

برنامه‌ریزی شهری، برنامه‌ریزی محلی و سیاست‌های عمومی در انگلیس و ایران

* دکتر غلامحسین مجتبی‌زاده

چکیده

در این مقاله نکات مهم زیر مطرح شده است:

الف:

- تکامل تدریجی جهات قانونی سیستم برنامه‌ریزی شهری در انگلیس که برنامه‌ریزان را به عنوان تولیدکنندگان برنامه‌ها و کنترل‌کننده توسعه شهری تعیین می‌کند.
- از طریق موازین قانونی، از سال ۱۹۰۹ تا ۱۹۸۶ برنامه‌های شهرسازی انگلیس تکامل یافته و به دو نوع برنامه اصلی انجامیده است:

- برنامه ساختاری

- برنامه محلی

این دو نوع برنامه به جای طرح‌های جامع شهری در انگلیس به کار گرفته شده است.

ب:

در ایران، ما هنوز همان طرح‌های جامع شهری قدیمی را به کار می‌گیریم و مشکلاتی در امر تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های جامع در ایران مطرح است و قوانین شهرسازی که در سالهای قبل تنظیم شده‌اند همچنان پایرجا هستند و هیچگاه وزارت‌خانه‌های مربوطه نسبت به اصلاح و تجدید نظر در آنها اقدامی نکرده‌اند.

کلید واژه

فرایند توسعه، سیاستگذاری شهری، برنامه‌ریزی شهری، انگلیس، ایران.

تاریخ دریافت: مهر ماه ۱۳۷۸

تاریخ پذیرش: مهر ماه ۱۳۸۲

* دانشیار گروه شهرسازی دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

سرآغاز

کاربری اراضی و کنترل کنندگان توسعه شهری و منطقه‌ای شناخته می‌شوند که نتیجه کار آنها را سایر سازمان‌ها اجرا می‌کنند.

با توجه به نکات فوق، در این بخش به طور خلاصه نکات زیر مورد بررسی قرار خواهند گرفت:

۱- تکامل تدریجی جهت قانونی سیستم برنامه‌ریزی شهری که برنامه‌ریزان را به عنوان تولیدکنندگان برنامه‌ها و کنترل کننده توسعه تعیین می‌کند.

۲- نقش برنامه‌ریزی محلی در قالب این سیستم.

۳- تغییراتی که از طریق حکومت محافظه کار انگلیس در طول اوایل و میانه دهه ۱۹۸۰ بر این سیستم اعمال شده است (Cherry, 1974).

شهرسازی از سویی با تخصیص منابع محدود به طریقی که آرمان‌های سیاسی در هر برنامه‌ای ارضا شود، سروکار پیدا می‌کند و از سوی دیگر به عنوان تولیدکننده برنامه‌های کاربری اراضی و کنترل کنندگان توسعه شهری و روستایی معرفی می‌شود.

طبیعت و تکامل تدریجی جهات قانونی برنامه‌ریزی

کالبدی اراضی (Atkinson & Moon, 1994)

برنامه‌ریزی شهری و روستایی به عنوان یک فعالیت دولتی در آغاز با توجه به توسعه شرایط اجتماعی در شهرهای کوچک و بزرگ انگلیس از طریق کنترل بهداشت عمومی فعالیت خود را شروع کرد و همچنین مسائل بهداشتی، عمومی در کنار افزایش جمعیت و شهرنشینی سریع که از نتایج انقلاب صنعتی بود ترس از ناراحتی عمومی، دولت انگلیس را بر آن داشت که قوانین قرن نوزده مربوط به بهداشت عمومی و مسکن را بسرعنه بررسی و به تصویب برساند، هدف اصلی آن ایجاد شرایط مطلوب در زمینه شرایط بهداشتی بود. حاصل قوانین مورد نظر به مقامات محلی اختیاراتی در زمینه بازسازی نواحی غیربهداشت و کنترل عرض و ارتفاع خیابان‌ها و اعمال کنترل‌های قانونی،

نظام‌های برنامه‌ریزی شهری و روستایی که در انگلستان طی ۱۰۰ سال گذشته توسعه یافته، برنامه‌ریزان را به عنوان تولیدکنندگان طرح‌های کاربری اراضی و کنترل کننده توسعه شهری معرفی می‌نمایند. نکته معین و قطعی در بسیاری از قوانین شهرسازی، دیدگاهی است که برنامه‌ریزی شهری را به عنوان مسئله‌ای سیاسی و فنی تلقی می‌نمایند که با توسعه فیزیکی و حفظ کیفیت‌های محیط شهری و اقدام در مورد مجموعه‌ای از خط مشی متغیر و طراحی سروکار دارد (HMSO, 1992).

روابط متقابل بین برنامه‌ریزی کاربری اراضی و سیاستگزاری برای مقابله با تغییرات اجتماعی و اقتصادی بندرت به صورت قطعی مطرح شده است.

به صورت کلی شهرسازی فعالیتی است کاملاً پیچیده و با موضوعاتی سروکار پیدا می‌کند که قویاً مربوط به هم هستند و با موارد نامطمئن محاصره شده‌اند و به صورت کاملی تحت تأثیر ایدئولوژی حاکم بر یک کشور بوده و دارای نوعی فرایند معامله‌ای و بیرحمانه است (Buchanan, 1968 and 1972).

از سالها پیش در انگلیس حرفه برنامه‌ریزی شهری برای تطابق با واقعیت خود آغاز شده اما تحت فشار تغییرات اقتصادی به سیستمی به نام مدیریت تغییرات محیطی تغییر یافته است. چنین دیدگاهی ناگزیر بر روابط متقابل بین موضوعات اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی تأکید دارد.

علاوه بر نقش سنتی تولید برنامه و کنترل توسعه شهری این رشته همچنین متوجه مدیریت تخصیص منابع است، به طریقی که تا حدود امکان، آرمان‌های سیاستگزاری، که در هر برنامه‌ای منظور می‌شود، به سرانجام برسد. همچنین در قوانین شهرسازی نیز تغییراتی محدود معمول شده است که واقعیت مذکور را منعکس می‌سازد. به عنوان مثال معرفی مناطق سرمایه‌گذاری و شرکت‌های توسعه شهری و سیستم پایه قانونی برنامه‌ریزی شهری، در سطح زیادی، بدون تغییر باقی مانده و برنامه‌ریزان شهری هنوز به عنوان تولیدکنندگان برنامه‌های

چکیده سخنان یکی از استانداران محلی آن زمان انگلیس، وقتی که برای اولین بار قوانین شهرسازی را معرفی می‌کرد (قانون ۱۹۰۹ در مورد مسکن و برنامه‌ریزی شهری) چنین بود: «هدف این قانون عبارت است از تأمین شرایط مطلوب محلی برای مردم، طی آن بهداشت فیزیکی، اخلاق و سلیقه‌ها و شخصیت و شرایط کامل اجتماعی در نظر گرفته می‌شود که امیدوارم به وسیله این قانون توسعه یابد^(۲)». در جدول زیر به صورت خلاصه طبیعت و تکامل تدریجی جهات قانونی برنامه‌ریزی کالبدی اراضی در انگلیس ارائه می‌گردد:

زمینه طرح و اجرای برنامه‌های جدید، می‌داد. در همان وقت فعالیت اصلاح طلبان اجتماعی مانند Ebenzezer Howard، Robert Owen و Caldbury آغاز شد و جمع‌بندی نظرهای آنها به توسعه این نظریه انجامید که از طریق طرح‌های میانی می‌توان برای شهر و روستا و حومه شهر راه حل‌های ارائه داد و مسائل اجتماعی شهرهای پرجمعیت فقیر و بیکاری و مسائل بهداشتی شهر و شرایط ناکافی خدمات و تأسیسات شهری و بسیاری از انواع مسائل فوق را در قالب این گونه راه حل‌ها، حل نمود^(۱).

جدول شماره (۱): خلاصه محتوای قانون

| سال | (خلاصه محتوای قانون) |
|-------------|---|
| ۱۹۰۹ | تأمین بهداشت- زیبایی خانه‌ها، مطلوبیت شهرکوچک و عظمت شهرهای بزرگ و سازگاری و مطلوبیت حومه شهری |
| ۱۹۱۹ | تهیه مسکن برای کارگران، تسهیل قوانین محلی، تهیه طرح‌های مقدماتی برنامه‌ریزی شهری محلی |
| ۱۹۲۳ | هر روستا و شهری با جمعیتی بیش از ۲۰۰۰ نفر ملزم می‌شوند در مدت سه سال طرح‌های مقدماتی برنامه‌ریزی برای زمین‌های مورد توسعه خود تهیه کنند و پس از تصویب مراجع ذی صلاح آن را به اجرا بگذارند. |
| ۱۹۳۲ | این قانون تمام چارچوب طرح‌های جامع آن زمان را مورد تأیید قرار داده و اختیارات مقامات محلی را افزایش می‌دهد. |
| ۱۹۴۵ - ۱۹۵۲ | در این دوره یک سیستم برنامه‌ریزی به صورت جامع مطرح گردیده که طی آن به نکات زیر توجه می‌شود: توزیع صنعت در نقاطی که از بیکاری رنج می‌برند. |
| ۱۹۴۵ | برنامه‌ریزی برای شهرهای جدید به منظور برخورد با سریز جمعیت شهرهای بزرگ. |
| ۱۹۴۶ | توصیه به مقامات محلی برای تهیه طرح‌های توسعه نواحی خود، به طوری که امکانات طرح‌های توسعه مربوط به ناحیه در آن دیده شود. |
| ۱۹۴۷ | قانون پارک‌های ملی و دسترسی به نواحی روستایی. |
| ۱۹۴۹ | قانون توسعه شهری: تأمین مسکن در نقاط محلی و توسعه راهنمای ناحیه‌ای و شبکه‌های محلی با توجه به امکانات شهری و روستایی. |
| ۱۹۵۲ | در این سال مقدمات تغییرات قوانین شهرسازی فراهم می‌شود. |
| ۱۹۵۴ | گروه مشاور برنامه‌ریزی PAG ^(۳) تأسیس می‌شود. |
| ۱۹۶۴ | PAG پنج مورد زیر را توصیه می‌کند: <ul style="list-style-type: none"> - هدایت توسعه شهری و بازسازی آن. - گسترش کارایی و برابری در برنامه‌ریزی مجدد شهرها. - تشویق و ایجاد سازمانی بهتر و هماهنگی مهارت‌های حرفة‌ای تا اینکه شهر و روستا به عنوان یک کل مورد برنامه‌ریزی قرار گیرند. - برانگیختن بیشتر برنامه‌ریزی هدفمند برای بازسازی روستاهای نواحی تفریحی. - سیستم برنامه‌ریزی جدید شامل دو سطح: ۱- طرح ساختاری ۲- طرح ملی، تعریف شد. |
| ۱۹۶۸ | سیستم کاربری اراضی پیشنهاد PAG در این سال مورد تصویب قرار گرفت. |

ادامه جدول شماره (۱): خلاصه محتوای قانون

| سال | خلاصه محتوای قانون |
|-----------|--|
| ۱۹۷۱ | قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی تصویب می‌شود و طی آن سیستم برنامه‌ریزی کاربری اراضی PAG مورد اصلاح قرار می‌گیرد. |
| ۱۹۷۲ | قانون حکومت محلی برای انگلستان و ولز که طی آن مسئولیت‌های برنامه‌ریزی بین دو سطح استان و ناحیه تقسیم می‌شود تصویب می‌گردد. |
| ۱۹۸۰ | قانون برنامه‌ریزی حکومت محلی و قانون زمین، مورد تصویب قرار می‌گیرد و مجدداً سیستم برنامه‌ریزی کاربری اراضی که طی آن استان، مسئول تهیه طرح‌های ساختاری و ناحیه، مسئول تهیه طرح‌های محلی شدن، مورد موافقت قرار می‌گیرد. در لندن و ۶ شورای متروپلیتن انگلستان سیستم دو سطحی تأسیس شد که اخیراً با توجه به تصویب قانون سال ۱۹۸۵ حکومت محلی و با الغای شورای لندن بزرگ و شوراهای ۶ گانه استان و متروپلیتن در سطح انگلستان، قانون سال ۱۹۷۲ نیز در سال ۱۹۸۶ اصلاح شد. شوراهای محلی لندن و شوراهای ناحیه متروپلیتن اکنون مسئول تهیه طرح‌های واحد توسعه‌ای هستند، که این طرح‌ها ترکیبی از طرح‌های ساختاری و محلی‌اند. |
| ۱۹۸۵ | قانون حکومت محلی تصویب می‌شود: طی آن قوانین قبلی شهرسازی اصلاح می‌گردد. |
| ۱۹۸۶ | قانون حکومت محلی اصلاح و تصویب می‌شود، طی آن قانون سال ۱۹۷۲ نیز اصلاح می‌گردد. |
| ۱۹۷۹-۱۹۹۲ | <p>ارزیابی: (Atkinson & Moon, 1994).</p> <p>مفهوم شهر: ناحیه‌ای مشکل از انواع کاربری‌های اراضی.</p> <p>دیدگاه نظریه‌ای: مخلوطی از laissez faire (بگذار هر کسی هر کاری می‌خواهد انجام دهد) به اضافه لیبراسیون جدید و هدایت مرکزی.</p> <p>ماهیت مسئله: ضوابط ماهیت پایداری سیستم مرکز ناحیه و برنامه‌ریزی شهری قبلی.</p> <p>توضیح: غیرقابل تغییر بودن براساس سیستم مرکز ناحیه و قوانین مربوط.</p> <p>هدف سیاست: تناقض، غیرقانونی بودن تولید، قابلیت انعطاف.</p> <p>تمرکز گرایی: (وضع موجود را به همان حال نگه دار یا آن را توسعه بده).</p> <p>تأمین منابع: کاهش در هزینه‌ها.</p> <p>مدیریت: در مبنا، محلی اما به صورت روزافروزن متمرکز.</p> <p>پشتیبانی سیاسی: حزب و طرفداران سیاسی در اولویت‌اند.</p> <p>قانون گذاری: حکومت محلی برنامه‌ریزی و قانون زمین.</p> <p>ناظارت: به صورت نسبی وسیع اما بیشتر بی‌نظم.</p> |
| ۱۹۹۰-۱۹۹۵ | <p>تدوین قانون شهر و روستا طی قانون توسعه شهری چنین تعریف شده است: اجرای ساختمان‌ها و راهها و تأسیسات، مهندسی معدن یا سایر عملیات اجرایی شهری در زمینه نیازهای ساکنان، روی زمین - یا بالای زمین - زیرزمین. تهیه هر نوع مصالح جدید، یا تغییر کاربری هر ساختمان یا هر زمین.</p> <p>اجازه برنامه‌ریزی و اجرا برای هرگونه ساختمان یا تجدید ساختمان و تغییر کاربری یک بنای موجود از LPA^(۴) گرفته می‌شود. مگر آنکه بخشودگی، یا معافیت معینی موجود باشد.</p> <p>در قانون سال ۱۹۹۵ بخشودگی‌ها بر سه نوع تقسیم شده است:</p> <ul style="list-style-type: none"> -۱ اگر توسعه شهری مورد سوال در زمرة بخشودگی‌های بخش S-۵۵ قانون ۱۹۹۰ باشد، حدود اجازه نامه برنامه‌ریزی شهری لزومی ندارد. -۲ اگر توسعه پیشنهاد شده در قالب بخش S-۵۵ و قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی (توسعه عمومی مجاز) سال ۱۹۹۵ قرار داشته باشد، صدور مجوز لزومی ندارد. -۳ اگر تغییر در مصالح بنا باشد صدور اجازه برای چنین کاری لزومی ندارد. <p>قانون توسعه عمومی ۱۹۹۵ از نزدیک با LPA همکاری دارد و اختیاراتی به LPA می‌دهد که در شرایط خاص و موقعیت‌های معین، مجوزهای قبلی خود را محدود کند.</p> |

وی همچنین پانلی را تعیین می کند که بدین وسیله طرح ساختاری را به نظر عموم مردم ناحیه برساند و در این نظرخواهی موضوعاتی که به نظر وزیر مهم باشد به نظر مردم می رسد و از این طریق بحث های بیشتری در مورد آنها به عمل می آید. در حال حاضر در انگلیس، وزیر مربوط برابر قانون مذکور می تواند با و یا بدون اصلاح، طرح ساختاری را تصویب نماید.^(۵)

-۲ طرح محلی: طرح محلی، سیاست ها و پیشنهادهای کلی طرح ساختاری را کامل کرده و آنها را در محل معینی توسعه می دهد، یا آنها را با نواحی مشخص و دقیق زمین مربوط می سازد. این طرح شامل گزارشی است که پیشنهادهای مقامات برنامه ریزی را در زمینه توسعه زمین و سایر کاربری های زمین را در ناحیه مورد نظر بیان می کند و دلایلی را که در زیربنای آن پیشنهادها قرار گرفته توجیه می کند. طرح محلی دارای یک نقشه بر پایه نقشه های رسمی است و اگرچه برای مقامات برنامه ریزی اسکاتلندر مقرر است برای تمام بخش های منطقه خود طرح های محلی تهیه کنند (قانون ۱۹۷۳، حکومت محلی اسکاتلندر)، در انگلیس و ولز چنین تکلیفی مطرح نیست. در اینجا به مقامات برنامه ریزی بخش ها و مناطق، توصیه می شود، در صورت نیاز برای مناطق مورد نظر برنامه های محلی تهیه کنند. هر مقام استانی ملزم است که یک طرح مقدماتی توسعه ای در مشاورت با شهرستان های حوزه خود، تهیه کند و برنامه ای برای تهیه طرح های محلی در ناحیه خود ارائه دهد. طی این برنامه به این سؤالات پاسخ داده می شود: چه مقامی چه طرحی باید تهیه کند؟ و مهمترین اولویت ها کدام اند؟ یک طرح محلی باید به صورت کلی با طرح ساختاری تصویب شده، مطابقت داشته باشد. طرحی که از سوی شورای شهرستان تهیه می شود باید یک گواهی انطباق طرح از استان دریافت دارد. طی آن، اینکه طرح محلی با سیاست های طرح ساختاری منطبق است، مورد تأیید قرار می گیرد. اگر استانی از صدور چنین گواهی سر باز

طرح توسعه تحت قانون ۱۹۷۱ برنامه ریزی شهری و روستایی (اصلاح شده)

جزئیات قانون مذکور شامل دو قسمت مهم زیر می گردد که عبارتند از:

- ۱- طرح ساختاری
- ۲- طرح ملی

-۱ طرح ساختاری: همان طوری که در سطوح مذکور به صورت خلاصه از طرح ساختاری سخن به میان آمد، این طرح شامل یک گزارش مفصل می گردد که طی آن سیاست ها و خط مشی های اصلی برنامه ریزی کاربری اراضی راهبردی برای ناحیه مورد نظر و مهمترین پیشنهادهای عمومی برای تغییرات ارائه می گردد. این پیشنهادها مستقیماً مربوط به توسعه ناحیه مورد نظر و سایر کاربری اراضی می شوند که شامل اقداماتی برای مدیریت ترافیک و توسعه محیط فیزیکی می گردد و همچنین طی طرح های مذکور می باید توجه کافی به عواملی که بر آینده ناحیه مورد نظر تأثیر می گذارند، بشود. مانند سیاست هایی که تحت قوانین دیگر برای مسکن، رفاه اجتماعی، توسعه اقتصادی مطرح می شوند. طرح ساختاری باید همراه یک یادداشت توضیحی باشد که دلایل توجیهی برای سیاست ها و پیشنهادهای عمومی طرح شده در طرح ساختاری را ارائه دهد. طرح های ساختاری در انگلیس و ولز به وسیله مقامات استان ها و در اسکاتلندر بوسیله شوراهای منطقه ای و شوراهای جزایر تهیه می گردد. این طرح ها تمام یا قسمتی از نواحی آنها را می پوشانند و همچنین آنها باید توسط وزیر مربوط تصویب شوند. طی روند این تصویب وزیر مربوط می تواند در آن اصلاحاتی به عمل آورد. برابر قانون برنامه ریزی شهری و روستایی سال ۱۹۸۲ انگلیس که مربوط به طرح های ساختاری و محلی می گردد، وزیر مربوط می باید کلیه اعتراضات مردمی را با جزئیات قانون مذکور مطابقت دهد و به آنها رسیدگی نماید.

شورای شهر به معرض دید گذاشته شده است. تعداد این گونه طرح‌ها در حدود ۳۸ درصد طرح‌های کامل شده اند که از طریق مقامات استان و شهرستان مورد توافق قرار گرفته‌اند.

به بیان کلی، طرح‌های محلی، قانون پایه‌های تفصیلی برای کنترل توسعه و ایجاد هماهنگی بین توسعه شهری و سایر کاربری‌های زمین را تهیه می‌کنند. آنها شامل تخصیص زمین برای توسعه آینده و ارائه معیارهایی برای ارزیابی مجوز برنامه‌ریزی خواهد بود.

اخیراً بسیاری از مقامات محلی، برنامه‌های غیرقانونی و غیررسمی سیاستگزاری را تهیه و به موقع اجرا می‌گذارند. در انگلستان دولت مرکزی با این گونه سیاست‌ها بشدت مخالفت می‌ورزد و دائمآً یادداشت‌های قانونی در زمینه تهیه سیاست‌های قانونی و رسمی از دفتر وزیر کشور صادر شده و برای مقامات برنامه‌ریزی محلی ارسال می‌گردد. چنین روندی از سال ۱۹۷۶ به بعد در انگلستان در جریان بوده است. به صورت کلی نظر مقامات محلی در این باره چنین است که مسائل پیچیده توسعه شهری را نمی‌توان با برنامه‌های محلی توأم با تشریفات قانون زمان بر حل نمود.

مقامات محلی می‌توانند فوریت‌های برنامه‌های خود را از طریق برنامه‌های اجرایی عملی (Action plan)^(۶) حل کنند اما فرایند تصویب این گونه برنامه‌ها نیز در شوراهای محلی زمان بر است و گاهی برنامه‌های اجرایی نیز بشدت از روند تغییرات عقب می‌مانند.

نتیجه‌گیری

ملاحظه می‌گردد که تقریباً هر سال و یا هر دو سال یک بار، قوانین برنامه‌ریزی شهری و توسعه شهری انگلیس مورد تجدید نظر قرار گرفته است و ضمن بررسی هر قانون جدید، مفاد قوانین قبلی نیز مورد توجه قرار گرفته و تصمیمات متخذه در آن با تصمیمات قبلی هماهنگ می‌گردد. به این ترتیب نایاص قوانین قبلی رفع می‌گردد. به نظر می‌رسد که هیچ قانونی را قطعی تلقی نمی‌کنند، چرا که هر قانونی که بخشی از زندگی

زند، موضوع مشاجره به وزیر کشور ارجاع می‌گردد و اختیار حل و فصل موضوع با ایشان خواهد بود. طی طرح قانون محلی ممکن است موضوعات به صورت یکی از فرم‌های زیر تهیه شوند:

۱- طرحی جامع که موضوعات توسعه یک ناحیه مخصوص را مورد توجه قرار می‌دهد. (قبل از مقررات سال ۱۹۸۲ به این نکته به عنوان یک طرح شهرستانی مراجعه می‌شده است).

۲- طرح کنترل توسعه که پیشنهادهای مقامات را در زمینه موضوع مشخص یا گروهی از موضوعات را مانند استخراج معادن در یک ناحیه مشخص به صورت تفصیلی نشان می‌دهد.

۳- طرحی اجرایی در یک ناحیه مشخص برای نواحی معینی که قرار است در آنها طی ۱۰ سال آینده تغییرات محلی صورت گیرد، مانند توسعه جامع یا توسعه مجدد در یک ناحیه.

طرح‌های محلی معمولاً توسط مقاماتی که مسئول تهیه آنها هستند رسمآً پذیرفته می‌شوند. اگرچه وزیر کشور این قدرت را دارا می‌باشد که از مقامات محلی بخواهد طرح‌های محلی خود را برای تصویب به این وزارت‌خانه بفرستند.

در عمل (طرح توسعه‌ای) برای یک ناحیه، ممکن است شامل تدارک اجرایی طرح ساختاری مصوب یا طرح‌های محلی پذیرفته شده، یا تغییرات مصوب پذیرفته شده چنان طرح‌های باشد. همچنین طرح‌های قدیمی توسعه شهر شامل نکات فوق می‌گردند. اولین طرح محلی که تحت قانون مورخ ۱۹۷۱ برنامه‌ریزی شهری و روستایی تهیه شده بود، در تاریخ ۱۹۷۵ به وسیله شورای شهر کاونتری (طرح خیابان درن) مورد موافقت قرار گرفت. پس از آن تاریخ، رشد و توسعه به صورت منظم ادامه یافته است که منعکس‌کننده تکامل بنیادی چارچوب طرح ساختاری تا تاریخ ۱۹۸۰ بوده است.

تا آخر مارس ۱۹۸۵ در انگلستان برنامه ۳۵۸ طرح محلی مورد موافقت قرار گرفته است و علاوه بر آن ۲۲۹ طرح محلی به منظور بررسی بیشتر، ارائه به مردم و گرفتن آرای مردم وسیله

مقامات وزارت کشور انگلیس اشکالات فراوانی به آن گرفته می شود و گاهی این گونه برنامه ها از سوی وزارت کشور رد می شود. مقامات محلی می گویند که اختیارات و مسائل آنها و پیچیدگی امور محلی از جهات توسعه با این گونه دیدگاه های سلیقه ای مطابقت ندارد. بنابراین آنها نیز از جهت مقابل در صدد کاهش اختیارات وزیر کشور از جهت تصویب این طرح ها هستند. آنها می گویند که مسائل توسعه فیزیکی و توسعه مجدد آنها بسیار پیچیده است و شامل تصمیمات سرمایه گذاری با درجات بالا می گردد و وسعت تصمیمات به عرصه های بسیاری از زمینه های سیاستگذاری کلی توسعه می یابند. آژانس های متعدد و مختلف عمومی و خصوصی با انواع منافع و دیدگاهها در آن شرکت می کنند (بخش خصوصی و عمومی). برنامه ریزان سعی می نمایند برنامه هایی براساس تحلیل روشی از اهداف و آرمان های اجتماعی، اقتصادی و محیطی تولید کنند. این برنامه ها شامل راه حل های وضع موجود و آینده هستند. برنامه های مربوط به آینده از طریق مدل های رایانه ای تهیه می شوند و به صورت کلی سبک عقلایی و دیدگاه سیستمی بر این فعالیت حاکم است.

در طول سالهای اخیر این دیدگاه مورد بحث قرار گرفته است و به مقامات محلی از طریق بخشندامه های ۹۸/۷۴ توصیه شده که با توجه به محتویات سیاست های خود و با توجه به چارچوب های محلی از موضوعات کلیدی مهم طرح های ساختاری^(۲) استفاده کنند.

موارد مهم توسعه شهرهای انگلیس در هفت سال اخیر (۱۹۹۰-۱۹۹۵) دور مسائلی از نوع فوق می چرخد و طرح های توسعه شهری بین مقامات محلی و دولت مرکزی مورد منازعه قرار گرفته است. در قانون سال ۱۹۹۵ شهر و روستای انگلیس بسیاری از مسائل فوق حل شده و مقامات محلی اختیارات وسیعی در تصویب طرح ها به دست آورده اند.

در ایران

موارد فوق در شهرهای ایران و برنامه های مربوط به توسعه آنها، متفاوت است:

کار و تغیر مردم را کنترل کند، اگر جهات متغیر این فعالیت ها در آن دیده نشود، بدیهی است از تغییرات توسعه شهری عقب می ماند و ناگزیر باید اصلاح شود. بهترین موقع اصلاح قوانین قبلی هنگامی است که قانون جدیدی وضع می گردد.

نکته بعدی چگونگی مشارکت مردم در سطوح مختلف مدیریت شهری است.

در انگلیس از سالیان قبل، شوراهای شهر، ناحیه و منطقه تأسیس شده و هر کدام با وظایف خاص خود در اداره شهر، ناحیه و منطقه، در چگونگی رابطه مردم با دولت و شرکت مردم در انواع فعالیت های شهری و روستایی مؤثر واقع می شوند. در این کشور اعضای شورای شهر همانند اعضای پارلمان انگلیس مهم هستند و حضور آنها در فضای فعالیت های مدیریت شهری و منطقه ای همانند سیستمی است که عناصر آن از میان مردم انتخاب می شوند. آنها از طریق این سیستم به مردم متصل اند و نیازها و مشکلات آنها را با منابع دولتی مربوط می کنند و بنابراین در تصمیمات مربوط به توسعه شهری، نیازهای مردم کاملاً دیده می شود.

اینک در زمان حال در انگلیس بیشتر برنامه های محلی همراه با سیاستگذاری های غیررسمی توأم شده است و بسیاری از مقامات محلی انگلیس متمایل به تولید سیاست هایی در زمینه حل مسائل شهری و توسعه شهری که در سطح وسیعی خود برنامه ریزان محلی آنها را تهیه کرده و به مقامات محلی ارائه می کنند. غالباً این گونه برنامه ها با قوانین موجود و مسئولیت و اختیارات دولت مرکزی تطابق ندارد و به این دلیل ناهمانگی های معینی در اداره امور از سوی دولت مرکزی بروز کرده است. این بخش از برنامه های محلی با برنامه ریزی سیاسی توأم می شود و دولت مرکزی انگلیس اخیراً در صدد است قوانین محلی را تغییر دهد، با این همه برنامه های محلی همچنان از دو طریق قانونی و غیرقانونی ادامه می یابند و بسیاری از برنامه ریزان انگلیس (Bruton & Nicholson, 1995) همین وضع را بهترین می دانند زیرا گاهی با صرف هزینه و زمان قابل توجه، برنامه های براساس قوانین موجود تهیه می شود. اما هنگام بررسی

گروه اجرایی شهرداری‌ها با ابهامات و مشکلاتی همراه است و آنها با توجه به امکانات خود و یا هرچه که از آن می‌فهمند دست به اجرا می‌زنند. توجه به نکات روشنی مانند اینکه طرح جامع در سطح وسیعی سیاستگزاری است و نه اجرایی هنوز در میان کارمندان شهرداری‌های ایران جا نیافتد و وقتی بین تهیه طرح جامع و طرح تفصیلی فاصله می‌افتد و مسائل شهری پیچیده همچنان به شهرداری‌ها فشار وارد می‌آورد، آنها خود دست به تهیه طرح‌های تفصیلی می‌زنند، یا طرح جامع را رأساً اجرا می‌کنند. طرح‌هایی از این‌گونه اغلب به وسیله افرادی تهیه می‌شود که دارای تخصص برنامه‌ریزی شهری و طراحی شهری نیستند و در نتیجه محصول کار آنها به نیازهای پیچیده توسعه شهری شهرهای ایران پاسخی مطلوب نمی‌دهد و نتیجه نهایی این که طرح‌های جامع نمی‌توانند مسائل شهرهای ایران را حل کنند. چارچوب طرح‌های جامع ما نیز قدیمی است و آن را از کشورهای اروپائی به عاریت گرفته‌ایم. در حالی که آنها از مدت‌ها قبل آن را کار گذاشته‌اند و به فرم‌های جدید و کارایی در زمینه حل مسائل و توسعه شهری روی آورده‌اند^(۱۰) و برنامه‌هایی از قبیل برنامه‌ریزی کاربری اراضی، طرح‌های توسعه‌ای و محیطی، برنامه‌های محلی و منطقه‌ای، طرح‌های ساختاری و اجرایی، طرح‌های جامع توسعه‌ای در سطح ملی و منطقه‌ای را ملاک عمل قرار داده و نسبت به توسعه شهرها و روستاهای خود اقدام می‌کنند و ما در ایران هنوز همان فرم‌های اولیه طرح‌های جامع اروپا را مورد عمل و اجرا قرار می‌دهیم. علاوه بر این در محتوا، فرایند این‌گونه طرح‌ها نیز بسیار مهم و قابل توجه است. برای اولین بار در دهه ۶۰ در انگلیس فرایند خطی طرح‌های جامع آن زمان، زیر سؤال رفت و آنها پس از بررسی‌های سیستمی آن را تبدیل به یک فرایند مدون پویا کردند.
(McLoughlin, 1964)

- ۱- اولاً شوراهای محلی مردمی هنوز پا نگرفته‌اند و برنامه‌های محلی را در سطح استان‌ها و شهرستان‌ها، استانداران و فرمانداران رأساً تعقیب می‌کنند^(۱۱). کار آنان با قانون شورای عالی شهرسازی که در تاریخ ۱۴۵۱/۱۲/۲۲ به تصویب رسیده، مطابقت دارد و مخصوصاً ماده پنج این قانون بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تعییرات آنها را به عهده استانداران و فرمانداران می‌گذارد. در این قانون در غیاب شوراهای شهر و شهرستان، اختیارات آنان به وزیر کشور محول شده است و وزیر کشور نیز اختیار خود را به استانداران محول می‌کند. از شکل قانونی فوق، اشکالاتی به شرح زیر حاصل می‌شود.
- ۲- همان‌گونه که در مورد انگلیس دیده شد، بین مقامات محلی (استانداران و فرمانداران) و دولت محترم جمهوری اسلامی ایران نیز مشکلاتی وجود دارد. به این ترتیب که برنامه‌های طرح‌های جامع را سازمان برنامه و بودجه و وزارت مسکن و شهرسازی هدایت می‌کنند، در حالی محصول کار مشاور بعد از تصویب شورای عالی شهرسازی جهت اجرا به استانداران و شهرداران سپرده می‌شود که آنها قانوناً زیر نظر وزارت کشور کار می‌کنند. این دوگانگی بخشی، اجرای برنامه‌ها را در سطح محلی یعنی استانی و شهرستانی کشور از هماهنگی کامل برخوردار نمی‌کند و عموماً طرح‌های تهیه شده در استان‌ها و شهرستان‌ها نیز با ابهاماتی توأم است. نحوه کار مشاوران و شرح خدمات آنها نیز این مشکل را بیشتر می‌کند^(۱۲). به این ترتیب که فرایند تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی در ایران خطی است و پس از پایان کار مشاور و تصویب آن، کار وی به پایان می‌رسد و طرح جامع پس از تصویب شورای عالی شهرسازی از طریق دیرخانه این شورا که در وزارت مسکن و شهرسازی مستقر است به وزارت کشور و از آن طریق به شهرداری‌های شهرهای کشور فاقد متخصصان شهرسازی‌اند، بنابراین درک نکات تخصصی طرح‌های جامع شهری برای

شهر را شوراهای انتخاب می کنند. در نتیجه شهردار نمی تواند هر کاری را که صلاح می داند انجام دهد. اما نحوه کار، ترکیب اعضا و اختیارات شورا نیز بسیار مهم است که باید به موقع نسبت به آن اقدام شود.

شورای عالی شهرسازی که سعی می کند بر مرکزیت تصمیم‌گیری تداوم بخشد، در سال ۱۳۵۱ به موجب قانون تأسیس شورای عالی و تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب تیرماه ۱۳۵۳ تأسیس می شود و علاوه بر وظیفه اظهار نظر درباره لواح و آینه‌نامه‌های شهرسازی و معماری، عهده‌دار تصویب طرح‌های جامع شهری و منطقه‌ای و طرح جامع سرزمین و همچنین ضوابط و مقررات شهرسازی می گردد.

این شورا از اولین روزهای استقرار خود و اصلاحات بعدی توانسته سرو سامانی به چگونگی تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهری بددهد و از سال ۱۳۵۱ تا ۱۳۷۰، حدود ۲۲۸ طرح جامع و مکان یابی شهرهای جدید از طریق این شورا به تصویب رسیده و برای اجرا به مقامات ذی‌ربط ارسال شده است (مقررات طرح‌های جامع و توصیه از آغاز تا ۱۳۷۹).

کار این شورا مانند کار هیئت دولت است، از جهاتی که در بالا به آن اشاره شد، مؤثر نبوده است و نکته‌ای مهم به نام «هماهنگی امور» در کار آنان بی‌رنگ است. آنها طرح جامع را تصویب می کنند و دبیر یا رئیس شورا آن را به وزارت کشور ابلاغ می نمایند. همان طوری که در بالا آمد، شهرداری و استانداری از نظر سازمانی زیر نظر وزیر کشور اداره می شود و مشاوران زیر نظر وزیر مسکن و شهرسازی طرح جامع را تهیه می کنند. شرح وظایف آنها را و همچنین اهداف طرح را این وزارتخانه و سازمان برنامه و بودجه تعیین می کنند و کلاً طرح در یک فضای تخصصی تهیه می شود و به یک فضای نیمه تخصصی (شهرداری‌ها) تحویل می گردد. از سوی دیگر شهرداران بنا به مقرراتی باید خودکفا باشند و اجرای سیاست های موجود در طرح‌های جامع که به آنها دیکته می شود نیاز به هزینه‌های سرسام‌آوری دارد و به ظاهر آنها مجبورند از هر راهی

طی چنین فرایندی کار مشاور در یک منطقه هرگز تمام نمی شود و او برای مدت معینی در اختیار شهرداری قرار می گیرد. این مسئله به این دلیل ضروری است که بلاfacسله بعد از تصویب و ابلاغ طرح جامع، طرح تفصیلی آن باید تهیه گردد و در اجرا ممکن است مسائل بسیاری پیش آید که مجدداً باید آن مسائل را مشاور متخصص حل و فصل نماید و به این ترتیب نیروی متخصص مشاور برای مدت درازی در اختیار شهرداری قرار می گیرد و شهرداری‌ها در تمام موارد توسعه شهری از این بدن تخصصی می توانند استفاده کنند. در حال حاضر چنین روش مطلوبی در کشور ما اجرا نمی شود و مشاور پس از پایان کار پی کار خود می رود و شهرداری می ماند با یک کار تخصصی پیچیده که در اجرای آن مشکلات بیشماری بروز می کند و کارمندان معمولی شهرداری حل این گونه مشکلات را به عهده می گیرند و نتیجه کار معمولاً مطلوب نیست.

در ایران تا موقعی که شوراهای شهر و شهرستان انتخاب نشوند و تا موقعی که مردم نقشی در تهیه و اجرای طرح‌های شهری پیدا نکنند و شرح وظایف و محتوای طرح‌های جامع شهری مت حول نشود، مسئله همچنان به صورت کنونی باقی خواهد ماند. نقش شوراهای جنبه‌های مثبت و منفی دارد. جنبه‌های مثبت این شورا وابسته به چگونگی افراد انتخابی آنها دارد. اگر در این باره به موارد سیاسی و نه به موارد تخصصی توجه شود، نباید توقع داشت که این شوراهای بتوانند کاری انجام دهنده و گرهی از مشکلات بگشایند. چون درک دقیق مفاد طرح‌های شهری نیاز به تخصص شهرسازی دارد، اگر افرادی که در این شورا عضویت می یابند از این تخصص بی بهره باشند، خواهند توانست نکات مثبت و منفی طرح‌ها را دریابند و تأثیری در پیشبرد امور ایجاد کنند. ولی اگر در عین سیاسی بودن متخصص هم باشند بهترین عملکرد در درک و تصحیح طرح‌ها خواهند داشت. شورای شهر با این مشخصات می تواند رابطه بین مردم و شهرداری‌ها را تأمین کند، هم از جهت توافق مردم با اجرائیات و هم از جهت تدارکات. این شورا می تواند طرح‌های غیرقانونی و غیرمردمی را کاهش دهد. مطابق قانون شوراهای^(۱۱) شهردار یک

طرح‌های تفصیلی، تنها به بروکف ساختمان‌ها خلاصه می‌شود و به این ترتیب کارایی این گونه طرح‌ها زیر سؤال می‌رود.

نتیجه‌گیری در ایران

تا زمانی که نظام معینی در جهت هماهنگی در بخش‌های وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها صورت نگیرد و وقتی که قوانین مدونی در چگونگی انتخابات شوراهای شهر و استان تهیه و به موقع اجرا گذاشته نشود^(۱۲) و تا موقعی که شورای عالی شهرسازی دقت لازم را در محتوای طرح‌های جامع شهری و اینکه چه کسانی آنها را تهیه کرده‌اند، نکند؛ نمی‌توان توقع داشت که فضاهای شهری شهرهای ایران سامان یابند. نتایجی که از ایران به دست آمده در ۵ بخش به شرح زیر ارائه می‌شود:

- ۱- عدم اجرای فاز سوم کار مشاوران شهرسازی، اجرای برنامه‌ها را در سطح محلی به استانی دچار اشکال می‌کند باید در این باره منابع مالی فاز سوم کار مشاوران طرح‌های جامع و تفصیلی تأمین گردد تا آنها بتوانند هنگام اجرای برنامه‌ها در سطح محلی به استانی به شهرداری‌ها کمک کنند.

- ۲- باید در انتخاب اعضاء شوراهای اسلامی شهر به تخصص کاندیداها توجه شود زیرا آنها با مسائل شهری برخورد می‌کنند و باید به شهرداری‌ها کنند. بدون تخصص در مورد شهرسازی و عمران شهری این گونه کمک‌ها امکان‌پذیر نیست. حدود اختیارات شوراهای نیز باید تغییر یابد: چرا که اگر آنها در رابطه با امور شهرداری‌ها اختیار نداشتند نمی‌توانند مسائل شهری را حل کنند.

- ۳- شورای عالی شهرسازی نیز باید اقداماتی در زمینه تصویب و اجرای طرح‌ها به شرح زیر انجام دهد:

- ۴- اگر دبیر شورا، وزیر مسکن و شهرسازی است پس شهرداری‌ها زیر نظر این وزارت‌خانه باید به وظایف خ عمل نمایند و اگر شهرداری‌ها زیر نظر وزارت کشور اس موارد مربوط به مشاورها و شهرسازی و هدایت کار نیز با

که بتوانند پول در بیاورند تا مثلاً طرح‌های بزرگی مانند بزرگراه‌های شمال تهران اجرا شود.

از سوی دیگر آقایان وزرای محترم عضو شورای عالی شهرسازی اصولاً افراد سیاسی سطح بالای مملکتی‌اند و طبعاً در بیشتر اوقات متخصصان شهرسازی نمی‌باشند. آنها اهداف و آرمان‌های سیاسی خود را ملاک عمل قرار می‌دهند و طرح جامع را که از سوی یک مشاور تهیه شده در وضعی کاملاً سیاسی قضاوت می‌کنند. البته گاهی پاره‌ای مسائل کاملاً تخصصی را به کمیسیون‌های ویژه ارجاع می‌دهند. مشاوران شهرسازی نیز غالباً معمارند و طرح جامع خاصی را که بیشتر نقشه‌های رنگی زیبایی‌اند، تهیه می‌کنند. این نقشه‌ها اگرچه زیبا هستند اما کمتر محتوای عملی شهرسازی و مردمی دارند و کمتر به نیازهای واقعی مردم پاسخ می‌دهند. مقیاس این نقشه‌ها معمولاً ۱:۱۰۰۰۰ است که در آن یک میلیمتر نماینده ۱۰ متر است و اگر مشاوری خطوط کنار یک بزرگراه را در آن با خط یک میلیمتری رسم کند (معمولًاً بیش از اینهاست) روی زمین ۱۰ متر زمین بلا تکلیف باقی می‌ماند. این خاصیت ترسیمی در تمام زمینه‌های طرح جامع صادق است و به این دلیل معمولاً طرح جامع شمایی از سیاست‌ها را نشان می‌دهد و اجرایی نیست و بلافاصله پس از تصویب و تحويل به شهرداری‌ها، می‌باید آنها به دنبال طرح‌های تفصیلی باشند اما آنها که غالباً از این نکته مهم ترسیمی اطلاعی ندارند، تصور می‌نمایند که می‌توانند طرح جامع را اجرا کنند و در عمل متوجه می‌شوند که این طرح اجرایی نیست و آن وقت به دنبال طرح تفصیلی می‌روند. این مسئله زمان معینی را تلف می‌کند و اگر دستشان به طرح تفصیلی نرسد، طرح جامع نیز کهنه و از حیز انتفاع خارج می‌شود و سپس سلسله امور همچنان می‌چرخد. تأمین نیازها فشار می‌آورند، طرح جامع باید تجدید نظر شود و سپس طرح تفصیلی تهیه گردد و چون بیشتر هزینه این گونه طرح‌ها را شهرداری‌ها می‌پردازند و هزینه مشاوران بسیار سنگین است، غالب شهرداری‌ها، طرح جامع را فازبندی کرده و تفصیل کارهای مختلف آن را خود تهیه می‌کنند. اما اغلب محتوای این گونه

میلیون تومان است. که در مقابل رقم خرید یک واحد مسکونی رقم ناچیزی است و مسئله‌ای را حل نمی‌کند.

در انگلیس نظام Mortgege مالی (Atkinson & Moon, 1994) بسیاری از مسائل را از سال ۱۹۷۰ تاکنون حل کرده است، در حالی که در ایران بسیاری از خانوارهای کم درآمد رقم ناچیزی در بانک مسکن به صورت پس انداز ذخیره می‌کنند و پس از رسیدن نوبت آنها با ۵ تا ۸ میلیون تومان دریافتی و منابع مالی خود واحد مسکونی مناسبی پیدا نمی‌کنند. زیرا قیمت‌های مسکن دائماً در حال افزایش است و منابع مالی خانوارهای کم درآمد هرگز به آن نمی‌رسد و دائماً این فضای خالی بین آنها و قیمت واحد مسکونی بزرگتر می‌شود. تنها مجلس شورای اسلامی محترم - دولت محترم جمهوری اسلامی می‌توانند با گذراندن قوانین مناسب و اجرای آن این مسئله را حل کنند.

یادداشت‌ها

۱- برای مطالعه بیشتر در این باره نگاه کنید به:

Michael Burton and David Nicholson. Local planning in practice Stanley Thornes Pub. 1990 Cheltenam.

۲- از مدارک دیگر (Ashworth 1954, Cherry, 1974) چنین بر می‌آید که در فاصله سالهای ۱۹۰۹ و ۱۹۱۹ در انگلیس متخصصان شهرسازی، دانشگاههای اکسفورد و کمبریج، حکومت و پارلمان انگلیس گروهی تشکیل دادند. این گروه مأمور بررسی مسائل شهری و نتایج اجرای قانون سال ۱۹۰۹ شد و نکات قوت و ضعف این قانون را تعیین کرد. در مجموع نتایج و بایدهای این مطالعه چنین بود: می‌باید مقامات و شوراهای محلی را در زمینه حل مشکلات خود یاری داد و امکاناتی از قبیل اعتبار، تخصیص زمین و مصالح، نیروی انسانی و فن آوری در اختیار آنان قرار داد و به صورت خاصی کار آنان را کنترل نمود و نتایج کار را به منظور چگونگی انجام کارهای بعدی، مورد بررسی قرار داد.

زیر نظر این وزارتخانه باشد. دلایل این مسئله چنین است که وقتی قرارداد مشاور با نظر و موافقت وزارت مسکن و شهرسازی منعقد می‌شود، هنگام تصویب طرح، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی که زیر نظر معاونت معماری و شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی است، این کار را انجام می‌دهد. مشاور نظرهای این دبیرخانه را بیشتر مورد نظر قرار می‌دهد تا طرح او تصویب شود. نظرهای وزارت کشور و شهرداری‌ها در این روند بسیار کم رنگ است. بنابراین بیشتر مسائل شهرهای مورد نظر و شهردارهای آنها بدرستی در طرح‌ها دیده نمی‌شود. تغییرات مورد نظر می‌توانند در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی، تأثیرات مناسبی داشته باشند و بازده طرح‌ها را بالا برند.

۵- خودکفایی شهرداری‌ها نیز مشکل بسیار مهمی را به فضای توسعه شهری اعمال می‌کند. شهرداری‌ها برای آنکه درآمد داشته باشند به انواع برنامه‌های مالی متولّ می‌شوند. از آن جمله تراکم فروشی است که جهات اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، تأسیساتی شهرسازی مهمی دارد که باید از طریق شهرسازان مورد بررسی قرار گیرد و اگر نتیجه این بررسی برای مکان معینی مثبت است، در آن مکان معین باید از این روش استفاده شود. خودکفایی شهرداری‌ها مخصوصاً در ارتباط با توسعه معاشر و تأسیسات شهری با مشکلات معینی مواجه می‌شود که باید حل آنها مورد توجه حکومت محترم جمهوری اسلامی باشد.

۶- با توجه به تجربیات انگلیسی‌ها در زمینه توسعه شهری و قانون سال ۱۹۹۵، نکته‌ای ظریف در زمینه توسعه شهری و روابط بخش خصوصی با آن و با بانک‌ها و بدنیهای مالی شهر، مطرح می‌شود که متأسفانه در ایران این نکته مورد توجه نیست. در انگلیس بخش بزرگی از هزینه یک واحد مسکونی از طریق وام بانکی یا غیربانکی تأمین می‌گردد و مؤسسات مالی با توجه به درآمد ماهانه خریدار واحد مسکونی، تقسیط می‌کنند. در ایران حداقل وام ۵ تا ۸

به وزارت مسکن و شهرسازی. مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های جامع (از آغاز تا ۱۳۷۰/۳/۱۳)، تهران.

HMSO. 1992. Planning Aspect of Britain, HMSO Publication Centre.

Buchanan C.D. 1968. Presentation of the gold medal of the TPT. J. Royal Town Planning Institute, 54(2): 44-55.

Buchanan C.D. 1972 The State of Britain, Faber and Faber, London.

Cherry, G.F.: 1974 The Evolution of British Town Planning. Leonard, Hill, Buzzard.

Atkinson, R. and Moon, G. 1994 Urban Policy in Britain. The City, the State and the Market, Macmillan Press Ltd. London.

Bruton, M. and Nicholson, D. 1995. Local Planning in Practice. Stanley Theanses Pub. Ltd. London.

McLoughlin, J. B. 1974. Urban and Regional Planning, a Systems Approach. Faber and Faber, London.

مجموع نتایج این گونه مطالعات، محتوای قانون ۱۹۱۹ را تشکیل می‌داد.

3- Planning Advisory Group.

4- Local Planning Authority

۵- نکات مذکور چگونگی شرکت مردم انگلیس را در نحوه تهیه و تصویب طرح‌های ساختاری نشان می‌دهد. از این طریق رضایت و همکاری مردم در چگونگی تهیه و اجرای چنین طرح‌هایی جلب می‌گردد. در این روند، مردم به عنوان یکی از منابع اجرای طرح تلقی می‌شوند. به این دلیل قوانین برنامه‌ریزی شهری در این کشور مشارکت مردمی را در نظر گرفته و از طریق مطالعات تفصیلی آن را به صورت عملی درآورده است.

۶- طرح‌های اجرایی عملی کوتاه مدت.

7- Structur plan

۸- اخیراً مقدمات انتخاب مربوط به شوراهای ایران نیز آغاز شده است و امیدواریم با انتخاب شوراهای، مسائل مورد نظر سامان یابد.

۹- در این باره اخیراً در سطح وزارت مسکن و شهرسازی گروهی مشغول بررسی شرح خدمات مشاوران برنامه‌ریزی شهری هستند.

۱۰- رک. به مطالب ارائه شده در برنامه‌های محلی انگلیس در همین مقاله.

۱۱- قوانین قبلی شوراهای دارای این مشخصات بودند که شهردار را شوراهای تعیین می‌کردند و بر کار او نظارت داشتند و هرگاه او بر خلاف قوانین و نظرات شورا عمل می‌کرد، او را از مقام خود خلع می‌کردند.

۱۲- قانون شوراهای شهری از سوی مجلس شورای اسلامی در دست اصلاح است ولی هنوز این کار تمام نشده است و نتیجه آن معلوم نیست.

منابع مورد استفاده

مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. ۱۳۷۱.

www.noandishaan.com