

# منطقه بندي

## تعريف منطقه بندي

□ تقسيم يك شهر را به مناطق ويژه با مرزهاي معين براي نقش پذيري هريك از اين مناطق ، "منطقه بندي شهري" ميگويند. منطقه بندي درواقع استفاده منطقي و نظام پذير از زمين هاي شهري در آينده بلندمدت است و در آن ، موقع ، ميزان ارتفاع يابي ، شكل ، ميزان بهره گيري و ساخت هاي داخلي هريك از مناطق ، موردنظر است.

## علل ایجاد مناطق

- پهنه بندی مدیریتی شهر در جهت امکان پذیر کردن انجام فعالیت های شهری توسط شهرداری و ارتقای هرچه بیشتر بازدهی و کارایی این فعالیت ها
- اداره امور شهر و ارائه خدمات شهری به شهروندان

# عوامل مؤثر در منطقه بندی

- تعیین ارتفاع و دیگر ساخت های شهری
- تعیین میزان تراکم درهریک از مناطق با توجه به نوع کارکرد آنها ، بدان سان که فعالیت های مختلف شهری جدا ازهم ، اما در ارتباط با هم به بهترین وجهی به ایفای نقش پردازند
- تعیین میزان زمین های موردنیاز برای کارکردهای مهم شهری از قبیل تجارت ، صنعت ، بخش مسکونی و دیگر فعالیت های شهری

## عوامل مؤثر در منطقه بندی (ادامه)

به کارگیری معیارهای علمی در داخل شهرها با توجه به شرایط اجتماعی-اقتصادی هر جامعه شهری - البته هدف از منطقه بندی ، تضمین رفاه عمومی با توجه به فعالیت های شهری است ؛

حفظ و نگهداری آثار تاریخی شهرها نیز گاهی در آئین نامه های منطقه بندی گنجانده می شود.

## اهداف منطقه بندی

- اختصاص میزان معینی از زمین های شهری به موضوع و کارکرد خاص
- کنترل استفاده از زمین و ارتفاع در بنای ساختمان ها ؛
- قراردادن امکانات لازم برای توسعه آتیه شهر در اختیار برنامه ریزان شهری
- ایجاد هماهنگی لازم ، بین خدمات عمومی مانند حمل و نقل ، تأمین و ذخیره آب ، فاضلاب و نیروی برق شهر
- پویا و فعال ساختن برنامه ریزی شهری.

## امتیازات منطقه بندی

- توسعه شهری را در آینده با نظام منطقی و با در نظر گرفتن رفاه عمومی ، سازمان می بخشد.
- پراکندگی جمعیت شهری را با توجه به کارکردهای مناطق داخلی شهر به صورت متوازن و متعادل درمی آورد و از تراکم جمعیت در بخش معینی از شهر جلوگیری می کند.
- نیازهای عمومی جامعه شهری را از نظر تأمین پارک ها ، مدارس ، فروشگاه ها ، محل های گذران اوقات فراغت و خیابان ها برطرف می سازد ؛ در نتیجه از اتلاف پول و وقت مردم شهر جلوگیری می کند.
- استفاده از خدمات عمومی مانند آب لوله کشی ، فاضلاب ، حمل و نقل و تلفن شهری را تسهیل و به صرفه اقتصادی جامعه شهری عمل می کند.

## امتیازات منطقه بندی (ادامه)

- سبب می شود سلامتی مردم شهر تضمین گردد و با مکان یابی منابع آلوده ساز در منطقه بندی شهری از تأثیرات آلودگی های مختلف شهری و کانون های آلوده ساز جلوگیری می کند.
- تعادل و توازن خاصی در فعالیت های شهری در سطح شهر به وجود می آورد .



# معیارهای منطقه بندی

- جمعیت منطقه طوری تعیین شود که همه مناطق در شهر ، باتوجه به تفاوت های موجود در تراکم ، با یکدیگر قابل قیاس باشند.
- محدوده مناطق حتی المقدور باید با درک شهروندان نسبت به محدوده های تاریخی و نام و شهرت آن مطابقت داشته باشد.
- محدوده ها باید لبه های مهم طبیعی و انسان ساز را مانند مسیل ها ، معابر اصلی و بزرگراه ها و ... مورد تفقد قرار دهند.
- محدوده ها باید از نظر هندسی به اندازه معقولانه ای منظم باشند به ترتیبی که مکان مرکز ثقل جغرافیایی آنها توسط بررسی بصری قابل مشاهده باشد.
- با فرض پذیرش معیارهای بالا ، محدوده ها باید حتی المقدور محدوده های مناطق سرشماری ، محدوده های مناطق آموزش و پرورش و محدوده های مناطق سیاسی (شهرداری) را رعایت کنند.

# منطقه بندی باید نسبت به موارد زیر حساس باشد

- ضروریات انسانی در زمینه قابلیت زیست و جریان حرکت و جابجایی
- شرایط اقلیمی
- هماهنگی طرح ها و مصالح روبنای ساختمان ها برای ایجاد حس وحدت در بخش های مختلف شهر
- بافت و مقیاس معماری
- ایجاد یک سلسله مراتب فضایی برای تصریح و شفاف سازی مقیاس ها
- ایجاد سلسله مراتب برای فضاها یا باز
- تعریف محدوده قابل درک برای مناطقی که دارای بافت ساخت و ساز همگن هستند
- استفاده از توپوگرافی طبیعی و سایر مزایای جغرافیایی شهر برای ایجاد و حفظ تصویری منحصر بفرد برای هر محله از شهر
- هماهنگی با الگوی سنتی حرکتی پیاده
- به حداقل رساندن تضاد بین حرکت پیاده و سواره

# انواع منطقه بندي

## □ منطقه بندي تراکمي

بر تعيين و کنترل ميزان جمعيت در منطقه واحدهاي مسکوني تاکيد مي شود

## □ منطقه بندي ارتفاعي

کنترل ارتفاع ساختمان ها را برعهده دارد

## □ منطقه بندي کاربري

بيشتر مناطق در چهار گروه طبقه بندي مي شود: (1 منطقه مسکوني ؛ 2 منطقه تجاري ؛ 3 منطقه صنعتي ؛ 4 منطقه گذران اوقات فراغت و منطقه فرهنگي).

## اطلاعات مورنیاز در تنظیم مقررات و ضوابط منطقه بندی

وضع استفاده اراضي شهر در گذشته و حال از حیث اینکه مناطق مسکونی ، بازرگانی و صنعتی بیشتر در چه نقاطی از شهر تمرکز یافته اند.

عوامل و شرایط بازدارنده عمده در بخش های مهم شهر.

کیفیت قرار گرفتن خطوط و شبکه های آب و فاضلاب و برق و تلفن در خیابان های اصلی و عمده شهر.

قیمت معاملاتی اراضي در نقاط مختلف شهر.

ساختمان هایی که طی 5 سال گذشته احداث شده اند و کیفیت و محل قرار گرفتن آنها.

زمین های ساختمان نشده داخل محدوده خدماتی.

عرض خیابان های موجود.

اندازه قطعات اراضي و املاک تفکیک شده و ساختمان شده در نقاط مختلف شهر.

ارتفاع ساختمان ها در نقاط مختلف شهر.

تعداد خانوار ساکن در هر واحد مسکونی در نقاط مختلف شهر.

# منابع قانوني

- قانون تعاريف و ضوابط تقسيمات كشوري و آئين نامه اجرائي آن
- قانون تاسيس شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران و اصلاحات آن
- قانون تغيير نام وزارت آباداني و مسكن به وزارت مسكن و شهرسازي و تعيين وظائف آن و اصلاحات آن
- قانون تشكيلات ، وظائف و انتخابات شوراهاي اسلامي كشور و انتخاب شهرداران
- قانون شهرداري و اصلاحات و الحاقات آن
- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران و آئين نامه اجرائي آن
- آئين نامه مربوط به استفاده از اراضي احداث بنا و تاسيسات در خارج از محدوده قانوني و حریم شهرها
- تصويب نامه راجع به تعاريف محدوده قانوني و حوزه استحفاظي شهرها مورد عمل در قانون زمين شهري
- ضوابط و مقررات تفكيك باغات و مزارع در محدوده شهري
- مصوبه انجمن شهر تهران در مورد محدوده حریم استحفاظي شهر تهران
- محدوده هاي 25 ساله و 5 ساله تعيين شده در اولين طرح جامع شهر تهران

# اشکالات موجود در آئین نامه ها

اشکالاتی که در آئین نامه ها و ضوابط منطقه بندی بروز کرده ، موجب میشود که نتوان نتیجه مطلوب را از آنها بدست آورد و ایجاب می نماید که نسبت به آنها اصلاح و تجدیدنظر صورت گیرد. این اشکالات بر سه نوع عمده به قرار زیر است:

- نقائص ضوابط و عدم دقت در تنظیم و تصویب آن از ابتدای کار
- مشکلات اجرایی که ممکن است توسط دستگاه اجرایی یا کمیسیون تعدیل ضوابط منطقه بندی احساس شود
- عدم کارایی ضوابط در جوابگوئی به آخرین تکنیک ها و پیشرفت های تکنولوژی

## منابع و مأخذ

حقوق شهري و قوانين شهري ، دكتور فضل الله هاشمي ، مركز مطالعات و تحقيقات شهري و معماري ايران ، 1371

ديدگاه هاي نو در جغرافياي شهري ، دكتور حسين شكوهي ، انتشارات سمت ، 1383

گزارش طرح تحقيقاتي شناخت و تجزيه و تحليل وضعيت كنوني منطقه بندي شهر تهران و نقاط قوت و ضعف آن ، مركز مطالعات و برنامه ريزي شهر تهران ، تير 1381

گزارش طرح شناخت و تجزيه و تحليل شبكه ارتباطي و تقسيمات فضايي حاصل از آن ، مركز مطالعات و برنامه ريزي شهر تهران ، شهريور 1382