردد. محدوده تاریخی و کهن قزوین ۸/۳ درصد از محدوده قانونی و حدود ۱۴ درصد از محدوده خدماتی شهر را به خود اختصاص داده است. تراکم جمعیتی در این ناحیه حدود ۱۸۲ نفر در هکتار است؛ و حدود جمعیت کل شهر را در خود جای داده است. به گفته رئیس میراث فرهنگی استان، حدود ۹۰ درصد از ساکنان اصلی بافت از محدوده خارج شده اند ولی باز هم محدوده کهن شهری فعال است. بخشی از آثار مهم تاریخی این ناحیه عبارت اند از: مسجد جامع قزوین، بازار، مقبره حمد الله مستوفی، حمام قمبر، دروازه تهران، امامزاده حسین، بقعه پیغمبریه و برخی آثار دیگر که تحت حفاظت سازمان های میراث فرهنگی و گردشگری است.

غالب ساختمان های مسکونی ناحیه فرسوده تا نیمه فرسوده و یک طبقه اند. از آنجا که مداخله برنامه ریزی شده در بافت کهن قزوین وجود نداشته، ساخت و سازهای شکل گرفته جدید در این ناحیه از برنامه ای مشخص پیروی نکرده است. شبکه ارتباطی کنونی بافت فاقد نظم هندسی و مشخص است و اغلب مداخلات صورت گرفته بر اساس نیازهای امروزی زندگی شهری فاقد نگرش طرح بالا دستی بوده است. ناحیه کهن قزوین دارای ویژگی هایی از این دست است:

شهر کرد و برخی دیگر گویی الگویی جدید در مداخله در این بافت ها به وسیله مدیریت شهری در حال شکل گیری است و آن اینکه با تملک قسمتی از مسکن های فرسوده در اطراف بازارهای قدیمی و طرح ریزی خیابان های واقع در آن و سپس

### از مهم ترین معضلات نواحی کهن شهری دسترسی به وسایل نقلیه است، پروژه شهید انصاری بیشتر به منظور دسترسی بهتر به وسایل نقلیه، احیای بافت قدیمی شهر و جلوگیری از خالی شدن ساکنان بوده است

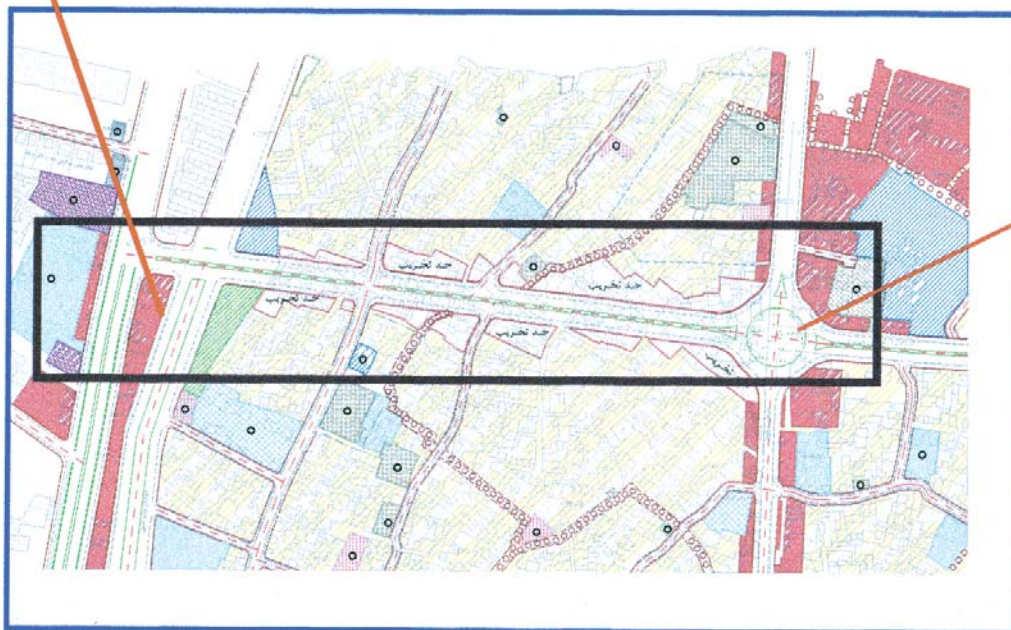
تجاری کردن دوراسته خیابان، مداخله در بافت شروع می شود. این الگو در تجربه قزوین نیز به چشم می خورد. جدا از کارآمدی یا ناکارآمدی این شیوه، بایستی توجه داشت که این اقدام با آنکه سبب با ارزش شدن قسمتی از بافت کهن شهری و تسهیل دسترسی به آن می شود، ولی چاره اندیشی برای تمام پهنه بافت کهن شهری در گرو مطالعه و بهبود تمام کاربری های مورد نیاز سکونت است. اکنون با شکل گیری سازمان نوسازی و بهسازی شهری و همکاری این سازمان با سازمان میراث فرهنگی و همچنین شهرداری و سازمان اوقاف در چند سال اخیر مداخله در بافت بر پایه احیای محورهای تاریخی، مرمت تک بناهای تاریخی و تغییر کاربری آنها، احیای مرکز محلات قدیم و بازگشایی معابر جدید در ناحیه کهن شهری بوده است.

از جمله مهم ترین برنامه های مدیریت شهری قزوین در ناحیه قدیمی شهر، بازگشایی خیابان شهید انصاری و مرمت و تغییر کاربری حمام قمبر، حمام حاج میرحسن و حمام بلور است. در ادامه مطلب، ضمن تحلیل برخی از این اقدامات، به تأثیر این طرح ها بر فضای ناحیه کهن شهری پرداخته می شود.

### خیابان شهید انصاری، پروژه ای نیم قرن

با شروع اولین مداخلات شهرسازانه بر اساس طرح های شهری در قزوین، از جمله مهم ترین اقدامات بازگشایی خیابان کورش (شهید انصاری فعلی) بوده است. بازگشایی اولیه این محدوده از میان یا کنار محله های بازار، ریحان و خیابان عبور می کرد. شکل گیری این خیابان در محدوده خیابان مولوی تا سر در عالی قاپو به سال ۱۳۴۵ برمی گردد. طول خیابان ۲/۵ کیلومتر در سه مرحله اجرایی پیش بینی شده است. اکنون در این پروژه، مدیریت شهری در پی بازگشت قسمت غربی این خیابان است. بر اساس طرح تفصیلی، خیابان شهید انصاری (کورش) از خیابان نواب در غرب شروع می شود و تا پل طالقانی در شرق ادامه دارد. قسمت مرکزی این پروژه (بین خیابان مولوی تا سر در عالی قاپو) سال ها پیش تمام شده و اکنون فاز دوم آن (شهید انصاری غربی) در حال اجراست. طول این خیابان ۶۰۰ متر و در محدوده ابتدای خیابان نواب تا خیابان مولوی است؛ و شهید انصاری شرقی نیز به طول حدود ۸۰۰ متر از خیابان شهدا (سردر عالی قاپو) شروع می شود و تا پل طالقانی ادامه می یابد (این قسمت هنوز آغاز نشده است). از آنجا که از مهم ترین معضلات نواحی کهن شهری دسترسی به وسایل نقلیه است، پروژه شهید انصاری بیشتر به منظور دسترسی بهتر به وسایل نقلیه، احیای بافت قدیمی شهر و جلوگیری از خالی شدن ساکنان بوده است. به علاوه، این پروژه سبب ایجاد اشتغال و درآمدزایی برای ساکنان و مدیریت شهری نیز شده است. پروژه شهید انصاری غربی با سرمایه گذاری و مشارکت شرکت توسعه و عمران امیدری و شهرداری انجام شده است. تملک اراضی انصاری غربی در حدود ۸ سال طول کشیده است. اکنون بدنه این خیابان در حال ساخت و سازهای تجاری

### خیابان نواب



جایگاه خیابان شهید انصاری غربی در شهر  
مأخذ: سازمان نوسازی و بهسازی

## پروژه مشارکتی خیابان شهید انصاری غربی

برآورد پروژه: ۷۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال  
زیر بنای پروژه: ۵۰۰۰۰ متر مربع



## پروژه پل - پارکینگ شهید انصاری

دستگاه نظارت: سازمان نوسازی و بهسازی شهر قزوین

برآورد پروژه: ۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال  
زیر بنای پروژه: ۱۶۰۰۰ متر مربع

و احداث فضای تجاری به عمق ۱۵ متر در هر طرف، از آنجا که این پروژه فاقد مطالعه پایه بوده برای ساکنان این محدوده هیچ چاره اندیشی نشده است. هرچند ساکنان با فروش محل سکونت خود دست کم توانسته اند وارد بازار رسمی زمین و مسکن شوند، لیکن بهتر می بود هماهنگ با بازگشایی خیابان، نوسازی و احداث فضای مسکونی نیز در دستور قرار می گرفت.

بازگشایی قسمت شرقی خیابان انصاری از دیگر برنامه های سازمان بهسازی و نوسازی است. این پروژه بامشارکت شرکت عمران و بهسازی وزارت مسکن و شهرسازی انجام می شود؛ اما هنوز در حال مطالعه و خرید واحدهای مورد نیاز برای بازگشایی است؛ و بر اساس اسناد موجود می بایست حدود ۴۹۰ پلاک خریداری شود.

به طور کلی چنین به نظر می رسد که پروژه شهید انصاری در طیف زمانی ۵۰ ساله، بیشتر به منظور دسترسی خودرو و عبور آن از ناحیه کهن شهری در نظر گرفته شده است. با توجه به مطالعات انجام شده هدف اصلی بازگشایی خیابان شهید انصاری اینهاست:

- ایجاد تحول و بهبود در وضع ترافیکی شهر و ارتقای کیفی آن؛

- باززنده سازی بافت قدیم شهر از طریق کوشش در حفظ تک بناهای با ارزش تاریخی باقی مانده؛

**برای جبران تأمین منابع ملی تملک و منافع اقتصادی دو طرف خیابان به صورت تجاری دیده شده اند و این نگرانی وجود دارد که مبادا این فضای تجاری گسترده با فاصله کوتاهی از بازار قدیمی، سبب انتقال یا لغزش مرکز تجاری از بازار به راسته های خیابان شهید انصاری شود**

(۶۰ هزار مترمربع) است. از دیگر اقدامات این محدوده ساخت پل پارکینگ در تقاطع خیابان انصاری غربی و خیابان مولوی است که فضای پارک خودروهای وارد شده به مجموعه تجاری را تأمین می کند. مشخصات طرح شامل ۳۵ متر عرض و ۳۳۰ متر طول در دو طبقه است که گنجایش بیش از ۴۰۰ خودرو را دارد. محدوده خیابان انصاری غربی و میانی پارکینگ ندارد و در نتیجه این پروژه در زیر خیابان و در مقابل لبه های تجاری، اقدامی مؤثرتر پاسخ به نیاز بافت قدیم شهر است. از آنجا که پروژه شهید انصاری فاقد مطالعات پایه اجتماعی و فرهنگی است، به مانند دیگر خیابان های موجود در بافت های تاریخی در مسیر خود چندین مسئله را به وجود آورده، و اول آنکه کلیه عناصر تاریخی را سر راه خود از بین برده است. در آزاد سازی این خیابان بیش از هفت خانه قدیمی - از جمله خانه تقوی - نابود شده است. افزون بر آن، مفهوم حقیقی و اجتماعی محله های قدیم شهر از بین رفته و کوچه ها نیز کارکرد خود را از دست داده و چند پارچه شده اند. به علاوه، برای جبران تأمین منابع ملی تملک و منافع اقتصادی دو طرف خیابان به صورت تجاری دیده شده اند و این نگرانی وجود دارد که مبادا این فضای تجاری گسترده با فاصله کوتاهی از بازار قدیمی، سبب انتقال یا لغزش مرکز تجاری از بازار به راسته های خیابان شهید انصاری شود.

بازار قزوین از فعال ترین بازارهای قدیمی ایران است و حیات اقتصادی و اجتماعی پویایی در آن جریان دارد؛ ولی به دلیل بی توجهی سرمایه گذاری در کف سازی و سقف سازی آن اکنون قسمت بزرگی از بازار در حال ویرانی است. به هر صورت به نظر می رسد که شکل گیری لبه های تجاری در فاصله کمتر از ۲۰۰ الی ۳۰۰ متر از بازار سبب تبدیل شدن بازار به انبار خواهد شد. این امر با عدم سرمایه گذاری نهادهای مدیریت شهری ذی ربط در بازار در مرمت و احیا، تشدید می شود. با تملک حدود ۳۲۰ واحد مسکونی محدوده و بازگشایی خیابان

– ارائه طرحی مناسب با سعی در ایجاد پیوندی مطلوب بین بافت قدیم و خیابان های جدید؛  
– ایجاد فضای شهری با سیمای شاخص؛ و  
– تحول در قیمت زمین و مسکن به شیوه مداخله گام به گام و بازگرداندن زندگی به ناحیه کهن شهری.

### دیگر مداخلات مدیریت شهری در ناحیه کهن

■ از دیگر مداخلات مدیریت شهری (میراث فرهنگی، شهرداری، سازمان بهسازی و نوسازی) در بافت، احیا و مرمت حمام قمبر به منظور تبدیل آن به موزه مردم شناسی است. این پروژه اکنون در حال اتمام است و تغییر کاربری آن می تواند در حضور بیشتر مردم در بافت مؤثر باشد.  
\* احیای مرکز محله ها از طریق کف سازی معابر و ارتباط دادن مرکز محله ها با یکدیگر از دیگر اقدامات سازمان بهسازی و نوسازی است. دیدگاه کلی در مرکز محله ها مبتنی بر تغییر کاربری برای حیات اجتماعی دوباره بافت است.  
■ خرید بناهای با ارزش تاریخی در داخل بافت قدیمی به منظور انجام مرمت با اهداف حفظ و احیای این عناصر تاریخی.  
■ اقدام به پاکسازی حمام بلور به منظور مرمت و تغییر کاربری آن به خانه فرهنگ و نمایشگاه.  
■ اقدام به عملیات پاکسازی حمام حاج میرحسن به منظور مرمت و تغییر کاربری آن به خانه فرهنگ و نمایشگاه.  
■ شناسایی محله های قدیمی و بافت های تاریخی و ارائه گزارش برای حفظ و مرمت آنها.

### تأثیر اقدامات مدیریت شهری بر ناحیه کهن

#### آموزه های مثبت

یکی از اصلی ترین چالش های این نواحی شهری ترافیک و ضعف دسترسی به حمل و نقل است. اصلاح بافت های قدیمی مستلزم اصلاح دسترسی ها و شریان های مرکزی بافت کهن است. بر این مینا بازگشایی خیابان انصاری در پروژه ای طولانی مدت سبب بهبود کیفیت دسترسی ها می شود.  
از آنجا که بافت کهن قزوین دارای وسعت و جمعیت زیاد است و زندگی در آن جریان دارد، جدایی گزینی اکولوژیکی در این ناحیه نسبت به دیگر نواحی شهری قدیمی کمتر اتفاق افتاده است.

– از دیگر تجربه های درخور ذکر در چند ساله اخیر هماهنگی مدیریت شهری در ناحیه کهن شهری است. به گفته کارشناسان شهری قزوین، با وجود ضعف قانونی تشکیلات مدیریتی ناحیه کهن در سراسر کشور در قزوین تفاهم خوبی بین سازمان های مداخله کننده در بافت وجود دارد.

– در نواحی کهن شهری حضور فعال و مؤثر شهرداری ها در نواحی کهن شهری ضرورتی انکار ناپذیر است. در تجربه قزوین حضور و مشارکت شهرداری در بافت سبب جلوگیری از تخریب و فرسودگی شدید آن شده است.

– اقدامات کالبدی و بازگشایی خیابان ها و کف سازی گذرها در بافت و همچنین مرمت قسمتی از بازار سبب تغییر اساسی در قیمت زمین در محدوده شده است. هر چند که این

محدوده بیشتر در لبه های خیابان شهید انصاری و در پیرامون تک بناهای مرمت شده است ولی این اقدامات به طور کلی، بالا رفتن قیمت زمین در فضای محدوده تاریخی را در پی داشته است.

– برنامه ریزی برای احیای مرکز محله ها و تغییر کاربری در این مراکز سبب بازگرداندن حضور بیشتر مردم در ناحیه می شود و این امر خود در بهبود سیمای بافت مؤثر است.

### الگوهای نادرست که بایستی در رفع آنها کوشید

– گویی الگوی غالب جدید در نواحی کهن شهری، تجاری کردن لبه های خیابان های بازگشایی شده است. در قزوین این اتفاق سبب لغزش مرکز ثقل مبادلات تجاری – اقتصادی از بازار (با ارزش های تاریخی – فرهنگی و معماری) به لبه های خیابان (به خصوص شهید انصاری) شده است – یا می شود. به نظر می رسد که در آینده نزدیک راسته ها و مغازه های بازار به انبار مراکز تجاری لوکس حاشیه خیابان تبدیل شوند، و این خود تهدیدی جدی در از بین بردن ارزش های تاریخی و معماری بازار است.

– در جریان احیا و بهسازی، ایجاد دید مثبت نسبت به بافت تاریخی و کهن شهری و تعلق خاطر نسبت به آن مهم ترین و بنیادی ترین دغدغه به شمار می آید. صرف ایجاد تغییرات فیزیکی تنها در کوتاه مدت پاسخگوست و تداوم حیات بافت را ضمانت نمی کند. آنچه موجب ارزیابی مثبت و ایجاد دلبستگی ساکنان به بافت می شود، تنها نمی تواند ناشی از ویژگی های زیبایی شناختی بافت باشد.

– در اجرای بازگشایی خیابان ها – از جمله شهید انصاری – منازل مسکونی زیادی به تدریج تملک گردیده، ولی پس از تملک هیچ برنامه ای برای سکونت مجدد آنها در نظر گرفته نشده است.

– با وجود تعداد زیاد بناهای تاریخی و فرهنگی با ارزش های ملی – و حتی بین المللی – برنامه ریزی برای جلب گردشگر در ناحیه کهن شهری کمتر در دستور کار مدیران شهری قرار گرفته است.

– عدم مشارکت ساکنان در طرح های ناحیه کهن شهری از دیگر ضعف های اقدامات مدیریت شهری قزوین است.

– ساکنان جدید وابستگی عمیقی به بافت تاریخی ندارند و به سرمایه گذاری در آن هم علاقه نشان نمی دهند. در نتیجه نوسازی تدریجی و سلول به سلول بافت که می توانست مانع اضمحلال آن شود، متوقف می ماند و به این ترتیب کالبد بافت در چرخه فرسایش می افتد. ناحیه کهن قزوین نیز جدا از فرایند پیش گفته نیست؛ ولی با این تفاوت که این بافت هنوز دچار گردردیسی اجتماعی – اقتصادی شدید نشده است و بیشتر آسیب های آن شامل جابه جایی جمعیت و فرسودگی کالبدی است. ولی مهم تر از همه، نگرانی از امکان لغزش بازار قدیم و فرسوده شدن آن به دلیل راسته های تجاری جدید است. ناحیه قدیم قزوین با اینکه دارای ابنیه تاریخی زیادی است ولی به دلیل ضعف برنامه ریزی از حیث جلب گردشگر موفق نبوده است.

\* گفتنی است قسمت عمده ای از اطلاعات این نوشته، برگرفته از مصاحبه با علیرضا خزانلی، مدیر عامل سازمان بهسازی و نوسازی قزوین، مریم قاسمی، مسئول حوزه معماری سازمان بهسازی و نوسازی، مسعود نصرتی، معاون شهرسازی و معماری شهرداری قزوین، علی حسین مظاهری، عضو شورای شهر و رئیس کمیسیون عمران شورای شهر قزوین، محمد نادر محمدزاده، مدیر کل میراث فرهنگی استان قزوین، سید مهدی مجابی، عضو هیئت علمی دانشگاه میراث فرهنگی و آرش رشوند آوه، معاونت فنی و اجرای سازمان نوسازی و بهسازی بوده است.

منابع:

– گزارش های چند جلدی سازمان نوسازی و بهسازی شهر قزوین در مورد بافت تاریخی و کهن قزوین، ۱۳۸۲.  
– رضا زاده راضیه، و مصطفی عباس زانگان، تکاملی به طرح حفظ، احیا و بازسازی بافت تاریخی سمنان، مجله هفت شهر، سازمان عمران و بهسازی، شماره ۱۴.  
– چینی چیان، مرتضی، تحلیل های اقتصادی فرسایش محلات شهری و سیاست های مناسب برای مبارزه با آن، مجله هفت شهر، سازمان عمران و بهسازی، شماره ۱۴.  
– سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری قزوین، گزارش فعالیت های اجرایی نه ماهه سال های ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳.  
– سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری قزوین، شناخت بستر و بررسی خصوصیات جمعیتی شهر قزوین، ۱۳۸۳.  
– پرویزاد، طاهر، و عزیزه بنی سعید، آشنایی با ساختار کالبدی شهر قزوین، پروژه درسی کارشناسی ارشد شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۳.  
– قاسمی، مریم، احیای محور تاریخی مسجد جامع – بازارچه سپه قزوین، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد قزوین، ۱۳۸۳.

# انرژی پاک در خانه راهکاری برای کاهش سوخت

شهریار شقاقی  
دانشجوی دکتری شهرسازی

## مقدمه

پس از انقلاب صنعتی در اروپا و افزایش تولیدات صنعتی، نیاز به استفاده از سوخت‌های فسیلی رشد روزافزون یافت تا جایی که شهری مثل لندن که از شهرهای مهم صنعتی بود در اثر افزایش ضایعات و دود کارخانجات به شهری آلوده و کثیف مبدل گشت. روند افزایش استفاده از سوخت‌های فسیلی در قرن ۱۹ ادامه داشت و در قرن ۲۰ به اوج خود رسید. مهم‌ترین بهره‌وران از سوخت‌های فسیلی، کشورهای صنعتی اروپا به خصوص آمریکا بوده‌اند که تولیدات صنعتی‌شان بیشتر در سایه استفاده از همین سوخت‌ها به دست می‌آمد. در سال ۱۹۶۷ و با وقوع جنگ بین اعراب و اسرائیل، اعراب به رهبری مصر، صدور نفت به کشورهای غربی را به منظور حمایت از اسرائیل قطع کردند. این مسئله بحران انرژی شدیدی در غرب به وجود آورد و متفکران و رهبران غربی را به چالش بزرگی به منظور یافتن انرژی‌های جایگزین برای سوخت‌های فسیلی فراخواند. از سوی دیگر از ۱۹۷۰ میلادی به بعد و افزایش آلودگی شهرها و همچنین رو به پایان رفتن منابع فسیلی و زیرزمینی، جنبش سبز که به شدت طرفدار محیط زیست بود تشکیل شد و در برابر تخریب محیط زیست و نابود شدن منابع زیرزمینی به مقابله برخاست. مجموعه این چالش‌ها، در سال ۱۹۹۲ در کنفرانس ریودوژانیرو در برزیل منجر به تشکیل اجلاسی شد که به کنفرانس ریو مشهور است و در آن بحث توسعه پایدار شهرها و کاهش مصرف انرژی‌های فسیلی مطرح گردید و توصیه شد تا برای حفظ منابع فسیلی تلاش‌هایی صورت گیرد که پرت حرارتی در فصول مختلف سال باعث از دست رفتن انرژی در ساختمان و در نتیجه بالا رفتن میزان مصرف انرژی نگردد.

این نوع نگرش به موضوع مصرف انرژی در ساختمان، تحت عنوان توسعه پایدار در جهان، اولین بار در سال ۱۹۹۲ در کنفرانس جهانی ریودوژانیرو مطرح شد و از آن پس کنفرانس‌های متعددی در این زمینه برگزار شد و مورد بحث جدی تری قرار گرفت که حمایت صلح سبز و طرفداران محیط زیست در جهان را نیز در پی داشت.

از جنبه‌های مهم در مفهوم توسعه پایدار، استفاده از منابع انرژی تجدید پذیر همچون انرژی خورشید و باد و نظایر اینهاست و بدین ترتیب در واقع استفاده از انرژی فسیلی و تجدید ناپذیر در توسعه پایدار، محدود و مشروط است. در این مقاله امکان کاربرد انرژی‌های مذکور، در بناها بررسی خواهد شد.

در این مقاله ابتدا سوخت‌های پاک و نامحدود طبیعی معرفی و خصوصیات آنها ذکر می‌شود. سپس به بررسی راهکارهای استفاده از این انرژی‌ها در ساختمان برای کاهش مصرف سوخت فسیلی، پرداخته خواهد شد.

درواقع هرچه در ساختمان استفاده از منابع انرژی‌های طبیعی و

نامحدود مثل خورشید و باد بیشتر امکان پذیر باشد، استفاده از انرژی‌های فسیلی و محدود و آلوده کننده کمتر خواهد شد. برای استفاده از سوخت‌های پاک طبیعی، ساختمان نیز باید خصوصیات و شرایط ویژه‌ای داشته باشد تا بتواند از این انرژی‌ها استفاده مفید و حداکثر داشته باشد.

در واقع نوع ساخت بناها باید به گونه‌ای باشد که اولاً امکان استفاده از سوخت‌های پاک را دارا باشد، ثانیاً از تبادل حرارت بین داخل و خارج در زمستان و تابستان جلوگیری کند.

انرژی اتمی به عنوان یکی از انرژی‌های جایگزین برای سوخت‌های فسیلی به مدت چند دهه در کشورهای صنعتی به کار گرفته شد ولی جنبش سبز به دلیل آلودگی شدید ناشی از پسماندهای هسته‌ای به شدت با آن به مقابله پرداخت و آن را نفی کرد. تأثیرات این مخالفت را می‌توان در کشور سوئد مشاهده کرد که هم‌اینک در حال جمع‌آوری بیش از ۵۰ واکنشگر هسته‌ای است و به جای آنها از انرژی‌های پاک مثل خورشید و گاز زیستی بهره می‌برد.

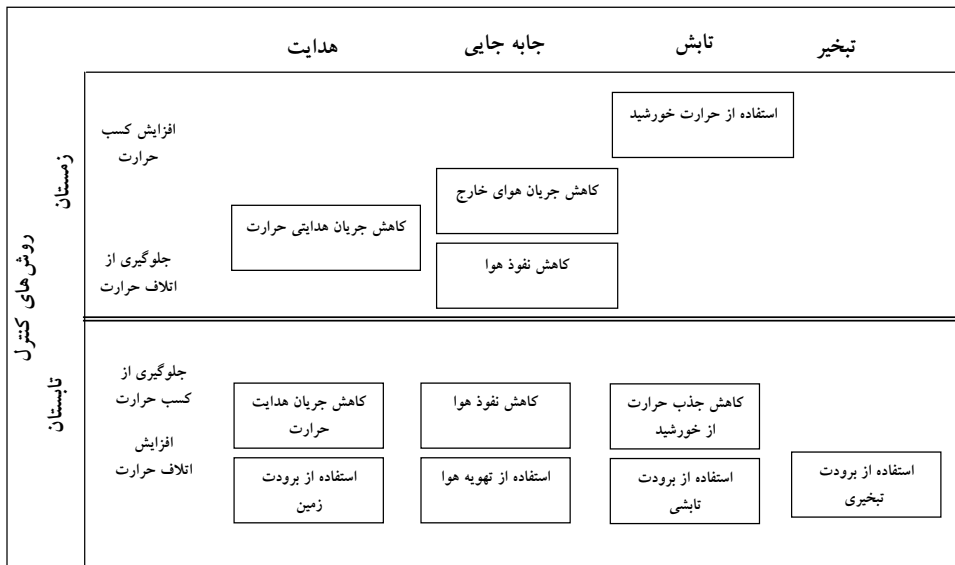
## منابع انرژی پاک و نامحدود طبیعی

۱- انرژی خورشید: در هسته خورشید اتم‌های هیدروژن ترکیب می‌گردد و به اتم‌های هلیوم تبدیل می‌شود که در این فرایند مقدار زیادی انرژی آزاد می‌گردد که باعث می‌شود دمای سطح خورشید به ۵۷۰۰ درجه صد بخشی (سانتگراد) برسد. مقداری از این انرژی پس از عبور از جو زمین به ما می‌رسد که می‌توان به راحتی از آن در ساختمان‌ها استفاده کرد. این استفاده می‌تواند از طریق ذخیره انرژی خورشید به صورت حرارت در مصالح، آب، گلخانه و انبار سنگی صورت بگیرد و یا به صورت مستقیم به وسیله کلکتورهای خورشیدی حرارت ایجاد کند. به جهت اینکه تخمین زده می‌شود که خورشید هنوز در نیمه عمر خود است و حدود ۴ میلیارد سال دیگر نیز وجود خواهد داشت، انرژی خورشید برای ما نوعی انرژی پایان ناپذیر به شمار می‌آید.

از انرژی خورشید در تولید برق شهرها و کارخانجات نیز استفاده می‌گردد.

در این روش سه نوع راهکار وجود دارد که به نام سیستم فعال خورشیدی<sup>(۱)</sup> مشهور است.

الف- استفاده از آینه‌کاو یا آفتابگردان: در این روش نور خورشید به آینه مقعری که به وسیله رایانه هدایت می‌شود می‌تابد. رایانه باعث می‌شود تا آینه در تمامی طول روز در جهت مسیر آفتاب حرکت داشته باشد و در تمامی ساعات روز نور خورشید را تعقیب کند. نور خورشید در کانون این آینه متمرکز می‌شود و بر روی یک لوله مسی که در



### خلاصه اصول و روشهای طراحی اقلیمی

برق و تولید برق استفاده می شود این روش در خلیج هایی که در اکثر فصول سال دارای وزش باد هستند قابل استفاده است.

۳- انرژی جزر و مد: در این روش در محیط هایی که از سه طرف به خشکی راه دارند ضلع چهارم به وسیله سدی که دارای توربین های زیادی است بسته می شود و در هنگام جزر یا مد که آب به سوی دیگر سد می رود، توربین ها می چرخند و برق تولید می کنند.

۴- انرژی زمین گرمایی<sup>(۴)</sup>: مرکز زمین در اثر تبدیل مواد سنگین مثل پتاسیم به مواد سبک تر همچون آهن و نیکل، حرارت زیادی آزاد می کند که این حرارت از طریق انتقال به نزدیک پوسته زمین می رسد. در نتیجه در اثر حفر چاه ها و تونل هایی به عمق ۲۰۰ متر می توان به این حرارت دست یافت. نخستین بار، در جزایر هاوایی این کار انجام شد و آب با فشار در داخل تونل های حفر شده وارد گردیده و از سوی دیگر به وسیله پمپ خارج شد. آب خارج شده در اثر گرمای زمین به شدت داغ بود و برای مصارف خانگی و همچنین توربین ها مورد استفاده قرار گرفت.

هم اکنون این روش در مشکین شهر آذربایجان در حال اجراست. ۵- انرژی گاززیستی<sup>(۵)</sup>: در این روش فضولات حیوانی، انسانی و گیاهی در واکنشی غیرهوازی، تخمیر می گردد و گاز متان از آنها ایجاد می شود که بی رنگ و بی بو و سبک ترین گاز طبیعی است و به عنوان سوخت برای گرم کردن ساختمان ها استفاده می شود. هم اکنون در کشور سوئد این روش کاملاً اجرا شده است و از فاضلاب شهری برای تولید متان، کود شیمیایی و حتی آب آشامیدنی استفاده می گردد. در کشور سوئد مهم ترین منبع تولید حرارت در ساختمان ها، گاز متان تولید شده از فاضلاب شهری است. هر شهر دارای چند پالایشگاه فاضلاب است که از آنها به تمامی ساختمان ها لوله کشی شده و گاز متان تولید شده از این مراکز مستقیماً به منازل می رسد و آنها را گرم می کند.

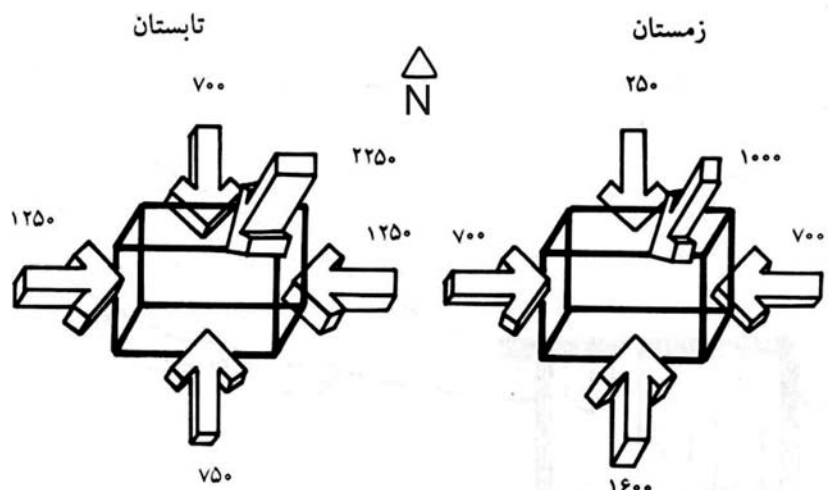
- خصوصیات بناها به منظور بهینه سازی مصرف سوخت:  
۱- نحوه استقرار ساختمان ها: در بناهای سنتی سه رون<sup>(۶)</sup> (run) یا سوگیری ساختمان ها وجود دارد:

کانون آینه قرار دارد می تابد در نتیجه باعث می شود روغنی که در داخل لوله وجود دارد داغ شود و حرارت آن را تا ۳۰۰ درجه می رساند. این حرارت سبب بخار شدن روغن می گردد و بخار روغن توربین ها را می چرخاند و برق تولید می کند.

ب- استفاده از آینه های تخت: در این روش همانند روش قبلی، آینه های تخت نور خورشید را به مخزنی که پر از روغن است می تاباند و باعث تولید برق می شوند.

ج- سلول های فوتولتیکس<sup>(۷)</sup>: در این روش از مواد نیمه رسانا مثل سیلیکون استفاده می شود که در اثر تابش خورشید اختلاف فاز در دو سوی آن ایجاد می گردد و برق تولید می شود. این روش در باتری های خورشیدی و همچنین در ماهواره ها مورد استفاده قرار می گیرد. هم اکنون نیز به صورت آبرگ مکن های خورشیدی<sup>(۸)</sup> در ساختمان ها برای گرم کردن آب از این روش استفاده می شود.

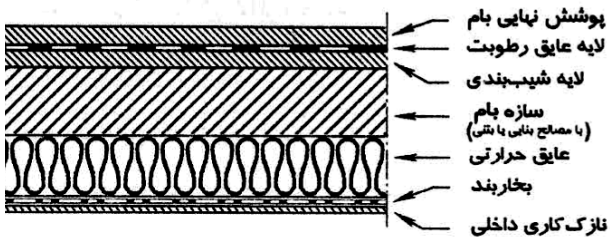
۲- انرژی باد: در گذشته از انرژی باد برای آسیاب های بادی استفاده می شد. هم اکنون از انرژی باد برای چرخاندن توربین های



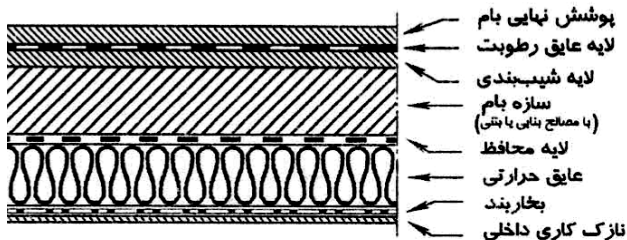
مقدار انرژی تابشی بر هر یک از اضلاع ساختمان در فصول گرم و سرد



بام با عایق حرارتی با ضریب جذب آب کم (پلی استایرن و ...)



بام با عایق حرارتی با ضریب جذب آب کم (پشم معدنی و ...)



منتقل کند. عکس این عمل در تابستان انجام می‌گیرد.

۶- چیدمان فضاها در ساختمان: در ساختمان باید از فضاهاى جنبى مثل راه پله، انبارى، سرویس، راهرو و پارکینگ به عنوان حائل و سد در برابر سرما استفاده شود. این فضاها نیاز به تابش خورشید و وجود پنجره‌هاى بزرگ ندارند و در نتیجه باید این فضاها را در ضلع شمالی و در معرض سرما و باد زمستان قرار داد تا سرما به فضاهاى اصلی مثل نشیمن و خواب که در ضلع جنوب غربی قرار گرفته‌اند، منتقل نشود.

۷- مصالح ساختمانی: در ساختمان‌های اقلیمی، نوع مصالح بر حسب نوع آب و هوا باید متفاوت باشد. در آب و هوای سرد و گرم و خشک مصالح باید جرم حرارتی باشند. یعنی گرما را در خود ذخیره کنند اما در اقلیم‌های معتدل و گرم و مرطوب مصالح نباید جرم حرارتی باشند تا حرارت داخل ساختمان را نگه ندارند.

۸- رنگ بناها: در اقلیم سرد، رنگ بنا باید تیره انتخاب شود تا در

۱- رون راسته در جهت شمال شرقی به جنوب غربی در شهرهای از قبیل تبریز، تهران، و کاشان وجود دارد. ۲- رون اصفهانی در جهت شمال غربی به جنوب شرقی است و در شهرهای از قبیل اصفهان و شیراز به کار رفته است. ۳- رون کرمانی در جهت شرقی-غربی است و در شهرهایی چون کرمان و بم مورد استفاده واقع شده است.

از سوی دیگر در کتاب اقلیم و معماری نوشته مهندس کسمائی برای چهار اقلیم ایران زاویه قرارگیری، ساختمان نشان داده شده است که در واقع تمامی این جهت‌های استقرار به دلیل استفاده بهینه از نور خورشید و باد بوده است. از جمله اینکه در اقلیم سرد، زاویه به سمت جنوب غربی پیشنهاد شده است. یعنی اگر در این اقلیم ساختمان به سمت جنوب غربی چرخش داشته باشد می‌تواند حداکثر تابش نور خورشید را از ضلع جنوبی دریافت کند. (شکل الف). ۲- فرم ساختمان: در مناطق سردسیر و گرم و خشک فرم ساختمان باید به مکعب نزدیک باشد. در این حجم نسبت سطح به حجم  $1/8$  است و سطح ساختمان نسبت به حجم آن بسیار کوچک است، از این رو سطح همرفت بین ساختمان و محیط حداقل می‌شود و اتلاف آن کمتر خواهد بود.

در مناطق معتدل گرم و مرطوب این فرم باید مستطیلی باشد که در جهت شرقی - غربی کشیده شده است تا علاوه بر وجود ضلع جنوبی گسترده برای گرفتن نور خورشید در زمستان، امکان تهویه شرقی - غربی در ساختمان در تابستان وجود داشته باشد.

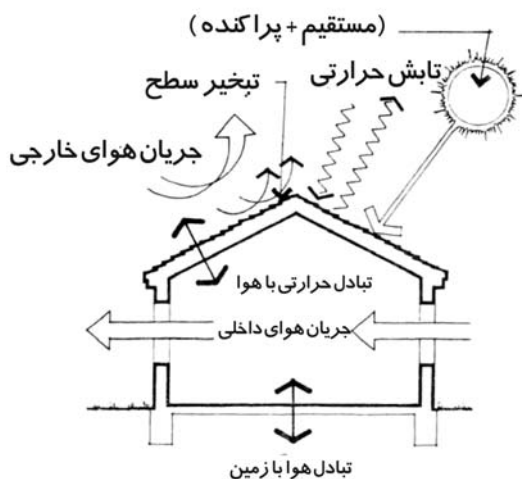
۳- توجه به ضلع جنوبی در ساختمان‌ها: در تمامی اقلیم‌ها به خصوص آب و هوای سرد، ضلع جنوبی ساختمان باید شفاف باشد تا بتواند تابش خورشید را در زمستان به خوبی کسب کند. این ضلع همچنین باید در تابستان دارای سایه‌بانی باشد که اجازه ورود نور خورشید را به داخل ساختمان ندهد.

۴- مسدود کردن ضلع شمالی ساختمان و هر ضلعی که در معرض وزش بادهای سرد زمستانی است: در ساختمان باید ضلع شمالی را که در فصول سال دارای حداقل تابش است بست و حداقل بازشور را در آن قرار داد. همچنین در این ضلع بهتر است به خصوص در اقلیم سرد - از دیوارها و پنجره‌های دو جداره استفاده کرد.

بهترین دیوار دو جداره دیواری است که از دو لایه مصالح (مثل آجر یا بلوک سفالی) و سه تا چهار سانتی‌متر هوا در وسط تشکیل شده باشد. چرا که هوا بهترین عایق گرمایی است و هزینه بر هم نیست. در ضلع رو به باد سرد می‌توان درختان سوزنی برگ کاشت که همیشه سبزند و به عنوان بادشکن در مقابل باد عمل می‌کنند.

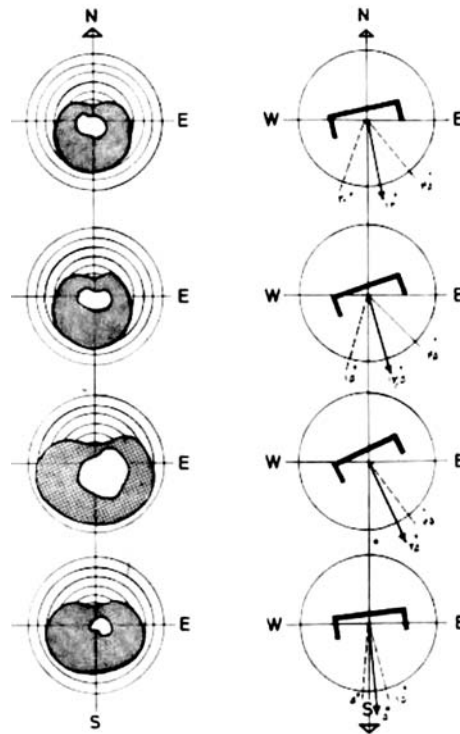
۵- توجه به بام ساختمان: بام ساختمان بیشترین تابش و کسب حرارت را در تابستان داراست. بنابراین باید در مقابل جذب گرما در تابستان حفاظت شود. همچنین بیشترین پرت حرارتی در زمستان از طریق بام صورت می‌گیرد، بنابراین باید بام ساختمان از طرف داخل به وسیله عایقی چون پشم شیشه پوشش داده شود و سایر اجزای بام بر روی آن قرار گیرد تا در تابستان گرما را جذب نکند و در زمستان باعث اتلاف حرارت نشود. اگر عایق بام و عایق دیوار هر دو به کار می‌رود نباید بین این دو عایق درز و یا گسست ایجاد شود چون خاصیت بهینه خود را از دست می‌دهد. همچنین در بام ساختمان می‌توان از حوضچه روی بام استفاده کرد. حوضچه باید دارای پوش متحرکی باشد تا در زمستان‌ها، هنگام روز باز و در شب بسته شود تا بتواند در روز انرژی تابشی خورشید را جذب و در شب به ساختمان

### تابش نور خورشید



مسیرهای تبادل انرژی حرارتی در ساختمان

شکل الف - جهت استقرار ساختمان در اقلیم های مختلف ایران



اقلیم سرد

اقلیم معتدل مرطوب

اقلیم گرم و خشک

اقلیم گرم و مرطوب

گلخانه را با عایق حرارتی متحرک از داخل مسدود گرداند.

ع- انباره سنگی: برای ایجاد انباره سنگی، در داخل زمین و زیر گلخانه گودالی حفر می شود و قفس هایی از جنس فلز در آن قرار می گیرد و داخل آنها را با شن رودخانه ای و قلوه سنگ پر می کنند و دور این قفس ها را با تور لانه مرغی مسدود می کنند. بین قفس ها نیز حدود ۲۰ سانتی متر فاصله ایجاد می شود تا هوا بتواند در آن گردش کند. انباره سنگی با گلخانه ارتباط دارد و حرارت تولید شده در گلخانه در طول روز به وسیله فن به انباره منتقل می گردد و در آن به عنوان جرم حرارتی ذخیره می شود و شب هنگام از طریق محفظه هایی که در کف اتاق قرار دارد این حرارت به ساختمان منتقل می شود.

### نتیجه گیری

از آنچه مطرح شد می توان نتیجه گرفت که اگر ساختمان اقلیمی طراحی شود به گونه ای که توانایی حفظ حرارت و انرژی را داشته باشد و مانع نفوذ سرما یا گرما و پرت حرارتی شود، می تواند به مقدار زیادی در کاهش مصرف سوخت مؤثر واقع گردد.

بنابراین ساختمان اقلیمی ساختمانی است که باید دارای خصوصیات زیر باشد:

۱- کسب حرارت از طریق ضلع جنوبی و یا بام ساختمان.  
۲- ذخیره حرارت در جرم حرارتی مثل مصالح بنایی، آب و انباره سنگی.

۳- حفظ حرارت با قرار دادن عایق حرارتی بر روی پوسته خارجی بنا به ویژه بام ساختمان.

۴- ساختمان به صورت مکعب مستطیل طراحی می شود به طوری که ضلع بزرگ تر آن رو به جنوب باشد.

## هر چه در ساختمان استفاده از منابع انرژی های طبیعی نامحدود مثل خورشید و باد بیشتر امکان پذیر باشد، استفاده از انرژی های فسیلی و محدود و آلوده کننده کمتر خواهد شد

۵- استفاده از آبگرمکن یا کالکتور خورشیدی برای گرم کردن آب در روزهای آفتابی.

۶- ضلع جنوبی ساختمان روی خودش سایه نیندازد.

۷- از طریق پنجره آفتابی، دیوار حرارتی و یا گلخانه در ضلع جنوبی، ساختمان حرارت خورشید را به داخل منتقل کند.

۸- از طریق پنجره عمودی رو به جنوب بام، و یا حوضچه روی بام، حرارت خورشید وارد بنا شود.

۹- اشعه آفتاب مستقیماً بر روی جرم حرارتی بتابد و در صورت استفاده از انباره سنگی به عنوان جرم حرارتی هوای گرم گلخانه در طی روز به قسمت انباره سنگی منتقل شود.

۱۰- از شیشه دوجداره و خصوصاً عایق شب برای پنجره های خارجی استفاده شود.

۱۱- با توجه به شکل ساختمان، با کاشت درختان سوزنی برگ و یا بادشکن، ساختمان در برابر باد زمستان مقاومت می کند.

۱۲- فضاهای اصلی رو به جنوب و فضاهای ثانویه رو به شمال طراحی گردد.

دوره طولانی سرما، انرژی خورشید را جذب کند، اما در اقلیم های گرم، رنگ بنا باید روشن باشد تا انرژی خورشید را منعکس کند و مانع نفوذ آن به ساختمان گردد.

۹- نحوه استفاده از جرم حرارتی و عایق حرارتی در ساختمان ها:

بهبتر است جرم حرارتی در داخل ساختمان باشد تا نور جنوبی خورشید به آن بتابد و ذخیره گردد تا در ساعاتی بعدی بتواند این حرارت را به داخل ساختمان پس دهد. در عوض عایق حرارتی باید بیرون ساختمان گذاشته شود تا مانع نفوذ سرمای بیرون به داخل گردد. در دیوارهای دو جداره، می توان لایه اول دیوار را در داخل جرم حرارتی و هوا و لایه بیرونی را عایق حرارتی در نظر گرفت.

### نحوه استفاده از انرژی خورشیدی در ساختمان ها:

۱- پنجره جنوبی: همان طور که ذکر شد در تمامی اقلیم ها ضلع جنوبی باید شفاف باشد و بتواند انرژی خورشیدی را در زمستان به داخل ساختمان هدایت کند. این پنجره باید دارای سایه بانی باشد تا فقط نور زمستان را به داخل منتقل گرداند و از نفوذ نور تابستان جلوگیری کند. این کار با محاسبه عمق سایه بان در هر شهر و بر حسب زاویه و جهت تابش می تواند صورت پذیرد.

۲- جرم حرارتی: جرم حرارتی، مصالح تیره رنگی است که در معرض نور جنوب قرار دارد و توانایی جذب و نگهداری انرژی خورشیدی را داراست. این مصالح می تواند پس از مدتی حرارت کسب شده را به داخل فضا پس دهد و باعث گرم شدن آن گردد.

۵- گلخانه: فضایی شیشه ای است که در ضلع جنوبی ساختمان قرار می گیرد و در اثر تابش خورشید، حرارت آن به شدت بالا می رود و هوا در آن حبس می شود. در نتیجه می توان حرارت تولید شده در داخل آن را به فضای داخل ساختمان انتقال داد و آن را گرم کرد. عملکرد گلخانه فقط در طول روز صورت می گیرد و شب هنگام باید

پانویس:

- 1-Active Solar System
- 2-Photovoltaics
- 3-Collector
- 4-Geothermal
- 5-Bio Gas

عاز وازگان معماری بومی ایران که پیرنیا در نگاشته هایش به کار گرفته.

منابع  
۱- پیرنیا، محمدکریم، آشنایی با معماری اسلامی ایران، تدوین معماریان، غلامحسین، تهران، انتشارات علم و صنعت، ۱۳۷۰

۲- راهنمای میحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان، صرفه جویی در مصرف انرژی، جلد یک، عایق کاری حرارتی پوسته خارجی ساختمان، تهران، دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان، وزارت مسکن و شهرسازی، انتشارات مدیریت، ۱۳۷۹

۳- کسمانی، مرتضی، راهنمای طراحی اقلیمی، تهران، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، انتشارات مرکز، ۱۳۶۸

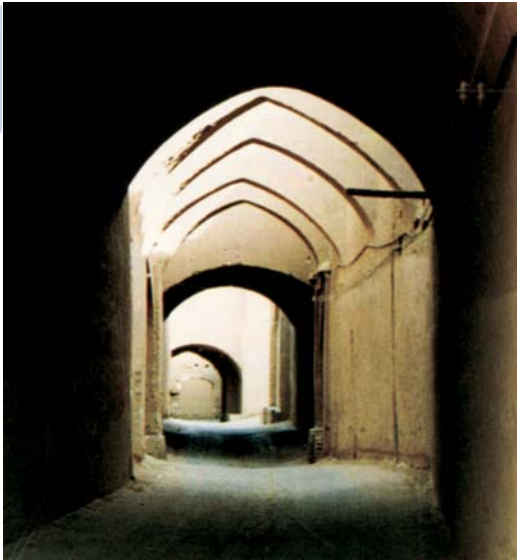
۴- کسمانی، مرتضی، اقلیم و معماری، تهران، انتشارات کاکتوس، ۱۳۷۴

۵- قبادیان، وحید، بررسی اقلیمی اینچه سنتی ایران، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۹

۶- واتسون، دالند، لیب، کنت، طراحی اقلیمی، اصول نظری و اجرایی کاربرد انرژی در ساختمان، ترجمه قبادیان، وحید، مهدوی، محمدفیض، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۶

# بافت قدیم بی بدیل و تکرار ناپذیر

اسکندر اصلانی  
عضو و سخنگوی شورای اسلامی شهر یزد



۳- ارزش معماری و هنری‌ای که هر بنایی در مجموعه بافت، در خصوص تأثیر و تأثر متقابل پیدا می‌کند. در هر حال بافت‌های تاریخی و در دل آن آثار معماری ارزشمند دارای خصلتی هستند که اگر از دست بروند تکرارشان برای ما ممکن نیست. کیفیت محیطی این بافت‌ها با ارزش‌ها و زیبایی‌شناختی خاصی همراه است که ما را با فضای زندگی نسل‌های گذشته آشنا می‌کند و نشان می‌دهد که دارای چه مدنیت شایسته‌ای بوده‌ایم، این همان چیزی است که امروزه به عنوان هویت مطرح می‌شود.

جنبش جهانی حفاظت از میراث تاریخی در دوره‌های اولیه در عرصه مرمت تک‌بناها، پاسداری از ارزش‌های محیط‌شهری، مجموعه‌های تاریخی، مناظر طبیعی و سرانجام کل شهرهای تاریخی و بافت‌های قدیم در این شهرها تجربه‌های زیادی اندوخته است؛ با این حال در مورد نگهداری ارزش‌های تاریخی به ویژه در چارچوب زندگی جدید شهری موارد حل نشده بی‌شمارند و هر روز هم به تعداد آن افزوده می‌شود.

در مجموع از سوی کارشناسان و استادان، در خصوص حفظ و حراست از بافت قدیم و نوع کاربری این سرمایه‌های گران‌سنگ تاریخی سه نوع نگرش مطرح است:

- ۱) نگرش ارگانیک (کل بافت باید حفظ شود).
- ۲) نگرش موزه‌ای (قسمتی از بافت از مجموعه جدا شود و نگهداری گردد).
- ۳) نگرش سلولی (آثار ارزشمند موجود در بافت شناسایی و محافظت گردد).

هر ملتی در تاریخ حیات خویش ارزش‌هایی را تجربه و تحصیل می‌کند که اگر در مسیر تعالی و تکامل و توسعه قرار گیرند، در مقطعی از تاریخ جزئی از فرهنگ و باورها و کیان و افتخارات آن ملت محسوب می‌شوند. دوام و بقا و رشد این ارزش‌ها بستگی به این اصل دارد که مردم آن جامعه و یا نسل‌های آینده‌ای که این میراث‌های ماندگار به آنها به ارث می‌رسد تا چه حدی به اهمیت این آثار واقف‌اند و به آن ارجح می‌نهند و تا چه میزان در حراست و صیانت از این سرمایه‌های ملی و فرهنگی به یادگار مانده تلاش می‌کنند. به عبارت دیگر، تعالی و دوام این رهاورد‌های تاریخی تابعی از غیرت و همت و اعتقادات و باورهای نسل حاضر و نسل‌های آینده برای حفظ این ارزش‌های به ارث رسیده از عصرها و نسل‌هاست.

در مواردی پاره‌ای از این ارزش‌ها که از وجدان پاک بشریت الهام گرفته‌اند و ریشه در انسانیت دارند به صورت ارزش هنری در جامعه جهانی می‌درخشند و مرزها را در می‌نوردند و اعتبار جهانی پیدا می‌کنند و جاودانه می‌شوند.

هنر معماری یکی از این پدیده‌های شاخص و ارزش‌های بارز است که ترجمان توانمندی‌های هر نسلی در هر عصری است. ارزش و اعتبار این آثار از چند دیدگاه می‌تواند مورد مطالعه و تحقیق واقع گردد:

- ۱- ارزش معماری و هنری‌ای که هر بنای تاریخی مستقلاً داراست.
- ۲- ارزش معماری و هنری‌ای که هر بنایی در خصوص ساختار هماهنگ قسمت‌های مختلف خود پیدا می‌کند.



در حالی است که تا حدود دهه ۱۹۶۰ میلادی، بافت‌های تاریخی در این شهرها ویرانه‌ای بیش نبودند و به خاطر نداشتن ارزش اقتصادی متروک شده بودند.

در کشور ما شهرهای تاریخی و بافت‌های قدیم ارزشمند در دل این شهرها و آثار تاریخی ارزشمندند و در نوع خود کم‌نظیر در متن این بافت‌ها در گستره وسیعی مطرح هستند. طبق بررسی‌های به عمل آمده مشخص گردیده است که ۳۶ شهر کشور ایران دارای قدمت تاریخی هستند و در مجموع ۲۰ درصد از سطوح شهری در کل کشور را بافت‌های قدیمی تشکیل می‌دهند. تاکنون ۱۵۰۷۷ هکتار بافت تاریخی و کهن شناسایی شده است که در حدود ۴۰ درصد از بافت‌های موجود در ۳۶ نمونه بررسی شده کیفیت نامطلوبی دارند.

حساسیت موضوع موقعی هشداردهنده و خطر آن تهدید کننده است که توجه داشته باشیم به طور متوسط هر پنج سال یک بار زلزله‌ای به شدت ۶ تا ۷ ریشتر شهرهای ایران را تهدید می‌کند و ۳۲۰ شهر کشور در معرض رودخانه‌های طغیان کننده و خطر سیل گرفتگی هستند.

در ۴ دهه اخیر جمعیت شهری کشور ۶ برابر شده است، در حالی که محدوده شهرها خیلی بیشتر از این افزایش یافته است. برای نمونه جمعیت شهر تهران در ۴ دهه اخیر ۴/۲ برابر شده ولی مساحت آن به ۱۷/۵ برابر افزایش یافته است، جمعیت شهر یزد ۶/۵ برابر و محدوده آن به حدود ۲۱ برابر افزایش پیدا کرده است.<sup>(۱)</sup>

اگر توسعه شهرها به قیمت تخلیه بافت قدیم و در نتیجه متروک و سرانجام مخروبه شدن آن تمام شود - و لو به هر نسبت - نگرانی بیشتر خواهد شد.

یزد یکی از شهرهایی است که از نظر آثار ارزشمند تاریخی در دل بافت قدیم آن، با معماری غنی و ویژگی‌های منحصر به فرد، که به قول استاد پیرنیا «هر خرابه‌اش دفتر زیبایی است»، در سطح کشور و جهانی مورد توجه است. این شهر از نظر معماری خشت خام دومین مقام ارزش معماری در جهان را داراست، به همین

اگرچه اعمال هر یک از این نگرش‌ها به صورت جداگانه تابعی است از متغیر زمان و مکان و عادات و آداب و رسوم و فرهنگ و توانمندی‌های اجتماعی و اقتصادی، ولی به هر حال هر یک از این دیدگاه‌ها در نفس خود دارای نقاط ضعف و قوتی است که به اختصار بیان می‌گردد.

در نگرش ارگانیک اصالت بافت حفظ می‌شود و آنچه از گذشته به یادگار مانده است با همه ارزش‌هایش به نسل‌های آینده منتقل می‌گردد که از نظر نیروی انسانی و هزینه اقتصادی بار سنگینی در بر دارد. در این نگرش حفظ هویت میراث نیاکان به مقتضیات زندگی معاصر ترجیح داده می‌شود.

در نگرش موزه‌ای شعاع عملکرد محدودتر در نتیجه انجام عملیات و اقدامات آسان‌تر و هزینه آن کمتر است، ولی ارزش علمی و تحقیقاتی پایین‌تری دارد و در تسلسلی منطقی منجر به تهدید فرصت‌های زندگی می‌شود و نسل‌های بعدی محکوم به زندگی با ارزش‌های گذشتگان خود می‌گردند. از طرفی صیانت موزه‌ای ناتوان از مقابله با تخریب‌های اجتماعی و فرهنگی و کالبدی ناشی از سیاست‌های پاکسازی طرح‌های تفصیلی، طرح‌های راهسازی و نظایر اینهاست و همواره در معرض تهدید مرزهای توسعه است.

نگرش سلولی ظاهراً از نظر اقتصادی باصرفه‌تر و از نظر نگهداری آسان‌تر است، اما در این نگرش ارزش ارتباطی آثار در کل مجموعه از بین می‌رود و حفظ ارزش اثر بدون توجه به ارتباط آن با کل ارگانیک مطرح است. به همین نسبت ارزش‌های علمی که باید به نسل آینده منتقل شود نیز محدودتر است. در برخورد سلولی با بافت تاریخی ممکن است در اثر سهل‌انگاری‌های مطالعاتی و عمدۀ کردن وجه اقتصادی پروژه، نظم کارکردی شهر مختل گردد و آشفتگی‌های موجود در سازمان فضای شهر تشدید شود.

در هر حال دنیای امروز به این حقیقت رسیده که بافت قدیم سرمایه‌ای تکرارنشدنی است و سعی کرده از کوچک‌ترین نقطه قوت در این زمینه برای از بین بردن بزرگ‌ترین ضعف موجود

### در نگرش ارگانیک اصالت بافت حفظ می‌شود و آنچه از گذشته به یادگار مانده است با همه ارزش‌هایش به نسل‌های آینده منتقل می‌گردد که از نظر نیروی انسانی و هزینه اقتصادی بار سنگینی در بر دارد

استفاده کند. در شهرهایی مثل لندن، مونیخ، رم، فلورانس و ادینه توانسته‌اند زندگی را به معنی واقعی به بافت قدیم در شهرهای قدیمی برگردانند و زندگی امروز را تقریباً با حفظ همان ارزش‌های زمان حاضر در کنار ارزش‌های تاریخی در بافت قدیم پیاده کنند، به طوری که در این شهرها مراکز تاریخی به گران‌ترین فضاهای شهری تبدیل شده‌اند، حتی در مواردی به اندازه‌های ارزش پیدا کرده‌اند که غریبه را به خود راه نمی‌دهند و زندگی در این گونه فضاهای شهری که طبعاً محدود است و توسعه پذیر هم نیست، به علت بالا بودن قیمت زمین برای هر کس ممکن نخواهد بود. این

مناسبت مورد توجه جوامع بین‌المللی معماری و هنری و تاریخی جهان است.

این ارزش‌های تاریخی معماری مخصوص شهر یزد نیست. استان یزد به روایت تاریخ یادگار ماندگاری است و وجه تسمیه شهرها و آبادی‌های آن مانند اردکان، میبد، مهریز، عقدا، بنادکوک، توران پشت، خورمیز، مهرپادین و دیگر شهرها حکایت از تاریخ دیرینه‌ای دارد که در مواردی از مرزهای تاریخ مدون ایران زمین فراتر رفته و به عهد پیش از تاریخ و اساطیر این سرزمین برمی‌گردد.

بنا به قولی، بنیاد یزد به زمان اسکندر مقدونی نسبت داده می‌شود. حسن پیرنیا (مشیرالدوله) در تاریخ ایران باستان نام قدیمی یزد را ایساتیس ذکر کرده و بنیاد آن را به زمان حکومت مادها و کوروش کبیر نسبت داده است. گروهی نیز بنای آن را به یزدگرد اول نسبت می‌دهند. بافت قدیم یزد به رغم صدماتی که در گذر زمان دیده است، اصالت خود را که در طول تاریخ به صورت ارگانیک شکل گرفته حفظ کرده و در ذات خود نیز هماهنگ است و عناصر تشکیل دهنده آن همپونند و یکدیگر را کامل می‌کنند و ساکنان آن را با گذشته تاریخی خود پیوند می‌دهند. این اصالت را در مجموعه امیرچقماق متعلق به سال ۸۳۰ هجری، فهادان و سیدگل‌سرخ مربوط به دوره ابوجعفر کاکوئیه، محله مالمیر (مادر امیر) دوره اتابکان، شاهزاده فاضل و قلعه کهنه دوره آل مظفر، محله شیخداد، گازرگاه و نظایر اینها می‌توان دید.

علاوه بر بافت ارزشمند موجود یزد، آثار تاریخی ارزشمندی نیز در دل این بافت موجود است که از تندباد حوادث زمان مصون مانده‌اند و بر تارک تاریخ می‌درخشند، که به چند نمونه از آنها اشاره می‌شود:

۱- **مسجد جامع کبیر یزد:** یکی از گرانمایه‌ترین گنجینه‌های ایرانی و اسلامی به شمار می‌رود که ساختمان اصلی آن را متعلق به قرن ششم هجری می‌دانند و ساختمان فعلی آن متعلق به قرن هشتم هجری (دوران آل مظفر) است.

۲- **بقعه دوازده امام:** از نمونه‌های کامل دوره سلجوقیان است و تاریخ آن را به سال ۴۲۹ هجری نسبت می‌دهند.

۳- **مسجد و تکیه امیرچقماق:** بنای مسجد متعلق به سال ۸۳۰ هجری است و بنای تکیه را به قرن نهم هجری و برخی بناهای آن را به قرن ۱۳ هجری نسبت می‌دهند.

۴- **برج و باروی قدیمی شهر:** فهادان و سیدگل‌سرخ را به دوره ابوجعفر کاکوئیه و سایر قسمت‌های آن را به دوره اتابکان و آل مظفر نسبت می‌دهند.

۵- **مدرسه ضیائییه (مشهور به زندان اسکندر):** به سال ۶۳۱ هجری نسبت داده می‌شود.

۶- **بقعه سیدرکن‌الدین:** به قرن هشتم هجری نسبت داده شده است.

۷- **مسجد ملا اسماعیل:** بانی آن آخوند ملا اسماعیل عقدايي بوده و متعلق به قرن هجده هجری است.



مسجد جامع کبیر

۸- مجموعه باغ دولت آباد: بنای آن به سال ۱۱۶۰ نسبت داده می‌شود.

از دیگر بناهای تاریخی شهر یزد مسجد ریگ، باغ خان، بازارخان، مسجد فرط، مسجد مصلی عتیق، مسجد بیاق خان، مدرسه کمالیه، آتشکده زرتشتیان و در محدوده شهر یزد بقعه شاه

### طبق بررسی‌های به عمل آمده مشخص گردیده است که ۳۶ شهر کشور ایران دارای قدمت تاریخی هستند و در مجموع ۲۰ درصد از سطوح شهری در کل کشور را بافت‌های قدیمی تشکیل می‌دهند

محمود، مسجد بندرآباد و در سایر شهرستان‌های استان آثار تاریخی ارزشمند دیگری را می‌توان نام برد.

بافت قدیمی و ارزشمند شهر یزد ۱۲۰۰ هکتار وسعت دارد و شامل هفت محله قدیم شهر با قدمت تا ۱۲ هزار سال است. جمعیت محدوده بافت براساس طرح تفصیلی سال ۱۳۷۲ حدود ۸۶۰۰۰ نفر و در زمان حاضر به طور تقریبی ۷۲۰۰۰ نفر است. تراکم جمعیت براساس طرح تفصیلی سال ۱۳۷۲ تعداد ۷۲ نفر در هکتار و در زمان حاضر ۶۰ نفر در هکتار است، اما وضع موجود تراکم جمعیت در محدوده قانونی ۳۲ نفر در هکتار است و نسبت تراکم جمعیت در بافت قدیم منطقی‌تر از نسبت تراکم آن در بافت جدید است. ولی با همه اقداماتی که صورت گرفته و می‌گیرد به سطح مخروبه و متروک بافت قدیم اضافه می‌شود و این قسمت از اصلی‌ترین فضای شهری نه تنها از نظر معماری بلکه از نظر فرهنگی و اجتماعی هم دستخوش دگرگونی می‌گردد.

ولی مایه امیدواری است که مردم و مسئولان در سطح کشور و استان به هر دلیلی در جهت برگشتن به ارزش‌های تاریخی و برگرداندن حیات به بافت قدیم شهر و جلوگیری از تخلیه و تخریب این یادگار ماندگار تاریخی اقبال داشته‌اند. از جمله اقداماتی که صورت گرفته است می‌توان به اینها اشاره کرد:

۱- همزمان با تشکیل اولین دوره شورای اسلامی شهر از توسعه بی‌رویه محدوده شهر جلوگیری شده و تا این تاریخ بر محدوده شهر اضافه نگردیده است. این امر موجب متوقف شدن مهاجرت ساکنان بافت اصلی به بافت حاشیه‌ای شده است.

۲- شورای شهر عوارض ساخت و ساز و تعمیرات را در بافت قدیم رایگان اعلام کرده و عوارض زیربنای آپارتمان را در مواردی مجاز دانسته و به پنجاه درصد تقلیل داده است.

۳- شهرداری با تأسیس شهرداری ناحیه تاریخی و سازمان بهسازی و نوسازی، به طور اصولی، هدفمند و سازنده با موضوع برخورد کرده است. این سازمان‌ها با اهداف و اختیارات تعریف شده و با برنامه‌های مدون مشغول به کارند و با سازمان میراث فرهنگی هماهنگی‌های سازنده‌ای را به عمل می‌آورند و اقدامات اثربخشی از قبیل ساماندهی و تعریض محله‌های قدیم و بازسازی آثار ارزشمند به جا مانده انجام داده‌اند و موجبات بازگشت ساکنان این محله‌ها را فراهم آورده‌اند.

۴- در دل بافت قدیم با بازسازی آثار تاریخی و تبدیل آنها به بنای سیاحتی و تجاری فضای جلب گردشگران داخلی و خارجی

فراهم شده و استقبال بی‌نظیری از این مراکز به عمل آمده است و از نظر اقتصادی، بازدهی بالاتر از حد مورد انتظار داشته است. همین موضوع توجه مالکان و وارثان بناهای واقع در دل بافت را به این مناطق جلب کرده است و به عبارت دیگر صاحب پیدا کرده‌اند.

نمونه بارز این گونه اقدامات تعمیر و تجهیز و بهره‌برداری از: مجموعه تاریخی باغ دولت آباد در انتهای خیابان ایرانشهر، هتل لاله در خانه گلشن در محله تل، هتل جاده ابریشم در محله مسجد جامع کبیر، هتل مشیر در باغ مشیر در محله امیرآباد، خانه ملک‌التجار در بازار پنجعلی کاشانه در محله فهادان، سالن پذیرایی حمام خان در میدان خان، باغ ناجی در صفائیه که در عمق یا محدوده بافت قدیم احیا شده و مورد استقبال و استفاده بسیار قرار گرفته است؛ یا تعمیر و استفاده از ساختمان‌های تاریخی به عنوان اماکن مذهبی و یا آموزشی و اداری مانند مسجد ملا اسماعیل میعادگاه نماز جمعه در خیابان قیام، مساجد و حسینیه‌های متعدد در محله‌های قدیمی، ساختمان دانشکده معماری در خانه مرتاض در کوچه سهل بن علی، ساختمان‌های اداری میراث فرهنگی در محله فهادان و چهارمنار، باشگاه خبرنگاران در فهادان و مناطق دیگر است. که همه حکایت از رویکرد جمعی رجعت تاریخی به خاطرات و فرهنگ اصیل ایرانی را دارد.

برای سرعت بخشیدن به این حرکت و فاصله گرفتن از آنچه که نابودی بافت قدیم و بناهای تاریخی آن را در اذهان متبادر می‌کند و داشتن شهری زیبا و تاریخی با تمام ارزش‌های هنری و معماری و اصالت‌های آن پیشنهاد می‌شود:

مقامات محترم و دلسوز استان: امام جمعه و نماینده معظم ولی فقیه، استاندار محترم استان، شورای شهر، شهرداری، سازمان ایرانگردی و جهانگردی، میراث فرهنگی، مدیریت و برنامه‌ریزی

### همزمان با تشکیل اولین دوره شورای اسلامی شهر از توسعه بی‌رویه محدوده شهر جلوگیری شده و تا این تاریخ بر محدوده شهر اضافه نگردیده است. این امر موجب متوقف شدن مهاجرت ساکنان بافت اصلی به بافت حاشیه‌ای شده است

و سایر نهادهای ذی‌ربط قسمتی از بافت را با مطالعه و بررسی غنای تاریخی آن انتخاب کنند و نسبت به ساماندهی و بازسازی آن با ملاحظه جوانب تاریخی، معماری، فرهنگی، انسانی، اقتصادی و به طور کلی با در نظر گرفتن جمیع شرایط و نیازها به صورت الگو و نمونه عینی اقدام کنند. چنانچه این قدم اول مؤثر و مطمئن برداشته شود، گام‌های بعدی مطمئن‌تر، سریع‌تر و با اطمینان و سرعت بیشتر برداشته خواهند شد. برعکس بدون داشتن الگوی عینی به هم پیوسته و هماهنگ، هر کس - به خصوص عامه مردم - به زعم و گمان خود تصویری در ذهن خود خواهند داشت که به واسطه آن هرگز بازسازی و احیای بافت قدیم عینی و جهت‌دار نخواهد شد.

پانوش:

۱- جمعیت یزد در سال ۱۳۴۰، ۶۳۵۰۰ نفر و ۱۳۸۳، ۴۱۲۰۰۰ نفر  
وسعت محدوده شهر یزد در سال ۱۳۴۰، ۵۰۸ هکتار و ۱۳۸۳، ۹۷۰۰ هکتار

# آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی از ایده تا عمل

تورج نادری

در این ماده آمده است: «اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد.»

براساس این ماده قانونی، حوزه شمول اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمان‌های عهده‌دار کنترل و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به عهده آیین‌نامه‌ای گذاشته شده است که باید به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی کشور تهیه شود.

آیین‌نامه مذکور پس از سال‌ها تأخیر سرانجام در تابستان سال جاری تهیه شد و به تصویب هیئت وزیران رسید.

به نظر می‌رسد آیین‌نامه ماده ۳۳، نواقص موجود در قوانین و آیین‌نامه‌های قبلی را برطرف کرده است و راه را بر هر گونه تخلف و قصور سازندگان مسکن می‌بندد.

رضا منتظری مدیر کل دفتر تأسیسات و زیرساخت‌های سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در این خصوص می‌گوید: «در تدوین این آیین‌نامه، اصول ناظر بر ایمنی و کیفیت ساختمان‌ها دقیق‌تر مورد بررسی قرار گرفته است و قوانین و راهکارهای پیشنهاد شده می‌تواند منشأ تحولات بزرگی در صنعت ساخت و ساز باشد.»

منوچهر شبیانی کارشناس ارشد مدیریت و ایمنی سازه‌ها نیز در خصوص این آیین‌نامه می‌گوید: «یکی از مشکلات اساسی در زمینه ساخت مسکن و ساختمان در کشور، ساخت و ساز به وسیله افراد فاقد صلاحیت و غیرمتخصص است. در آیین‌نامه ماده ۳۳ سعی شده است که وجود افراد فاقد صلاحیت در صنعت ساخت و ساز به حداقل برسد و در اکثر بندهای آیین‌نامه توجه ویژه‌ای به وجود افراد واجد صلاحیت و هویت‌دار در صنعت ساخت و ساز شده است.»

هویت بخشی و اصالت دادن به جایگاه مهندسان و کارشناسان صنعت ساخت و ساز، همچنین قانونمند کردن فرایند ساختمان‌سازی، از مواردی است که در آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به آن توجه شده است.

در این آیین‌نامه تصریح شده است که «به منظور تنسيق امور صنفی و شغلی مهندسان متخصص در رشته‌های هفتگانه ساختمان و در جهت ارائه خدمات مهندسی کارآمد، تمامی طراحی‌ها باید توسط اشخاص حقوقی یا اعضای حقیقی دفاتر مهندسی طراحی ساختمان به عنوان طراح تهیه گردد. همچنین اشخاص حقوقی و اعضای دفاتر

امروزه امنیت ساختار کالبدی سکونتگاه‌ها در سلسله مراتب نیازهای انسانی و هم‌رتبه با سایر نیازهای زیستی، همچون خوراک، پوشاک، مسکن و جز اینها قرار گرفته است.

به همین دلیل مدیریت شهری در جوامع امروزی کوشش خود را به تأمین آسایش و رفاه بیشتر شهروندان معطوف کرده است. در فرهنگ کنونی ساخت و ساز و شهرسازی، مفهوم ایمنی سکونتگاه‌ها، از دایره افزایش طول عمر ساختمان فراتر رفته است و سازه‌های جوامع پیشرفته و در حال توسعه، با استفاده از فناوری‌های جدید، در برابر عوامل تخریب‌گر سازه‌ای نظیر زلزله، تا حد امکان مقاوم می‌شوند. در واقع باید گفت ایمنی سکونتگاه‌ها صرفاً با رعایت دقیق قوانین موجود در ساخت و ساز و همچنین رعایت اخلاق حرفه‌ای تحقق می‌یابد و در این میان کلیه دستگاه‌های متولی ساخت و ساز صرفاً با حفظ انسجام و هماهنگی میان فعالیت‌های خود، نقش‌شان را در ایمن‌سازی بناهای شهری ایفا می‌کنند. فقط با دست‌یافتن به چنین فرایندی می‌توان امیدوار بود که عناصر ساخت و ساز در کشور، با بهره‌مندی از ساختاری هماهنگ و مرتبط با یکدیگر، سکونتگاه‌ها را به سطح استانداردهای جهانی نزدیک کنند.

به‌رغم اینکه ساخت و ساز در این مرز و بوم، سابقه‌ای همیای تمدن کهن و باستانی آن دارد، لیکن در زمان حاضر، سازه‌های موجود در کشور بدون رعایت اصول مهندسی ساخت و ساز شکل گرفته‌اند. سکونت در این بناها، نه تنها ایمنی را برای شهروندان به ارمغان نمی‌آورد، بلکه ترس از تخریب و فروپاشی هر روز بیش از پیش، در دل ساکنان این ساختمان‌ها رخنه می‌کند.

به‌رغم وجود قوانین و آیین‌نامه‌های متعدد در زمینه ایمن‌سازی ساخت و ساز در کشور، همچون قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آیین‌نامه ۲۸۰۰ و آیین‌نامه مقررات ملی ساختمان، اکثر سازه‌ها و بناها فاقد ایمنی کافی هستند. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، از جمله قوانین جامع‌نگری است که مجموعه‌ای از قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و استانداردهای مهندسی و مدیریت ساختمان‌سازی را در خود جای داده است. این قانون در سال ۱۳۷۴ به تصویب رسید و در سال ۱۳۷۸ اصلاح شد. یکی از اهداف این قانون، بالا بردن کیفیت خدمات مهندسی و نظارت بر حسن اجرای ساختمان‌سازی است.

ماده ۳۳ این قانون به یکی از اساسی‌ترین مسائل حرفه مهندسی و مدیریت ساخت و سازه‌های شهری پرداخته است.



رضا منتظری  
مدیر کل دفتر زیرساخت‌ها و تأسیسات سازمان  
شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

مهندسی طراحی ساختمان باید دارای پروانه اشتغال به کار معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد و مطابق با قراردادی که با صاحب کار منعقد می‌نمایند عهده‌دار انجام خدمات ساختمانی خواهند بود. به غیر از طراحی نقشه ساختمان، در آیین نامه ماده ۳۳ فرایند اجرای ساخت و ساز نیز پیرو ضابطه‌ای خاص تعیین شده است. براساس آیین نامه مذکور به دلیل حساسیت اجرای عملیات ساختمان سازی، وجود مجری ذی صلاح در تمامی مراحل ساخت و ساز الزامی است.

در فصل سوم این آیین نامه آمده است که «تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی به انجام رسد. و صاحبان کار برای انجام امور ساختمانی خود مکلف‌اند از این گونه مجریان استفاده نمایند».

در آیین نامه ۳۳ همچنین قید شده است که «مجری ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا از وزارت مسکن و شهرسازی بوده و مطابق با قراردادها همسان که با صاحب کار منعقد می‌نماید اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه‌های مصوب شرایط عمومی قرارداد که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تدوین و تصویب گردیده است بر عهده خواهد گرفت».

در حقیقت باید گفت که مجری ساختمان نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان تلقی می‌شود و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به مهندسان ناظر و دیگر مراجع کنترل کننده ساختمان خواهد بود.

منوچهر شیبانی کارشناس مسائل ساخت و ساز در خصوص تأکید ماده ۳۳ آیین نامه نظام مهندسی و کنترل ساختمان بر انجام کلیه مراحل ساخت و ساز به وسیله اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اظهار می‌دارد: «تا قبل از تصویب این آیین نامه، برخی از پروژه‌های ساخت و ساز به دست افراد فاقد صلاحیت اجرا می‌شد، از این رو حتی با وجود نظارت جدی مهندس ناظر بر امر ساخت و ساز باز هم عملیات اجرایی ساختمان سازی دچار نواقص زیادی بود. در آیین نامه ماده ۳۳ طراحی و نظارت بر عهده مهندسان و کارشناسان امر ساخت و ساز قرار گرفت. حسن این کار در این است که مهندسان و شاغلان در صنعت ساخت و ساز دارای پروانه کار هستند و به هر حال باید پاسخگوی کلیه اقداماتی که در امر اجرای ساخت و ساز به انجام می‌رسانند به مراجع ذی صلاح باشند».

نکته دیگر اینکه با الزامی شدن حضور مجری ذی صلاح در اجرای ساخت و ساز و همچنین حقوقی شدن هویت مجری ذی صلاح و نیز طراحی نقشه ساختمان، به نظر می‌رسد دیگر شاهد پدیده‌ای به نام امضا فروشی مهندس طراح و مهندس مجری نباشیم، زیرا برای هر پروژه ساختمانی مهندس طراح و مهندس مجری‌ای وجود خواهد داشت که دارای هویتی معلوم و محل کاری مشخص است و دیگر برخی از مهندسان نمی‌توانند پنهانی اقدام به امضا فروشی کنند.

منتظری نیز در خصوص مجری ذی صلاح و تفویض مسئولیت‌های ساخت و ساز به دفاتر مهندسی و اشخاص حقوقی می‌گوید: «اگر براساس این آیین نامه بتوان دستگاه‌هایی را که در ساخت و ساز دخیل‌اند از شخصیت حقیقی به حقوقی تغییر داد، تحول بزرگی در صنعت ساخت و ساز رخ می‌دهد. زیرا فرد حقیقی پس از ساخت و ساز بنا جابه‌جا می‌شود و چرخه مسئولیت‌های وی از بین می‌رود. ولی در آیین نامه ماده ۳۳ مسئولیت طراحی و اجرای ساختمان سازی از

شخصیت حقیقی به حقوقی تغییر یافته است که باعث می‌شود پشتوانه‌های تضمین مسئولیت سازنده بنا افزایش یابد».

### حذف روابط مالی میان مالک و مهندس ناظر در آیین نامه ماده

۳۳

یکی از نکاتی که آیین نامه ماده ۳۳ بر آن تأکید بسیار دارد، چگونگی ارتباط مالی میان مهندس ناظر و صاحب کار یا مالک است. براساس آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی، «مهندس ناظر شخصی حقیقی یا حقوقی است که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در یکی از رشته‌های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بوده که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می‌کند».

عملیات اجرایی تمامی ساختمان‌های مشمول ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد. همچنین براساس آیین نامه ماده ۳۳ «ناظران مکلف‌اند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها و محاسبات ضمیمه آنها نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق گواهی کنند».

در حقیقت باید گفت که مهندس ناظر نماینده سازمان نظام مهندسی نسبت به اجرای صحیح قوانین ساخت و ساز است و کلیه مراحل ساخت از ابتدا تا انتها باید به تأیید مهندس ناظر برسد. این کار حساسیت مهندس ناظر را در عمل بسیار بالا خواهد برد.

وجود هر گونه رابطه مالی میان مالک یا صاحب کار و مهندس ناظر باعث می‌شود که ارتباط میان آنها خدشه‌دار شود و در حقیقت کل فرایند ساخت و ساز با اختلال مواجه گردد. بر همین اساس در آیین نامه ماده ۳۳ هر گونه رابطه مالی میان ناظر و مالک ممنوع شده و به صراحت آمده است که «ناظر نمی‌تواند هیچ گونه رابطه مالی با مالک ایجاد نموده و یا به نحوی عمل نماید که دارای منافی در پروژه ساختمانی گردد».

مدیر کل دفتر تأسیسات و زیرساخت‌های سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در خصوص اهمیت این امر می‌گوید: «شکی نیست تا هنگامی که ناظر رابطه مالی به سازنده داشته باشد باید انتظار داشت که ارتباط مالی میان ناظر و کارفرما به وجود آید که این امر فرایند نظارت بر کیفیت ساخت را دچار خدشه می‌سازد. به همین دلیل، ارتباط مالی میان ناظر و مالک از طریق سازمان نظام مهندسی برقرار می‌شود و خود ناظر نیز از سوی سازمان نظام مهندسی و شهرداری تعیین خواهد شد».

### شناسنامه فنی و ملکی ساختمان گامی نو در تضمین کنترل

#### کیفیت سازه

تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان یکی دیگر از مواردی است که در آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی قید شده است.

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در واقع سندی است که چگونگی عملکرد عوامل اجرایی و همچنین دقت عمل مهندسان ناظر را در طی مراحل ساخت نشان می‌دهد.

منتظری در این مورد اظهار می‌دارد: «در زمان حاضر هنگام خرید و فروش ساختمان در دفاتر ثبت املاک هیچ گونه قیدی بر چگونگی



کیفیت سازه و سالم بودن فرایند ساخت بنا وجود ندارد و خریدار از چگونگی ساخت ساختمان مطلع نمی‌شود و صرفاً از طریق برگه پایان کار که به امضای شهرداری می‌رسد تا حدودی از نحوه ساخت بنا مطلع می‌گردد. در حالی که در آیین نامه ۳۳ کارفرما یا مالک نسبت به تنظیم شناسنامه فنی و ملکی مقید شده است و دفاتر ثبت املاک نیز ملزم شده‌اند که خریدار را از وجود و بررسی شناسنامه فنی و ملکی ساختمان مطلع سازند.

به دلیل اینکه شناسنامه فنی و ملکی حاوی اطلاعاتی نظیر چگونگی مراحل ساخت، تأییدیه مهندس ناظر به تمامی فعالیت‌های اجرای مجری ذی صلاح و همچنین کیفیت مصالح به کار رفته در ساختمان است، اطلاعات خوبی را در اختیار خریدار قرار می‌دهد.

### ساختمان‌های کم طبقه

حدود ۸۰ درصد ساختمان‌های مسکونی موجود در کشور را ساختمان‌های کم طبقه و کم واحد تشکیل می‌دهند و تاکنون هیچ قانون خاصی نیز بر نحوه عملیات اجرایی ساخت این بناها در کشور حاکم نبوده است. آیین نامه‌های کنترل کیفیت ساخت نیز صرفاً نظارت سه مرحله‌ای مهندس ناظر را در مورد این گونه سازه‌ها مدنظر قرار داده‌اند. اما باید بررسی شود که آیا آیین نامه ماده ۳۳ در مورد سازه‌های کم واحد اجرا شدنی است.

منوچهر شببانی در این خصوص می‌گوید: «مقررات ملی ساختمان دارای اصول مشترک و یکسان و لازم‌الاجرا در سراسر کشور است و بر هر گونه عملیات ساختمانی نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر کاربری، توسعه بنا، تعمیر اساسی و تقویت بنا حاکم است. بنابراین، حوزه شمول آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی کلیه ساخت و سازهای موجود در کشور را در بر می‌گیرد و شامل ساختمان‌های مسکونی کم واحد و با مترای کم نیز می‌شود».

### موانع اجرای کامل آیین نامه ماده ۳۳

تاکنون در کشور برای تضمین کنترل کیفیت ساخت و ساز و استاندارد سازی صنعت ساخت و ساز قوانین و آیین نامه‌های متعددی به تصویب رسیده است، اما هنوز هم ایمن بودن ساختمان‌ها به عنوان کالایی لوکس در دستان برخی از سازندگان ساختمان است که هر گاه تمایل داشته باشند آن را در سازه‌های خود به کار می‌برند. نگاهی به قوانین موجود در ساخت و ساز حاکی از این است که قوانین کنترل کیفی موجود در صنعت ساخت و ساز کارشناسانه و علمی تهیه شده‌اند اما هنگام عمل یا اصلاً به اجرا در نیامده‌اند و یا به طور کامل اجرا نشده‌اند. حال باید دید آیا آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی هم دچار چنین معضلی خواهد شد.

سازمان نظام مهندسی ساختمان، بیشترین نقش را در کنترل و اجرای آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان دارد. بخشی از وظایف سازمان نظام مهندسی بدین شرح است:

الف) نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی‌ای که اعضای آن سازمان ارائه می‌کنند و اعمال کنترل‌های لازم به صورت کامل و یا موردی برای انجام وظایف قانونی سازمان.

ب) تعقیب اعضای متخلف از طریق شورای انتظامی و مراجع قانونی ذی صلاح.

ج) تنظیم روابط بین سازمان حرفه مهندسی و ساختمان و

کارفرمایان به طرق مختلف.

به نظر می‌رسد مسئولیت‌های تعیین شده برای سازمان نظام مهندسی در آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی، بسیار گسترده است و خارج از حیطه اختیارات و توانایی‌های این سازمان قرار دارد.

منوچهر شببانی در این خصوص می‌گوید: «در زمان حاضر هیچ مدلی برای معرفی ناظر از سوی سازمان نظام مهندسی و همچنین شهرداری برای نظارت بر کار کارفرما ارائه نشده است، در حالی که به طور مثال در شهر تهران حدود ۴۰ هزار مهندس ساختمان وجود دارد و سالانه در تهران حدود ۲۰ میلیون مترمربع ساخت و ساز انجام می‌شود، اگر هر پروانه ساختمانی به طور متوسط ۱۰۰۰ مترمربع باشد و به طور متوسط برای چهار تا هفت رشته سازه‌ای به نظارت مهندس ناظر نیاز باشد، تقریباً در تهران ۸۰ تا ۱۴۰ هزار مهندس ناظر مورد نیاز خواهد بود. همچنین هیچ الگویی نیز برای چگونگی پرداخت حق الزحمه مهندسان ناظر از سوی سازمان نظام مهندسی و همچنین دریافت حق الزحمه از سوی مالک تدوین نشده است. براساس مصوبات موجود، سازمان نظام مهندسی باید حق الزحمه نظارت مهندس ناظر را از کارفرما دریافت کند و پس از کسر ۵ درصد مالیات و ۵ درصد سهم سازمان به منظور اجرای فعالیت‌های مالی، مابقی را به مهندس ناظر پرداخت کند. با توجه به حجم بالای ساخت و ساز در سراسر کشور، سازمان نظام مهندسی در شهرهای مختلف از عهده این حجم کار مالی بر نمی‌آیند. علاوه بر این، باید توجه داشت که هنگام تدوین شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به وسیله سازمان نظام مهندسی باید کلیه سوابق فنی و ملکی سازه‌ها در سازمان نظام مهندسی هر شهر و استان بایگانی گردد، که این کار نیز حجم فعالیت بالایی را طلب می‌کند».

در زمان حاضر ساختار مدیریتی سازمان نظام مهندسی عبارت است از یک هیئت مدیره ۷ تا ۲۵ نفره که هیچ یک از آنها موظف به رسیدگی به مسائل گفته شده نیستند. آنها حداکثر برای دوره‌ای ۳ ساله انتخاب می‌شوند. در کنار هیئت مدیره، هیئت رئیسه‌ای ۴ نفره با دوره انتخابی یک ساله فعالیت می‌کند.

به این ترتیب چگونه می‌توان سازوکاری دقیق، برای رسیدگی به مسائل مالی، اجرایی و فنی آیین نامه ماده ۳۳ طراحی و اجرا کرد. همچنین براساس آیین نامه ماده ۳۳ بازوی اجرایی سازمان نظام مهندسی برای پیگیری تخلفات ساخت و ساز و عدول از اجرای موارد ذکر شده به عهده کارفرما، شهرداری‌ها و نیروهای انتظامی است ولی تاکنون هیچ الگویی برای هماهنگی این سه نهاد با یکدیگر طراحی و پیشنهاد نشده است.

### نتیجه‌گیری

به نظر می‌رسد اجرای آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در گرو افزایش توان اجرایی سازمان نظام مهندسی و همچنین هماهنگی سایر نهادهای ذی ربط با فرایند ساخت و ساز در کشور است.

در صورت انسجام عملی و هماهنگی تمامی نهادهای مرتبط با امر صنعت ساخت و ساز می‌توان امید داشت که با اجرای این آیین نامه بخشی از مشکلات صنعت ساخت و ساز در خصوص کیفیت بناهای ساخته شده برطرف گردد.

# فرسوده‌ترین مراکز شهری در فرسوده‌ترین شهرهای



مشهد - عکس ماهواره میدان شهدا

آزاده افشار  
کارشناس علوم ارتباطات اجتماعی

تا اواخر دوره قاجاریه شکل غالب شهرسازی با پیروی از الگوهای سنتی رایج ایران صورت می‌گرفت. از اصلی‌ترین وجوه این الگوها می‌توان به این اشاره کرد که شهرها برای عابران پیاده ساخته می‌شدند. اما با ورود اتومبیل و دیگر اسباب زندگی مدرن شکل غالب شهرسازی که به تدریج و با گذشت نسل‌ها تکامل یافته بود دگرگون شد و فضاهای جدید شهری با ویژگی‌های جدید در کنار بافت سنتی شروع به رشد کردند. محله‌ها و فضاهای جدید شهری که کاملاً متضاد و در تقابل با بافت‌های سنتی بودند، نیازهای جدید شهرنشینی را برآورده می‌ساختند. همین امر سبب شد تا ساکنان اصلی بافت‌های قدیمی و به ویژه آنان که از استطاعت مالی نیز برخوردار بودند به تدریج از این محله‌ها به بخش‌های جدید نقل مکان کنند و به جای آنان افرادی از اقشار کم درآمد در این مناطق ساکن شوند.

این افراد که اغلب از مهاجران غیربومی یا فرو دستانی بودند که از سرناچاری به این مناطق روی آورده بودند، هیچ گونه احساس تعلق به مکانی که در آن زندگی می‌کردند نداشتند و از این رو تعهدی نسبت به حفاظت از این بافت‌ها در خود نمی‌دیدند. در نتیجه مراکز شهرهای

عمده‌ترین ویژگی‌های مراکز قدیمی شهرها را چنین برمی‌شمارد:

**۱- مسائل جمعیتی و اجتماعی:** ساکنان اصیل و مالکان، این مناطق را ترک گفته‌اند و افشار کم درآمد و کارگران مهاجر (به شکل خانوارهای تک نفره) و عموماً آجاره نشین جایگزین آنها شده‌اند، که حس تعلق به مکان در آنها بسیار کم است. در چنین محیطی، بزه و ناهنجاری اجتماعی رو به افزایش می‌گذارد.

**۲- مسائل کارکردی:** این بافت‌ها کارکرد اصلی‌شان را به عنوان محیط مسکونی به تدریج از دست می‌دهند و خانه‌های قدیمی به دلیل همجواری با بازار و مرکز شهر، تبدیل به کارگاه و انبار می‌شوند.

**۳- مسائل اقتصادی:** قیمت زمین و بنا (در مقایسه با محله‌های جدید) به دلیل کمبود خدمات و زیرساخت‌ها، فرار سرمایه، رکود ساخت و ساز و کاهش فعالیت‌های عمرانی، ارزان می‌شود.

**۴- مسائل ارتباطی و دسترسی‌ها:** گذرهای باریک و پریپیچ و خم نفوذ به داخل بافت را امکان ناپذیر می‌کند. همچنین به دلیل فقدان دسترسی سواره جابه جایی کالا و مصالح و امداد رسانی با مشکل مواجه می‌شود.

**۵- مسائل زیرساختی:** فرسودگی شبکه‌های تأسیسات شهری و نابسامانی خطوط توزیع - به ویژه شبکه گاز، آب و برق - همواره مشکلاتی را برای دستگاه‌های اجرایی و خدماتی فراهم می‌کند.

**۶- مسائل زیست محیطی:** ورود جریان فاضلاب‌های خانگی به شبکه معابر و گسترش انواع فعالیت‌های آلاینده موجب آلودگی وسیع در این مناطق می‌شود.

**۷- ویژگی کالبدی:** قدمت، مصالح کم دوام، ریز دانگی بافت به دلیل تفکیک اراضی به قطعات کوچک، گسترش سطوح مخروبه و متروک، رکود ساخت و ساز از یک سو و ظهور تک بناهای ناسازگار با ارزش‌های تاریخی (الگوی میتدل، مصالح رایج و نظایر اینها) موجب فرسودگی روزافزون این محله‌ها می‌شوند.

اغلب شهرهای کشور ما با پدیده فرسایش محله‌ها و مراکز قدیمی شهری مواجه‌اند؛ اما برای حل معضلات و رفع نابسامانی آنها در عرصه‌های گوناگون می‌بایست برای هر کدام سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های خاصی را تبیین کرد و به اجرا درآورد.

#### ● راه حلی برای بافتی فرسوده

مشهد از جمله شهرهایی است که در مرکز شهر دارای بافت فرسوده است. تلاش شهرداری برای نجات این بافت‌ها از رکود و خستگی، دستمایه تدوین طرح میدان شهدای مشهد شد. گرچه در این بافت عنصر تاریخی ارزشمندی به چشم نمی‌خورد اما بخشی از مرکز قدیمی شهر است که طی چند دهه گذشته به صورت فرسوده درآمده است.

میدان شهدا و بافت فرسوده پیرامون آن به دلیل اهمیت حوزه ترافیکی، ضرورت ایجاد میدانی برای حرکت روان و ایمن



مشهد - میدان شهدا

قدیمی به تدریج دچار رکود و فرسودگی شدند. عدم دسترسی‌های مناسب و فقدان تسهیلات و امکانات نیز این بافت‌ها را به رغم اینکه در دل شهرها جای داشتند، روز به روز مهجورتر کرد. این در حالی است که بافت‌های مرکزی شهرهای قدیمی هویت و پیشینه فرهنگی شهرهای ما محسوب می‌شوند که براساس آداب و سنن، اعتقادات و فرهنگ ایرانی شکل گرفته‌اند اما در جریان طبیعی زندگی رو به فرسودگی نهاده‌اند. از این رو با فراهم آوردن امکانات و خدمات شهری در این مناطق می‌بایست به بهسازی، نوسازی، احیا و بهبود کیفیت زندگی اجتماعی در این فضاها پرداخت. این گزارش بر آن است تا از میان انواع بافت‌های فرسوده شهری به بررسی مسائل و مشکلات بافت‌های فرسوده مراکز شهرها و راهکارهای ساماندهی آنها بپردازد.

بافت‌های فرسوده به زعم عموم، بافت‌هایی با قدمت و عمر طولانی هستند در حالی که چنین نیست. به طور عام سه نوع بافت فرسوده و مسئله دار را می‌توان در شهرهای کشورمان دسته بندی کرد که عبارت‌اند از: ۱- مراکز ارزشمند تاریخی و قدیمی که معمولاً در مرکز جغرافیایی شهرهای کهن قرار دارند ۲- روستاهایی که به دلیل واقع شدن در محدوده گسترش شهرها اکنون بخشی از کالبد شهری شده‌اند ۳- سکونتگاه‌های حاشیه شهرها که در چند دهه اخیر به دنبال مهاجرت گسترده به مراکز شهری با کیفیت بسیار نازل در پیرامون شهرهای بزرگ شکل گرفته‌اند.

#### ● ویژگی‌های بافت فرسوده مراکز شهری

فرخ زنوزی، دکتر در برنامه‌ریزی شهری، در مقام کارشناسی که چندین سال با بسیاری از طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده درگیر بوده، معتقد است که هر یک از گروه‌های پیش گفته ویژگی‌ها و مسائل خاص خود را دارند که با یکدیگر متفاوت است. از این رو چگونگی ساماندهی و مداخله در هر یک با دیگری تفاوت خواهد داشت. وی



جواد شریفاف  
مجری طرح بافت‌های فرسوده کشور

سریع سواره و پیاده، تجدید ساختار فضایی و کالبدی و به وجود آوردن سیمای شهری مطلوب، نیاز مبرمی به باز زنده سازی و انجام طرح‌های نوسازی و بهسازی داشت.

حسن حسینی، مدیر پروژه میدان شهدا، با اشاره به اینکه این محدوده در مرکز شهر مشهد و در مسیر یکی از مهم‌ترین خیابان‌های منتهی به حرم مطهر واقع شده است، درخصوص مشخصات این طرح چنین می‌گوید: «میدان شهدا از نظر تاریخی و سابقه شهری یکی از نقاط ویژه شهر مشهد است. بخش‌هایی از این بافت نزدیک به ۱۰۰ سال قدمت دارد و عمر بیش از ۵۰ درصد از ساختمان‌های این منطقه افزون بر ۳۵ سال است. تنها ساختمان ارزشمند و تاریخی در این محدوده ساختمان شهرداری است که به عنوان یک نشانه شهری که از اوایل دوره شهرسازی مدرن بر جای مانده است، حفظ و مرمت خواهد شد، اما سایر بناها می‌بایست تخریب و نوسازی شوند». مساحت میدان شهدا در این طرح ۲/۵ هکتار است و سه

حرکت از سمت لبه‌ها شروع می‌شود و به درون عمق بافت راه می‌یابد. به تدریج با بهبود کیفیت محیط و رونق یافتن برخی فعالیت‌های مثبت، ارزش ساختمان‌هایی که در این محدوده قرار دارند فزونی می‌گیرد و در نتیجه مالکان برای بهسازی و نوسازی ساختمان‌های مسکونی خود تشویق می‌شوند.

گفتنی است، عملیات اجرایی پروژه میدان شهدا از ابتدای سال ۱۳۸۳ آغاز شده است و تاکنون بیش از ۱۶۰ میلیارد ریال هزینه در برداشته است. طبق پیش‌بینی‌های به عمل آمده هزینه کل پروژه اعم از تملک، طراحی و اجرا حدود ۲۰۰۰ میلیارد ریال است.

### ● تأمین مالی، شرط اساسی

می‌دانیم که نوسازی بافت‌های فرسوده شهرها نیازمند تأمین منابع مالی است و یکی از چالش‌های اساسی در احیای بافت‌های فرسوده، همواره کمبود منابع مالی بوده است.



مشهد - میدان شهدا

محدوده میدان شهدا (۱۳ هکتار)، پارک هشت آباد (۴/۵ هکتار) و خیابان صاحب‌الزمان (۵ هکتار) را در بر می‌گیرد. این سه محدوده به دلیل الزامات متقابل و ضرورت تعامل میان بخشی، در مجموع به عنوان طرح ویژه میدان شهدا از سال ۱۳۷۹ برای مطالعه و بررسی به مشاور ابلاغ شد.

حسینی در مورد طرح میدان شهدا چنین توضیح می‌دهد: «در این طرح بر خلاف طرح‌های رایج شهری تأکید ویژه‌ای بر حرکت پیاده و فعالیت‌های مدنی و فرهنگی و استفاده از محیط باز شهری شده است. همچنین تلاش شده است تا با استقرار فضاهای نمایشگاهی، موزه و تالار شهر روحیه فرهنگی و اجتماعی به میدان داده شود، به گونه‌ای که با اجرای کامل طرح و ایجاد امکانات فرهنگی و گردشگری، میدان به مکان مناسبی برای برگزاری مراسم و آیین‌های ملی تبدیل گردد».

این طرح برای بافت‌های فرسوده‌ای که در پیرامون میدان شهدا قرار دارند راه حل متفاوتی را به کار خواهد بست. بافت مسکونی این منطقه قدیمی است و نیاز به نوسازی دارد از این رو در این طرح ابتدا لبه‌ها ساماندهی و نوسازی خواهد شد، سپس

بنابراین ایجاد بستر مناسب و زمینه‌های استفاده از منابع مالی یکی از مسائل عمده برای اجرای طرح‌ها در بافت‌های فرسوده محسوب می‌شود.

طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در کشور ما از سوی چندین دستگاه و نهاد هدایت می‌شود. از جمله این نهادها می‌توان به دفتر طرح بافت‌های فرسوده در سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور اشاره کرد که برای در اختیار گذاشتن تسهیلات و منابع مالی به شهرداری‌ها فعالیت می‌کنند. این دفتر در سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور مستقر است. از جمله تسهیلاتی که از طریق این دفتر در اختیار شهرداری‌ها قرار می‌گیرد دستورالعمل بند «د» تبصره ۱۶ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۸۲ (اعتباراتی که از طریق فاینانس در اختیار بخش خصوصی و یا تعاونی قرار می‌گیرد) و دستورالعمل بند «ز» تبصره ۲۱ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۸۳ (تأمین تسهیلات خارجی) است.

گفتنی است، در سال ۱۳۸۳ با پیگیری‌های این دفتر ۶ کلان شهر تهران، مشهد، اصفهان، تبریز، اهواز و کرمانشاه



فرخ زنونزی  
دکتر در برنامه ریزی شهری

موفق به دریافت وامی به مبلغ ۳۰۰ میلیون دلار از بانک ABC<sup>(۱)</sup> شدند.

جواد شعریاف، مجری طرح بافت‌های فرسوده کشور در مورد نحوه تخصیص این وام می‌گوید: «پس از دو سال تلاش و انجام مذاکرات طولانی سرانجام در ۲۵ آذرماه ۱۳۸۳ موفق به دریافت وام ۳۰۰ میلیون دلاری از بانک ABC شدیم، که از این مبلغ ۲۰۰ میلیون دلار به تهران اختصاص دارد و ۵ شهر دیگر هر کدام ۲۰ میلیون دلار دریافت می‌کنند. طرف‌های قرارداد در پرداخت این وام شهرداری هر شهر و بانک ABC هستند، وزارت کشور نیز بازپرداخت این مبلغ را تضمین کرده است.»

تا پایان سال ۱۳۸۳ علاوه بر کلان‌شهرها، مراکز استان‌ها و شهرهایی که بیش از یک میلیون نفر جمعیت دارند نیز می‌توانند از منابع اعتباری این تبصره‌ها برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده خود استفاده کنند. ۱۶ شهر: شیراز، قم، کرج، کرمان، رشت، ساری، خرم‌آباد، بجنورد، همدان، سمنان، زنجان، ارومیه، بیرجند، بندرعباس، تهران و مشهد در لیست دریافت‌کنندگان وام تا پایان سال ۸۳، قرار دارند.

### ● لزوم دستیابی به برنامه و مدیریت

کمبود منابع مالی، فقدان قوانین لازم و نبود تشکیلات متناسب از جمله مشکلاتی است که در نوسازی بافت‌های فرسوده کشور به چشم می‌خورد؛ اینها الزاماتی است که در کنار یکدیگر می‌بایست نوسازی بافت‌های فرسوده را مدیریت کنند. زونری منابع مالی را فقط یکی از نیازهای احیا و بهسازی بافت‌های فرسوده برمی‌شمرد و می‌گوید: «اکثر مدیران و مسئولان امور شهری برای تأمین منابع مالی اهمیت فراوانی قائل‌اند ولی من بر این باور نیستم، زیرا معتقدم تدوین و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های هماهنگ و هم‌پوند (با پوشش فراگیر در زمینه‌های اجتماعی-اقتصادی، زیرساختی، حرکتی، محیطی و کالبدی) می‌تواند بافت‌های فرسوده مراکز ارزشمند و تاریخی را به منبع تولید ثروت تبدیل کند. این امر در همه شهرهای توسعه یافته جهان محقق شده است، به گونه‌ای که مراکز تاریخی در این شهرها جزو گران‌ترین بخش‌های شهر به شمار می‌آیند. بنابراین مشکل ما در بافت‌های فرسوده مرکز شهر فقدان برنامه و مدیریت است نه کمبود مالی.»

### ● قانون و تشکیلات متناسب

نبود قانون از دیگر مشکلاتی است که مدیران خلأ آن را در مدیریت و نوسازی بافت‌های فرسوده کاملاً احساس می‌کنند. حسینی، مدیر پروژه میدان شهدای مشهد در این خصوص می‌گوید: «یکی از مشکلاتی که در نوسازی با آن مواجه هستیم فقدان قانون است. برای حل این مشکل می‌بایست به فکر تدوین قانون‌های جدید با شرایط موجود بود؛ زیرا قوانین شهرداری یا قوانین عمران و نوسازی که در این خصوص در سال‌های گذشته تدوین شده‌اند جوابگوی شرایط فعلی نیستند. در زمان حاضر به علت فقدان قانون با مشکلات جدی در خرید املاک، تعریف پروژه‌ها، مشکلات ثبت و نظایر اینها مواجه‌ایم.»

یادداشت:

I-Arab Banking Cooperation

شکل نگرفتن تشکیلات مناسب نیز از دیگر مواردی است که نوسازی بافت‌های قدیمی را با مشکل مواجه کرده است. مجری طرح بافت‌های فرسوده کشور، با اشاره به اینکه نوسازی بافت فرسوده مستلزم وجود تشکیلات متناسب است و این چیزی نیست که خود به خود و در اثر گذشت زمان به وجود آید، می‌گوید: «در زمان حاضر هر تکه از بافت به ارگانی مربوط می‌شود که مجموعه پراکنده و عریض و طولی را تشکیل می‌دهند، در حالی که نوسازی نیاز به متولی و تشکیلات منسجم دارد تا تمامی مسائل و مشکلاتی را که در زمینه نوسازی پیش می‌آید برطرف کند. البته با اینکه چنین تشکیلاتی در تهران شکل گرفته است، اما هنوز متناسب با حجم کاری که می‌بایست انجام شود برنامه‌ای برای آن مشخص نشده است.»

### ● مشارکت به مثابه تضمین

مشارکت و بستر سازی لازم و ایجاد تحرک برای نوسازی در بافت‌ها از دیگر موارد مهمی است که می‌بایست در احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار گیرد. نوسازی و احیا یک بار برای همیشه رخ نمی‌دهد بلکه امری است مداوم که در نهایت می‌بایست به سیستمی خودجوش تبدیل شود. زونری در مورد اینکه چگونه می‌توان مردم را به مشارکت در ساماندهی بافت‌های فرسوده فراخواند می‌گوید: «این یک امر آبی و سریع نیست بلکه فرایندی حساس و پیچیده است که نیاز به طراحی برنامه‌های هدفمند کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت دارد.»

وی چنین ادامه می‌دهد: «واقعیت این است که ساکنان بخش عمده‌ای از بافت‌های فرسوده از محروم‌ترین اقشار جامعه هستند، از این رو جلب مشارکت آنان برای ارتقای کیفیت محله‌شان تنها از طریق پشتیبانی و حمایت آنها امکان‌پذیر است. تجربه چند سال اخیر در طرح‌های بهسازی، نوسازی و تجدید حیات مراکز و محله‌های تاریخی و قدیمی در اصفهان، تبریز و تهران نشان داده است که فرایند مشارکت می‌بایست در ۳ مرحله به اجرا درآید: ۱- مشارکت و همکاری و هماهنگی سازمان‌ها و نهادهای مسئول از قبیل شهرداری، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان‌های آب، برق، گاز، مخابرات، نیروی انتظامی و دیگران برای انجام اقدامات عمران شهری در چارچوب برنامه‌های هماهنگ و هم‌پوند ۲- جذب افراد و مؤسسات سرمایه‌گذار و توسعه‌گر برای ساخت و ساز در مراکز ارزشمند و قدیمی و تاریخی از طریق واگذاری تسهیلات اعتباری و ضوابط تشویقی ۳- جلب مشارکت ساکنان، شاغلان، مالکان و تشکل‌های آنان از طریق واگذاری وام‌های بی‌بهره یا کم‌بهره طولانی مدت، اعطای امتیازات تشویقی و به کارگیری نیروی کار آنان در اقدامات عمرانی.»

با توجه به خطرهایی چون زلزله که همواره کشور را تهدید می‌کند، نوسازی بافت فرسوده اهمیت ویژه‌ای می‌یابد. بافت‌های فرسوده در برابر حوادث طبیعی چون زلزله، سیل و طوفان بسیار شکننده‌اند، از این رو نوسازی آنها مدیریت و مشارکت همه‌جانبه‌ای را می‌طلبد.

# ساختمان لاله

## دژی باز ساخته برای مدیریت بحران

را حله شیراسب

کشور، دستان بسیاری باید بگشایند. لیکن در این میان اگر هر سازمان و نهاد متولی در شهر، تنها در حیطه وظایف خود سهمی را در مدیریت بحران بپذیرند و آن را به تمامی ایفا کند، می‌توان امیدوار بود که گره‌های فروسته، یکی پس از دیگری به آرامی گشوده شود.

بسیاری از کارشناسان مسائل ایمنی بر این باورند که در هنگام وقوع حوادث و فجایع طبیعی؛ جاده‌ها، راه‌ها و سازه‌های کشور چنان ناپایدارند که مدیران و تصمیم‌گیران قادر نخواهند بود مکان امن بازمانده‌ای را برای استقرار و رهبری عملیات امداد و نجات بیابند. به هر حال آنچه که مسلم است این است که گره کور مدیریت بحران را در



نمایی بیرونی ساختمان لاله



شایان بهرامی  
مدیر اجرایی پروژه ساختمان لاله

مسئولان سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، با درک این ضرورت و پذیرفتن سهم خود در مدیریت بحران کشور، از سال ۱۳۸۰ اجرای پروژه بازسازی و مقاوم سازی بنایی را آغاز کردند که اکنون محل استقرار دائمی آنهاست. جزئیات عملیات اجرایی این پروژه می‌تواند الگو و نمونه مناسبی برای شهرداری‌های سراسر کشور باشد چرا که شهرداری‌ها به عنوان یکی از اولین سازمان‌های متولی مدیریت بحران در شهرها، هنگام وقوع بحران باید فضای مناسب و امنی را برای استقرار و اتخاذ تصمیم‌های مناسب در اختیار داشته باشند. گزارش پیش‌رو نگاهی اجمالی است به اجرای پروژه بازسازی و مقاوم سازی ساختمان جدید سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در خیابان کارگر تهران، موسوم به ساختمان لاله.

### دلایل انتخاب ساختمان لاله

ساختمان مرکزی سازمان شهرداری‌های کشور در سال ۱۳۵۶ ساخته شد و در آن ۳۹ واحد آپارتمان جمعاً به مساحت ۴۱۷۷ مترمربع و دو طبقه زیرزمین اختصاصی پارکینگ و موتورخانه در زمینی به مساحت ۹۴۰/۷ مترمربع دایر گردید. این ساختمان قبل از انقلاب مورد استفاده اداری شرکت هلی کوپتر سازی و شرکت مخابراتی ایتالیایی بوده است و پس از پیروزی انقلاب نیز استفاده‌های گوناگونی از آن شده است. خوابگاه دانشجویان، واگذاری مسکن ارزان قیمت به اقشار بی‌بضاعت و نظایر اینها از جمله موارد به کارگیری این ساختمان بوده است.

ساختمان مورد نظر در بهمن ماه سال ۱۳۸۰ به وسیله سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور خریداری شد، اما به دلیل اینکه از نظر سازه‌ای، استحکام و تأسیسات مکانیکی و برقی نیاز به بازسازی مجدد داشت، مقرر شد تا ساختمان به صورت اساسی مورد تعمیر و بازسازی قرار گیرد و فضاهای داخلی آن نیز براساس چارت سازمانی سازمان شهرداری‌ها طراحی گردد.

مدیر فنی پروژه بازسازی ساختمان مرکزی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، حسین رجب صلاحی معتقد است: «از مراحل آغاز پروژه برای هر ساختمان و سازه آن این است که در زمان طراحی، سطح وظیفه‌ای تعریف می‌گردد که متضمن حداقل شرایط قابلیت بهره‌برداری از ساختمان است و معمولاً برای اینکه با اندک نوسانی شرایط ساختمان و سازه آن به پایین‌تر از سطح وظیفه تنزل نکند، در طراحی آنها یک حاشیه ایمنی مناسب مورد نظر ساختمان و سازه آن باید چنان طراحی گردد که در زمان اضطراری بتوانند وظایف کمی سنگین‌تر را نیز بدون تحمل خسارت و یا با تحمل خسارتی ناچیز به انجام برسانند. اما پس از گذشت زمان ممکن است این حاشیه ایمنی به تدریج بر اثر فرسوده شدن مصالح و سوانح باریک‌تر گردد. در این صورت معمولاً با بازسازی و مقاوم سازی، حاشیه ایمنی را به وضع مطلوب می‌رسانند. گاه ممکن است سازه فرسوده نشده و آسیبی ندیده باشد ولی از آن توقع انجام وظیفه سنگین‌تری وجود داشته باشد که در این صورت

متخصصان باید ساختمان را به لحاظ توان مقابله با نیروی ناشی از زلزله، بررسی کنند و در صورت عدم مقاومت بنا در برابر زلزله حکم به بازسازی، مقاوم سازی و یا تخریب آن می‌دهند.»

عمر مفید ساختمان ممکن است به دلیل فرسودگی یا خوردگی تدریجی مصالح مصرف شده در آن یا نگهداری نامناسب و عدم رسیدگی به آن، به شدت کاهش یابد یا بین برود و به همین دلیل بازسازی آن برای استفاده مجدد ضروری به نظر می‌رسد. از سوی دیگر گاه ممکن است عمر مفید اقتصادی ساختمان به دلیل دگرگون شدن نیازهای زیستی بهره برداران یا شرایط ناشی از گسترش شهر و کاربری نامناسب فعلی ساختمان خاتمه یابد، که در این صورت تخریب یا بازسازی آن ضروری می‌نماید. شایان بهرامی مدیر اجرایی پروژه ساختمان مرکزی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور با اذعان به این موضوع معتقد است: «این ساختمان با معیارهای گذشته بسیار محکم محسوب می‌شده و موارد استفاده گوناگونی نیز داشته است که پس از بررسی‌های بسیار و ارزیابی ویژگی‌های مورد نظر از جمله نزدیکی به وزارت کشور، پرهزینه بودن خرید ساختمان‌های دیگر، محدود بودن منابع انرژی و صرفه جویی در مصالح و نظایر اینها سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور تصمیم به خریداری آن کرد. به دلایلی، مانند قدیمی ساز بودن بنا و رعایت نشدن مسائل ایمنی در آن و نامناسب بودن نمای بیرونی و فضای داخلی ساختمان برای فعالیت‌های اداری، تصمیم به بازسازی آن گرفته شد و طراحی ساختمان براساس چارت اداری سازمان مشتمل بر ۲۰ مدیریت و معاونت آغاز گردید.»

### اقدامات اولیه

از اقدامات اولیه هر پروژه‌ای می‌توان به بازدید، جمع‌آوری اطلاعات، انجام برخی آزمایش‌های لازم و بررسی طرح‌ها و نقشه‌های پروژه اشاره کرد. رجب صلاحی اولین اقدامات بازسازی ساختمان مرکزی سازمان را انتخاب سه گروه مهندسان مشاور به منظور انجام امور طراحی ساختمان، سازه و معماری، کنترل مضاعف سازه، ژئوتکنیک، ناظر بتن و عملیات جوشکاری اتصالات بنا معرفی کرد و افزود: «مشاوران پس از بررسی کامل ساختمان از نظر سازه‌ای، معماری داخلی و تأسیسات مکانیکی و برقی اعلام کردند که سازه ساختمان می‌بایست مجدداً بررسی و تحلیل گردد و ضمناً اعلام کردند که اسکلت فلزی ساختمان در بسیاری از نقاط دچار خوردگی شدید شده است. به همین اساس مقرر گردید ساختمان به صورت اساسی مورد تعمیر و بازسازی قرار گیرد.»

مسئله دیگر که پیش روی اجرای عملیات بازسازی سازمان قرار داشت، نزدیکی محل آن به طرح ترافیک و نزدیکی معبر اصلی به محل برگزاری نماز جمعه بود. شایان بهرامی مدیر اجرایی پروژه با اشاره به این مسائل می‌افزاید: «پس از تخریب ۲۳۸ متر مربع بتن که شامل تخریب دور ستون‌ها، بالکن‌ها، فونداسیون، شناژ، سقف‌ها و پارکینگ می‌شدند. حدود ۴۱۸۴ متر مربع نخاله از سطح ساختمان جمع‌آوری و به



حسین رجب صلاحی  
مدیر فنی پروژه ساختمان لاله

بیرون انتقال داده شد و از طرف دیگر به دلیل اینکه سازه ساختمان متعلق به ۲۸ سال پیش بود و در آن زمان آیین نامه‌های زلزله به شکل کنونی وجود نداشت سازه بدون در نظر گرفتن نیروهای افقی و فاقد بادبند بود، که به همین دلیل مهندسان «مشاور گروه ایجاد» با همکاری مهندسان «مشاور آونگ سازه» با استفاده از جدیدترین آیین نامه‌ها و نرم افزارهای موجود اقدام به بررسی و طراحی مجدد سازه ساختمان کردند.»

### مراحل اجرای طرح تقویت سازه و تأسیسات

همان گونه که اشاره شد، انتخاب مهندسان مشاور و تهیه نقشه‌های اجرایی عملیات بازسازی از مراحل اولیه اجرای طرح تقویت سازه و تأسیسات ساختمان مرکزی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور بوده است که در این خصوص پس از گمانه برداری از خاک به وسیله مشاور فناوری خاک - به منظور تعیین نوع و مقاومت خاک - اجرای ساختمان مطابق با آیین نامه‌های بین‌المللی و افزودن یک طبقه جدید بر روی اسکلت موجود ساختمان، پس از انجام محاسبات و تأیید صحت اجرایی عملیات آغاز گردید.

از دیگر نکات درخور توجه در پروژه، ساخت و اجرای ۱۵۰ بادبند در دو سوی طبقات بود که به این ترتیب ساختمان در برابر بارهای جانبی مقاوم شده شایان بهرامی در این زمینه می‌گوید: «برای نصب بادبندها در محل گره‌ها با گذاشتن جک یا اهرم تیرهای فرعی و اصلی آزاد شدند و سپس به منظور عبور ورق بادبندی برش خوردند. پس از عبور ورق‌ها و نصب و سفت کاری آنها، بادبند هر قسمت نصب گردید.»

پرکردن گره‌ها از دیگر مراحل تقویت سازه است که رجب

صلاحی در مورد آن می‌گوید: «با قالب بندی و اجرای بتن در سه مرحله: پرکردن قسمت پایین تیرچه با بتن مرغوب، پرکردن محل سفال‌ها با بتن سبک و دانه‌های لیکا و در قسمت سقف با استفاده از بتن مرغوب و چسب بتن، گره‌های موجود ترمیم و تقویت گردیدند. سپس کف‌ها با استفاده از بادبندهای ضربدری و افقی و دورتیرها و ستون‌ها با استفاده از میلگرد و بتن بازسازی و محکم شدند.»

شایان بهرامی تقویت پی ساختمان را با اجرای چهار شمع کشتی به قطر ۱/۲ متر و عمق ۸ متر در چهار طرف ساختمان اقدامی دیگر در زمینه مقاوم سازی بنا عنوان می‌کند و می‌گوید: «بعد از تقویت فونداسیون نوبت بتن ریزی و عملیات جوش است، برای این منظور مهندسان مشاور از کلیه بتن‌ها و جوشکاری‌های اجرا شده آزمون به عمل آوردند تا مقاومت‌شان تأیید گردد. همچنین به منظور تعیین مقاومت خاک، دو حلقه چاه به طول ۲۶ متر حفر شد. تخریب کنسول‌های قدیمی و اجرای مجدد آنها طبق نقشه جدید که پوشش بخشی از ورودی اصلی را نیز در بردارد از مراحل دیگر است که جمع متراف اضافه شده کنسول‌ها و ورودی اصلی را به ۷۰۰ متر مربع می‌رساند.»

وی آخرین مرحله را ساخت اسکلت، قالب بندی، آرماتوربندی و بتن ریزی طبقه جدید عنوان می‌کند، این طبقه دارای سالن همایش‌ها و آمفی تئاتر نیز است.

همان طور که گفته شد، ساختمان مذکور براساس مقابله و ایستادگی در برابر حوادث غیرمترقبه طراحی شده است. از این رو پرسش‌هایی از این دست مطرح می‌شود: آیا تأسیسات به کار رفته در ساختمان همانند تأسیسات معمولی به کار گرفته در ساختمان منازل مسکونی، نهادها یا سازمان‌ها و نظایر اینهاست؟ درجه مقاومت و واکنش آنها در مواقع بحرانی چیست؟ طریقه نگهداری و نحوه استفاده از آن‌ها چگونه است؟ امید جلالی ناظر عالی تأسیسات و تجهیزات پروژه، تأسیسات ساختمان مذکور معتقد است: «در اجرای تأسیسات ساختمان با توجه به حساسیت اداری و موقعیت سازمان سعی شده است که از همه امکانات به منظور استانداردسازی وسایل پیشنهادی و استفاده مناسب از آنها بهره‌گیری شود. از جمله امکانات و تأسیسات مجهز ساختمان می‌توان به مخزن آب اشاره کرد که در زمان قطع آب این مخزن با ظرفیت ۹۰ مترمکعب می‌تواند منبع مناسب و مورد اطمینانی در شرایط بحرانی باشد. از امکانات دیگر، به کارگیری موتور برق اضطراری با قدرت ۲۷۰ کیلووات به منظور گرماسازی در صورت قطع گاز است که در صورت قطع گاز مخزن گازوییل فعال می‌شود. سیستم هواساز که در کنار چراغ‌های سقف هر طبقه تعبیه شده است از دیگر تأسیسات مدرن به شمار می‌آید که با قابلیت برطرف کردن لکه‌ها و غبارهای ناشی از آلودگی دود وسایل نقلیه از طریق فیلتر، هوای تازه را به ساختمان وارد می‌کند. بدیهی است تنفس هوای تازه در محیط کار تأثیر مطلوبی بر بهینه کردن ساعات کاری و دور شدن از استرس‌ها و فشارهای آن دارد. این دستگاه ۱۸ هزار فوت هوای سالم را در هر دقیقه به درون طبقات وارد می‌سازد و از ورود هوای آلوده از درزها و ورودی‌های هوا جلوگیری می‌کند. به سبب حضور



قسمتی از نمای داخلی ساختمان لاله





امید جلالی  
مهندس ناظر مکانیک، تأسیسات و تجهیزات  
ساختمان لاله

ساخت و اجرا ایجاب می‌کند

صورت تغییر دما، به صورت خودکار فعال می‌شود و شروع به آب افشانی می‌کند».

### ساختمان لاله، الگویی برای ساختمان شهرداری‌های کشور

ساختمان مرکزی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، به منظور گام برداشتن در جهت رعایت آیین‌نامه‌های مقاوم‌سازی ساختمان و به عنوان ساختمان مدیریت بحران کشور، با مقاومت در برابر ۷ ریشتر زلزله بازسازی شده است. شایان بهرامی این ساختمان را الگویی مناسب برای سایر شهرداری‌های کشور بر می‌شمرد و می‌گوید: «بسیاری از تجربیات مراحل ساخت و بازسازی این ساختمان می‌تواند به شهرداری‌های دیگر منتقل گردد و آنها در زمان کمتری با استفاده از تجربیات مهندسان این بنا، می‌توانند این الگو را در شهرشان اجرا کنند».

جلالی نیز در خصوص این موضوع معتقد است: «اگر چه در بازسازی ساختمان محدودیت‌هایی وجود داشت اما مهم این است که هدف اصلی که برای بازسازی این ساختمان مدنظر بود کاملاً تحقق یافت؛ این هدف همانا آمادگی کامل سازمان در برابر بحران‌های احتمالی است. زیرا سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور به عنوان حلقه واسطه همه شهرداری‌های کشور و یاری دهنده آنها نقش مهمی را در الگوسازی برای دیگر شهرداری‌ها برعهده دارد».

بازسازی ساختمان مرکزی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور بیانگر این نکته است که مدیریت بحران نیازمند آرامشی به دور از ثانیه‌های لبریز از هراس و حادثه و نیازمند مکانی است که بتوان در آن گرد هم آمد و به چاره‌جویی نشست. این هشدار است به مدیریت شهرداری در کشور ما برای آنکه گام‌های آهسته خود را در مسیر ایفای نقش خود در بحران‌های طبیعی و غیرطبیعی سرعت بخشد.

این فناوری در ساختمان، نیازی به باز کردن پنجره‌ها و به تبع آن روبه‌رو شدن با آلودگی صوتی نیز نیست.

در ساختمان بازسازی شده سازمان از فن کوئل (دستگاه دمنده) سقفی نیز به منظور تهویه ساختمان بهره گرفته شده است. این فن کوئل‌ها در ارتفاع مناسبی قرار دارند و بدون صدا کار می‌کنند. دلیل این امر آن است که در ساخت آنها از پره‌های آلومینیومی یا گالوانیزه استفاده شده است. همچنین موتور این فن کوئل‌ها ایتالیایی و نسوز است که در صورت تغییر ولتاژ به صورت خودکار قطع می‌گردد».

از دیگر تمهیداتی که برای ایمن‌سازی این ساختمان در نظر گرفته شده است، اجرای تأسیسات اطفای حریق در صورت وقوع آتش‌سوزی‌های احتمالی است. جلالی در این باره می‌گوید: «به منظور ایجاد کانالی برای فرار پرسنل از طبقات بالا به طبقات پایین تمام راهروهای ساختمان با لوله‌های اطفای حریق خودکار پوشانده شده است. در پارکینگ و زیرزمین نیز سیستم اطفای حریقی نصب شده است که در



در قشم برگزار شد:

## همایش معاونان فنی و عمرانی شهرداری‌های شهرهای بزرگ

و مشکلات فراروی مناطق آزاد و زیرساخت‌ها در شهرهای ساحلی به بحث و بررسی گذاشته شد. این همایش سه روزه که از ۳۰ دی ماه تا ۲ بهمن ماه امسال با میزبانی منطقه آزاد قشم برگزار شد، با استقبال و حضور مؤثر کارشناسان و مسئولان شرکت کننده رو به رو گردید. آنچه در پی می‌آید گزیده‌ای از مقالات و سخنان ارائه شده در این همایش است.

هفتمین گردهمایی معاونان فنی و عمرانی شهرداری‌های شهرهای بزرگ و مناطق آزاد در دی ماه سال جاری به کوشش دفتر تأسیسات و زیرساخت‌های سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور برگزار شد. در این همایش موضوعاتی چون سازه‌های شهری و راه‌سازی، روش‌های جدید هدایت آب‌های سطحی و فاضلاب در شهرها، نقش ژئوتکنیک در مقاوم‌سازی خاک، زیرساخت‌ها

استاندارد بودن کارخانه‌های آسفالت و کیفیت مطلوب محصولات تولیدی یکی از موضوعات مهم در مقوله بازیاخت آسفالت است. سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور از دولتمردان، شهرداری‌ها و بخش خصوصی این درخواست را دارد که در زمینه سیاست‌های اتخاذ شده درخصوص قیر و آسفالت مساعدت‌های لازم را به عمل آورند و تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن را تخصیص دهند.

در سیاستگذاری‌های بخش قیر و آسفالت باید به این موارد توجه کرد: در زمان اوج مصرف و ذخیره‌سازی آن، تأمین قیرهای متنوع با توجه به تنوع اقلیمی در کشور، تسریع در

رضا منتظری

مدیر کل دفتر تأسیسات و زیرساخت‌های  
سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

ساخت و ساز و انجام آن در هر شهر با توجه به شرایط خاص آن شهر مشخص گردیده است. برای دستیابی به نتیجه مطلوب باید بین وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی و شهرداری‌ها که متولی ساخت و سازند و بین مراحل صدور پروانه و پایان کار هماهنگی بیشتری صورت گیرد.

ابوالفضل موسوی، معاون فنی و عمرانی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور با تأکید بر لزوم نظارت بر ساخت و سازهای شهری گفت: «با تصویب آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی به وسیله دولت و ابلاغ آن به تمام شهرداری‌ها و استانداردهای سراسر کشور، به لحاظ آیین‌نامه‌ای کمبودی برای ساخت و ساز مشاهده نمی‌شود. در این آیین‌نامه حیطه وظایف مجری ذی صلاح یا مجری ساخت و ساز ساختمان، شناسنامه فنی ساختمان و دستگاه تأیید کننده آن، حیطه نظارت مالک، حدود اختیارات مهندس ناظر، معیار

ابوالفضل موسوی

معاون فنی و عمرانی

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

### میزی (ارزیابی) انرژی در ساختمان و مصالح شناسی آن

در بحث بهینه سازی مصرف انرژی با دو گونه ساختمان مواجهیم: ساختمان‌های نوساز و ساختمان‌های قدیمی. بهینه سازی در ساختمان‌های نوساز کم هزینه تر است و با سهولت بیشتری صورت می‌گیرد. در پژوهشی که برای میزی انرژی ساختمان انجام شده است پنج شهر تهران، بندرعباس، یزد، اردبیل و رشت مورد مطالعه قرار گرفته‌اند.

در این مطالعه ابتدا اتیپولوژی (ریخت شناسی) ساختمان‌ها از بُعد مصرف انرژی مشخص می‌شود و با توجه به قدمت، کاربری، تعداد طبقات، جنس پنجره و شاخص‌های دیگر و با توجه به گونه‌های مختلف، ساختمان‌هایی انتخاب می‌گردند. سپس نقشه وضع موجود چه به لحاظ معماری و چه به لحاظ تأسیسات تهیه می‌گردد. آنگاه برای هر شهر برآورد هزینه، انتخاب روش‌های بهینه سازی، تعیین نقاطی که به کنترل انرژی احتیاج دارند و نیز زمان بازگشت سرمایه صورت می‌گیرد. در این مطالعه به موضوع مصالح ساختمانی نیز توجه خاصی شده است. بررسی‌ها نشان داده‌اند که استفاده از سیمان در ساختمان سازی گزینه بهینه و مطلوبی نیست.

این در حالی است که به دلیل غنی بودن منابع شن و ماسه کشور، از این مواد به صورت غیراصولی در ساخت و ساز

استفاده می‌گردد. در صورتی که می‌توان «رس منبسط» را جایگزین مناسبی برای آنها در نظر گرفت، این ماده در ساخت قطعات سبک بتنی و قطعات پیش ساخته به کار می‌رود. پروفیل‌هایی که در صنعت ساختمان به کار برده می‌شوند دارای تنوع نیستند اما چشم اندازهای بسیاری را برای تولید فولاد و به کارگیری وسیع‌تر آن در ساخت و ساز به نمایش می‌گذارند. امروزه آجر و بلوک‌های سفالی جایگزین آجرهای بسیار سنگین با پخت نامناسب گلی شده‌اند. با مصرف این گونه آجرها در ساختمان انرژی بسیار بالایی به هدر می‌رود. اما اکنون فرایند تولید بلوک‌های حفره دار، چرخه‌ای کاملاً صنعتی است و با صرفه اقتصادی و بهینه کردن انرژی همراه است. گچ یکی از مصالح مرغوبی است که متأسفانه به دلیل کاربرد نامناسب به ماده‌ای نامطمئن در ساختمان سازی تبدیل می‌شود. مخلوط گچ با خاک عملاً مصرف آن را غیربهینه و پرضرر می‌سازد. نکته مهم این است که در ساختمان سازی باید بر روی همه مواد و مصالح آزمایش کنترل کیفیت صورت گیرد.

### بهبود کاری

#### رئیس بخش مصالح و فرآورده‌های

#### ساختمانی مرکز تحقیقات مسکن و ساختمان

**((هفتمین گردهمایی معاونین فنی و عمرانی شهرهای بزرگ کشور))**  
**۳۰ دی الی ۲ بهمن ۱۳۸۳**  
**منطقه آزاد قشم**

بنیاد بتن ایران

معاونت نمایشگاه‌های بین‌المللی قشم

منطقه آزاد قشم

است که برای لکه‌گیری در زمان بارندگی نیز به کار می‌روند. در این روش امولسیون تولیدی با تراشه‌های آسفالت مخلوط می‌شود و در مضمون سرما و در درجه حرارت زیر صفر نیز اجراشدنی است. این دستگاه با پرکردن چاله‌های خیابان‌ها به صورت موقت خطر را رفع می‌کند تا در فصل مناسب مجدداً چاله‌های موجود لکه‌گیری اساسی شوند. در این روش ابتدا درزهای سطح خیابان و معابر با کاتر باز می‌شوند و با یک پمپ هوا ذرات تراشه به بیرون پاشیده می‌شود. سپس با یک لوله هوای گرم، درز دو طرف برای چسبیدن مواد به هم آماده می‌گردد. شیار مورد نظر با قیر اصلاح شده تغذیه می‌شود و درز به وجود آمده در معبر برطرف و اصلاح می‌گردد.

### بخشی از گزارش کارشناسی

#### معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران

یکی از اقدامات معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران استفاده از قیر اصلاح شده برای بهسازی خیابان‌ها و معابر شهر تهران است.

در تمامی روش‌های بازیافت گرم آسفالت در دنیا، کارشناسان مجبور به استفاده و اضافه کردن درصدی از تراشه‌های اضافی‌اند اما در روشی جدید می‌توان از آسفالت‌کننده شده از سطح خیابان نیز استفاده کرد. زیرا آسفالت موجود در دستگاه جدید بازیافت شدنی است و نیاز به مصالح اضافی برای بازیافت نیست. به این ترتیب محصول غیرقابل استفاده‌ای که مسئله دفن و از بین بردن آن به معضلی جدی تبدیل شده بود، اکنون با استفاده از تجهیزات و فناوری‌های پیشرفته، تبدیل به آسفالت با کیفیت گشته است و تولید ثروت می‌کند. از دیگر کارهای معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران تولید محصولی

ملاصالحی، معاون فنی، عمرانی منطقه آزاد قشم در این نشست با اشاره به کارکردهای مختلف مناطق آزاد، افزود: «در سراسر دنیا بیش از ۹۰۰ منطقه آزاد وجود دارد که فعالیت این مناطق اهداف بسیاری را دنبال می‌کند. برخی از این اهداف عبارت‌اند از: رفع معضل بیکاری، ارزآوری از طریق صادرات غیرسنتی و تقویت نقش صادرات، جذب سرمایه‌های مستقیم خارجی، تقویت صنعت محلی و اعتقادی استانداردهای صنایع داخلی، تبادل دانش، مهارت و فناوری میان کارآفرینان و صاحبان مشاغل، تقویت صنایع استراتژیک و الکترونیک، به کارگیری فناوری اطلاعات، تحقیق و توسعه، جهان‌گرایی و توسعه منابع انسانی و زیرساخت‌ها، بسط و توسعه فرهنگ بومی. برای تحقق اهداف ذکر شده، به زیرساخت‌هایی نیاز است که فعالیت‌های اقتصادی در مناطق آزاد را شکل می‌دهد.»

ملاصالحی در ادامه به لزوم ارزیابی‌های منطقه آزاد قشم به وسیله بنگاه‌های بین‌المللی اشاره کرد و گفت: «برای تحقق این امر از بنگاه‌های مذکور دعوت شد تا بر روی دارایی‌های قشم ارزش‌گذاری کنند.»

یکی از نتایج این ارزیابی‌ها حاکی از این بود که قشم می‌تواند به عنوان مسیری اقتصادی و کوتاه برای نقل و انتقال کالاها مطرح شود و به شبکه ترانزیت بین‌المللی معرفی گردد.

ملاصالحی در بخش دیگری از سخنان با اشاره به اینکه در قشم در زمینه حفاظت و استفاده از تأسیسات، ابنیه، برق و نظایر اینها آموزشی صورت نگرفته است، اضافه کرد: «قشم در مقوله زیرساخت‌ها با مشکلات فراوانی دست به‌گریبان است، که برای رویارویی با این مشکلات قرار است به زودی مرکز بزرگ آموزش فنی و حرفه‌ای در قشم راه‌اندازی گردد.»

### مقایسه روش‌های مختلف تثبیت ترانشه در طرح فاضلاب بندرعباس

در شهر بندرعباس با توجه به موقعیت جغرافیایی و مجاورت با دریا و نیز نوع خاک منطقه، تراز سطح آب‌های زیرزمینی همواره به علت نفوذ فاضلاب‌های خانگی از طریق چاه‌های جذبی رو به افزایش بوده است و از این رو اجرای شبکه فاضلاب با مشکلات فراوانی روبه‌رو بوده است. عمده مشکلات در اجرای طرح‌های فاضلاب اینها هستند: ناپایداری دیوار ترانشه و کانال، تراوش آب از دیواره ترانشه و تجمع آن در محدوده گودبرداری شده و نیز لزوم بسترسازی به علت نامناسب بودن خاک بهتر به منظور کنترل نشست‌های سازه. با توجه به این مشکلات در اجرای پروژه طرح دفع فاضلاب از روش‌های متفاوتی استفاده گردید که می‌توان به اینها اشاره کرد:

- ۱- روش ترانشه باز ۲- استفاده از سپرهای فلزی ۲- روش

تأسیس چاه‌های نقطه‌ای این روش‌ها تقریباً هیچ یک از مشکلات اجرایی روش‌های قبلی را ندارد و سبب می‌گردد عرض ترانشه از ۱۵ الی ۲۰ متر در روش اول به ۴ الی ۶ با توجه به عمق و جنس زمین کاهش یابد. از محاسن این روش می‌توان به اینها اشاره کرد: با توجه به نزدیک بودن و عمق کم چاهک‌ها شعاع تأثیر آنها در حد محدودی ترانشه است و خطر نشست ساختمان‌های مجاور منتفی می‌گردد. با توجه به کم عمق بودن چاهک‌ها و نحوه اتصال لوله‌های زهکشی، سرعت اجرا زیاد است.

در این روش نیازی به استفاده از ماشین‌آلات پیچیده و حجیم وجود ندارد و در معابر کم عرض نیز اجرا شدنی است.

محمد ذاکری

معاونت فنی و عمرانی شهرداری بندرعباس

تجربه فنی شهرداری مشهد در مورد فاضلاب مقطعی و بازیافت مجدد آن که در یکی از بوستان‌های مشهد به کار برده شده است روش یا سپتیک تانک (پارگین)<sup>(۱)</sup> است. این سیستم به گونه‌ای است که فاضلاب ابتدا وارد مخزن در بسته‌ای می‌گردد و با سرعت کمی که پیدا می‌کند، ذرات معلق ته‌نشین می‌شوند و سپس باکتری‌های بی‌هوازی شروع به تجزیه می‌کنند به حدی که احیای مواد آلی به صورت مواد معدنی صورت می‌گیرد. آب

تصفیه شده به وسیله لوله‌های کوچک‌تر به سطح زمین می‌آید و به مصرف آبیاری گیاهان داخل پارک می‌رسد. به این ترتیب هم از آلودگی محیط‌زیست و هم از آلودگی آب‌های زیرزمینی جلوگیری می‌شود.

مجید توتونچی

معاون فنی و عمرانی شهرداری مشهد

پانوش:

(۱) چاه یا گودالی برای انباشت فاضلاب Septic Tank

### دانش رکن اصلی برنامه‌ریزی زیرساخت‌ها

به نظر عامه مردم، مناطق آزاد قطعه‌ای از سرزمین اصلی است که از آن جدا شده است و در خارج از حیطه اقتدار سایر نقاط مملکت با قانونی مستقل می‌تواند اشتغال، آبادانی و صادرات به وجود آورد - حتی بدون در اختیار داشتن ابزارها و امکانات، منابع مالی و زیرساخت‌ها.

بنابراین منطقه‌ای که قرار بود ناجی اقتصاد کشور باشد

خود در محاصره سیاسی، اقتصادی کشور قرار می‌گیرد. به نظر می‌رسد برای موفق شدن در هر برنامه‌ای ابتدا باید دارایی‌ها را بررسی کرد تا بتوان کمبودها را برطرف ساخت و برای دارایی‌ها به منظور کسب درآمد و تولید و ثروت برنامه‌ریزی کرد. مثلاً قوانین حاکم بر قشم، موقعیت مکانی، جاذبه‌های گردشگری، جریان ترانزیت کشتی‌ها و نظایر اینها از بزرگ‌ترین دارایی‌های این منطقه است. در مناطق آزاد به جای

اتکابه منابع مالی سنتی باید در جست و جوی یافتن منابع مالی جدید بود و به جای کاهش هزینه باید به افزایش درآمد اندیشید. بر همین اساس نیاز به وجود زیرساخت‌هایی در قشم احساس می‌شود همچون فرودگاه، بندرگاه، دانشگاه و نظایر اینها.

ساخت و ساز در کل کشور، با احتساب دانش و آگاهی‌ای که نسبت به این امر وجود دارد، بسیار ناکارآمد و عقب مانده صورت می‌گیرد. ماشین‌آلات ساختمانی، دانش ساخت و ساز و مصالح ساختمانی به کار رفته در آن و فناوری ساخت در کشور متعلق به چندین سال قبل است و از طرفی دیگر اکثر پروژه‌های تعریف شده نیز متکی بر تأمین بودجه و منابع مالی اند. باید تولید ثروت را متکی بر دانش کرد زیرا با حذف دانش، ارزش

اقتصادی نیز در همه کارها حذف می‌گردد. دانش به عنوان یکی از اصلی‌ترین و مهم‌ترین بخش‌های مدیریتی و تصمیم‌گیری در کشور باید تعریف شود. در بخش عمرانی نیز باید بررسی گردد که کشور در چه سطحی از دانش قرار دارد. پس از تحقیق برای چشم انداز «برنامه‌ریزی درآمدی یا تولید ثروت» در منطقه، قشم توانایی قرارگرفتن پایلوت در کشور را داراست که در صورت موفقیت این برنامه در قشم می‌توان برنامه‌های اجرایی آن را در دیگر نقاط میهن نیز تعمیم داد.

**سید فخرالدین انوار**

**مدیر عامل منطقه آزاد قشم**

### جایگاه ژئوتکنیک (فناوری زمین) در پروژه‌های

**عمران شهری**

مردم معتقدند که تخریب بناها هنگام بروز پدیده‌های ویرانگر طبیعی، به دلیل سازه نامناسب آنهاست.

این در حالی است که طراحی و اجرای سازه‌ها باید طبق استانداردهای موجود انجام گیرد و مصالح به کار رفته نیز باید براساس معیار و استاندارد مشخص انتخاب گردند. از این رو در تخریب بناها تمام مشکلات به سازه مربوط نیست، بلکه عدم شناخت و توجه نسبت به زیرسازه نیز به عنوان مهم‌ترین عامل در تخریب مطرح می‌گردد. اصلی‌ترین جنبه‌هایی که در مقوله ژئوتکنیک مورد بررسی قرار می‌گیرند، عبارت‌اند از مطالعه خاک یا زیرسازه و سپس مطالعه بر روی مصالح. همچنین از مهم‌ترین زمینه‌های این علم می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: احداث راه‌های ارتباطی و راه‌های شوسه و راه‌آهن، بررسی تأثیر زلزله بر خاک زیرسازه، طراحی و ساخت کلیه سازه‌های دریایی، بهینه‌سازی و ارزیابی مخاطرات تهدید کننده به خصوص در بناهای قدیمی و تاریخی، مطالعه در احداث سدها و خطوط انتقال انرژی و نظایر اینها.

در گذشته‌ای نه چندان دور، خاک جداگانه با سیمان، قیر یا آهک مخلوط و اصلاح می‌شد ولی در ساخت و سازهای امروزی، ترکیبی از همه این مواد با یکدیگر سختی و مقاومت خاک را به همراه می‌آورد.

امروزه نتایج مثبت اصلاح خاک باعث آسیب‌رسانی کمتر به محیط زیست و نیز کاهش هزینه‌های اجرایی ساخت جاده‌ها و ساختمان‌ها می‌گردد.

اقدامات پیش گفته در کاهش نفوذ پذیری روسازی، افزایش مقاومت برش راه‌ها و افزایش ظرفیت باربری راه‌ها به میزان حداقل ۲/۵ برابر مؤثر بوده است. مواردی چون تازگی سیستم اصلاح خاک و اطلاعات ناکافی در این مورد، عدم ابلاغ دستورالعمل اجرایی از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، نبود ماشین‌آلات مخصوص و دستگاه‌های بازیافت و خلأ سرمایه‌گذاری‌های کلان در این زمینه اجرای این سیستم را با مشکلات بسیاری مواجه ساخته است.

**مرتضی مرندي**

**عضو هیئت علمی دانشگاه شهید باهنر کرمان**

**سرویس خبر و گزارش ماهانه، آماده دریافت و انعکاس آخرین اخبار شهرداریهاست**

**سرویس خبر و گزارش ماهانه، آماده دریافت و انعکاس آخرین اخبار شهرداریهاست**

## «پوپک» هدیه‌ای برای کودکان کاشانی

شهرداری کاشان به منظور ارتقای سطح فرهنگ شهرنشین و آموزش شهروندی در میان کودکان و نوجوانان اقدام به انتشار نشریه‌ای دیواری با عنوان «پوپک» کرده است. نشریه تمام‌رنگی پوپک (به معنی هُدهُد خوش‌خبر) که در هر شماره به یکی از موضوعات شهری می‌پردازد در ابعاد ۱۰۰ در ۷۰ سانتی‌متر، همراه با تصاویر کودکان چاپ می‌شود و در ۱۰۰ مدرسه ابتدایی و راهنمایی سطح شهرستان کاشان توزیع می‌گردد. نخستین شماره نشریه دیواری پوپک در ۶ ستون همراه با جدول سرگرمی‌ها چاپ شده است. ستون اول با عنوان «شهر ما خانه ما» به موضوع زباله، دسته‌بندی زباله‌ها، بازیافت، و معرفی مواد بازیافت‌شدنی و بازیافت‌نشده می‌پردازد.



خطاب به کودکان و نوجوانان اعلام کرده است که در صورت تمایل می‌توانند آثار خود را از قبیل داستان، شعر، لطیفه و نقاشی، به آدرس شهرداری ارسال کنند تا ضمن انتخاب بهترین اثر و چاپ آن در نشریه با نام تهیه‌کننده، جوایز نفیسی نیز به افراد برگزیده اهدا شود. گفتنی است نشریه پوپک برای هر مدرسه به تعداد ۳ نسخه به صورت رایگان ارسال می‌شود تا با نصب در تابلوی اعلانات مدرسه، مورد استفاده دانش‌آموزان قرار گیرد. به گفته امیرسعید نبی کارشناس روابط عمومی شهرداری کاشان تماس‌های بی‌وقفه دانش‌آموزان برای کسب اطلاع از چگونگی حل جدول سرگرمی، نشان از استقبال دانش‌آموزان از این نشریه دارد.

ستونی دیگر نیز به معرفی شهر کاشان (تپه‌های سیلک و باغ و کاخ تاریخی فین) و مشاهیر شهر (کمال الملک) اختصاص یافته است. افزون بر اینها؛ شهرداری کاشان برای ایجاد پل ارتباطی با دانش‌آموزان، در نشریه دیواری پوپک از آنها خواسته تا پیام و مشکلات محل زندگی شان را از طریق شماره ۱۳۷ به شهردار اعلام کنند. به منظور تشویق دانش‌آموزان، به ۳ نفر که جواب صحیحی به جدول سرگرمی پوپک داده‌اند نیز جوایز ارزنده‌ای به رسم یادبود از سوی شهرداری کاشان اهدا می‌شود. روابط عمومی شهرداری کاشان که در تهیه نشریه دیواری پوپک از دیدگاه‌های مشاوران هم بهره می‌گیرد

## ستاد درآمد و تجهیز منابع استان فعال می‌شود

وزارت کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی طی بخشنامه‌ای به استانداران، خواستار فعال کردن ستاد درآمد و تجهیز منابع استان شدند. بخشنامه ستاد درآمد و تجهیز منابع استان به منظور تحقق قانون جمع‌آوری عوارض و منابع درآمدی شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور تدوین گردیده و در تاریخ ۱۳۸۳/۱۱/۴ به استانداران ابلاغ شده است. بخشنامه ستاد درآمد و تجهیز منابع استان که به استناد ماده ۸۱ و بند «د» ماده ۸۲ قانون برنامه سوم

توسعه تنظیم شده، استانداران را موظف کرده است تا علاوه بر فعال ساختن این ستاد، نسبت به پیگیری موارد زیر اقدام کنند و نتیجه امر را به سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و نیز سازمان امور مالیاتی منعکس سازند:  
الف- تطبیق وضعیت میزان وصول مالیات و عوارض محصولات واحدهای تولیدی استان با فهرست کالاهای تولیدی نهایی مشمول پرداخت ۲ درصد مالیات و ۱ درصد عوارض و نیز لیست مربوط به محصولات صنایع آینده محیط‌زیست مشمول ۱ درصد عوارض موضوعه در سال جاری.  
ب- بررسی چگونگی و وضعیت فروش محصولات مشمول بند «الف» به وسیله مؤدیان مذکور و تهیه گزارش عملکرد شش ماهه اول سال جاری در بخش‌های مشمول قانون و تهیه گزارش عملکرد شش

ماهه دوم سال، حداکثر تا پایان سه ماهه اول سال بعد.  
ج- بررسی چگونگی پرداخت حقوق قانونی موضوع بند «الف» به اداره‌های امور اقتصادی و دارایی و نیز شهرداری‌های استان.  
د- جمع‌بندی نتایج به دست آمده و ارائه نسخه‌ای از آن به معاونت برنامه‌ریزی و توسعه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و سازمان امور مالیاتی کشور.  
ه- پیگیری مطالبات وصول نشده احتمالی با استفاده از ابزارهای تعریف شده در قانون، از جمله کمیسیون موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری، احکام ماده ۲۱۱ به بعد قانون مالیات‌های مستقیم و نیز ماده ۴۸ قانون محاسبات عمومی کشور، به همراه جرایم قانونی آن.  
ناگفته نماند که مسئولیت اجرای این بخشنامه با استانداران است.

## آموزش شهروندان مهابادی برای مواجهه با بلایای طبیعی

شهرداری مهاباد برای آشنایی مردم شهر با نحوه ساخت و ایمن‌سازی ساختمان‌ها در مقابل

زلزله بروشوری را تحت عنوان «زلزله، از فاجعه تا تکلیف» تهیه و در سطح شهر توزیع کرد. این بروشور که با همکاری شهرداری مهاباد و سازمان نظام مهندسی مهاباد تهیه شده است، با یادآوری فاجعه غم‌انگیز بیم، شهروندان مهابادی را با قوانین و مقررات شهرسازی و رعایت اصول مهندسی و مقاوم‌سازی بناها آشنا می‌سازد. بروشور «زلزله از فاجعه تا تکلیف» با این سؤال که چه

ساختمان‌هایی می‌توانند در مقابل زلزله مقاومت کنند، آغاز می‌شود. صفحه دوم به تبعات رعایت نکردن اصول فنی و ساختمان سازی اشاره دارد. در این صفحه تصویری از زلزله ویرانگر بم نقش بسته و توصیه‌هایی نیز برای مقاوم‌سازی بناها و اجرای درست اتصالات در سازه‌ها مطرح شده است. در صفحه بعد تصویر بنایی به چشم می‌خورد که در نتیجه رعایت اصول مهندسی هیچ گونه آسیبی در



پاسخ صحیح دهند، جایزه‌ای به آنها تعلق می‌گیرد. برخی از این سؤالات عبارت‌اند از: خط گسل شهرستان مهاباد از چه نقطه‌ای می‌گذرد؟ بناهایی که روی خط گسل ساخته می‌شوند، باید چه ویژگی‌هایی داشته باشند؟ بادندها در چه ساختمان‌هایی به کار می‌روند و نقش آنها چیست؟ و پرسش‌هایی از این دست. افزون بر این بروشور، شهرداری مهاباد برای آشنایی بیشتر شهروندان با عواقب رعایت نکردن اصول مقاوم‌سازی ساختمان‌ها، نمایشگاهی از تصاویر زلزله بم در سالن اجتماعات این شهرداری برگزار کرد. این نمایشگاه که از چهارم تا پنجم بهمن ماه ادامه داشت ۶۰ قطعه عکس را برای عموم به نمایش درآورد.

زلزله بم ندیده است. پایین این تصویر نکاتی که در ساختمان‌سازی باید رعایت شود درج شده است که از این دست‌اند: ساختمان باید به نحوی طراحی گردد که ستون‌ها دیرتر از سقف‌ها دچار خرابی شوند، یا اینکه از ایجاد سوراخ‌های بزرگ و مجاور یکدیگر در سقف‌ها باید خودداری شود و نظایر اینها.

در صفحه دیگر این بروشور، آماری از زلزله‌های ۱۰۰ سال گذشته ایران با بزرگی بیش از ۶ ریشتر ارائه شده است.

«پاسخ دهید و جایزه بگیرید» نام بخش دیگری از این بروشور آموزشی است. در این بخش، طی فرایند پرسش و پاسخ، ابتدا سؤالاتی مطرح می‌گردد و چنانچه خوانندگان موفق شوند به کلیه پرسش‌های مطرح شده

## الگوی تشکیلاتی جدید شهرداری‌ها تدوین شد

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، برای اصلاح ساختار تشکیلاتی بیش از ۸۰۰ شهرداری کشور، الگوی تشکیلاتی جدیدی را تدوین کرد.

احمد توهان معاون برنامه‌ریزی و توسعه سازمان شهرداری‌ها، طی نشستی با خبرنگاران با اشاره به اینکه ساختار فعلی تشکیلات شهرداری‌ها پاسخگوی عملکردی که از آنها انتظار می‌رود نیست، گفت: «برای اصلاح ساختار تشکیلاتی شهرداری‌ها سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور با کمک متخصصان دانشگاهی، مدیران شهری و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور الگوی تشکیلاتی جدیدی را تدوین کرده که زمینه اصلاح ساختار تشکیلاتی بیش از ۸۰۰ شهرداری کشور را فراهم آورده است.»

معاون برنامه‌ریزی و توسعه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در بیان شاخص‌های ساختار تشکیلاتی جدید شهرداری‌ها اظهار داشت: «این الگو با توجه به جمعیت ثابت و سیال شهری، ویژگی‌های اقلیمی و فرهنگی، جاذبه‌های گردشگری و شرایط کالبدی هر شهر تدوین شده است و بر استفاده از فناوری IT و در نظر گرفتن پست‌های حقوقی تأکید ورزیده است. همچنین در الگوی تشکیلاتی جدید شهرداری‌ها ۲۰ درصد پست‌ها بر اساس شرایط خاص شهرها تعریف شده‌اند و پست‌های تصدی‌گری نیز حذف خواهند شد.»

توهان تخصصی شدن وظایف شهرداری‌ها و پست‌های

مدیران را اصلی مهم در الگوی تشکیلاتی شهرداری‌ها عنوان کرد و افزود: «پیش‌بینی می‌شود با تخصصی شدن وظایف شهرداری‌ها و بهره‌گیری از متخصصان دانشگاهی و آموزش دیده بتوان خدمات مطلوب‌تری به شهروندان ارائه داد.» وی یکی از موجبات توانمندسازی شهرداری‌ها را جداسازی نیروهای هزینه‌آور در بدنه شهرداری‌ها برشمرد و تصریح کرد: «اگر شهرداری‌ها بتوانند برای این نیروها در بخش‌هایی که وابستگی مالی و استخدامی به شهرداری‌ها ندارند، اشتغالزایی کنند از امتیازات ویژه‌ای بهره‌مند خواهند شد.»

معاون برنامه‌ریزی و توسعه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، خصوصی سازی بخش عمده فعالیت‌های شهرداری‌ها را یکی از برنامه‌های در دست اجرا در زیر مجموعه این معاونت عنوان کرد و افزود: «هدف از این برنامه افزایش میزان مشارکت شهروندان در برنامه‌های اجرایی و پرهیز از متمرکز شدن امور در دست شهرداری‌هاست.»

به گفته وی نظام جامع آموزش شهرداری‌ها، در دفتر مطالعات کاربردی و آموزش سازمان شهرداری‌ها در دست تهیه و تنظیم است و به زودی ابلاغ خواهد شد. وی همچنین اظهار داشت: «برای تبدیل بافت‌های فرسوده شهری به بافت‌های مقاوم، نیاز به سرمایه‌گذاری کلانی است که نه در توان شهرداری‌هاست و نه دولت، بنابراین ناچار به استفاده از منابع مالی بین‌المللی از جمله فاینانس هستیم. به همین منظور سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، استفاده از یک میلیارد دلار فاینانس را در سال ۸۴ پیشنهاد کرد که دولت تنها با ۳۰۰ میلیون دلار آن

## همایش استانی آسیب شناسی سیمای شهری در رشت

نخستین همایش استانی آسیب شناسی سیمای شهری با هدف ارائه ساختاری مناسب برای ساماندهی سیمای شهری از سوی شهرداری رشت، دانشگاه گیلان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گیلان در شهر رشت برگزار شد.

سیمای شهر همان چشم انداز و منظری است که به



موافقت کرده است.»

معاون برنامه‌ریزی و توسعه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در خصوص علت تصویب تقریباً یک سوم بودجه پیشنهادی سازمان گفت: «سقف اعتبارات فاینانس در بودجه دولت محدود است به همین دلیل پیشنهاد سازمان به تصویب نرسید.»

توهان در ادامه این نشست، فعالیت سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور را که چه بسا برای برخی ابهام‌آمیز است، به استناد ماده ۶۲ قانون شهرداری‌ها، قانونی و رسمی دانست و تصریح کرد: «فعالیت سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها هیچ تعارضی با شوراها ندارد و چه بسا این دو بخش مکمل یکدیگرند، چرا که این سازمان می‌تواند موجب ایجاد شهرداری‌های مقتدر در سراسر کشور شود. بنابراین، سازمان با اتکا به مستندات قانونی همچنان به وظایف خود در خصوص توانمندسازی شهرداری‌ها ادامه می‌دهد.»

چشم‌بیننده می‌آید و آن چیزی است که از شهر دیده می‌شود و در ذهن و حافظه شهروندان نقش می‌بندد. سیمای شهر علاوه بر اینکه بازتابنده باورها، طرز فکر و اندیشه مردم شهر و به عبارتی گویای تاریخ و تحول شهر است، تا حدی نشان‌دهنده راهکارهای رسمی برگزیده در مدیریت شهر نیز هست.



فرهاد حجت انصاری رئیس سازمان مهندسی ساختمان استان گیلان در این همایش گفت: «آنچه در این همایش مورد توجه قرار گرفته است، بیشتر جنبه خرد سیمای شهری و چشم اندازی است که در سطح محله‌های شهر، از نما و ظاهر ساخت و ساز، به ذهن سپرده می‌شود و اینکه چه زمینه‌های قانونی و نهادی برای هماهنگ سازی و ارائه الگوهای متناسب با شرایط

فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی شهرهای استان، وجود دارد».

وی افزود: «ایجاد زمینه‌های ارتباط، همکاری، تعامل و نظارت گروه‌های متخصص در تدوین مقرراتی در زمینه طراحی و شهرسازی، اصلاح ساختار اداری و اجرایی، آموزش شهروندان، آموزش طراحان و معماران آینده در دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی از جمله مواردی است که می‌تواند در افزایش کارایی و گسترش توجه به سیمای شهری سودمند باشد».

سیمای شهر می‌چیزی در طراحی شهری است که با آغاز مکتب شهرسازی رُئسانس در اروپا برای اولین بار مورد توجه قرار گرفت. این مکتب جدید در شهرسازی، ابتدا با روی کار آمدن شهرداران نظامی برگزیده سردار سپه در ایران آغاز شد و به تدریج به مکتبی حاکم در شهرسازی ایران بدل گردید. روبرت واهانیان کارشناس ارشد معماری و شهرسازی

با بیان مطالب پیش گفته، خاطر نشان کرد: «طبق اسناد موجود، «بلدیه رشت» اولین شهرداری است که در سال ۱۳۰۷ شمسی دست به تدوین ضابطه سیمای شهری در ایران زده و آن را برای بدنه‌های خیابان‌های تازه احداث شده آن زمان، لازم‌الاجرا اعلام کرده است».

در این نشست که استادان، معماران، شهرسازان و صاحب نظران مسائل فرهنگی حضور داشتند مقالاتی با موضوعات نمای ساختمان، هنجارها و ناهنجارها، تراکم ساختمانی و تأثیر آن در سیمای شهری، تأثیر و نقش رنگ در هویت سیمای شهری و بررسی وضعیت سیمای شهری و تحولات آن در شهر رشت ارائه شد.

یادآور می‌شود در این نشست یکروزه تصویری از سیمای شهری رشت به نمایش گذاشته شد که تاریخ معماری در رشت و خیابان‌های این شهر را برای حضاران تداعی کرد. در پایان این نشست به طراحان و ناظران معمار برگزیده سال ۱۳۸۲ لوح تقدیر اهدا شد.

## ساماندهی کارتن خواب‌ها در شیراز

با موافقت شورای اسلامی شهر شیراز و به همت مسئولان شهرداری، با توجه به سرمایه هوا، طرح موقت ساماندهی کارتن خواب‌های سطح شهر شیراز اجرا می‌شود.

از چندین قبل مسئله حضور کارتن خواب‌ها در شیراز با توجه به سرمای شدید شبانه، فکر مسئولان شهر را به ایجاد خوابگاه و فراهم آوردن غذای گرم برای آنها معطوف ساخت.

به همین منظور شهرداری شیراز، سوله‌ای را واقع در ۵ کیلومتری غرب شیراز که سابق بر این کارخانه روکش لاستیک شهرداری بود ضمن پاکسازی و تعبیه امکاناتی نظیر بخاری، تشک خوشخواب، پتو و سرویس بهداشتی، به عنوان خوابگاه کارتن خواب‌ها در نظر گرفت.

عملیات اجرایی ساماندهی این افراد تحت عنوان «سامان خواه» از روز پنجم دی ماه آغاز شد. کارتن خواب‌ها که عمدتاً در مراکز پرتردد تجاری شهر مستقر هستند در ساعات آخر شب با همکاری مشترک

نیروهای اجرایی شهرداری و نیروی انتظامی جمع‌آوری می‌شوند و به وسیله دودستگاه اتوبوس و مینی بوس به خوابگاه منتقل می‌گردند.

در بدو ورود کارتن خواب‌ها به خوابگاه؛ افراد بیمار و معتاد از سوی گروه سامان خواه شناسایی و به مراکز درمانی و ذی ربط معرفی می‌گردند و دیگر کارتن خواب‌ها پس از استحمام و صرف شام گرم، شب را در خوابگاه به سر می‌برند و پس از صبحانه، آنجا را ترک می‌کنند.

گفتنی است این خوابگاه گنجایش ۱۰۰ نفر را دارد. هم‌اکنون تعداد سامان یافتگان در خوابگاه ۳۰ نفر مرد با میانگین سنی ۲۰ تا ۷۰ ساله است.

جمال سبحانی، کارشناس روابط عمومی شهرداری شیراز، با اعلام رضایت کارتن خواب‌ها از طرح شهرداری، برنامه‌های آینده شهرداری را در این زمینه چنین عنوان می‌کند: «اشتغالزایی کارتن خواب‌ها از برنامه‌های آتی شهرداری است که امید داریم با ایجاد کار در مراکز فنی - حرفه‌ای، کارگاه‌ها و مزارع گامی در بهبود زندگی آنها برداریم. در گام بعدی شهرداری شیراز طرح جمع‌آوری کارتن خواب‌های زن رانیز در دستور کار خود قرار داده است».



گفتنی است شهرداری‌ها بر اساس بند ۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها موظف‌اند با احداث نوانخانه از افراد بی‌سرپرست و بی‌خانمان حمایت کنند.

## گردشگران در لاهیجان راهنمایی می‌شوند

روابط عمومی شهرداری لاهیجان در پایان سال ۱۳۸۳ ویژه نامه‌ای را با عنوان «راهنمای گردشگران شهر لاهیجان» چاپ و در میان گردشگران توزیع می‌کند. «راهنمای گردشگران شهر لاهیجان» به شکل

بروشور و سی دی و حاوی تصویری از مناظر و جاذبه‌های تاریخی، مذهبی و گردشگری لاهیجان است.

این راهنما با جمله «به شهر لاهیجان خوش آمدید» آغاز می‌شود و سپس به معرفی شهر لاهیجان و شرح موقعیت تاریخی، جغرافیایی، فرهنگی و اقتصادی شهر می‌پردازد. همچنین گردشگران نوروزی در لاهیجان با مطالعه این راهنما می‌توانند با محله‌های قدیمی لاهیجان نظیر پرده سر، خمیر کلاویه، اردو بازار (در این

محل سپاهیان شاه عباس در سال هزار هجری اردو زدند) و شعرباقان و جاذبه‌های تاریخی چون آرامگاه کاشف السلطنه، پل خشتی و حمام گلشن که هر دو از عصر کیانیان دوره صفویه به یادگار مانده‌اند، آشنا شوند.

در این مجموعه همچنین به موقعیت مکانی دانشگاه‌های شهر، هتل‌ها و مراکز اقامتی و نیز سوغات لاهیجان اشاره شده است. معرفی جاذبه‌های مذهبی مانند بقعه شیخ زاهد





لاهیجان

گیلانی، مقابر چهار اولیا یا همان چهار پادشاهان و نظایر اینها از موارد دیگری است که در راهنمای گردشگران شهر لاهیجان درج شده است.

از آنجایی که جاذبه‌های طبیعی مهم‌ترین عامل در جذب گردشگران به شمار می‌آیند، روابط عمومی شهرداری لاهیجان اقدام به معرفی جاذبه‌های طبیعی نظیر شیطان کوه، استخر لاهیجان، بام سبز در بالای شیطان کوه، تالاب بین المللی امیر کلاویه و رودخانه لاهیجان کرده است.

علاوه بر اینها درج شماره تلفن‌های ضروری شهرستان لاهیجان و قید مسافت این شهر نسبت به دیگر شهرهای استان و تهران از دیگر اطلاعاتی است

که در این راهنما دیده می‌شود. گفتنی است شهرداری لاهیجان با استقرار کیوسک‌هایی در ورودی شهر همراه با نصب تابلوی راهنمای گردشگران، از طریق ستاد ویژه نوروزی «راهنمای گردشگری شهر لاهیجان» را در اختیار مسافران نوروزی قرار می‌دهد. علاوه بر اینها ستاد ویژه نوروزی با حضور در اماکن گردشگری، راهنمای گردشگری را در دسترس بازدیدکنندگان قرار داده است. ناگفته نماند شهرداری لاهیجان در نظر دارد این راهنما را به طور سالیانه و با دو ترجمه انگلیسی و عربی نیز چاپ و توزیع کند.

کارخانه آسفالت تمام اتوماتیک اشنویه هر ساعت ۴۰ تن آسفالت تولید می‌کند. از مزایای این کارخانه، کیفیت مناسب و سرعت بالای تولید آسفالت است، که در صورت تأمین مواد اولیه (قیمر و ماسه) می‌تواند خدمات آسفالت را در سطح منطقه ارائه کند و آسفالت مورد نیاز شهرداری‌های نالوس، اداره راه و ترابری و شرکت‌های خصوصی را تأمین کند.

گفتنی است احداث این کارخانه ۱ میلیارد و ۳۰۰ میلیون ریال هزینه برای شهرداری بر جای گذاشت که ۳۰۰ میلیون ریال از محل وام بدون بهره از سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۲۶۰ میلیون ریال اعتبار از بودجه استانی و ۷۴۲ میلیون ریال از درآمدهای محلی شهرداری اشنویه تأمین شد.

## بهره‌برداری از کارخانه آسفالت اشنویه

شهرداری اشنویه با بهره‌برداری از کارخانه آسفالت تمام اتوماتیک سعی در تولید آسفالت استاندارد و تأمین آسفالت مورد نیاز خیابان‌ها و کوچه‌های سطح شهر دارد.

طرح احداث کارخانه آسفالت شهرداری از سال ۱۳۸۰ در دستور کار شهرداری قرار گرفت. به همین منظور در زمینی به مساحت ۱۱ هزار و ۱۴۰ متر مربع در محل ۵ جاده اشنویه و پیرانشهر اختصاص یافت.



قزوین به عنوان شهری صنعتی، با کمبود فضاها و مجتمع‌های تجاری روبه روست به همین دلیل شهرداری برای احداث مجتمعی با کاربری‌های تجاری، فرهنگی و تفریحی با سرمایه‌گذاران ترکیه‌ای وارد مذاکره شد و تفاهم‌نامه‌ای را امضا کرد.

در این تفاهم‌نامه مشارکتی، واگذاری زمین و عوارض صدور پروانه به عهده شهرداری قزوین گذاشته شد و عملیات ساخت به همراه تهیه نقشه و نظارت بر ساخت را نیز سرمایه‌گذاران ترکیه‌ای بر عهده گرفتند.

بر اساس این تفاهم‌نامه، شهرداری قزوین زمینی را به مساحت ۴۳ هزار متر مربع در محل ما بین بزرگراه تهران، قزوین، زنجان برای احداث مجتمع اختصاص می‌دهد. قرار است این مجتمع با ۲۱۰ هزار متر مربع در ۲۰ طبقه بنا شود.

## ترک‌ها در قزوین سرمایه‌گذاری می‌کنند

سرمایه‌گذاران ترکیه‌ای در دیدار با شهردار و مسئولان شهری قزوین امکان سرمایه‌گذاری در زمینه اجرای پروژه‌های تجاری، فرهنگی و تفریحی را مورد بحث و بررسی قرار دادند.

شهرداری قزوین از فروردین ماه ۱۳۸۳ برای جلب سرمایه‌گذاران بخش دولتی، خصوصی و خارجی در اجرای پروژه‌های شهری اعلام آمادگی کرد. به دنبال این اعلام، چند شرکت داخلی و خارجی با شهرداری قزوین وارد مذاکره شدند که از میان آنها با سرمایه‌گذاران بخش خصوصی ترکیه - با توجه به پیشینه فعالیت آنها در ایران - موافقت شد.

## شهرداری رزن و دریاچه‌ای برای بوستان ملت

تمدن، توانایی انسان در پرکردن هوشمندانه ایام فراغت است «این وظیفه در کشور ما بر عهده سازمان‌های متعددی از جمله شهرداری‌هاست. شهرداری رزن نیز برای پر کردن ایام فراغت شهروندان و با توجه به کمبود امکانات تفریحی در شهر، تصمیم به ساخت

شهرداری رزن در استان همدان برای هر چه مطلوب‌تر کردن ایام فراغت شهروندان، اقدام به ساخت دریاچه‌ای مصنوعی در داخل بوستان تفریحی توریستی این شهر کرده است.

به گفته برتراند راسل، «آخرین دستاوردهای

مسعود نصرتی معاون شهرسازی و معماری شهرداری قزوین با فرا استانی خواندن این پروژه احداث این مجتمع را بسیار مهم برشمرده است و می‌افزاید: «با توجه به کمبود فضاها و مجتمع‌های تجاری در شهر قزوین پیش‌بینی می‌شود با ساخت این مرکز از رفت و آمد مردم برای خرید به شهر تهران و استان‌های مجاور کاسته شود».

وی از زبان سرمایه‌گذاران ترکیه‌ای اعلام کرد: «پروژه مذکور به صورتی طراحی و اجرا می‌شود که ویژگی جذب گردشگران ایرانی و خارجی را دارا باشد»، معاون شهرسازی و شهرداری قزوین گفت: «با تکمیل و بهره‌برداری از پروژه مجتمع تجاری، فرهنگی و تفریحی، شاهد جذب سرمایه از تهران و استان‌های مجاور به شهر قزوین خواهیم بود و به دنبال آن، شهر قزوین نیز به لحاظ اقتصادی رونق خواهد گرفت».

۹۱ شهرداریها / سال ششم / شماره ۷۰



نمایی از دریاچه مصنوعی قایق سواری بوستان تفریحی و توریستی ملت

و سکوهای استراحت بازدیدکنندگان و مراکز اطلاع رسانی در داخل بوستان ملت تعبیه شده است. شهرداری رزن علاوه بر فراهم کردن تسهیلات و تأسیسات مذکور در بوستان توریستی تفریحی ملت، در صدد ساخت استخر سرپوشیده نیز هست. برای این کار، شهرداری رزن قطعه زمینی به ارزش بیش از ۳۰۰ میلیون ریال را به طور رایگان به تربیت بدنی واگذار کرده است تا در کنار دریاچه مصنوعی بوستان ملت، پروژه استخر سرپوشیده را به اجرا درآورد.

جواد افلاکیان شهردار رزن معتقد است از آنجایی که رزن در ورودی شهر همدان قرار دارد، استراحتگاهی موقتی برای مسافران مقصد همدان به شمار می‌رود. از این رو وجود دریاچه مصنوعی در بوستان تفریحی توریستی ملت که در ورودی شهر قرار دارد، می‌تواند مورد توجه مسافران قرار گیرد و بر رونق صنعت گردشگری در این شهر بیفزاید.

دریاچه مصنوعی بوستان تفریحی توریستی ملت ۱۲ هزار متر مربع مساحت دارد و عمق آن ۱/۴۰ متر است. در این دریاچه امکاناتی نظیر قایق سواری در نظر گرفته شده است و فضاهایی از قبیل محل بازی کودکان شامل تاب برقی و معمولی، سرسره و زمین فوتبال گل کوچک؛ نمازخانه، سرویس‌های بهداشتی

دریاچه مصنوعی در داخل بوستان تفریحی - توریستی ملت گرفت.

عملیات ساخت دریاچه مصنوعی بوستان ملت از سال ۱۳۸۲ آغاز شد و در اوایل تابستان ۱۳۸۳ با صرف ۱ میلیارد و ۵۰۰ میلیون ریال به اتمام رسید.

منظور توسعه فضای سبز از جمله پارک کوهستان اشاره کرد و ایجاد فضای سبز در بافت قدیم را با توجه به تاریخی بودن منطقه ضروری دانست.

در ادامه مرشدی مدیر عامل سازمان پارک‌ها و فضای سبز یزد به تشریح اهداف این سازمان پرداخت و گفت: «یکی از اهداف مهم ما استفاده از تجارب و اطلاعات روز به منظور تغییر خطوط راهبردی سازمان به سوی مکانیزاسیون است. بهسازی و بازپیرایی پارک‌های موجود و مناسب سازی سطح پوشش بولوارها با گونه‌های مناسب نیز از دیگر اهداف سازمان است.»

جلب مشارکت‌های مردمی و آشنا کردن مردم با مسائل و مشکلات موجود فضای سبز و ارائه راهکارهای مناسب درآمذایی برای سازمان پارک‌ها جزء اهداف سازمان پارک‌ها و فضای سبز یزد برشمرده شده است.

در ادامه از بالا بردن تعرفه برق چاه‌ها به عنوان یکی از مشکلات بزرگ سازمان پارک‌ها یاد کرد و ابراز امیدواری کرد تا با همکاری سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور تعرفه برق چاه‌ها از تجاری به کشاورزی تغییر کند.

در این نشست دو روزه ۴ کارگاه با موضوعات پوشش گیاهی، هرمی و نگهداری از فضای سبز، خاک و حاصلخیزی و روش‌های آبیاری تحت فشار تشکیل گردید. در این ۴ کارگاه مواردی از این دست بررسی شد: معرفی گونه‌های بومی نواحی کویری و برنامه‌ریزی برای تلفیق این گونه‌ها با سایر گونه‌های موجود در فضای سبز، انواع هرمی و چگونگی هرمی در گیاهان فضای سبز، مسائل و مشکلات خاک، راه‌های بهینه سازی مصرف آب و اصول طراحی سیستم‌های جدید آبیاری و زهکشی.

دفاتر فنی و شهرداری‌های استان‌های اصفهان، خراسان رضوی، سمنان، سیستان و بلوچستان، فارس، قم و کرمان حضور داشتند، موضوعاتی پیرامون آب، خاک و پوشش گیاهی مورد بحث و بررسی قرار گرفت.

در ابتدا فقیه خراسانی رئیس شورای اسلامی شهر یزد با اشاره به کویری بودن استان، وضعیت فضای سبز را به رغم سرمایه گذاری‌ها و کوشش‌های مسئولان مناسب ندانست و افزود: «استان یزد، استانی فقیر از نظر منابع آب است، اما کشاورزی در آن جایگاه خاصی دارد.»

وی وجود فئات‌های فراوان در استان را دلیلی بر این مدعا و نشان دهنده کوشش یزدی‌ها در امر کشاورزی و ایجاد فضای سبز دانست. رئیس شورای اسلامی شهر یزد به برخی از طرح‌های انجام شده به

## در یزد برگزار شد: اولین کارگاه آموزشی منطقه‌ای فضای سبز

اولین کارگاه آموزشی منطقه‌ای فضای سبز با هدف حفظ و توسعه اصولی فضای سبز در شهرهای کویری با توجه به تفاوت‌های چشمگیر اکولوژیکی و اقلیمی این مناطق با دیگر مناطق، به میزبانی سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهر یزد و با همکاری دفتر مطالعات کاربردی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در محل بوستان طوبی یزد برگزار گردید.

در این کارگاه دو روزه که جمعی از استادان، مسئولان و بیش از ۵۰ نفر از کارشناسان فضای سبز



خدمات بهتر و سریع تر به شهروندان، معاونت جدید شهرسازی و معماری شهرداری سندج راه اندازی شد.

#### فاضل آباد

دومین بخش از اجرای عملیات آسفالت معابر شهر فاضل آباد در استان گلستان آغاز گردید. مرحله نخست این عملیات با صرف ۲۲۹۵ تن آسفالت و هزینه‌ای بالغ بر ۴۵۰ میلیون ریال از ابتدای سال ۸۳ آغاز شد و دومین مرحله آن نیز با اعتباری بیش از ۴۰۰ میلیون ریال در حال انجام است. گفتنی است تا پایان سال ۸۳، نزدیک به ۵ کیلومتر از معابر شهر فاضل آباد آسفالت خواهد شد.

#### قوچان

طی انعقاد قراردادی بین شهرداری قوچان و یکی از شرکت‌های بیمه، تمامی شهروندان قوچانی به مدت یک سال در برابر حوادث شهری بیمه شدند. شهروندان قوچانی از این پس می‌توانند در صورت وقوع حوادثی که شهرداری در قبال آن مسئولیت دارد، در صورت فوت و نقص عضو تا ۲۲۰ میلیون ریال، برای هزینه پزشکی ۵۰ میلیون ریال و برای خسارت‌های مالی در طول مدت بیمه ۳۰ میلیون ریال دریافت کنند.

#### کرمانشاه

شهرداری کرمانشاه به منظور ایجاد دسترسی مناسب و کاهش بار ترافیکی میدان فردوسی که از نظر ارتباطی دارای موقعیت خاصی است، ترمینال سرفیروز آباد را در انتهای خیابان شهید مفتح در زمینی به وسعت ۵ هزار مترمربع به بهره‌برداری رساند.

#### ملارد

شهرداری شهر ملارد در کرج با انجام عملیات جنگل کاری محور چیتگر و کانال خوشنام، فضای سبز این شهر را از سرانه ۱ متر در سال ۱۳۸۱ به ۴ متر در سال ۱۳۸۳ افزایش داده است.

#### مشهد

به منظور ارتقای سطح فرهنگ عمومی و حرفه‌ای کاربران تاکسی در ناوگان تاکسیرانی مشهد این سازمان در دو سطح آموزش مقدماتی و آموزش فرهنگ ترافیک برای رانندگان تاکسی دوره‌های آموزشی را برنامه‌ریزی و اجرا کرده است. آموزش مقدماتی، موضوعاتی چون شهرشناسی، آیین‌نامه تاکسیرانی، فرهنگ ترافیک، ارتباط‌شناسی، تعمیر و نگهداری خودرو، قوانین راهنمایی و رانندگی، مباحث ایمنی، رعایت اخلاق در کار و مواردی از این دست را در بر می‌گیرد.

#### اسفهراین

شهرداران ۱۲ شهر خراسان شمالی در گردهمایی یک‌روزه‌ای به بحث و تبادل نظر و انتقال تجربیات و بررسی مشکلات شهرداری‌های استان پرداختند. در این گردهمایی مقرر شد پس از انجام کارشناسی در امور حفاری‌ها، با همکاری شوراها و فرمانداری‌ها نرخ یکسانی برای هزینه حفاری‌ها در سطح استان تعیین شود.

#### اصفهان

شهرهای اصفهان و کویت با عقد پیمانی خواهر خوانده شدند. عبدالرحمن الدعیج سرپرست شهرداری کویت و مرتضی سقائیان نژاد شهردار اصفهان در مراسمی در کویت با امضای این پیمان برگسترش روابط میان دو شهر در زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و گردشگری و نیز همکاری در توسعه توانمندی‌ها، مهارت‌ها و مبادله اطلاعات و مطالعات مربوط به طرح‌های شهرداری در هر دو شهر تأکید کردند.

#### بابل

شهرداری بابل اقداماتی عمرانی را به انجام رسانده است که از این دست‌اند: آسفالت ۲۷۷ هزار و ۸۳۵ مترمربع خیابان‌های شهر، کانال‌گذاری در سطح شهر به طول ۳۹۴۴ متر، انجام ۶۲۰۹ متر جدول بندی و احداث هزار متر دیوار حائل و سیل بند.

#### تبریز

شهرداری منطقه ۷ تبریز به منظور ایجاد پاکیزگی و طراوت بخشیدن به محیط شهری و رفاه شهروندان در زمان بندی معینی اقدام به پاکسازی این منطقه کرده است. از جمله برنامه‌های در دست اجرا در طرح پاکسازی می‌توان لایروبی انهار و کانال‌ها، حذف پوستر و پلاکاردهای زاید از سطح منطقه، جمع‌آوری زباله، نخاله و جز اینها را برشمرد.

#### حمیدیا

شهرداری حمیدیا در استان یزد طی ۶ سال گذشته با انجام اقداماتی چون احداث چند بوستان شهری از جمله ولی‌دشتی و ناجی و کاشت درخت و درختچه در بولوارها و حاشیه خیابان‌های شهر، سرانه فضای سبز را از یک مترمربع به ۸ مترمربع افزایش داده است.

#### سندج

بر اساس مجوز شورای اسلامی شهر سندج، با هدف شفاف‌سازی امور و تسریع در کارهای شهرسازی و معماری و رعایت ضوابط طرح تفصیلی شهرداری و همچنین ارائه

برای مقابله با رکود دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، گسترده‌گی دولت رفاه در بیشتر کشورها به عنوان بخشی از سیاست‌های "راست جدید" مورد حمله شدید قرار گرفت. این موضوع مورد قبول "چپ میانه‌رو" نیز بوده است. اندازه و گسترش دولت رفاه به عنوان علت اصلی بحران مالی دولت و حجم مطالبات مالیاتی و استقراض عمومی آن، به عنوان عامل اصلی مؤثر بر تورم و میزان بهره و محدود کننده جسارت و ابتکار عمل، معرفی گردید. دولت‌های رفاه در بعضی کشورها - از جمله در زلاندنو که یکی از گسترده ترین دولت‌ها را داشت - اساساً برچیده شدند و تأمین خدمات عمومی به طور روزافزون خصوصی شد یا در شرایط بازار قرار گرفت. همراه با آن، نقش دولت فقط در حد تضمین تأمین اولیه کاهش یافت، که این روند همچنان ادامه دارد.

#### کالای عمومی Public goods

کالاها و خدماتی است که هم آزادانه در دسترس همگان قرار دارد، از قبیل هوای پاک، و هم برای همه شهروندان قلمروی معین به طور برابر فراهم می‌شود. کالاها عمومی معمولاً به وسیله دولت تأمین می‌شود و به سه مقوله اصلی تقسیم می‌گردد:

- کالاها عمومی خالص، که به طور آزادانه و برابر در دسترس همه مردم در سراسر قلمرو هر دولت قرار دارد. اگر چه در شرایط مطلوب، همه کالاها عمومی می‌بایست در این گروه قرار گیرند. اما به دلیل دشواری - و در بسیاری از موارد ناممکن بودن - اطمینان از تأمین برابر آنها، تعداد اندکی در این گروه جای می‌گیرد.

- کالاها عمومی ناخالص، که یا در جاهای مشخص (مثل مراکز بهداشتی و پارک‌ها) و یا در مسیرهایی معین (مانند خدمات حمل و نقل عمومی) تأمین می‌شود. بعضی از مردم نسبت به دیگران به این کالاها دسترسی بیشتری دارند و چون با افزایش فاصله از این تسهیلات، امکان استفاده از آنها کاهش می‌یابد، هر چه مردم نزدیک‌تر به آنها زندگی کنند (امکان بالقوه) استفاده‌شان افزایش می‌یابد. بنابراین، احتمال تعارض سیاسی و اجتماعی بر سر مکان‌یابی این قبیل تسهیلات وجود دارد.
- کالاها عمومی ای به صورت ناخالص توزیع می‌شوند، آن هم به دلیل تصمیماتی که تراکم تأمین (خدمات) را تغییر می‌دهد. بسیاری از خدمات عمومی را حکومت‌های محلی تأمین می‌کنند. هزینه‌ای که بابت هر یک از این خدمات صرف می‌شود (چه برای ارائه شدن و چه برای ارائه نشدن آن) ممکن است متفاوت باشد. به این ترتیب جغرافیایی از تأمین نابرابر به وجود می‌آید. علاوه بر این، ممکن است تراکم بیش از حد معینی از تأمین (خدمات) در داخل قلمرو یک حکومت (محلی) با یکدیگر متفاوت باشد که شاید منعکس کننده تصمیمات سیاسی در مورد نیاز بیشتر برخی از مناطق نسبت به دیگر مناطق باشد.

#### پسا توسعه Post - development

این اصطلاح در دهه ۱۹۹۰ برای اشاره به شکست توسعه متداول پس از سال ۱۹۴۵ و به عنوان جانشینی برای آن وضع شد. نخستین نشست بین‌المللی سازمان دهی شده با این عنوان در سال ۱۹۹۱ در ژنو برگزار گردید و تعدادی از شخصیت‌های اصلی در جنبش پسا توسعه یا جانشین‌های توسعه شرکت داشتند (Rist, Rahnema and Esteva, 1992).

پسا توسعه، ایده توسعه را به عنوان مدرنیته شکست خورده و به عنوان رشته‌ای از اقدامات، گفتمان‌ها و استراتژی‌های نهادی شده در سازمان‌های توسعه چند جانبه، که پس از جنگ جهانی دوم ظهور کردند و ناظر افزایش قطبی شدن میان شمال و جنوب بودند، بیان می‌کند. توسعه همچون سراب و حقه‌ای است مبتنی بر گفتمان‌های توسعه، که فقر و راه حل‌های آن را به روش‌های مخصوص (غیرسیاسی، تکنوکراتیک) پی‌ریزی می‌کنند (Escobar, 1995). همان طور که رهنما می‌گوید، در لوای توسعه و پیشرفت، اقلیت کوچکی از سودجویان محلی و حامیان خارجی آنان... مبارزه با سنت‌های دیرینه انسجام اجتماعی را به راه انداختند، اگر (1997, P. Xi) اگر توسعه مرکب از مجموعه‌ای از اقدامات سلطه طلبانه غربی باشد، جایگزین‌های آن همانا مقاومت در مقابل سرمایه داری جهانی است که در پوشش مجلل جنبش‌های اجتماعی، سازماندهی مردمی و تشکل‌های غیردولتی - که ریشه در دانش پیرو دارند - اشکال محلی اقدام و شیوه‌های دیگر از امرار معاش، ظهور می‌یابد (جهانی شدن؛ Shiva, 1991; Sachs, 1992; Rahnema, 1997).

#### دولت رفاه Welfare State

بخش‌هایی از دستگاه دولتی است که به تأمین کمک‌ها و خدمات عمومی می‌پردازد. معمولاً چنین تصور می‌شود که دولت رفاه، متضمن توزیع دوباره درآمد و ثروت به نفع گروه‌های درآمدی پایین‌تر جامعه است، اگر چه بررسی‌های تجربی نشان داده است که ثروتمندتران اغلب بیشترین فایده را دست کم بعضی از خدمات عمومی (مانند آموزش و مراقبت بهداشتی) از آن خود می‌کنند.

رشد دولت رفاه، به ویژه در کشورهای جهان اول، پس از رکود دهه ۱۹۳۰ سریع بود. بسیاری از عناصر دولت رفاه بریتانیا که حکومت کارگر آنها را برگزیده بود در سال ۱۹۴۵ رواج یافت، از جمله بیمه اجتماعی و خدمات وابسته بر پایه موضوع مطرح شده در مقاله ویلیام بوربج در سال ۱۹۴۲، که از طرف حکومت زمان جنگ سفارش داده شد. بوربج، پنج مصیبت جامعه معاصر را تنگدستی، بیماری، بی‌سوادی، فلاکت و بیکاری می‌دانست و برای حل سه‌تای آنها برنامه بیمه اجتماعی را پیشنهاد داد. این برنامه بعداً از طریق نظام جامع تأمین اجتماعی و خدمات بهداشت ملی به اجرا درآمد (با بی‌سوادی از طریق خدمات آموزشی جبرانی و با فلاکت به وسیله سیاست‌های مناسب مسکن و برنامه‌ریزی شهری مقابله گردید).

منبع:

I-Johnston R. J. and Others (2001) The Dictionary of Human Geography, Blackwell Publishers, USA.



[www.meshkincity.org](http://www.meshkincity.org)

شهرستان مشکین شهر در شمال غربی ایران در دامنه سیلان و در ۸۳۹ کیلومتری تهران واقع شده است. این شهر که در گذشته به نام های اورامی، وراوی، خیابو و پشگین شهر خوانده می شد، اکنون جمعیتی حدود ۱۶۴/۰۰۰ نفر دارد. مشکین شهر به دلیل دارا بودن آب و هوای معتدل کوهستانی و وجود آثار تاریخی متعدد در آن برای جذب گردشگران بسیار مستعد است ولی به دلیل وجود نداشتن ابزارهای مناسب برای معرفی این شهر به گردشگران داخلی و خارجی و همچنین وجود نواقصی برای ارائه خدمات به گردشگران نتوانسته است آن گونه که باید و شاید از این سرمایه بهره بگیرد. خوشبختانه اقدامات اخیر شهرداری مشکین شهر، همچون آماده سازی فضایی مناسب برای اقامت گردشگران و تأسیس پایگاه اطلاع رسانی شهرداری، روندی مثبت به توسعه گردشگری در منطقه داده است.

پایگاه اطلاع رسانی شهرداری مشکین شهر به نشانی پیش گفته دارای این لینک هاست: شهردار مشکین شهر، مزایده ها و مناقصه ها، معرفی شهرستان مشکین شهر، اطلاعات جامع مشکین شهر، ارتباط با ما، روابط عمومی، مدیریت فرهنگی و اجتماعی، مدیریت امور اداری، مدیریت امور مالی، مدیریت درآمد و نوسازی، واحد فضای سبز و زیباسازی، واحد خدمات شهری، امور تاکسیرانی، امور حقوقی و املاک، شهرسازی و معماری، اعضای شورا، مصوبات شورا، کمیسیون ها، معرفی شهرداران قبلی، قوانین و مقررات شهرداری و هتل ساوالان.

این سایت به ارائه اطلاعاتی در مورد شهر و شهرداری پرداخته و صفحات گوناگونی را به ارائه گزارش در مورد عملکرد زیربخش های شهرداری اختصاص داده است. آخرین اخبار شهرداری را می توان بر روی صفحه اصلی مشاهده کرد و اخبار مناقصه ها را نیز می توان در صفحه مزایده ها و مناقصه ها دنبال کرد. صفحه «تماس با ما» در بردارنده پست الکترونیکی شهردار و مدیریت فرهنگی - اجتماعی شهرداری برای ایجاد ارتباط مستقیم با ایشان است. بالاخره اینکه پایگاه اطلاع رسانی

شهرداری مشکین شهر در زمان حاضر در دست تکمیل است و امید می رود در آینده ای نزدیک نسخه ای کامل تر از آن ارائه گردد.

[www.ibb.gov.tr](http://www.ibb.gov.tr)

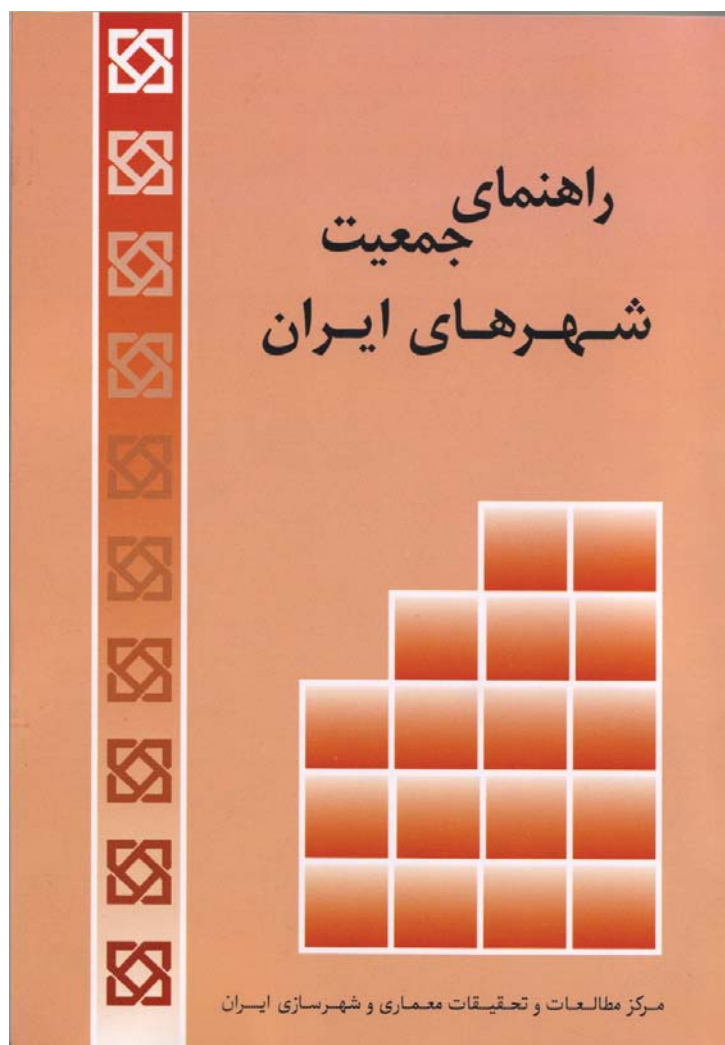
استانبول بزرگ ترین شهر ترکیه است. جمعیت ده میلیون نفری، این شهر را از نظر جمعیت بالاتر از ۱۷۷ کشور در جهان قرار داده است. اولین سند یافت شده که به استانبول اشاره می کند، به قرن هفتم قبل از میلاد مسیح باز می گردد. این شهر پس از بازسازی در قرن چهارم بعد از میلاد، به دست امپراتور کنستانتین به عنوان پایتخت برگزیده شد و اکنون پس از گذشت ۱۶ قرن هنوز موقعیت خود را به عنوان پایتخت روم باستان حفظ کرده است.

شهرداری منطقه کلان شهر استانبول به آدرس پیش گفته در بردارنده اطلاعات و اخبار فراوانی در مورد شهر، شهرداری، فعالیت ها و تجربه های شهرداری در مدیریت و اجرای پروژه ها، برنامه های آتی شهرداری و پروژه های در دست اجرا و مانند اینهاست. این سایت که در بردارنده صفحه های متعددی است از سیزده لینک اصلی تشکیل شده است که عبارتند از: شهردار، سازمان، اخبار، خدمات، بودجه و سهام، استانبول، نمایش به زبان ترکی، جست و جو، فهرست سایت، نقشه شهر، دوربین های ترافیکی و ارتباط. صفحه اصلی شامل اخبار جدید، برنامه روز شهردار، تاریخ و وضعیت هواست. امکان نمایش سایت به زبان انگلیسی (علاوه بر ترکی)، وجود تصاویر زیبا از شهر بر روی سایت، توضیحات موجود در مورد قدمت تاریخی شهر، نقشه های راهنما و توضیحات در مورد تسهیلات فراهم شده برای گردشگران، موجب کارایی سایت در مورد گردشگری شده است. در میان صفحات جالب توجه سایت می توان از صفحه دوربین های ترافیکی نام برد که تماشای تصاویر راه ها را به صورت مستقیم در هر لحظه از شبانه روز میسازد. در جمع بندی کلی، گفتنی است که سایت با وجود حجم زیاد اطلاعات، دارای طراحی زیبا و کارآمدی است.



کارشناسان در سطح ملی، منطقه‌ای و محلی در بخش‌های اجرایی و برنامه‌ریزی و دانش پژوهان مسائل اجتماعی و اقتصادی و شهرسازی، ضرورت به شمار می‌آید. راهنمای جمعیت شهرهای ایران به واقع می‌توانست کتابی اساسی برای بررسی‌های شهری باشد، اگر این چنین که هست، کتابی صرفاً بر ساخته از جدول، بی‌هیچ توضیح و تحلیلی نمی‌بود! هر چند در مقدمه، نوید دو جلد کامل از نتایج تحقیق و پژوهش درباره گذشته، حال و آینده جمعیت و شهرنشینی داده شده است. به هر روی کتاب در گام نخست می‌بایست از چارچوبه‌ای کامل و پاسخگو در جدول بندی و دقتی درخور برای عددها، برخوردار باشد. از آنجا که چاپ‌های پی‌درپی از این کتاب در هر دوره سرشماری ناگزیر می‌نماید، بهتر است گردآورندگان از این دیدگاه نگاهی جدی به کتاب بیندازند.

کتاب در چهارفصل، اطلاعات مربوط به جمعیت شهرهای کشور را به دست داده است. فصل یکم به تغییرات شهرها و جمعیت آنها به تفکیک استان و شهرستان در سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن پرداخته است که پنج جدول دارد و سرشماری‌های سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵ را بافاصله ده‌ساله در بر می‌گیرد که در چاپ یکم کتاب (۱۳۶۸) این جدول‌ها تا سال ۱۳۷۰ را شامل می‌شده است، زیرا سرشماری ۷۵ هنوز انجام نشده بود. آنچه در این جدول‌ها به ویژه برای اکنونیان جالب می‌نماید شمار اندک استان‌ها (۱۲ استان) و گستره پهناور آنهاست، مانند استان «خوزستان و لرستان». ای کاش گردآورندگان برای هر دوره سرشماری نقشه‌ای از تقسیمات کشوری را همراه کرده بودند. چیدمان شهرها بر پایه استان بندی کشور پیش از ۱۳۴۰ خورشیدی است، اما شوربختانه پدیدآورندگان حتی از مقدمه‌ای کوتاه برای سرشماری ۱۳۳۵ و شیوه تقسیمات کشوری نیز تن زده‌اند. در این هنگام بر پایه نخستین قانون تقسیمات کشوری مصوب ۱۶ آبان ۱۳۱۶ که ایران با به ۱۰ استان بدون نام و تنها با ذکر شماره تقسیم می‌کرد، نامی نیز بر آنها نهادند و دو استان کردستان (مرکز سنندج) و سیستان و بلوچستان (مرکز زاهدان) بر شمار ۱۰ استان افزوده شد. در اینجا بهتر بود که جدول‌ها با تفکیک هر استان و با نام و شماره آنها مشخص می‌شد؛ مثلاً: پیش از شماره ۲۸ در صفحه ۳ می‌نوشتند استان دوم (مازندران و گرگان) و یا پیش از شماره ۱۱۷ در صفحه ۶ می‌نوشتند استان هفتم (فارس و بنادر). چنین سرجدولی برای هر یک از سرشماری‌ها لازم می‌نماید، زیرا تقسیمات کشوری در



**نام کتاب:** راهنمای جمعیت شهرهای ایران؛  
**تهیه کنندگان:** حبیب‌الله زنجانی، سیمین اسلامبولچی مقدم،  
 فریدون رهنمایی؛ **ناشر:** مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و  
 شهرسازی ایران؛ **چاپ دوم:** ۱۳۸۲، **شمارگان:** ۲۰۰۰  
 جلد در ۲۶۴ صفحه؛ **بها:** ۲۶۰۰ تومان

مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران کتابی را پس از ۱۴ سال برای دومین بار به زیر چاپ فرستاده است که نشان از نیازی همیشگی به منابعی از این گونه دارد. کتابی که به گفته خود پدیدآورندگان در مقدمه چاپ یکم، برای مدیران و

فاصله‌های کوتاه، همراه با رشد جمعیت به سرعت تغییر می‌یافته است. برای نمونه در سال ۱۳۴۵ خورشیدی، ۱۰ استان پیشین همراه با دو استان بدون شماره (کردستان، سیستان و بلوچستان) با همان نام‌ها مانده بودند.

بر این تقسیمات ۵ فرمانداری کل؛ بنادر و جزایر بحر عمان (مرکز بندر عباس)، بختیاری و چهارمحال (مرکز شهرکرد)، سمنان (مرکز سمنان)، همدان (مرکز شهر همدان)، فرمانداری کل لرستان (مرکز خرم‌آباد)، فرمانداری کل بنادر و جزایر خلیج فارس (مرکز بوشهر) نیز افزوده شده بود. چندان که گردآورندگان خود نیز با نشان (\*\*\*) تقسیمات باز هم بیشتر سال ۱۳۴۵ یعنی کهگیلویه و بویراحمدی و ایلام را هم پانویس کرده‌اند. بی‌گمان این گونه جداسازی، دستیابی به داده‌ها را آسان می‌کرد و می‌توانست روند تاریخی تقسیمات کشوری را هم نشان دهد.

و سرانجام لغزش‌هایی که دانسته یا نادانسته درباره جاینام‌ها رخ داده است و نام تازه شهرها را در سرشماری‌های قدیم می‌توان یافت. برای نمونه؛ «تنکابن» که به جای «شهمسوار» آمده و یا نام استان «کرمانشاهان» که به جای آن «باختران» نگاشته شده است. در شماره ۱۴۰ صفحه ۷ جابه‌جایی مکانی روی داده و به جای شهرستان جیرفت (مرکز سبزواران)، سبزواران شهرستان قلمداد شده است (← دایرة‌المعارف فارسی، ج ۱، زیر «جیرفت» و «سبزواران»). خطاهایی از این دست با آنچه در مقدمه کتاب آمده چندان سازگاری ندارد که گفته شده است: «محققان یا برنامه‌ریزانی که بخواهند رابطه‌ی اوضاع و احوال اجتماعی و اقتصادی را با تغییرات و تحولات جمعیت یک شهر یا منطقه بررسی و برآورد کنند به اطلاع از تاریخچه پیوسته‌ای از این تغییرات و تحولات در گذشته و پیش‌بینی چگونگی ادامه آنها در آینده نیاز دارند». نگاهی به نام یکی از شهرها و تشتت در آوردن نام قدیم و جدید آن، این خطا را بیشتر آشکار می‌سازد. در سرشماری ۱۳۳۵ شماره ۳۸ با نام قائمشهر آمده (هم شهرستان، هم شهر) و در سال ۱۳۴۵ (شماره ۵۳) هر دو نام به «شاهی» تغییر شکل داده است، اما سرشماری ۱۳۵۵ (شماره ۶۸) باز هم قائمشهر را آورده و در سرشماری سال ۶۸ نیز چنین شده است، در حالی که نام این شهر تنها پس از انقلاب به قائمشهر بدل گردید.

فصل دوم کتاب، «توزیع شهرهای کشور در طبقات جمعیتی

را به تفکیک استان و شهرستان» در همان ۵ دوره سرشماری، در ۵ جدول آورده است. در آغاز هر جدول، نخست جمعیت کل کشور آمده که برای جدول یکم (سرشماری ۱۳۳۵) جمعیت ۱۸۹۵۴۷۰۴ نفری با ۳/۱۴ درصد شهرنشین در ۱۹۹ شهر ثبت شده است. این ارقام برای سرشماری ۱۳۷۵ خورشیدی ۶۰۰۵۵۴۸۸ نفر با ۱/۳ درصد جمعیت شهرنشین و ۶۱۲ شهر نگاشته شده است. باز هم بهتر می‌بود اگر در جدولی جداگانه، شمار جمعیت، درصد جمعیت شهری، تعداد شهرها، طبقات جمعیتی (برحسب ۱۰۰۰ نفر) برای کل کشور در ۵ دوره سرشماری در جدولی جداگانه تنظیم می‌شد که برای کاربران کتاب سودمند می‌افتاد.

فصل سوم، در این بخش نام شهرهای هر استان الفبایی شده و جمعیت آنها در سال‌های ۴۵ تا ۷۵ (دوره‌های ده‌ساله) آمده است. در ستونی دیگر میانگین رشد سالانه، باز هم در همان دوره‌های سرشماری داده شده است. آخرین ستون، میانگین رشد این دوره ۳۰ ساله را نشان می‌دهد. این دوره با توجه به وضعیت شهر در سال ۷۵ محاسبه شده است.

با کاستی‌های آماری موجود در کشور، شاید سودمندترین بخش کتاب، فصل چهارم باشد که آن را روزآمد کرده است. این فصل همه نقاط روستایی که تا سال ۱۳۸۰ به شهر تبدیل شده‌اند را سیاه کرده که البته از سال چاپ کتاب دو سال عقب‌تر است! این فاصله می‌توانست بسیار کمتر از این هم باشد. شکی نیست که دسترسی به مصوبه شهرهای نوپدید برای پژوهشگران کار چندان دشواری نمی‌توانسته باشد. این جدول‌ها بر پایه استان بندی تازه تا تاریخ چاپ کتاب و به نشانی شهرستان، بخش، دهستان و روستا ستون بندی شده‌اند. پاره‌ای از این شهرها از درهم شدن دو روستا زاده شده‌اند که جمعیت آنها از همان سرشماری ۱۳۷۵ گرفته شده است. تاریخ تصویب شهر شدن و شماره مصوبه، ستون‌های بعدی جدول هستند.

می‌ماند جای خالی نمایه‌ای از جاینام‌ها و آوانگاری آنها که می‌تواند ارزش آموزشی و پژوهشی کتاب را دو چندان کند. که صد البته کاری است دراز دامن، توانفرسا، اما بسیار بنیادی! بی‌گمان خود گردآورندگان نیز شاید نتوانند خوانش بومی و درست بسیاری از جاینام‌ها را بدانند. در پایان امید به چاپ سوم کتاب با درنمایه‌ای بهتر و سخته‌تر.

## همکار گرامی سرکار خانم عمرانی

همردی ما را در سوگ از دست دادن برادر عزیزتان بپذیرید.  
از پروردگار سلامت و بقای شما و خاندان محترم را خواهیم.

# Contents

<b>Note</b>	<b>4</b>
<b>Special Report</b>	
-Controlling Quality of Construction Works, Struggle between Private and Public rights / J. Niknum	<b>5</b>
<b>Idea and Research</b>	
-A Critique on Controlling of Construction Works in Kermanshah/ H. Toopchi; P. Safai'i	<b>11</b>
-Erected Texture of Tehran and Impacts of Renovation and Roconstruction Law/ M.R Dadashi; M.Kargarnovin	<b>20</b>
<b>Dialogue</b>	
-Anthropology Studies, a Forgotten Subject in Urban Planning / I. Asadi	<b>25</b>
<b>Municipalities According to Documents</b>	
-Baladye (Municipality), Commencier of Tehran's Renaissance/ A.Jalali	<b>30</b>
<b>Urban Law</b>	
-Legal Bases in Reconstruction Process of Erected Texture/ H. Salehi	<b>32</b>
<b>Mayor's View</b>	
-Semnun, and Returning to Humble of Desert / M. Salari-e rud	<b>37</b>
<b>Councils and Participation</b>	
-Ups and Downs in Council's Law/ Challenges of the First Majless (Parliament) and Interior Ministry / M. Bizhani	<b>41</b>
-Government and Councils in Iran/ Analysis of Reforming Law of the States and Township Associations' Establishing Law / H. Shafi'i	<b>44</b>
-The ABC of City / Supervising of Construction Works / M. Barabadi	<b>46</b>
<b>World's Experiences</b>	
-Urban Archeology in Turkey / Trans: T. Galestan	<b>48</b>
-Public Participation in Improving the Environment of Oslo's Old Town / Trans: Q. Ebrahimzade	<b>51</b>
<b>World Cities and Municipalities</b>	<b>54</b>
<b>Plan and City</b>	
-Reconstruction of Old Texture of Qazvin, an Experiment for Urban Management / M.H. Boochani	<b>59</b>
<b>Instruction</b>	
-Clean Energy at Home, a Policy for Reduction of Fuel/ Sh. Shafaqi	<b>65</b>
<b>Point of view</b>	
-Old Texture, Unique and Irreplaceable / E. Aslani	<b>69</b>
<b>News Report</b>	
- By-law of Article 33 in "Engineering System" Law, from Thought to Practice	<b>73</b>
<b>Brief News</b>	<b>88</b>
<b>A Glance at Cities / Isfahan/ Esfarayen / Babol/ ...</b>	<b>93</b>
<b>Urban Terminology/ N.Barakpoor</b>	<b>94</b>
<b>Web Sites/ Sh. Farzinpak</b>	<b>95</b>
<b>New Publication / A. Jalali</b>	<b>96</b>