

۶- بررسی جایگاه حوزه‌بندی در نظریه‌های مهم شهرسازی در شهرسازی نیز به مانند سایر علوم، مکاتب متعددی ظهر کرده است که اگرچه در اغلب موارد صرفاً به منظور تبیین پدیده‌های شهری تئوریزه نشده‌اند، و در واقع به سایر حوزه‌های علمی و گاه هنری نیز مرتبط‌اند، اما جملگی ایده‌های مشخصی را در مورد شهرسازی اعم از برنامه‌ریزی و طراحی شهر ارائه کرده‌اند. از جمله این مکاتب می‌توان به مدرنیسم اشاره کرد که در حدود چهار دهه (از ۱۹۳۰ تا ۱۹۷۰) بر شهرسازی و معماری و هنر تسلطی بی‌رقیب داشت. با توجه به همین امر، بررسی خود را از این مکتب شروع می‌کنیم.

۶-۱- مدرنیسم (۱)

مدرنیسم یا نوگرایی، گرایشی که از قرن نوزدهم شروع به رشد کرد و در قرن بیست به اوج شکوفایی خود رسید، مهم‌ترین گرایشی است که عقاید مشخصی را سبب به حوزه‌بندی ارائه کرده است. ایده‌های نظریه‌پردازان این مکتب بیش از هر جنبش فکری دیگر شکل دهنده‌یافت شهری حوزه‌بندی شده قرن بیست بوده است و به همان نسبت نیز بیش از هر مکتب دیگری مورد تحسین و تمجید، و یا انتقاد و سرزنش قرار گرفته است.

اصول کلی عقاید نوگرایان از طریق بیانیه منشور آتن که در سال ۱۹۲۳ در کنگره جهانی معماران مدرن در آتن ارائه گردید و بعداً به دست لوکوربوزیه به تألیف درآمد، دست یافتنی است. مدرنیست‌های نیز به مانند اکثر اندیشه‌ورزان شهرسازی قرون نوزدهم و بیست که از اوضاع ناسیمان شهرها بعد از انقلاب صنعتی متأثر بودند، به شدت از شرایط زندگی غیرانسانی - خصوصاً برای

حوزه‌بندی؛ ابزار یا مانع

**بخش پایانی: تحول در مفهوم
کارکوهای حوزه‌بندی**



طبقات پایین جامعه - در شهرهای صنعتی ناراحت بودند. در ماده نهم از منشور آتن چنین آمده است: «جمعیت بسیار متراکم شده است. در داخل قسمت قدیمی شهرها (مثل ناحیه‌های گسترش یافته شهرهای صنعتی قرن بیست) تعداد ساکنان به هزار و حتی به هزار و پانصد هزار می‌رسد... این تراکم انبوی از «لانه‌های رایه وجود می‌آورد که دارای این علائم است: ۱- کمبود سطح قابل زندگی برای هر فرد؛ ۲- کافی نبودن پنجره به طرف خارج؛ ۳- کمبود آفتاب؛ ۴- بروز یا حضور همیشگی میکربها (سل و جز آن)؛ ۵- کمبود یابودسر وسیلهای بهداشتی؛ و بالاخره ۶- از بین رفتن حجاب همزیستی خانوادگی به علت تقسیم‌بندی غلط فضای داخلی خانه‌ها، استقرار نادرست خانه‌ها، و همچین حضور همچواری‌های ناسازگار». (۲)

در ماده داین منشور نیز چنین آمده است: «در بخش‌های پر جمعیت شهر، شرایط سکونت، به دلیل فقدان فضای سبز قابل استفاده و بالاخره به دلیل نگهداری نکردن از ساختمان‌ها، وضع بدی یافته است. این وضع به دلیل وجود ساکنان با سطح زندگی پایین و نامرفة، که نمی‌تواند به تنها به وسائل پیشگیری از بیماری‌های دادست پایند، به وحامت می‌گراید (مرگ و میر حتی به بیست درصد هم می‌رسد)... قصابی که گوشت فاسد به مردم بفروش محدود می‌شود ولی قانون توافق می‌کند که به ساکنان فقیر، خانه فاسد تحمیل شود. برای ثروتمند شدن بعضی خودخواهان، اجازه داده می‌شود که عوقب وخیم مرگ و میری وحشتناک که ناشی از انواع بیماری‌هاست، بر جامعه تحمیل شود». (۳)

منشور آتن بعد از ذکر نایسماانی‌های زندگی شهری، راه حل مسئله راقوانین شهری محکمی می‌داند که تأمین کننده رفاه و عدالت شهری باشد، و حکومتی مقندر نیز آن را پشتیبانی کند. ماده ۱۵: «از طریق مقررات شهری جدی می‌باشد برای همیشه محروم ماندن اعضای خانواده‌ها از نور و فضای باز، ممنوع گردد».

ماده ۸۵: «لازم و فوری است که هر شهر با تثبیت برنامه خود قوانینی را وضع کند که اجراسدن آن برنامه را می‌سازد». اصل ۹۱: «برای گذشت از حیطة نظر به عمل، همکاری عوامل زیر نیز لازم است: قدرتی سیاسی، آن گونه که خواستارش هستیم، یعنی روش بین، معتقد، مصمم به اجرای بهترین شرایط زندگی، جماعتی فهیم و قادر به درک و درخواست آنچه مختصان برایش پیش‌بینی کرده‌اند و وضعیت [مناسب] اقتصادی که شروع و به پایان بردن کارهای هرچه عظیم‌تر را ممکن بدارد».

در تمام این موارد، تکیه به قدرتی مسلط برای اجرای قطعنامه مقررات شهرسازی، ضروری تلقی می‌شود. بیشترین دغدغه مدرنیست‌ها شکلات و تنگاه‌های مسکن بوده است، به طوری که آنان بیشترین نیروی خود را صرف طرح و حل مسائل «خانه» کردند. در ماده ۱۲ منشور چنین آمده است: «سلامتی هر کس تا حد زیادی بستگی به آن دارد که از شرایط طبیعی پیروی کند. آفتاب که بر هر پدیده زندگان سلطه دارد، می‌باشد به خانه‌ها وارد شود و پرتو خود را که خامن

مدر نیسم یا تو گرایی، مهم ترین گرایشی است که عقاید مشخصی را نسبت به حوزه‌بندی ارائه کرده است. ایده‌های نظریه پردازان این مکتب بیش از هر جنبش فکری دیگر شکل دهنده بافت شهری حوزه‌بندی شده قرن بیستم بوده است و به همان نسبت نیز بیش از هر مکتب دیگری مورد تحسین و تمجید، و یا انتقاد و سرزنش قرار گرفته است

پژمرده نشدن زندگی است در آنها بگستراند. هوا، که درخت‌ها خاصمن نوع و پاکی آن هستند، می‌باشد از ذراتی که در آن معلق‌اند و همچنین از گازهای مضر پاک شود. وبالاخره، فضای باز می‌باشد در همه شهر توزیع گردد... آفتاب، سبزه و فضای باز سه عنصر اصلی شهرسازی [اند]».

برای رفع نیاز شدید به مسکن خصوصاً برای طبقات محروم، و همچنین برای پاسخگویی به کیفیت مسکن به لحاظ پرخورداری از نور، هوا، تابش، آفتاب و فضای سبز، پژوهش‌های خانه‌سازی حجیم و بلند مرتبه به عنوان تهاراه حل مشکل مسکن از جمله مهم‌ترین دغدغه‌های بایان این مکتب گردید.

نوگرایان برای مفهوم حوزه‌بندی تعییر خاصی قائل بودند. آنها عملکردهای شهر یا نیازهای انسان شهری را به چهار طبقه (سکونت، تفریح، کار، رفت و آمد) تقسیم می‌کردند و برای هر یک فضایی خاص در نظر می‌گرفتند. به عقیده ایشان، این چهار نوع فضای باید دارای جیظه مشخص باشند و نباید داخل یابند و موجب مراحتی یکدیگر شوند. علت آنکه در «بلند مرتبه سازی»، برج‌های مسکونی رانه در جوار خیابان‌ها بلکه در دل فضای سبز مطرح می‌گردند - بجز دلایل ذکر شده قبلی - آن بود که به عقیده آنان، دو عملکرد رفت و آمد و سکونت مخل یکدیگرند و باید از یکدیگر جدا باشند. در ماده ۱۶ منشور آتن چنین آمده است: «ساختمان‌هایی که در طول جاده و در اطراف محل تقاطع آنها بنا شده‌اند، به علت وجود سروصدای گرد و خاک و گازهای مضر محیط، برای سکونت مساعد نیستند. به این ناسازگاری می‌باشد به شکل مناسب توجه شود و بالاخره فضاهای مستقل برای سکونت و رفت و آمد مشخص گردد. در آن صورت خانه به خیابان و پیاده‌زی و آن چسبیده تجواده بود و بناهای مسکونی در فضاهای مناسبی استقرار خواهند یافت که در آنها می‌توان از آفتاب و هوای پاک و سکونت لذت برد. رفت و آمد به بخش‌های با مسیرهای کندرو برای پیاده‌ها، و مسیرهای مناسب برای وسایط نقلیه تندرو و تقسیم خواهد شد؛ و این دو در عین اینکه کار مشخص خود را التجام می‌دهند، تنها در صورت اقتضا به خانه‌های مسکونی نزدیک می‌شوند».

البته ایده حوزه‌بندی قبل از طرح در منشور آتن به طور جدی به وسیله تونی گارنیه در «شهر صنعتی» مطرح شد: «پژوهه «شهر صنعتی»، امکانات سکونت جمعیتی در حدود ۳۵ هزار نفر را فراهم می‌آورد که رقمی است مشابه با رقم پیشنهادی برای باغ شهر هاوارد. البته هاوارد در «باغ شهر» خود فقط تعدادی از صنایع کوچک و متوسط را در بر می‌گیرد اما پیرامون محله‌های مسکونی جای داده بود. لیکن گارنیه در طرح خویش، شهری نسبتاً بی اهمیت را به سوی یک مجموعه صنعتی عظیم هدایت کرد. گارنیه تقریباً برای اولین بار شهر را براساس عملکردهای خاص تفکیک کرد و شهری را به تصویر کشید که بخش‌های مختلف آن براساس عمق‌دهایش مکان یابی شده‌اند. او صنایع را به گروه‌های مختلف تقسیم کرده و بخش‌هایی از صنعت را که

مضراتی برای محیط پیرامون خود داشتند - مانند کوره‌های ذوب آهن - در دورترین فاصله از شهر قرار داده بود؛ در حالی که در قسمت‌های نزدیک‌تر به مناطق مسکونی، صنایع چون نساجی را - که نسبتاً پاکیزه‌تر و کم زیان تر بودند - جای داده بود.

در سال ۱۹۲۰ وی ساختن یک محله مسکونی جدید را براساس خط مشی مطالعات نظری خویش آغاز کرد، لیکن زمین موردنظر بسیار محدود و در بین یک مجموعه صنعتی آرینده محصور شده بود. نتیجه عملی، از نظریات گارنیه بسیار فاصله گرفته بود، زیرا فضای ساخته شده بسیار متراکم تر بود و فضاهای سبز بین ساختمان‌ها به میزان زیادی نقصان یافته بودند؛ و این اندیشه که شهر باید به سان یک «باغ ملی بزرگ» باشد در عمل چنان رنگ باخت که اثری از آن بر جای نماند».^(۴)

اما پژوهترین و مؤثرترین نظریه پرداز نوگرا که ایده حوزه‌بندی را در نظریه و عمل مورد پشتیبانی قرار داد، لوکوربوزیه بود. او در نقد شهرهای معاصرش چنین می‌نویسد: «زمان آن رسیده است که خط سبز کوئنی شهرهای مان را رها کنیم - خط سبزی که از آن طریق بنها برهم ایناشه شده‌اند، خیابان‌های باریک پراز سروصدای مملو از بوی بدیزین و زباله که در هم پیچیده شده‌اند، و طبقات ساختمان‌ها تمامی پنجره‌های شان را ببروی زباله‌ها باز کرده‌اند. شهرهای بزرگ برای امنیت ساکنان شکلی بسیار متراکم یافته‌اند و باین حال لازم را برای پاسخگویی به واقعیت‌های جدید ندارند».^(۵) در مقابل، وی طرح شهر را راشاهه می‌کند: «شهر در خشان مشخصاً عنصر اصلی آموزه (دکرین) شهرسازی لوکوربوزیه را نمایان می‌سازد. او یک «شهر سبز» با بنای‌های مرتتفع را طراحی کرد. در این طرح، ساختمان‌ها که برستون‌های بنا شده بودند، این امکان را فراهم می‌کردند که تمامی سطوح زمین برای عبور و مرور بیاده‌ها در نظر گرفته شود.

باغ‌های تعبیه شده بربام، بر فراز بام‌ها گسترش شده بودند. شبکه جاده‌ها و فضاهای مخصوص پارکینگ‌ها، در ارتفاع ۵ متري سطح زمين قرار داشتند. بلوک‌های آپارتماني در تناسب با نور تابش خوشيد در اطراف جيماطاهای باز و وسیع قرار می‌گرفتند. طرح اين شهر به گونه‌ای داراي عناصر يك «شهر خطی» نيز بودند. اماكن مناسب برای صنایع سیك و سنگین و همچنین فضاهايي برای انبارها به موازات مناطق مسکونی امتداد بافتند (۷). از بين تاکيدات ویژه لوکوربوزيه، می‌توان به اعتراض او به خيابان‌های داراي کاربری مختلف اشاره کرد: «خيابان - راهرو با دوسياده رو كه بين خانه‌های بلند نفس نفس می‌زند، می‌بايد میان برود. شهرها اين حق را دارند که چيزی جز قلاعی پر از راهرو باشند... | در شهر در خشان [قهقهه] خانه‌ها و مكان‌های استراحت بروی مهتابی‌ها و بام‌ها و مكان‌های تجاري با ارزش نقل مكان داده شده‌اند. لازم است که تعداد خيابان‌های کوتني تا دو سوم کاهش يابد. تعداد تقاطعها ارتباط مستقيم با تعداد خيابان‌ها دارد. اين بحرانی عظيم در تعداد خيابان‌ها است. تقاطع خيابان‌ها دشمن آمد و شد است. تعدد خيابان‌هاي کوتني از طريق تاریخي دور دست معناي گردد که نزدیک به دوره ماست. حمایت از مالکيت، تقریباً هیچ استثنایی کوچک‌ترین کوره راه به روستایی بدوي رانگه داشته و آن را به کوچه و حتی خيابان بدل ساخته است. راه مال رو، راه انسان‌ها، کوچه‌هایي اين چنین در هر ۵۰ متر، ۴۰ متر، ۱۰ متر و... همديگر راقطع می‌کنند. چه اعتشاش و انسداد مسخره‌ای!» (۸)

۱-۶-نقد و بررسی

مدرنيست‌ها از جمله نظروراني بودند که با هر گونه اختلاط کاربری مخالفت می‌کردند و می‌خواستند با تفکيك دقیق کاربری‌ها از یكديگر، شهری را به وجود آورند که عاری از هر گونه بودگی و مزاحمت باشد. اما تجارت بعدی نشان داد که ايده‌های نوگرایان که در عمل مورد سوء استفاده طفرداران افراطي سرمایه‌داری نيز قرار گرفته بود، با ناکامی روپر گشت. مجتمع‌های مسکونی تک عملکردي که حاصل کاربرد اندیشه‌های مدرن هار در زمينه حوزه‌بندي بود، از سوئي فاقد پویایی و تحرک و تنواع لازم برای زندگی شهری بودند و از سوی دیگر از نظر شخص‌های همچون سرانه‌فضای سبز و بازي به دليل محدودیت‌های اقتصادي در وضع مطلوب قرار نداشتند. (۹) همچنین تک عملکردي بودن نواحي شهری ضمن افزایش دادن سرانه سفرها، موجب تراکم ترافيك و جمعیت در مرکز تجاري شهر و نواحي مشابه تک عملکردي در برخی ساعات روز و تخلیه آن در اوقات دیگر می‌گشت که در هر دو حالت مطلوب نبود. اين کاستي‌ها موجب گردید که ساير نظريه‌پردازان انتقادات جدي را متوجه آيده حوزه‌بندي - که در قسمت‌های بعدی مورد بررسی قرار می‌گيرد - سازند.

۲- انسان گروايي (شهر انسان)

نظريه‌پردازان شهر انسان به برخی عماران که نقش عمده‌اي در شهرسازی دوره مدرن بر عهده داشتند حمله می‌گردند. اين گروه معتقد بودند که به شهر و ساخت شهر يابيد به صورت بين رشت، اي نگريسته شود، اينان بدين ترتيب نوعی برنامه‌ريزی شهری را مطرح می‌کنند که در آن يابد جغرافي دان، جامعه‌شناس، تاریخ دان، دوان شناس، اقتصاددان و عماران با هم شرکت داشته باشند و در اعماق شهر را فقط عماران تساند. اين گروه به نقش انسان در برنامه‌ريزی اهمیت می‌دهند و معتقدند که در تفکر عماران مدرن، ترجيحات انساني به اندازه لازم در نظر گرفته نمي شود. همچنین اينان کارکرده‌گرایي مدرنيستي را مورد انتقاد قرار می‌دهند و شهر را در درجه اول مكانی فرهنگي می‌دانند.

اين نظریه نقش برنامه‌ريزی را به عنوان عاملی در کاهش بزهکاري گوشزد می‌کند و ديدی هجران زده نشيست به گذشته شهرهای بزرگ دارد. همچنین اين گروه مسئله سرانه‌ها، استانه‌ها و معيارهاي مناسب زندگي را مطرح می‌کنند (۱۰). يك از نظریه‌پردازان معروف اين مكتب خانم جين جيكابز است که نظریات بس ياری در زمينه حوزه‌بندي کاربری‌ها دارد.

جيin جيكابز از متفکران مكتب انسان گرا از متقidan شهرسازی آينده گرایه شمار مي‌رود. جي كابز در مورد حوزه‌بندي اظهار مي‌دارد: «بستان، اولين شهر امریکایي بوده که طرح يك منطقه فرهنگی «ضدغونني شده» را به اجراد آورده است. شورای خاصی در سال ۱۸۳۹، ايجاد [بنیاد] «حافظت فرهنگی» را که «مشخصاً به نهادهایي بازیگری هنری، علمی و آموزشی» اختصاص می‌يابد، اعلام مي‌دارد. اين تصميم با شروع حضيس ارام و طولانی اين شهر، به عنوان، رهبر فرهنگی شهرهای امریکایي، همزمان می‌شود. شايد اين به معناي رابطه علت و معلولی نباشد و شايد مكان يابو، نهادهای فرهنگی در خارج از شهر و جدایي آنها از زندگي روزمر، چيزی جز نشانه و عارضه انحطاطي بوده باشد که به آيدیگر دلایل، از پيش اجتناب ناپذير شده بود. اما يك چيز قطعی است، و آن اينکه مرکز (شهر گهنه) بستان به گونه‌ای دهشتناک به مضلي

نداشتن نوعی آمیختگی مناسب از عملکردهای اولیه دچار است و به خصوص از داشتن عملکردهای شبانه و عملکرد فرهنگی زندگی (نه موزه‌ای) محروم است.

تراکم سنگین مسکونی، همزمان با بافت شهری فشرده، برای تأمین تنوع و عملکرد کامل شهر موردنیاز است. از زمانی که «اینzer هاوارد» با بررسی بیغله‌های لندن چنین نتیجه گیری کرد که برای نجات ساکنان این بیغله‌ها می‌باید زندگی شهری را رها کرد، امور کاملاً دگرگون شده است. پیشرفت‌های انجام گرفته در زمینه‌های مختلف پژوهشی، بهداشت، بیماری‌های مسری، گوارشی، قانونگذاری کاریه‌گونه‌ای انقلابی شرایط خطرناک و رقتباری را که زمانی همزاد اجرایی زندگی در شهرهای بزرگ بودند، دگرگون کرده‌اند.^(۱۱)

جیکاپز «خیابان وآل استریت نویورک را که لوکوربوزیه آن را بسیار تحسین می‌کرد، کاملاً فاقد تسهیلات می‌داند. این خیابان بسیار روتمند به دلیل بالا رفتن قیمت زمین در آن و فقدان کاربرد مسکونی، خدماتی کاملاً نارساندارد. ممکن است کسی به دنبال مدرسه، تئاتر یا چای خانه رومانیایی نباشد، ولی وآل استریت حتی فاقد اماکن اساسی مانند همیرگر فروشی‌ها و رستوران‌ها و محل‌های خرید مایحتاج اولیه است، چون بقای چنین الزامات شهری تنها از طریق جمعیت ساکن در محل امکان پذیر است. به این ترتیب او حوزه‌بندی رانفی می‌کند و به دفعه از اختلالات کاربری‌ها می‌پردازد.^(۱۲)

جیکاپز از طرفداران پروپرچر ص کاربری‌های مختلف، و از مخالفان جدی نقیکی آنهاست. به نظر او رهجه محله شهری متتنوع تر باشد، جذاب‌تر است و عامل اصلی ایجاد جذبیت نیز اختلالات کاربری‌ها و وجود کاربری‌های تجاری، تفریحی، فرهنگی و هنری در کنار کاربری مسکونی است، او از تغییر کاربری فضاهای خالی بالای مقاومت‌ها (در بخش‌های تجاری) به کاربری مسکونی حمایت می‌کند و آن را شرط تأمین امنیت این نواحی در ساعت‌های انتهایی روز می‌داند.

۱-۲-۶- نقد و بروزی

راه حلی که انسان گرایان - و از جمله خانم جیکاپز - برای کاهش آثار حوزه‌بندی ارائه می‌دهند، قابلیت تعیین ندارد. در واقع نمی‌توان در همه جا ساختار خیابان‌های قدیمی را که مبتنی بر کاربری مختلف است جایگزین ساختارهای فعلی کرد. ایده اختلالات کاربری‌ها به نحوی که نظارت دائمی بر خیابان وجود داشته باشد در هر نقطه از شهر اجرشدن نیست و تراکم‌های مختلف ساختمانی و جمعیتی اجازه به کارگیری الگویی واحد را نمی‌دهد. به عنوان مثال، در مناطق کم تراکم تقاضای لازم برای ایجاد مؤسسه‌های فرهنگی و هنری وجود ندارد.

انتقادات انسان گرایان به دیدگاه‌های مدرنیستی، اگرچه حاصل پدیدارشدن آثار اجرای این دیدگاه‌های این دینم از نیم قرن است و از این رونا حد زیادی مستدل و پذیرفتی است، اما به دلیل آنکه وی در بی‌این انتقادات گزینه‌های متعدد و قابل اجرایی را ارائه نکرده است، کافی به نظر نمی‌رسد.

نوگرایان برای مفهوم حوزه‌بندی تعبیر خاصی قائل بودند. آنها عملکردهای شهر پایانه‌های انسان شهری را به چهار طبقه سکونت، تفریح، کار، رفت و آمد)

نقسیم می‌کردند و برای هر یک فضایی خاص در نظر می‌گرفتند. به عقیده ایشان، این چهار نوع فضا باید دارای حیطه مشخص باشند و باید تداخل یابند

۳- شهر پایدار^(۱۳)، شهر تراکم^(۱۴) و بوم شهر^(۱۵) شهر را پایدار شهری است که دارای چنان پایه اقتصادی باشد که نه تنها کمترین اثر نامتلوبی را بر محیط زیست بر جای نگذارد، بلکه در احیا و ارتقای کیفیت آن نیز مؤثر باشد. صنعت و تجارتی که برپایه اصول پایداری متکی باشد باید اساس اشتغال و پایه اقتصادی شهر را تشکیل دهد. برای آنکه پایداری در شهر بتواند ارزش و اعتبار لازم را بیابد، باید جنبه‌های اجتماعی را نیز در بر گیرد. بنابراین به مواردات توجه به مسائل زیست محیطی، شهر پایدار باید به سوالات اجتماعی و انسانی نیز توجه داشته باشد. منظور از ایجاد و حمایت از محیط‌های انسانی فعال، فضاهای زندگ و شهرهای ایست که کیفیت بالایی را برای زندگی شهر وندان شان فراهم آورند. اکنون به وضوح دیده می‌شود که الگوهای توسعه شهری در اغلب نقاط جهان - خصوصاً در کشورهای در حال توسعه - از نظر اجتماعی و روانی مطلوبیت لازم را ندارند. شهرها و سکونتگاه‌های موجود به هیچ وجه مطابق با معیارها و ضوابط شهرسازی نیستند. مرآت شهری اغلب فرسوده و خالی از فعالیت شده‌اند. حومه‌های شهری فاقد روحیه شهری و به نسبت منکی برآتومیبل‌اند. مردم هردم بیشتر از پکیدیگر جدامی شوند، الگوهای کاربری زمین سرمبای تکیک و جداسازی قشرهای مختلف بر حسب درآمد و اشتغال استوار است، و این خود ریشه در توزیع نامتعادل و غیر منصفانه امکانات و موقعیت‌های دارد.

اما در شهر پایدار تأکید بر تسهیل تردد عابر پایاده، ترکیب و اختلالات کاربری‌ها و گسترش عملکردهای اجتماعی به عنوان عامل وحدت‌بخش بنایها و فضاهای عمومی است. از این دیدگاه پایداری باید به ایجاد جامعه‌ای مبتنی بر عدالت و برآسری بینجامد. همیشه می‌توان این سوال را مطرح کرد که: پایداری برای چه کسی؟ باید توجه داشت که شهر پایدار باید برای همه افراد از هر نژاد، فرهنگ، سن، شغل و درآمد یکسان باشد و تنوع اجتماعی و فرهنگی را ترغیب کند.

شهر پایدار، شهری است که تنوع در آن وجود داشته باشد و مورد حمایت مردم قرار گیرد و تکنیک و جدایی فضایی گروه‌های درآمدی و اجتماعی چندان وجود نداشته باشد، و کلیه افزاد و گروه‌های خدمات و تسهیلات اساسی دسترسی داشته و ساکنان دارای موقعیت‌هایی برابر باشند.^(۱۶) دقت در راهکارهایی که برای تحقق شهر پایدار ارائه شده است نیز نشان می‌دهد که بسیاری از آنها - از جمله موارد زیر - به نحوه حوزه‌بندی کاربری‌ها ارتباط پیدا می‌کنند.

کاهش اتکا به خودرو، و به ویژه خودرو شخصی، در جایجا به

تلقیق برنامه ریزی کاربری زمین با برنامه ریزی حمل و نقل، و تزدیک کردن مبدأ و مقصد از طریق حوزه‌بندی صحیح، محدود ساختن زمانی و مکانی ترد خودروهای شخصی، اولویت دادن به مسیرهای پیاده و دوچرخه و اتوبوس (به ترتیب)، ارائه خدمات با استفاده از رایانه و ارتباطات راه دور، قیمت‌گذاری توافقگاهها و راهها و جز اینها.

افزایش فشرده‌گی کالبدی در توسعه شهری

افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی، هدایت توسعه کالبدی شهر به صورتی متراکم و در مسیرهای خطوط سریع حمل و نقل همگانی، ایجاد مراکز متعدد شهری در منطقه کلانشهری با تناسبی بین جمعیت و فرصت‌های اشتغال در هر یک، روی اوردن به الگوهای دهکده شهری (۱۷) برای محله‌های مسکونی، و جلوگیری از خوش (۱۸) توسعه به حوزه و ماندن اینها با ایجاد کاربری مختلط (۱۹).

۱-۳-۶- شهر متراکم و شهر پایدار

پیاده کردن مفهوم شهر متراکم از طریق متراکم‌سازی، نمونه‌ای از اقدامات انجام شده برای رسیدن به شهرهای پایدار است، شهر پدیده‌ای همگن نیست ولذا شهر متراکم می‌تواند به روش‌های گوناگون تعریف شود. ایجاد شهر متراکم می‌تواند به شکل متراکم‌سازی ساختمان یا متراکم‌سازی فعالیت باشد؛ و در هر یک از فرآیندهای نیز بدل‌های نامحدودی وجود دارد. توسعه متراکم می‌تواند در اشکال گوناگون توسعه مجدد، توسعه جدید در اراضی خالی قلبی و یا تبدیل انجام بگیرد. فعالیت ایجاد تراکم می‌تواند به افزایش تعداد ساکنان ناحیه، افزایش اشتغال یارفت و امد مرتبه اشتغال، افزایش ترافیک در جاده‌ها یا افزایش استفاده از زمین یا ساختمان‌های موجود منجر گردد. به علاوه، هر یک از این نوع متراکم‌سازی‌ها مشخصه‌ای ویژه و منحصر به خود دارد، که شکل متراکم‌سازی تحت تأثیر آن مشخصه (از لحاظ طرح یا مقیاس) قرار می‌گیرد. متراکم‌سازی از لحاظ مقیاس زمانی می‌تواند طیفی از توسعه‌های دورتر و بزرگ‌تر، تازدیک‌تر و کوچک‌تر را دربرگیرد (۲۰).

۲-۳-۶- بوم شهر و شهر پایدار

مفهوم بوم شهر بر ارتباط طبیعی توسعه شهر با بستر طبیعی آن انکار دارد؛ به این معنی که توسعه و رشد و تحول شهر، ضرورتاً به حیات طبیعی آن وابسته است. در Eco نیز مفهوم Ecopolis - به معنی خانگی یا بومی - توجه دادن به این نکته است که شهر باید برایه ملاحظات بومی شکل بگیرد (۲۱).

تک عملکردی بودن نواحی شهری ضمن افزایش دادن سوانح سفرها، موجب تراکم ترافیک و جمعیت در

مرکز تجاری شهر و نواحی مشابه تک عملکردی در برخی ساعت‌های روز و تخلیه آن در اوقات دیگر

می‌گشت که در هر دو حالت مطلوب نبود

بوم شهر شهری است پایدار و شهری که می‌تواند به زندگی ساکنان معنی بدهد، بدون اینکه پایگاه اکولوژیکی را که برآن اتکا دارد تخریب کند. این دید باید در بازارسازی بافت‌های موجود شهری، و توسعه‌های جدید در اطراف شهرها و شهرهای جدید به کار گرفته شود. این فکر که طبیعت تنها منابعی را در اختیار می‌گذارد که انسان باید از آنها استفاده و (یا سوء استفاده) کند، باید کنار گذاشته شود.

لئون کرایسر در مورد طرح توسعه «بوندبرگ» (۲۲) در شهر دور جسترنگلیس، چنین می‌گوید: «شهر سازی تحدیدگرای مدرنیست اما حوزه‌بندی تک عملکردی کار می‌کند. در نتیجه رفت و آمد مردم بین مناطق از طریق شریان‌های مصنوعی، مشغولیت ذهنی اصلی طراح است. با این کار طراح نوعی الگوی شهری به وجود می‌آورد که ضد اکولوژیکی است، زیرا به اتفاق وقت و انرژی و زمین می‌انجامد». (۲۳) کرایسر این وضعیت را در مقابل «شهر خوب» یا شهر اکولوژیکی قرار می‌دهد که در آن «کل عملکردهای شهری» در فاصله‌ای سازگار و مطبوع بیاده قرار می‌گیرد. چنانچه شهر به محلی امن برای دوچرخه سواران و عابران بیاده بدل گردد و استفاده از وسایط نقلیه موتوری محدود شود، در این صورت گام مهمی به سوی ایجاد شهر اکولوژیکی برداشته خواهد شد.

یکی از مواردی که در این چارچوب پیشنهاد شده، کاربری‌های مختلط است. در این زمینه تأکید اصلی این است که توسعه‌های متکی بر کاربری‌های مختلط که عملکردهای مسکونی و اشتغال را باهم تلقیق می‌کنند، این امکان را برای مردم به وجود می‌آورند که تزدیک به محل کارشان زندگی کنند؛ و بدین ترتیب میزان رفت و آمد در شهر کاهش می‌یابد. این فکر به شدت مورد استقبال قرار گرفته؛ به طوری که اینده‌کده‌های شهری از آن ناشی شده است.

مفهوم دهکده‌های شهری در سکونتگاه‌ها و بخش‌هایی از شهر تبلور پیدامی کند که به مردم اجازه می‌دهد پیاده به سر کار، محل خدمت و پایانه‌های حمل و نقل بروند.

۳-۳-۶- نقد و بررسی

مفاهیم شهر پایدار، شهر متراکم و بوم شهر در دو دهه اخیر دریی نقش مبانی و عملکرد تفکر مدرن پدید آمد. حفاظت

فعال از محیط شهرها، با توجه به منابع و بهره‌برداری بهینه از امکانات طبیعی در هر سه مفهوم مورد تأکید است. همچنین در تمام این مقاهم، استفاده مناسب از اراضی شهری از طریق کاربری مختلط و پرهیز از حوزه‌بندی غیرمنطف مورد توجه قرار گرفته است. تنها عارضه‌ای که این نظریات را تهدید می‌کند، اختلال انجام فعالیت‌های واکنشی به وسیله مدافعان آنها در قبال زیاده‌روی‌های قبلی در بهره‌برداری مسروقات از محیط شهری – و از جمله تکیک غیرمنطف کاربری‌ها و اتخاذ روش‌های افراطی برای جiran آثار روپرورد مردن – است.

۷- ایده‌های نو در حوزه‌بندی

حوزه‌بندی مختلط

توجه به کاربری مختلط عمدتاً در عکس العمل به الگوی سکونت تک خانواری در حومه‌های سیز به وجود آمد. سراسر امریکای شمالی بُر است از «حومه‌های سیز». در این حوزه‌ها «خانه‌های ویلایی» (تک خانواری) مجزا از هم در جمنی وسیع قرار گرفته‌اند، حیاط‌های آنها محوطه‌سازی شده است، کودکان در پارک ها بازی می‌کنند، دودکش هیچ کارخانه‌ای هوا را آلوده نمی‌سازد، و هیچ کس هم در این مکان مقدس خانوادگی کار نمی‌کند. (۲۴) فرضیه عمومی برنامه‌ریزان این بود که این حوزه‌های تک عملکردی همان چیزی است که مردم می‌خواهند: اما تجربه سکونت در چین مناطقی، نتایج دیگری به مبار آورد و بسیاری از مردم در تلقی حومه‌های سیز سنتی به عنوان «محیط مسکونی مطلوب» تردید کردند. آثار مستقدانی نظیر جیکابز و نیمون نیز در تضییف این الگوی سکونت مؤثر بود.

ازش‌های فرهنگی و میزان اختلاط کاربری‌ها

بکی از جنبه‌هایی که در زمینه اختلاط کاربری‌ها مورد توجه محققان قرار گرفته، این است که ارزش‌های فرهنگی مورد توجه شهر و ندان بر میزان اختلاط کاربری‌ها تاثیر می‌گذارد. اگر جامعه شدیداً طبقاتی باشد، معمولاً طبقات فرادست مایل نیستند که طبقات دیگر به محل زندگی آنها راه یابند و از اسرار و ابعاد زندگی آنها مطلع شوند. بنابراین قواعد حوزه‌بندی که مشوق جدایی کاربری‌ها – حتی کاربری مسکونی – بر حسب تراکم باشد، مورد حمایت این گروه قرار می‌گیرد. از سوی دیگر در جامعه‌ای که اموزش و اجتماعی شدن کودکان از طریق سازوکارهای طبیعی نظیر اشتانی کودکان با مشکلات اجتماعی، مشاغل مختلف، موقعیت‌های مختلف اجتماعی و نظیر اینها شوند، مورث حمایت این گروه قرار کاربری‌ها به نحوی که کودکان توانند با تنوع فضای اجتماعی – کالبدی شهر آشنا شوند، مورث حمایت قرار نمی‌گیرد و بر عکس، اختلاط کثیف شده کاربری‌ها مورد توجه واقع می‌شود. چند نفر از جغرافی دانان شهری امریکایی در این زمینه تحقیقاتی انجام داده‌اند که در ادامه خلاصه آنها ذکر می‌شود:

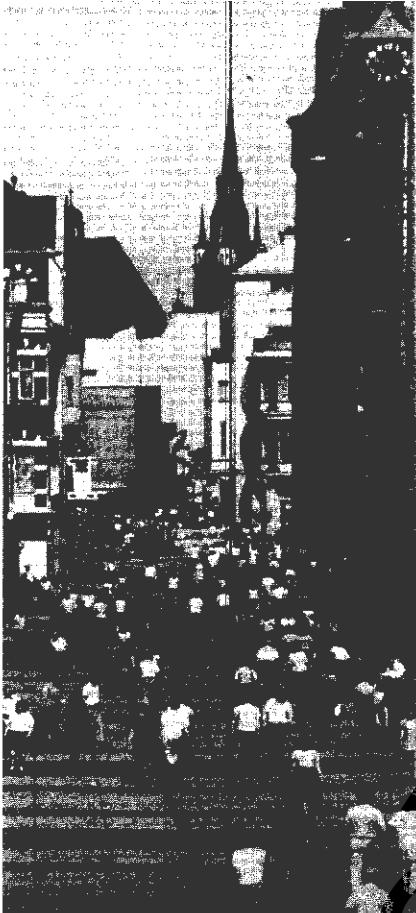
گربلر (۲۵) مقایسه‌ای بین جنبه‌های فضایی ساخت و سازهای بعداز جنگ را در شهرهای ایتالیایی با شهرهای انگلیسی انجام داد. در اولی، کاربری‌های مسکونی بالای مقاذه‌ها مکانی بایی شدند، به گونه‌ای که مخلوط بزرگی از کاربری‌ها پدیدار گشت. در انگلستان، برنامه‌ریزان فشار زیادی برای مجزا ساختن کاربری‌ها وارد کردند. گربلر می‌گوید که این تفاوت را باید براساس الگوهای فرهنگی هر جامعه تبیین کرد، که می‌تواند خصوصی گرایی انگلیسی یا ارزش

ضمیمه (۲۶) ایتالیایی باشد. از سوی دیگر، اگر چه گربلر از این فراتر

نمی‌رود، لکن میرسون (۲۷) تا جایی بیش می‌رود که می‌گوید بین فرهنگ و فضای ویند ویژه‌ای وجود دارد. این پرسش رامطرح می‌کند که آیا این تصادفی است که میدانچه سن مارکو در ونیز مرکز فعالیت‌های شهری است: از زمین ترین بولوار پاریس متناسب با خصوصیت تمایل به نمایش دشمنان، تجارت، فعالیت‌های فرهنگی، مذهبی و بسیاری دیگر از فعالیت‌ها. او این وضعیت را بآینه‌چه که در پاریس – همان جایی که گرایش به دیدار و گردش خود رامی نمایاند – رخ داده است، مقایسه می‌کند. بزرگ‌ترین بولوار پاریس متناسب با خصوصیت تمایل به نمایش است. این بولوار فرست اجتماعی مطلوبی را برای گردشگاهی که در آن افراد بتوانند بینند و دیده شوند، فراهم می‌کند. بنابراین آن چیزی که در ایتالیا در یک میدان متتمرکز شده، در فرانسه در یک بولوار امتداد یافته است. (۲۸)

از سوی دیگر در سال‌های اخیر حرکت‌هایی برای بازیابی ارزش‌های از دست رفته نظریه پویایی و شادابی فضای شهری آغاز گردید و در سراسر جهان پیشرفت‌به جنبه‌های روان‌شناسانه و اجتماعی در طراحی ساختمان‌ها و فضاهای عمومی توجه شد. از جمله تعدادی از شهرهای اروپایی مقرراتی وضع کرده‌اند که به موجب آن ساختمان‌های اداری باید در طبقاتی بالاتر از طبقه همکف ساختمان مستقر شوند، یا بر آنها از عرض ۵ متر تجاوز نکند. به هر صورت، دیف کردن فعالیت‌های مرتبط با مردم در امتداد خیابان، به ایناشتگی آنها برروی هم و در ساختمان‌های بلند و حجمی ترجیح دارد. توان مشاهده تحرکاتی که در فضاهای عمومی جریان دارد، خود مشوق حضور در این محیط هاست. اگر کودکان بتوانند خیابان و زمین بازی محله را از پنجره‌های خانه خود بینند و دوستان خود

جیکابز از طرفداران پروراقد من
کاربری‌های مختلط، و از
مخالفان جدی تفکیک آنهاست.
به نظر او هرچه محله شهری
متنوع‌تر باشد، جذاب‌تر است و
عامل اصلی ایجاد جذابیت نیز
اختلاط کاربری‌ها وجود
کاربری‌های تجاری، تفریحی،
فرهنگی و هنری در کنار کاربری
مسکونی است



را که در آن بازی می‌کنند بستانست، به حضور در میان آنها تشویق می‌شوند. در مورد بزرگسالان نیز می‌توان مثال‌های را از بسطه میان دیدن و تمایل به مشارکت ذکر کرد. باشگاه‌ها و مراکز تجمع محله‌ای پنجره‌های بیشتری به طرف خیابان داشته باشند عموماً اعضاً بیشتری را نیز به سوی خود می‌کشند. مغازه‌داران بیش از دیگران از ارتباط ساختمان و خیابان خبر دارند و از این رو می‌کوشند مغازه خود را در جایی مستقر کنند که بیش از هرجای دیگر در معرض رفت و آمد مردم باشد و با بتیرن‌های بزرگ و رو به خیابان افاده پاده را به ورود به مغازه دعوت کند.

فاصله گرفتن ساختمان‌ها از برخیابان نیز بیوند آن دورا ضعیف می‌کند. کتابخانه‌ای با پنجره‌های کوچک که ۱۵۰ متر از برخیابان فاصله دارد، و کتابخانه‌ای با پنجره‌های بزرگ و رو به پیاده‌رو در واقع نماینده دووضع متفاوت است، که در اولی کتابخانه‌ای از دور دیده می‌شود و در دومی کتابخانه‌ای که عملاً مسورة استفاده است. در سیاری از موارد مخصوص کردن مردم و فعالیت‌ها در پشت دیوارها منطقی به نظر نمی‌رسد.

جین جیکاپز نیز از الگوی سکونتی عمومی که آپارتمان‌هارا روی مغازه‌ها (تا ۴ طبقه) قرار می‌دهد، دفاع می‌کرد. در این الگو، همان طور که در دهکده گرینویچ در شهر نیویورک مشاهده می‌شود، خیابان‌های باریک در دو طرف پدیدار شده است و فضاهای بزرگ باز نظیر بارک در آن وجود ندارد.

به طور خلاصه می‌توان مهم‌ترین نتایج اجرای حوزه‌بندی مختلط‌آر منظر مدافعان آن به شرح زیر برشمود:

- ۱- ایجاد تعادل بین کاربری مسکونی و کاربری‌های اشتغال‌زا.
- ۲- امکان ایجاد تعادل بین زوج کار و مسکن ناشی از تعادل کاربری مسکونی و کاربری‌های اشتغال‌زا.
- ۳- اشتغال موحّب وابستگی و ارتباط مستمر فرد با شهر می‌شود و به همراه خشنودی حاصل از تأمین در آمد می‌تواند احساس تعاق را تقویت کند.

۴- سهولت در تأمین نیازهای اساسی زندگی در شهر.
۵- تأمین امنیت به واسطه امکان نظارت‌های غیررسمی شاغلان.
۶- تعادل کاربری مسکونی و تجاری در سطح محله‌ها به تقویت ارتباطات اجتماعی می‌انجامد.
۷- تکافوی امکانات خرید ناشی از تعادل کاربری‌های مسکونی و تجاری می‌تواند احساس رضایت و در نتیجه احساس تعاق به محله و حتی شهر را تقویت کند.

- ۸- صرف زمان کمتر برای خرید، و داشتن وقت آزاد بیشتر، ثمرة تعادل کاربری مسکونی و تجاری است.
- ۹- امکان گرینش و انتخاب نوع کالا یا مغازه با تعادل کاربری تجاری و مسکونی میسر است.
- ۱۰- مراکز تجاری می‌تواند به محله هویت و نوعی امکان بازنشناسی بدهد.
- ۱۱- عدم نیاز به مراجعت به سایر نقاط، به خاطر پوشش مناسب خدمات، موجب افزایش روابط چهره به چهره در محله می‌شود، و این امر می‌تواند به تقویت همبستگی اجتماعی منجر گردد.
- ۱۲- افزایش تنوع، براثر عدم تمرکز و توزیع خدمات در شهر.
- ۱۳- تسهیل در استفاده از امکانات تفریحی با دسترسی مناسب.
- ۱۴- افزایش امکان و سهولت دستیابی به خدمات بهداشتی با رعایت شاعع مناسب در حوزه نفوذ آن.
- ۱۵- ایجاد امکان توسعه منظم با تنظیم شاعع دسترسی و بیش بینی خدمات موردنیاز در توسعه‌های جدید.

حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر (۳۹)

بسیاری از مقررات حوزه‌بندی در طول زمان دچار دگرگونی می‌شوند زیرا قانون این امکان را فراهم می‌سازد که شهر وندان، و یا حتی شرکت‌های ساختمان‌سازی و شهرک‌سازی، نسبت به آن مقررات اختراض کنند - و در اغلب موارد نیز موفق به تغییر آن شوند. برای نمونه، زمانی که یک شرکت ساختمان‌سازی، نقشه‌ای را به شهرداری ارائه می‌دهد که با مقررات حوزه‌بندی در تضاد است، نقشه در شوراهای خاص مطرح می‌شود و تقاضای رسیده برای تغییر مقررات مورد بررسی قرار می‌گیرد و رأی مناسب صادر می‌گردد و بدین ترتیب مقررات تغییر می‌یابند. مسئولان شهر نیز در مواردی که مقررات موجود بیش از حد محدود کننده است، یاد است سودجویان را بیش از حد باز می‌گذارند. تقاضای تغییر مقررات را می‌دهند و شوراهایی مذکور نیز در این موارد حکم خود را صادر می‌کنند. همان‌گاه با طرح‌های حوزه‌بندی، طرح‌های تفصیلی شکل می‌گیرند و شبکه راه‌ها و سایر خطوط زیربنایی و مرازهای مناطق شهر، به طور دقیق تعریف تعیین می‌شوند.

در این طرح‌ها فقط شرایط خاصی که مربوط به کاربری تخصصی است تعیین می‌گردند ولی مناطق مسکونی، تجاری

و مانند اینها برروی نقشه مشخص نمی‌شوند. اگرچه هدف اصلی حوزه‌بندی عبارت است از ایجاد رفاه، بهداشت و تضمین ثبات قیمت اراضی، لکن در طرح حوزه‌بندی سیال، ایجاد درآمد برای شهرداری‌ها نیز بران اهداف اضافه می‌شود.^(۳۰) مردم بدین ترتیب قادر به انتخاب تعدادی کاربری و انواع تراکم ساختمانی با توجه به ویژگی اراضی خود و حوزه‌بندی واقع شده‌دران، با پرداخت هزینه‌های آن، خواهند بود.

نحوه عمل حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر

اجرای مقررات انعطاف‌پذیر اولیه، مانند روش تصویب مشروط^(۳۱) و حوزه‌بندی شناور^(۳۲) (که در متن آینین نامه ضوابط تعیین گردیده ولی محل خاصی برای آن روی نقشه‌های حوزه‌بندی منعکس نشده است)، منوط به بررسی و تصویب مستولان در مورد پروژه‌های درخواستی است و نیاز به صرف وقت زیادی برای بررسی لازم در مورد تطابق با اهداف اولیه مقررات و همچنین مذاکرات با متقاضیان توسعه شهری دارد.

یکی از راه‌هایی که برای سادگی و سرعت بررسی پروژه‌ها بداع‌گردید، معیارهای اجرایی است که نیاز به بررسی‌های



طولانی مستولان را در حد سیار زیادی کاهش می‌دهد و در عین حال قابلیت تطابق ضوابط با تغییر روندهای ساخت و ساز را در خود دارد. به عنوان مثال، در بررسی‌هایی که تاکنون انجام گرفته است، هم مستولان و برنامه‌ریزان شهر فورت کالینز که از سیستم معیارهای اجرایی و روش درجه‌بندی پروژه‌ها استفاده می‌کنند، و هم مالکان و سازندگان ساختمان در این شهر موفقیت این ضوابط را تأیید کرده‌اند. به عقیده آنها جلسات بررسی پروژه‌های درخواستی کوتاه‌تر شده و تضمیمات مستولان در مورد صدور حوزه ساخت منطقی تر و پیش‌بینی شدنی تر گردیده است. البته در شهرهای دیگر که معیارهای اجرایی بر حوزه‌بندی سنتی انتطبق دارد، تاکنون تفاوت محسوسی از این نظر مشاهده نشده است.

از نظر نیاز به کادر متخصص، تجربه نشان داده است که ضوابط انعطاف‌پذیر و معیارهای اجرایی در مقایسه با ضوابط سنتی به طور کلی نیاز بیشتری به افراد متخصص و کارداران، چه در میان برنامه‌ریزان و مستولان بررسی پروژه‌ها و چه از جانب متقاضیان ساخت، دارد. به این افراد، هم در زمان تنظیم معیارهای اجرایی و هم در هنگام بررسی پروژه‌ها برای تطابق با این معیارها نیاز است. از آن گذشته مستولان بررسی پروژه‌ها برای موفقیت در انجام کار می‌باشد در مقایسه با نحوه عمل در مقررات سنتی برخور داشته باشند. در سیستم ضوابط سنتی، مستولان بررسی پروژه‌های ترا به دنبال یافتن امکان تصویب یار و تفاصیلهای ساخت هستند و در حقیقت برخور دی منتهی نسبت به هرگونه عدم تطابق با مقررات مشخص دارند. آنان با ایجاد مانع از تصویب راه حل‌های طراحی که با ضوابط معمایت داشته باشند، جلوگیری به عمل می‌آورند. ولی در سیستم معیارهای اجرایی، این معیارها مستولان بررسی را در واقع برای یافتن راه حل‌های گوناگونی که با اهداف ضوابط تطابق داشته باشند، تشویق می‌کنند. البته بررسی نتایج کار در شهرهای گوناگون نشان داده است که ادامه کار مستولان بررسی پروژه‌ها در مقاطع زمانی طولانی لازمه تداوم در روند و هماهنگی تضمیمات درجهت اهداف منعکس شده در معیارهای اجرایی است.

به طور کلی در حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر، به عوض بر شمردن کاربری‌های غیرمجاز، آنچه که مشخص می‌شود استانداردهای مختلف تکنیکی، زیست محیطی و زیبایی شناختی است، که باید قبل از آنکه اجازه استفاده خاصی از یک ملک را صادر کنند، رعایت شود. همچنین براساس حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر، سازمان مدیریت محلی مجاز است در مقابل تأمین تسهیلات و خدمات عمومی یا دستیابی به اهداف دیگر بخش عمومی مانند حفاظت از بناهای تاریخی، با استفاده

بیش از حد مقرر از یک ملک موافقت کند.^(۳۳)

در روش‌های متعارف طراحی شهری امکان جایگزینی مشکل است. برای مثال، اگر زمینی که برای دستان درنظر گرفته شده است به دلایلی به این امر اختصاص نیابد، موضوع استقرار این مدرسه دچار مخاطره خواهد شد. البته اگر در همین بخش شهری، زمین یا ساختمان دیگری را که شرایط مناسب دارد بتوان با سهولت برای ایجاد همنام مدرسه در اختیار گرفت، موضوع باطن مراحل خاصی در تغییر طرح ممکن می‌شود. اما در حوزه‌بندی متعطف این کار با سهولت بیشتری انجام می‌شود؛ بدین ترتیب که در مورد کاربری، بار نظر گرفتن اراضی دارای شرایط برابر برای کاربری‌های مختلف (به جای انتخاب اراضی خاص برای هر کاربری) تا حد زیادی دست برای انتخاب زمین مناسب باز است. در مورد تراکم نیز چنانچه به علی‌بناز به تغییر تراکم باشد، با توجه به اینکه شهروندان قادر به انتخاب تعدادی تراکم ساختمانی هستند، مشکلی پیش نمی‌آید.^(۳۴)

در مورد فضای باز نیز این انعطاف‌بدین شکل اعمال می‌گردد که به عنوان مثال اگر در یک مجموعه ۱۰ هکتاری، در هر هکتار زمین احداث ۴ واحد مجاز باشد، در حالت مرسوم (غيرمعطف)^(۴۰) واحد در این قطعه احداث خواهد شد و فضای باز عمومی نیز وجود نخواهد داشت. اما در حوزه‌بندی متعطف اجازه احداث ۴۰ واحد در ۵ هکتار از زمین داده می‌شود و بدین ترتیب ۵ هکتار زمین برای استفاده عمومی و تقریباً آزاد می‌گردد.^(۲۵)

مزایا و نتایج اجرای ضوابط حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر

مقرات حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر، به ویژه با استفاده از معیارهای اجرایی، امکان ادغام کاربری‌ها و الگوی متنوعی از ترکیب کاربری‌ها را در مناطق و مکان‌های خاص شهر، و حد پایینی از قابلیت پیش‌بینی در مورد تکب نهایی توسعه، ایجاد می‌کند. مخالفان این روش حتی معتقدند که استفاده از مقرات انعطاف‌پذیر باعث بی‌نظمی در توسعه شهر می‌گردد. طرفداران این ضوابط از سوی دیگر معتقدند که اگر مقرات انعطاف‌پذیر ریشه در اهداف توسعه منعکس در طرح جامع داشته باشد، این جنبه ضوابط انعطاف‌پذیر کنترل شدنی است و علاوه بر آن، استفاده از معیارهای اجرایی منجر به ایجاد توسعه‌های شهری مطلوب می‌گردد.

مفاهیم شهر پایدار، شهر متراکم و بوم شهر در دو دهه اخیر در پی نقد مبانی و عملکرد تفکر مدرن پدید آمد. حفاظت فعال از محیط شهرها، با توجه به منابع و بهربرداری بهینه از امکانات طبیعی در هر سه مفهوم مورد تأکید است. همچنین در تمام این مفاهیم، استفاده مناسب از اراضی شهری از طریق کاربری مختلط و پرهیز از حوزه‌بندی غیرمعطف مورد توجه قرار گرفته است

با این حال، شهرهایی که از مقرات انعطاف‌پذیر استفاده می‌کنند، در عمل با وجود تقسیم‌بندی تشدن سطح شهر به مناطق کاربری خاص، به طرق مختلف گروه‌بندی و هم‌جواری کاربری‌های هماهنگ را در سطح شهر تشویق می‌کنند. یکی از این راه‌ها، تنظیم مقرات به نحوی است که متقاضیان احداث کاربری‌هایی که دارای قابلیت پیش‌بینی در مورد تکب نهایی توسعه نداشند، با کاربری‌های موجود و مطلوب هر منطقه‌اند، ملزم به اختصاص اراضی بزرگ‌تری برای این کار باشند - که این امر به مخارج تمام شده ساخت می‌افزاید. بدین ترتیب در نتیجه کاربری‌های گوناگون به دلیل اینکه طبق مقرات به اراضی کوچک‌تری نیاز دارند، به مناطقی که با آنها هماهنگ‌ترند سوق داده می‌شوند: در ضوابط انعطاف‌پذیر، این روش مشخصاً از طریق اعمال فضای سبز میانه بین کاربری‌های ناهماهنگ انجام می‌گیرد. هرچه عدم تجانس و هماهنگی بین کاربری‌های مستقر در اراضی هم‌جوار بیشتر باشد، مساحت این فضای سبز نیز بیشتر می‌شود که البته اکثریت آن در زمینی که کاربری نامطلوب تر را در بر می‌گیرد واقع خواهد شد.

بدین ترتیب برای مالکان، استقرار کاربری‌هایی که قابلیت ایجاد مزاحمت برای کاربری‌های هم‌جوار را دارند، در مناطقی که هماهنگی بیشتری با عملکرد آنها داشته باشند، از نظر اقتصادی پذیرفتی تراست. البته در صورت اصرار متقاضی در احداث و ایجاد کاربری نامطلوب در منطقه ناهماهنگ با آن، این فضاهای سبز میانه به صورت فیلتر فضایی عمل می‌کند و در صورت تنظیم مناسب معیارهای اجرایی تأثیرات آن بر اراضی مجاور کنترل می‌گردد. بعضی از شهرهای نیز با تعیین و تخصیص تراکم کمتر برای کاربری‌های ناهماهنگ در مناطق خاص، احداث آنها را به مناطق مناسب تر سوق می‌دهند. علاوه بر این روش، بسیاری از شهرها به منظور ایجاد کنترل بیشتر در توزیع کاربری‌های هماهنگ در سطح شهر، مقرات دیگری را نیز به موازات معیارهای اجرایی تنظیم می‌کنند که از طریق آنها جهات و مکان‌های ارجح برای توسعه شهر و تراکم‌های مطلوب از قبیل تعیین می‌شود. در این موارد ضوابط انعطاف‌پذیر برای کاربری‌های خاص در قالب مقرات کلی تر، که ناظر به استقرار کاربری‌های ارجح در هر منطقه است، اعمال می‌گردد.

روش دیگری که به مقرات سنتی حوزه‌بندی تزدیک تراست و در بعضی از شهرها اجرایی گردد، تعیین مناطقی در سطح شهر است که در برخی از آنها هرگونه کاربری در صورت رعایت معیارهای اجرایی قبل ساخت است، ولی در مناطق

۲- لوکریوز، منثور آن، ترجمه محمد مصویر فلامکی، دانشگاه تهران، ۱۳۵۵، ص ۲۴.

۳- لوکریوز، همان، ۱۳۵۵، ص ۳۵.

۴- اسلاماف استروفسکی شهرسازی معاصر، ترجمه لادن اعتمادی، مرکز نشر دانشگاهی، تهران، ۱۳۷۱، ص ۳۶-۴۹.

۵- فرسار شای شهرسازی- تخلیل و انتقادات، ترجمه سید محسن حبیبی، دانشگاه تهران، ۱۳۷۵، ص ۲۴-۳۰.

6- Pilotis

۷- ستروفسکی، همان کتاب، صص ۷۴-۷۵.

۸- شوای، همن، کتاب، صص ۲۳۷-۲۳۸.

۹- ن. ک. میتوش صدوقیان زده، بلندمرتبه سازی و نضای شهری، مرکز مطالعات برآمدگردی شهری وزارت کشور، تهران، ۱۳۷۵، صص ۲۱-۳۰.

دیگر تنها برخی از کاربری‌ها مجاز هستند.

آن گونه که مشاهده گردید، با وجود اینکه استقرار کاربری‌های خاص در مناطق معین از نقاط قوت روش حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر به شمار نمی‌آید، ولی تحریه نشان داده است که با توجه به ترکیب کلی قابلیت‌های مثبت میکاربری‌های دیگر در این ضوابط - از جمله کنترل کیفیت بالای طراحی محوطه و ساختمان و روش‌های دیگر که اشاره گردید - این نقطه ضعف جبران شدنی است.

با بررسی این نامه‌های ضوابط حوزه‌بندی شهرهایی که از مقررات انعطاف‌پذیر بهره گرفته‌اند، مشهود است که انگیزه این انتخاب مسئولان، عمدتاً رسیدن به اهداف زیر بوده است:

- ۱- تشویق و تسهیل توسعه‌های شهری منظم، از طریق ایجاد امکان برای جایگیری مناسب کاربری‌ها، توزیع مناسب تراکم‌ها، ارتباط هماهنگ بین ساختمان‌ها، و توزیع معادل از کاربری‌ها در سطح شهر.

۲- ترویج الگوهای توسعه شهری که مضمون کمترین مخارج برای احداث خدمات شهری و زیرساختی باشد.

۳- بهبود بخشیدن به کیفیت سازوکار اداری بررسی و تصویب پروژه‌های ساخت و مستقل کردن آن از فشار نیروهای سیاسی.

۴- ایجاد امکان سرای توسعه انواع کاربری‌ها و مکان‌های شهری، مطابق و هماهنگ با روند تغییرات در ساخت اقتصادی جامعه و شرایط بازار.

۵- ترویج کیفیت بالای طراحی و ساخت بناها و محوطه‌های اطراف آنها.

۶- کمک به نگهداری منابع محیط زیست.

به نظر می‌رسد با تاخذ حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر، شهر و ندان قادر به انتخاب تعدادی کاربری و انواع تراکم ساختمانی خواهد بود. این موجب افزایش «اختیار» شهر و ندان می‌گردد، بی‌آنکه به ایجاد هرج و مرچ در طرح‌های شهری منجر گردد. در طرح‌های موجود با ثابت ماندن تراکم و ضوابط ساختمانی، نوعی یکنواختی شهر را در برمی‌گیرد. اگرچه قفلان هر نوع همگونی نیز شهر را دچار آشفتگی می‌کند، ولی چنانچه ضوابط وجود داشته باشد که به جای همسانی و یکنواختی موحد نوع هماهنگ باشد، آن گاه شهر دلپذیر خواهد بود.

در طرح‌های انعطاف‌پذیر با عدم تشییب کاربری‌های انتفاعی و تراکم‌های بیش از حداقل، قیمت کلیه اراضی در حد متوسط پایین اراضی باقی می‌ماند و در نتیجه از ایجاد بهره مالکانه جلوگیری به عمل می‌آید.

این روش سمت و سوی تأثیر عرضه و تقاضا را نیز عوض می‌کند. در شکل قبل با تئییت کاربری اراضی، این مالک اراضی بود که می‌توانست با عرضه نکردن ملک خود، تقاضا را بالا برده و موجب افزایش قیمت زمین شود؛ در حالی که در شکل پیشنهادی، بر عکس، این تقاضاست که هر وقت مناسب دانست برای انتخاب زمین از میان خیل عظیم عرضه کنندگان به انتخاب می‌پردازد. عرضه کننده هم می‌داند که اگر تن به فروش نزدیک باشند، در زمینی دیگر، آن گاه تقاضا باقی نخواهد ماند و زمین باید به کاربری پایین تری اختصاص یابد. بنابراین انتخاب به سود مقاضی واقعی شکسته می‌شود.

۷- نتیجه گیری

الف- هدف اساسی مقررات حوزه‌بندی پیشگیری از تأثیرات نامطلوبی است که ممکن است کاربری‌های گوناگون بروی یکدیگر داشته باشند. اما به نظر می‌رسد تنها دلیل ایجاد و تقویت مقررات حوزه‌بندی برهیز از مزاحمت‌های کالبدی ناشی از هم‌جواری کاربری‌های ناسازگار نباشد و عوامل دیگری نیز براین امر مؤثر باشد. به عنوان مثال، بسیاری از شهرهای امریکا دارای بافت دانه درشت هستند. به عبارت دیگر هر یک حوزه‌ای مختلف شهر که وسعت نسبتاً زیادی دارد، فقط دارای یک کاربری است و تصور می‌شود سرمایه‌داری گسترشده امریکا در پدید آمدن چنین حوزه‌بندی‌ای که تا انسازهای خشک و مقید است مؤثر باشد. زیرا خانواده‌های مرتفه اغلب علاقه‌ای به زیستن در جوار خانواده‌های متعدد یا تهی دست ندارند و مدام دری بآن هستند که خود را شهر و ندانی که از نظر طبقاتی هم سطح آنان نیستند، جدا سازند. بازترین نمود این جدایی طلبی، جدایی گزینی یکی از کاستی‌های عمده جامعه امریکا به شمار می‌رود.

بدین ترتیب در واقعه مشکلاتی را که دری حوزه‌بندی و به ویژه جدایی کاربری‌هایه وجود آمد، نمی‌توان به معماران و شهرسازان مدن اسناد داد. عوامل دیگری نیز، ناشی از یکدیگر شهرها و مسائل متعاقب آن، در این زمینه مؤثر بوده‌اند. از جمله، طرفداران افراطی نظام سرمایه‌داری که به شدت طرفدار جدایی طبقاتی بودند، در جدایی کاربری‌های مختلف از یکدیگر و ساختن محله‌های امن که از دید اغیار (طبقات تهی دست) دور باشد، ذی مدخل بودند.

نتیجه بدینه تعیین ابعاد بزرگ برای تکیک زمین‌های در بخش از شهر و تکیک به قطعات کوچک‌تر در بخش دیگر، جدایی ثروتمندان از طبقات تهی دست است. بنابراین به احتمال بسیار زیاد ثروتمندان طرفدار جدایی طبقاتی به مسئله

با تاخته حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر

شهر و ندان قادر به انتخاب تعدادی کاربری و انواع تراکم ساختمانی خواهد بود. این موج افزایش «اختیار» شهر و ندان می‌گردد، بی آنکه به ایجاد هرج و مرد در طرح‌های شهری منجر گردد

جدایی افراطی کاربری‌ها از سر قصد دامن زده‌اند و شهرسازان و معماران را تاحدی آلت دست خویش ساخته‌اند. اما اکنون به نظر می‌رسد که تجارب نیم قرن گذشته، شهرسازان را متوجه عوایق نامطلوب تقییک انعطاف‌پذیر کاربری‌ها کرده باشد. به همین دلیل راه‌های متعددی برای انعطاف‌پذیری در ضوابط حوزه‌بندی پیشنهاد گردیده و به اجرآگذاشته شده است.

ب- یکی از روش‌هایی که برای انعطاف‌پذیری و کارایی بخشی به مقررات حوزه‌بندی پیشنهاد می‌شود، روش استانداردهای اجرایی است. روش ارزیابی پروژه‌برمنای استانداردهای اجرایی به جای آنکه وسعت عمل را فقط محدود به تخصیص یک کاربری خاص برای هر قطعه ملک کند، در حقیقت قابلیت و ظرفیت توسعه اراضی را به طور عمومی ارزیابی می‌کند. به دلیل این خاصیت با استفاده از این روش می‌توان کنترل پیشتری را برمی‌ماند و مکان توسعه شهری در مناطق توسعه نیافرده اطراف شهرها و مناطقی که

در زمان حاضر دارای کاربری کشاورزی هستند اعمال کرد. از طریق تنظیم میانبرهایی برای سنجش قابلیت توسعه و شناسایی اراضی مناسب برای کاربردهای شهری، جهات مطلوب توسعه شهری از نظر زمانی و مکانی مشخص می‌شود. به عنوان مثال در زمینه کاربری صنعتی، استانداردهای اجرایی ضوابطی هستند که برای کنترل تأثیرات فعالیت صنعتی - مثل دود، بیو، آتش، ارتعاش، گرد و غبار، صدا، تشعیع، الودگی آب و فاضلاب و رطوبت - تدوین می‌شود. در این رویکرد، به جای فهرست کردن صنایع مجاز، حداقل میزان مجاز الودگی که هر صنعت می‌تواند در حوزه معین تولید کند، تعیین می‌شود. از جهت نظری بر اساس این رویکرد یک صنعت سنگین که تواند الودگی خود را تعدیل کند و به حداقل برساند می‌تواند در حوزه بالاتر قرار گیرد، در حالی که یک صنعت سیک که در این زمینه ناتوان است نمی‌تواند در آن منطقه مستقر شود.

ج- برای نظارت بر تعیین کاربری در حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر که با استفاده از استانداردهای اجرایی انجام می‌پذیرد و همچنین حفاظ نظم و جلوگیری از اختشاش در ساماندهی امور شهر، می‌توان برای متقاضیان حق انتخاب بین استفاده از این روش و یا دنبال کردن مقررات حوزه‌بندی مرسوم را قائل شد. بدین صورت که مقشچه‌های حوزه‌بندی و آبین نامه مریوط به آن، کاربری‌ها و تراکم مجاز را مشخص می‌سازد و تنها در صورتی که متقاضی ساخت مایل به استفاده از روش استانداردهای اجرایی باشد می‌تواند روش دوم را انتخاب کند و پیشنهاد ساخت پروژه‌های متفاوت از ضوابط حوزه‌بندی را، که بامیارهای اجرایی تطابق دارند، ارائه دهد.

در مورد نظارت بر کاربری، این معیارها کیفیت موردنظر برناهای شهری ارزیابی و درجه‌بندی مشخصه‌های پروژه‌پیشنهادی تضمین می‌کنند. البته درجه ترکیب دو روش در شهرهای مختلف بسته به شرایط محلی و اولویت‌ها قابل تغییر است. اگر روش حوزه‌بندی اجرایی موردنظر باشد برای تعیین کاربری مناسب، کاربری‌های پیشنهادی از طریق مقایسه با استانداردهای اجرایی و استفاده از روش نمره‌گذاری برمنای تطابق با این استانداردهای ارزیابی می‌گردد. پروژه‌هایی که حد نصاب لازم در نمره‌گذاری را به دست پیاووند به تصویب می‌رسند ولی در مورد پروژه‌هایی که در حد پایین تری نمره‌گذاری می‌شوند متقاضیان می‌بایست یا تغییرات لازم را در طرح پیشنهادی اعمال کنند و شرایط آن را بهبود بخشنده، و یا بررسی کامل تر و دقیق تر پروژه را به وسیله مسئولان تضاعف کنند.

د- کنترل تراکم در حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر اجرایی، با توجه به اینکه می‌تواند تولید حجم ترافیک، نیاز به تسهیلات عمومی و خدمات زیرساختی و کیفیت محیط زیست اثر می‌گذارد، دارای اهمیت خاصی است.

در مقررات سنتی، تراکم به طور غیر مستقیم از طریق اعمال ضوابط از پیش تعیین شده در مورد ابعاد زمین و ساختمان و عقب‌نشینی‌های لازم ساختمن از خط زمین کنترل می‌شود. در حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر، مفهوم تراکم به عنوان شاخص اصلی عملکرد پروژه به کار گرفته می‌شود و تراکم کلی ساختمن و فضاهای باز مربوط به آنها با توجه به تأثیرات احتمالی ساخت پروژه بررسی می‌گردد. اکثر ضوابط حوزه‌بندی انعطاف‌پذیر که از استانداردهای اجرایی استفاده می‌کنند مشابه مقررات سنتی ناظر بر حداکثر تعیین شده تراکم ساختمنی است، که البته دارای درجات مختلفی از انعطاف‌پذیری‌اند.

مطابق این روش در ازای کسب امتیاز به وسیله منقضی، احداث ساختمن از طرق مختلف که معمولاً ایجاد کاربری‌های مکان‌ها، خدمات و تسهیلات موردنیاز عمومی در داخل پروژه‌های بزرگ و جدید تجاری و اداری و یا در مکانی دیگر است، تراکم مجاز این پروژه‌ها متناسب با خدمات افزایش می‌باشد. به عنوان مثال، می‌توان معادل نیمی از مساحت پروژه را که به فضاهای تفریحی و ورزشی اختصاص یافته است، به تراکم مجاز اضافه کردو باحتی موارد تشویقی، دیگر رانیز - همچون کاهش مصرف انرژی - در این امر دخل ساخت. به عنوان مثال، در صورت اثبات اینکه پروژه موردنظر با کاهش مصرف انرژی از طریق جایگزینی روش‌های معمولی با سیستم‌های دیگر و با از طریق راه‌های جلوگیری از مصرف انرژی در سطحی بالاتر از استانداردها قرار گیرد، می‌توان برای هر ۵ درصد کاهش مصرف انرژی، معادل ۵ درصد امتیاز تراکم حساب کرد.(۲۶)