



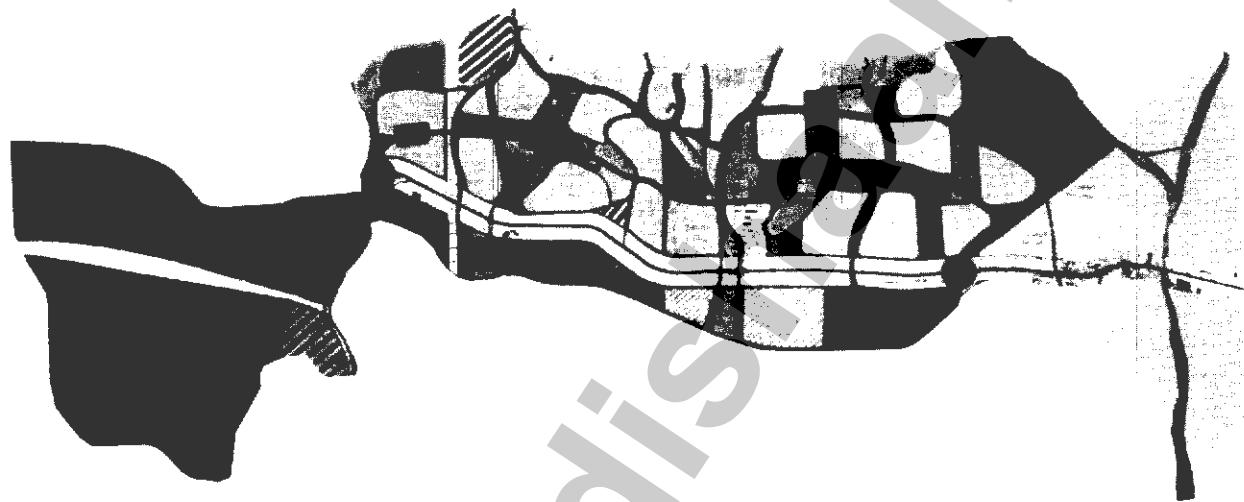
شهرها برای مردم ساخته می‌شوند؛ گاه چنان به این نکته به ظاهر بدینه در برنامه‌ریزی‌های شهری بی‌اعتنایی می‌شود که گویی برنامه‌ریزان برای خود - یا موجوداتی که الزاماً باید مانند ایشان بیندیشند، پسندند و عمل کنند - برنامه‌ریزی می‌کنند و بدون توجه به امکانات، محدودیت‌ها و ترجیحات بهره‌برداران الگویی را برای شهرسازی به کار می‌گیرند و ضوابطی را برای تحقق آن الگو وضع می‌کنند. البته طراح یا برنامه‌ریز هم نمی‌خواهد به دیدگاه‌های مردم بی‌توجهی کند، زیرا گمان می‌برد طراحی او منطبق بر خواسته‌های مردم و پاسخگوی نیازهای آنان است، اما در عمل محصول کار چنین مقصودی را برآورده نمی‌سازد. یکی از دلایل این رخداد بود شناخت کامل و به تبع آن عدم استفاده مناسب از ابزارهای برنامه‌ریزی است. یکی از مهم‌ترین ابزارهای در این زمینه، ضوابط حوزه‌بندي (۱) (منطقه‌بندي) و به ویژه حوزه‌بندي کاربری زمین است (۲). متأسفانه این ابزار مهم برنامه‌ریزی شهری که سال‌هاست در کشور ما برای اجرای طرح جامع (۳) ضروری تشخیص داده شده است و مورد استفاده قرار می‌گیرد نیز از این قاعده مستثنی نیست و پیشنهاد کنندگان، اعمال کنندگان و شهرروندان جملگی از نتایج حاصل از اعمال این ضوابط احساس نارضایتی می‌کنند، به همین مناسبت در این بحث برای آنکه ماهیت و هدف اعمال ضوابط حوزه‌بندي بهتر در کشود و تفاهem بیشتری در زمینه نحوه استفاده از این ابزار به دست آيد علاوه بر بررسی مفهوم و اهداف «حوزه‌بندي»، به کنکاشی کوتاه در زمینه منشاً و پیشینه این پدیده پرداخته می‌شود. ارزیابی، بررسی انتقادی و تبیین راه حل‌های استفاده بهینه از این ابزار، مجالی دیگر می‌خواهد، که در شماره‌های بعدی به آن پرداخته خواهد شد.

## حوزه‌بندي، ابزار یا مانع

پخش نسخت: مفهوم، اهداف و پیشنهاد حوزه‌بندي

نوید سعیدی رضوانی  
دکتر در شهرسازی

فصلنامه مدیریت شهری / شماره ۷ / پاییز ۱۳۸۸



#### ۱- تعریف حوزه‌بندی

آرلند و بتیک<sup>(۴)</sup> حوزه‌بندی را این گونه تعریف می‌کند:

«حوزه‌بندی عبارت است از تقسیم شهر به حوزه‌ها یا نواحی بر طبق کاربری حاضر و بالقوه آنها به منظور کنترل وجهت دادن به کاربری‌ها و استفاده از زمین‌ها»<sup>(۵)</sup>.

ویلام گودمن<sup>(۶)</sup> در کتاب اصول و روش‌های برنامه‌ریزی، این تعریف را برای حوزه‌بندی ارائه می‌کند:

«حوزه‌بندی اصولاً ابزاری برای تضمین آن است که کاربری زمین‌های اجتماع شهری در تعامل صحیح با یکدیگر قرار گیرند و فضای کافی برای هر نوع توسعه فراهم باشد. حوزه‌بندی کنترل تراکم توسعه را امکان‌پذیر می‌سازد و همچنین شرایطی را فراهم می‌کند که تسهیلات عمومی مانند خیابان، فضاهای گذران فراغت و سیستم‌های مربوط به تأسیسات زیربنایی در اختیار شهر و دنیا باشند. حوزه‌بندی همچنین رشد را به سمت نواحی مناسب هدایت می‌کند و برای نواحی موجود نیز تضمین نور، هوا و خلوت لازم را فراهم می‌سازد»<sup>(۷)</sup>.

در کتاب درآمدی بر برنامه‌ریزی شهری، از انتشارات وزارت امور سازمان‌های مدیریت محلی کانادا تعریفی اداری از حوزه‌بندی ارائه شده:

«حوزه‌بندی عبارت است از خواص و مقرراتی که سازمان مدیریت محلی (شهرداری) برای استفاده از اراضی و اینبه، مشخص کردن ارتفاع، حجم، موقعیت، اندازه، سطح اشغال، فواصل، مشخصه و نحوه استفاده از بناها و ساختارها به کار می‌پردازد. معمولاً خواص و مقررات حوزه‌بندی، مناطق مختلف را در یک نقشه مشخص می‌کند که برای هر یک از آنها سیاست‌های مجاز، حداقل اندازه قطعات تفصیلی، جلوخان و حیاط با بعد از عقب‌نشینی‌ها، حداقل ارتفاع بنا، حداقل تعداد پارکینگ‌های لازم و نظایر اینها مشخص شده است.

خواص و مقررات حوزه‌بندی با مسئله استحکام و ایمنی بناها، که خواص و مقررات ساختمان سازی برآن‌ها ناگذ است. سروکار ندارند»<sup>(۸)</sup>.

در کتاب برنامه‌ریزی در امریکا، تعریفی کارکردی از حوزه‌بندی ارائه شده است: «حوزه‌بندی سیستم جدیدی برای نظم دادن است و برای ایجاد ساختمان‌ها را به قسم مطلوب و در جای مناسب تشویق می‌کند»<sup>(۹)</sup>.

هیراسکار پژوهشگر هندی نیز با هدف ارائه تعریفی جامع از حوزه‌بندی در کتاب بنیادهای برنامه‌ریزی

### شهری چنین می‌نویسد:

«حوزه‌بندی به مفهوم ایجاد بخش‌ها یا حوزه‌های مسکونی، تجاری، صنعتی، اداری و اداره این بخش‌ها زیر نظر قانون و براساس ضوابط و مقررات است. این حوزه‌ها به منظور جلوگیری از استفاده نامناسب از زمین‌ها و ساختمان‌ها و محدود ساختن تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها در نواحی مختلف به وجود می‌آیند.

حوزه‌بندی بخشی مهم از فرایند برنامه‌ریزی شهری است. حوزه‌بندی نواحی متفاوت شهر را برای هدف‌های خاصی از بکارگیری مجاز ای سازد و از تداخل نواحی و مناطق مجاور یکدیگر جلوگیری می‌کند. به عنوان مثال از طریق حوزه‌بندی، ناحیه صنعتی در فاصله دورتری از ناحیه مسکونی قرار می‌گیرد، به گونه‌ای که از معرض گازهای خطرناک، دود و دیگر عوامل نامطلوب از این دست دور باشد» (۱۰).

بنابراین تعاریف ذکر شده می‌توان نتیجه گرفت که حوزه‌بندی، نوعی مقررات است که برای اجرای طرح کاربری زمین تدوین می‌شود. مقررات حوزه‌بندی، در یک نقشه (یا سری نقشه‌ها) شهر را به حوزه‌هایی تقسیم می‌کند و با برشمودن انواع استفاده‌های مجاز در هر حوزه، مقررات چگونگی استفاده از هر کاربری را در یک گزارش تدوین می‌کنند. این مقررات همچنین به گونه‌ای مشخص، حداقل اندازه قطعات، ارتفاع مجاز ساختمان‌ها، حداقل تراکم ساختمانی، حداقل فضای باز و حداقل سطح زیرینی و سطح اشغال ناها را مشخص می‌سازند» (۱۱).

**۲- پیشینه و شکل گیری مقررات حوزه‌بندی**  
مسئله حوزه‌بندی اولین بار در شهر نیویورک عنوان شد و بعد از آن، به شرحی که خواهد آمد، گسترش و عمومیت یافت و به صورت یکی از مهم‌ترین اجزای طرح‌های جامع درآمد. اما قبل از این تاریخ نیز مدیران شهری بنابراین ابتکارات شخصی، مقررات حوزه‌بندی را به نوعی اعمال می‌کردند. به عنوان مثال در دهه ۱۸۸۰ در شهر لس آنجلس موقعیت رخدان‌خانه‌ها با استفاده از این مقررات محدود شد (۱۲). شهرهای قدیمی مانیز نوعی حوزه‌بندی را پذیرفتند؛ به عنوان مثال در شهرهای ایران برخی از مشاغل بیشتر در بازار اصلی شهر و به صورت مجتمع در قالب راسته‌ها استقرار می‌یافتد و کمتر در مناطق مسکونی برآکنده می‌شدن و در حقیقت بازار منطقه تجاری شهر بود که در عین حال صنایع کوچک رانیز در خود جای داده بود. این شیوه استقرار، علاوه بر مزیت‌های دیگری که داشت، باعث دور شدن مشاغل مزاحمتی نظیر مسگری و آهنگری که سروصدای زیادی داشتند از مناطق مسکونی می‌گشت (۱۳).

به هر حال در طول قرن‌های متتمدی، حکمرانان شهرها آنچه را مالکان املاک، می‌توانستند (با نمی‌توانستند) در زمین تحت تملک خود انجام دهند، مشخص کرده بودند. اولین مقرراتی که برای کنترل کاربری زمین در امریکا وضع شد، این نامه‌ای بود که مالکان اراضی را از اسیب رساندن به دیگر شهرهای ایالتی خریب دارایی شان منع می‌کرد. به عنوان مثال، شهرداری سُستن در سال ۱۶۷۲ قانونی را وضع کرد که به موجب آن ساختمان‌ها باید از مواد احتراق ناپذیری نظیر سنگ و آجر ساخته می‌شوند، بیست سال بعد این شهرداری مکان‌یابی کشتنارگاه‌ها و کارگاه‌های فرآوری پیه و مانند آن را محدود کرد. اما منشاء مقررات حوزه‌بندی به مفهوم جدید آن به نخستین این نامه جامع حوزه‌بندی که در سال ۱۹۱۶ تصویب شد بر می‌گردد؛ «این قانون که به وسیله شهرداری نیویورک به تصویب رسید تا آن زمان نوآورانه بود» (۱۴). البته مشخص ساختن کاربری‌های زمین برای بخش‌های مختلف شهر چندان جدید نبود بلکه آنچه جنبه ابداعی داشت مجموعه جامع این مقررات بود. برای اولین بار مجموعه ضوابطی برای کل شهر درباره کاربری مجاز زمین، ارتفاع ساختمان و محل ساختمان‌ها تدوین شد. این امر با تهیه سه مجموعه بزرگ از نقشه‌های حوزه‌بندی به همراه متنی برای توضیح آن، صورت پذیرفت. این نقشه‌ها و متن همراه آن، مقرراتی را که برای هر بلوک و هر قطعه زمین در داخل محدوده شهر کاربرد داشت مشخص می‌ساخت.

این طرح واکنش‌هایی را در بخش‌های دیگر کشور برانگیخت و «طی پنج سال بعد از تصویب آن، ۷۶ شهر قوانین مشابهی را وضع کردند. این رقم تا سال ۱۹۲۶ به ۵۶۴ شهر افزایش یافت.

همین شرایط در سال ۱۹۶۱، هنگامی که نیویورک طرح جامع خود را به طور کامل اصلاح کرد، اتفاق افتاد. در آن زمان این شهر محدودیت‌های ارتفاعی را حذف و مقررات حجمی تغییرپذیرتری را جایگزین آن کرد و



تداييری را نظير کنترل تراکم به منظور افزایش ميزان فضای باز به اجرا درآورد. اين بارنيز شيوه هاي پيشگامانه نيوپورك، مورد استفاده شهرهاي سراسر اين کشور قرار گرفت.

طرح حوزه بندی نيوپورك در سال ۱۹۱۶ و تمام قوانین الگوبرداری شده از اين طرح، سه حوزه را برای کاربری زمين مشخص ساخت: مسکونی (منحصر آ)، تجاری که در آن استفاده مسکونی نيز مجاز بود، و تاحدود(۱۵) که به آن صنعتی نيز اطلاق می شود.

براساس اين سистем در حوزه نامحدود که بيشتر نواحي پر تراکم شهر و ترکیات پيچده ای از کاربری هاي زمين را شامل می گشت، کاربری ها می توانستند با يكديگر همزيستي داشته باشند. متقاب تصويب طرح حوزه بندی نيوپورك، اکثر شهرها حوزه صنعتی را جايگزين حوزه نامحدود ساختند که در آن استفاده هاي تجاری - و نه مسکونی - مجاز بود. منطق اين جدای، ترافيك، صدا، دود و مواد رايد صنعتی بود که با مناطق مسکونی تنااسب نداشت، اگر چه با افزايش تعداد صنایع تمیز و تجارت هايی که دارای پرسنل كمتر از ۱۰ نفر بودند اين منطق نفوذ خود را ز دست داد.

مقسررات حوزه بندی معمولاً پس از ساخته شدن شهرها مورد استفاده قرار می گرفتند؛ از اين رو ناچار صرف نظر از دقت به کار گرفته شده در برنامه ريزی کاربری هاي زمين، تعداد زیادی از کاربری ها نمي توانستند با مقررات حوزه بندی انطباق يابند و



حوزه بندی بخشی مهم از فرایند برنامه ريزی شهری است.

حوزه بندی نواحي مختلف شهر را برای هدف هاي خاصی از

يکديگر مجزا می سازد و از تداخل نواحي و مناطق مجاور

يکديگر جلوگيري می کند

سازجام کاربری هاي غير منطبق با طرح حوزه بندی حذف و موارد منطبق جايگرين می شدند. چون اين ممانتع به جراین نياز داشت، معمولاً کاربری هاي زمين غير منطبق تاجايی که درجه عدم انطباق آن افزایش نمي يافتد، مجاز شمرده می شد.

گاهي اختلاف بين کاربری زمين واقعی و کاربری مجاز اوضاع تأسف باري را به وجود می آورد. ممکن بود ساكنان يک ساختمان غير منطبق در دريافت بيمه، گرو گذاشتند و يا جواز ساختمان برای تعمير و توسيع، با مشكل مواجه شوند. نتيجه اين اختلاف سرمایه می توانست از رونق افتادن نواحي اطراف باشد.

اصولًا تصويب طرح حوزه بندی به علت نارضایتی برخی از تجار صاحب نفوذ فدرالمند و اصلاح طلبان دولتی که فعالیت ملکی داشتند انجام پذيرفت. اين افراد به دنبال قانون و مقرراتي بودند که حافظ دارایی و تضمین کننده توسعه منظم نواحي تحت تملک شان باشد و الگوهای با تبات کاربری زمين را برای ايشان به ارمغان آورد. از جمله صاحبان فروشگاه هاي تيفاني، تيلر و ساكس لرد و سپاري از فروشگاه هاي معتبر ديگر، به حرکت شركت هاي صنعتي به سوي مناطق معروف تجاری شهر اعتراض کردند. به همين ترتيب بسياری از مؤسسات انحصاری

جدول انواع حوزه‌ها و کاربری‌های مرتبط

حوزه	کاربری‌های مرتبط	نحوه
۱- مسکونی	نواحی، درنظر گرفته شده عمدتاً برای نوساخه مسکونی، توصیه کاربری‌های غیربررسکونی معزز، ردیفی با پروژه‌سازی «مجتمع سازی» * لازه، بویی، مجتمع‌های مسکونی - در حد نیاز و با کسب همچو - مسکن است.	نانهای نک یا چند واحدی، به به صورت
۲- تجاری	نواحی در نظر گرفته شده عمدتاً برای فروشگاهها و مغازه‌های تجاري در طبقه همکف با واحدهای مسکونی با کاربری تجاري شناخته شده مصرف	فروشگاهها و مغازه‌های تجاري در طبقه همکف با واحدهای مسکونی با کاربری تجاري شناخته شده مصرف
۳- تجاری / مسکونی	نواحی در نظر گرفته شده عمدتاً برای ساختمان‌های تجاري و مسکونی (فروشگاهها و مغازه‌های تجاري، ناساب کاربری تجاري به وسیله مساقط مستول تهیی سه شده و از ۴- فرد سطح زیرین تجاوز نمی‌کند)	نوسخه مختلف مسکونی و تجاري، ناساب
۴- تجاری	نواحی در نظر گرفته شده عمدتاً برای فروشگاهها، مغازه‌های تجاري و اداری، مساجد مسجدهای تجاري به وسیله مساقط مستول	فروشگاهها، مغازه‌های تجاري و اداری، مساجد
۵- صنایع عمومی / ورزش	نواحی در نظر گرفته شده عمدتاً برای اسنایع عمومی، بازی و تخصصی برای صنایع عمومی استالدار، بازی و تخصصی که حداقل ۵- زمانی، هر بیان و جزء اینها) مساجدهای تجاري به وسیله مساقط مستول	استالدار، بازی و تخصصی که حداقل ۵-
۶- اداری	نواحی در نظر گرفته شده عمدتاً برای اداره، تراکمی، همراه با میزان اداری	زمین‌های تخصیصی برای میزان اداری
۷- اداری	نواحی در نظر گرفته شده عمدتاً برای اداره، تراکمی، همراه با میزان اداری	زمین‌های تخصیصی برای میزان اداری
۸- اداری	نواحی در نظر گرفته شده عمدتاً برای اداره، تراکمی، همراه با میزان اداری	زمین‌های تخصیصی برای میزان اداری
۹- اداری	نواحی در نظر گرفته شده عمدتاً برای اداره، تراکمی، همراه با میزان اداری	زمین‌های تخصیصی برای میزان اداری

دیگر نیز با این امر مخالفت ورزیدند و شروع به فعالیت‌های تبلیغاتی بر ضد کارخانه‌های سازنده پوشاسک، کردند(۱۶). کاربری‌های نامتناسب موجب تردد گاری‌های دستی، کامیون‌ها و کارگران می‌شدند. این کارگران با مشتریان فروشگاه‌های گران قیمت و هتل‌ها و باشگاه‌های خصوصی در هم می‌آمیختند و حفظ مشتری برای این مکان‌ها را مشکل می‌ساختند. در نتیجه‌های این فروشگاه‌ها، هتل‌ها و باشگاه‌ها به ناچار نقل مکان کردند و در اغلب موارد جون این مکان‌ها ارزش قلی خود را نداشتند، مقدار هنگفتی از هزینه سرمایه‌گذاری را از دست دادند. این بود که در سال ۱۹۰۷ گروهی از تجار خیابان پنجم نیویورک سعی کردند این خیابان را که مرکز مهم تجاری شهر بود از هجوم کارخانجات مصون بدارند. آنان خواستار اقدامی شدند که با منع مالکان مجاور از فوخرت یا الجاره دادن آزادانه به تازه واردانی که با آن منطقه هماهنگی نداشتند، شرایط رقابت خصوصی بازار را تغییر دهد. این افراد در میان اصلاح طلبان حکومتی هم پیمانانی یافتدند که دارای ساقطه طولانی در مبارزه به منظور وضع قانونی بودند که حداقل سطح نور و هوای برای ساختمان‌های آپارتمانی در نظر می‌گرفت. آنان در سال ۱۸۸۷ مجلس قانونگذاری را مقاعد کردند تا قانون قیمه مستقلات را با محدود کردن ارتفاع تمام ساختمان‌های نوساز اصلاح کند. برای این پیگیری‌ها در سال ۱۹۰۱، قانون دیگری به تصویب رسید که برطبق آن برای هر آپارتمان، ارتفاع معین مجاز بود. این حد ارتفاع ۱/۵ برابر پهنای عریض ترین خیابانی بود که قرار بود هر ساختمان مسکونی جنب آن ساخته شود(۱۷).

اصلاح طلبان با کسب موفقیت در قانونمند کردن ساختمان‌های آپارتمانی، نظر خود را معطوف ساختمان‌های تجاری کردند که قانون مستقلات در مورد آن به کار نمی‌رفت. آنان در اثر آتش‌سوزی‌ای که برای شرکتی موسوم به ترای انگل شرتویست(۱۸) در سال ۱۹۱۱ رخ داد و موجب مرگ ۱۴۶ کارگر گردید، با حمایت فزاینده‌ای برای کنترل ساختمان‌های تجاری مواجه شدند.

اصلاح طلبان کمیسیونی را تحت عنوان کمیسیون مشورتی ساختمان‌ها و ارتفاع بنا تشکیل دادند و تلاش همین کمیسیون منجر به تصویب قانونی گردید که کاربری زمین، حوزه‌بندی و حجم و مکان ساختمان‌ها را محدود کرد. آنان می‌دانستند که مالکان خواهان بالاترین میزان سود در سرمایه‌گذاری خود هستند و در نتیجه مقاومت‌هایی را بروز خواهند داد، چرا که بربط قانون جدید بنا کردن ساختمان‌های دارای کاربری ناسازگار با کاربری‌های همچوار، و یا برآفرانش ساختمان‌های عظیم‌الجهة‌ای که مانع در برابر خوشید و اسمان بود، ممنوع شده بود و سرمایه‌گذاران را از دستیابی به بالاترین میزان سود باز می‌داشت. از جمله چالش‌های مهیم که قوانین حوزه‌بندی با آن مواجه شد، دعوایی بود که شرکت بنگاه معاملات املاک امیر در مورد روستای اکلید واقع در آهای مطرح ساخت. اراضی این روستا ۱۶ مایل مربع را در امتداد ساحل دریاچه اری(۱۹) در شمال کلیولند اشغال می‌کند. این روستا هنگامی که در سال ۱۹۲۲ طرح حوزه‌بندی جامع را که از قانون شهر نیویورک الگو گرفته بود مورد استفاده قرار داد، دارای جمعیتی ده هزار نفری با مزارع و خانه‌های برون شهری پراکنده بود. دو خط آهن و سه راه اصلی عریض همراه با خیابان زیبا، دستیابی آسان به یک منطقه شهری رو به رشد را می‌ساخت. با اجرای قانون حوزه‌بندی در این منطقه ملک شرکت امیر به سه منطقه تقسیم گردید. بزرگترین و شمالی‌ترین باریکه زمین که در امتداد راه آهن گسترش یافته بود در گروه «نامحدود» طبقه‌بندی گردید. جنوبی‌ترین باریکه که ۱۵۰ فوت از خیابان اصلی به عقب امتداد یافته بود منحصرأ برای ساخت منازل مسکونی یک یادو خانواری در نظر گرفته شد. نوار پهن ۴۰ فوتی بین این دو هم‌بدین منظور و هم برای ساخت آپارتمان و

#### ادمه جدول انواع حوزه‌ها و کاربری‌های منطقه

تصویب طرح حوزه‌بندی به علت نارضایتی  
برخی از تجار صاحب نفوذ قدر تمند و  
اصلاح طلبان دولتش که فعالیت ملکی داشتند  
انجام پذیرفت. این افراد به دنبال قانون و  
مقرراتی بودند که حافظ دارایی و تضمین کننده  
توسعه منظوم نواحی تحت تملک شان باشد و  
الگوهای با ثبات کاربری زمین را برای ایشان به ار مقام آورد

پیش‌بینی و ترسیم کاربری‌های مناسب، یا مقدار موردنیاز برای هر کاربری مجزا، نیست. امیر با این بحث هر فلسفه حوزه‌بندی را به مبارزه طلبیم. این دعوی در ژانویه ۱۹۲۶ در دادگاه عالی مورد بررسی قرار گرفت و قاضی آن، ای دادگاه محل را نقض کرد و در توضیح رأی چنین نوشت:

«با تفکیک ساختمان‌های مسکونی، تجاری و صنعتی، امنیت و مخصوصیت سکونت را به آغازش می‌نهد و با کم شدن ترافیک در بخش‌های مسکونی، تصادفات خیابانی خصوصاً در مورد کودکان کاهش می‌یابد، همچنین ایجاد مراکز تجارتی و اداری در این مناطق می‌تواند از ترافیک خیابان‌ها دور شود».

### ۳- چار چوب و محتوای اسناد حوزه‌بندی

حوزه‌بندی با تعیین میزان جمیعت و حجم و نوع فعالیت در هر حوزه شهری، فضای لازم برای کاربری‌های عمومی و شبکه‌های رفت و آمد و زیربنایی رانیز پیش‌بینی می‌کند. بدین ترتیب برای بهبود وضع موجود و مطلوب ساختن رشد آتی، حوزه‌بندی تمهیدات لازم را برای نهادهای اداره شهربازی فراهم می‌سازد و مالکان زمین‌ها و صاحبان سرمایه و ساکنان شهر نیز با توجه به مقررات حوزه‌بندی می‌توانند از چگونگی بهره‌مندی از املاک و سرمایه‌شسان در ثبات و امنیت اطلاع یابند. کوشش مالکان در تعییر حوزه‌بندی درجهت کسب سود بیشتر، تنها با وجود روال، قانون، شفاف و نهادهای مردم سالارانه باسخنگو، قابل تکثیر و حل مسالمت‌آمیز است.<sup>(۲۲)</sup>

حوزه‌بندی می‌تواند مثبت (مانند تعیین کاربری‌های مشخصی برای نواحی) و یا منفی (مانند حذف کاربری‌های مشخصی برای نواحی) باشد<sup>(۲۳)</sup>; ممکن است با حفظ وضع موجود کاربری زمین‌ها یا تغییر بسیار در وضع موجود انجام گیرد. همچنین ممکن است بدون وجود طرح جامع شهر تنها در حد استفاده از معیارهای هماهنگی در مجاورت یا جدایی کاربری‌ها تهیه شود که البته حوزه‌بندی برآساس برنامه‌ریزی کاربری

زمین و طرح جامع شهری صحیح تر است، تا بدین ترتیب ضمن ساماندهی وضع موجود بتوان به مدیریت رشد و تحقق توسعه مطلوب نیز نایل شد(۲۴).

همانگونه که قبلاً اشاره شد، برای هر حوزه ضوابط و مقرراتی درخصوص کاربری‌های مجاز، مشروط و منوع و اندازه زمین، مکان، ارتفاع و تراکم ساختمانی و گاه چگونگی زمین مشخص می‌شود و به پیوست آن، حدود هر حوزه بروی نقشه شهر تعیین می‌گردد که تمامی آنها باید مورد تصویب مراجع قانونی (عموماً شورای شهر) قرار گیرد و سپس برای اجرا به شهرداری ابلاغ شود.

برای انواع حوزه‌بندی‌های نامی توان الگوی مشابهی در نظر گرفت ولی تقسیمات متداول حوزه‌بندی بدین شرح است(۲۵):

- ۱- مسکونی به تفکیک تراکم‌های کم یا زیاد و یا تک واحدی مستقل تا چند واحدی مجتمع.
- ۲- تجاری به تفکیک خرد و عدمه فروشی و یا مراکز محلی، منطقه‌ای، شهری و برای دسترسی سواره (مانند کتابخانه‌ها).
- ۳- صنعتی به تفکیک صنایع عمومی و ویژه و یا صنایع غیر مزاحم و مزاحم و یا سبک و سنگین.
- ۴- فضای سبز و باز به تفکیک کاربری کشاورزی، فراغتی و بنای‌های عمومی.
- ۵- حساس زیست محیطی (مانند حریم رودخانه‌ها و دالان‌های طبیعی).
- ۶- ساختمان‌های اداری و خدمات عمومی (مانند آموزشی، درمانی و مذهبی).
- ۷- تأسیسات شهری (مانند برق، آب، گاز، مخابرات و فاضلاب).
- ۸- پایانه‌ها و انبارها.
- ۹- نظامی و انتظامی.
- ۱۰- زمین‌های ذخیره شهری.

حوزه‌بندی در واقع حداکثر کمیت‌ها و حداقل کیفیت‌ها را در توسعه کالبدی شهر روش می‌کند؛ زیرا مین در شهر حکم منبعی نادر را دارد که باید مورد حفاظت جمعی قرار گیرد.

**۱- کاربری‌های عمومی و شبکه‌های رفت و آمد و زیربنایی رانیز پیش‌بینی می‌کند**

نامه	حوزه	دسترسی	عنوان
۱- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۲- رودخانه و چاه	حوزه و دیگر موادی که از آن می‌باشد	فکسی کار و سرمهای این حوزه	حوزه و دیگر موادی که از آن می‌باشد
۳- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۴- رودخانه و چاه	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۵- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۶- رودخانه و چاه	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۷- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۸- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۹- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۰- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۱- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۲- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۳- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۴- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۵- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۶- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۷- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۸- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۱۹- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۲۰- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۲۱- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۲۲- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۲۳- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۲۴- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است
۲۵- اراضی و جاری	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است	بسیار سختی و سبب ایجاد محدودیت	حوزه در مطر گرفته، نسبتاً بدبخت است

- ۸- واحد تحقیقات و طرح‌های ویژه و وزارت امور سازمان‌های مدیریت محلی کشور، در آمده بوده‌نامه بریزی شهری، ترجمه مینو زاد، شهرداری تهران، تهران، ۱۳۷۶، صفحه ۵۶.
- ۹- Barry Gullionworth, **Planning in the USA**, Routledge, London and New York, 1997, P.6.
- 10- G. K. Hiraskar, **Fundamental of Town Planning**, Dhanpatrai and Sons, Delhi, 1989, P. 39.
- 11- ن. ک. احمد سیدی‌پور، کتاب سیز راهنمای شهرداریها، جلد دوم: کاربری زمین شهری، مرکز مطالعات برندهاریزی شهری وزارت کشور، تهران، ۱۳۷۸، ۱، صفحه ۵۷.
- 12- احمد ظهیری، «قویان شهرسازی در ایالات متحده آمریکا، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، ۱۳۷۵، ۱، صفحه ۲۶.
- 13- ن. ک. حسین سلطان زاده، «مفهوم برترانجی شهر و شهرشناسی در ایران، شر آمی، تهران، ۱۳۸۵، ۱، صفحه ۴۵۱-۴۶۱.

