

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





آسیب شناسی طرح های توسعه شهری (طرح جامع و تفصیلی)

نام استاد: جناب داوود غلامی

نام درس: سمینار شهری

دانشجو: فرناز سامانی

دانشگاه غیاث الدین جمشید کاشانی

فهرست مطالب



سیر تحول شکل گیری طرح های توسعه شهری در جهان
سیر تحول شکل گیری طرح های توسعه شهری در ایران
معرفی انواع طرح های توسعه شهری
آسیب شناسی طرح های توسعه شهری

شیوه های تحقق طرح های توسعه شهری در جهان

طرح های توسعه شهری به لحاظ مفهومی و خاستگاه در جهان

مرحله اول (از ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰ میلادی)

در این دوره، هنوز شهر سازی به عنوان حرفه ای مستقل به وجود نیامده است. عمده کسانی که درباره چگونگی توسعه شهرها نظر می دهند. نظریه پردازان مسائل اجتماعی برای رفع مشکلات طبقات اجتماعی هستند که با ذکر خصوصياتی در خصوص شهر مطلوب یا ایده آل خود نظر می دهند و عموم ایده های مطرح شده که به صورت اتوپیا مطرح می شود

بهترین نظریات مطرح شده این دوره همچون شهر خیالی رابرت آوئن (۱۸۵۸-۱۷۷۱) و فالانستر شال فوریه (۱۷۷۲-۱۸۳۸) هیچگاه جنبه اجرایی پیدا نمی کند.

تأثیر عمیق انقلاب صنعتی که با اختراع ماشین بخار جیمز وات شروع می شود، زیرا شهرهای اروپایی در این دوره به سبب تأثیرات انقلاب صنعتی به گونه ای بی سابقه گسترش می یابند. این توسعه عمدتاً به طور بی رویه و بی ضابطه در حاشیه بافت منسجم شهری (میراث قرون وسطی) در اطراف صنایع و خطوط آهن و توسط صاحبان زمین حومه های نوساز شهری صورت می گیرد،

در عین حال در اواخر این مقطع که به نوعی نوزایی علم شهر سازی را پدید می آورد. برخلاف آنچه که در حومه های شهری بدون ضابطه و برنامه روی می دهد، بازسازی مرکز شهری در چارچوب های طرح های مدون صورت می گیرد،



جدول شماره ۱: مرحله اول شکل‌گیری طرح‌های شهری و برنامه ریزی شهری (از ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰ میلادی)

تغییرات در شهر	تغییرات در نظام شهرسازی، اقتصادی و اجتماعی
<ul style="list-style-type: none"> - نظریه پردازان مسائل اجتماعی برای رفع مشکلات طبقات اجتماعی درباره چگونگی توسعه شهرها نظر می‌دهند. - عموم ایده‌های مطرح شده به صورت اتوییا مطرح می‌شود. - شهر مناسب را خارج از شهرهای موجود می‌داند و به همین دلیل به شرایطی اصطلاحاً آزمایشگاهی می‌اندیشند - بهترین نظریات مطرح شده این دوره همچون شهر خیالی رابرت آوئن (۱۸۵۸-۱۷۷۱) و فالانستر شال فوریه (۱۷۷۲-۱۸۳۸) 	<p>شهر سازی به عنوان حرفه ای مستقل به وجود نیامده</p>
<ul style="list-style-type: none"> - شهرهای اروپایی در این دوره به سبب تأثیرات انقلاب صنعتی به گونه ای بی سابقه گسترش می‌یابند. - توسعه شهرها عمدتاً به طور بی رویه و بی ضابطه در حاشیه بافت منسجم شهری (میراث قرون وسطی) در اطراف صنایع و خطوط آهن و توسط صاحبان زمین حومه‌های نوساز شهری صورت می‌گیرد 	<p>شروع تأثیر عمیق انقلاب صنعتی با اختراع ماشین بخار جیمز وات</p>
<ul style="list-style-type: none"> - بازسازی مرکز شهری در چارچوب‌های طرح‌های مدون صورت می‌گیرد. - پیش‌بینی‌هایی برای ایجاد مراکز جدید اداری و خدماتی، میدان‌ها و شاهراه‌های جدید ارتباطی، پل‌ها، خطوط مترو راه آهن و تأسیسات زیربنایی آب و فاضلاب می‌شود. - نمونه‌های مطرح این دوره باید، طرح بارت اوسمان برای مرکز شهر پاریس 	<p>اواخر این مقطع نوعی نوزایی علم شهر سازی پدید می‌آید</p>

مرحله دوم (۱۹۵۰-۱۹۰۰)



شروع قرن بیستم با تحولات زیادی در عرصه علوم همراه می گردد، به تبع تدوین قواعد منطقی و احکام استدلال در همه علوم در این دوره اصول نظری شهرسازی مدرن شکل می گیرد و همه صاحب نظران سعی در بیان تجارب استقرایی مبنی بر مصادیق علمی دارند. بنا به همین دلیل است که در این دوره نظریات متعددی در باره شهرسازی مطرح می شود که برخی از آنان عبارتند از:

نیمه اول قرن بیستم علاوه بر ایجاد تأکید اندیشه های پوزیتویسمی و بروز دو جنگ جهانی، زمینه بیشتری را برای تفکر بیشتر و منطقی تر به مفهوم توسعه شهری ایجاد می نماید. به همین دلیل کنگره چهارم معماری مدرن (سیام) کلا به موضوع شهرسازی اختصاص می یابد و طی آن یک الگوی نمونه برای تهیه نقشه های شهری ارائه می گردد که بر طبق آن برای هر شهر باید ۳ نقشه تهیه شود، یکی برای نشان دادن شیوه استفاده از زمین، دومی برای نشان دادن وضعیت معابر و سومین نقشه برای تکمیل موقعیت شهر با توجه به محیط اطراف آن. الگوی فوق الذکر مبنای تهیه طرح های توسعه شهری برای ۳۳ شهر از جمله لندن، پاریس، برلین، دیترویت، مادرید می گردد

مرحله سوم مطالعات توسعه شهری به زمان پس از جنگ جهانی دوم و نتیجه آن یعنی تخریب وسیع بسیاری از شهرهای درگیر جنگ بر می گردد. آنچه که از ویرانی ها به جای مانده جنگ برای همگان عیان است بازسازی و نوسازی سریع شهرها و استفاده از اصول نظری شهرسازی مدرن برای تهیه طرح های توسعه شهری است

در این مورد مهمترین مشخصه های برنامه ریزی و طرح ریزی کالبدی در عرصه مختلف به منصفه ظهور می رسد :

۱. طرح های توسعه شهری در قالب طرح های جامع، حاوی برنامه ای کلی و بلند مدت توسعه شهری برای دوره ای بلند مدت (عموماً ۲۰ ساله)

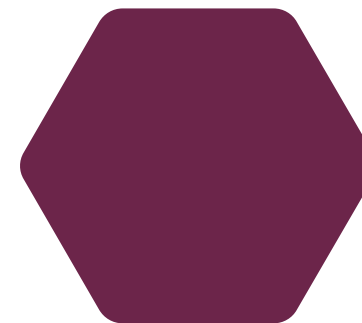
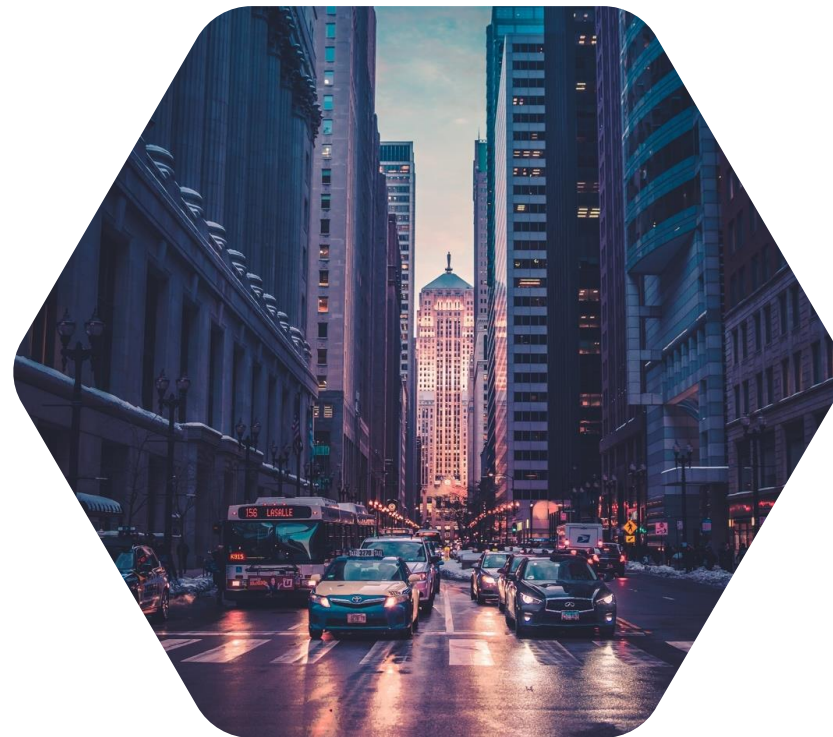
۲. طرح های تفصیلی به عنوان ابزار اجرای طرح های جامع و به عمل رساندن پیشنهادهای طرح اهداف اصلی طرح های جامع شهری و متعاقب آن طرح های تفصیلی الهام گرفته از اصول شهرسازی کار کردی که در چهارمین کنگره بین المللی معماری مدرن در سال ۱۹۳۳ تدوین شده است بر می گردد. دو اصل عمده این دوره عبارتست از به نظم در آوردن فعالیت های عمده شهری (مسکن کار، تفریح، ارتباطات) و استاندارد نمودن نیاز های کمی و کیفی زندگی شهری .



مرحله چهارم (۱۹۷۰- به بعد)

از اواخر دهه ۱۹۶۰ ناکامی طرح های جامع سنتی در تحقق اهداف و آرمانهای طرح توسعه شهری از یکسو و رواج و گسترش دیدگاه های جدید برنامه ریزی و شناخت در علوم از سوی دیگر باعث می شود تغییر در شیوه نگرش طرح های جامع سنتی که به رابطه یک سویه عناصر می پرداخت (مجرد دیدن اجزای شهری و بررسی آنها بدون ارتباط با یکدیگر) به متقابل دیدن عناصر تشکیل دهنده مجموعه تبدیل می شود.

در نگاه جدید و با برداشت سیستمی، شهر همچون پدیده ای پیچیده، احتمالی و در حال تکامل مشخص می گردد که همواره پویا بوده و برای بررسی تحولات آن باید پیش بینی را در قالب یک سیستم پویا جستجو نمود.



سیر تکامل و زمینه های شکل گیری طرح های توسعه شهری در ایران

فعالیت های مرتبط با تهیه طرح های جامع شهری در ایران از دو نظر قابل بررسی است. یکی لحاظ نمودن آثار پیشینیان از دوران باستان تا زمان حاضر و دیگری بر اساس مطالعات طرح توسعه شهری به مفهوم امروزیین واقعیت این است که اگر چه سابقه تهیه طرح توسعه شهری در ایران قدمت اندکی دارد و حداکثر به نیم قرن می رسد. اما میراث به جای مانده از پیشینیان که قبل از میلاد را نیز بعضا در بر می گیرد. حکایت از وجود تفکر پیش اندیشیده ای دارد که اگر چه با مفاهیم امروزیین هماهنگ نیست اما قطعا در زمان خود حاکی از وجود طرح ریزی اندیشمندانه ای دارد. وجود مجموعه تخت جمشید پاسارگاد، معبد چغاز نبیل در هفت تپه خوزستان، ارگ بم کرمان، تپه سیلک کاشان، شهر سوخته سیستان و بلوچستان و بسیاری دیگر همگی حکایت از این دارد که سازندگان بناهای فوق الذکر، از پیش، نیاز سنجی، امکان سنجی و لحاظ نمودن جمیع شرایط اقلیمی و سازه ای، امنیتی و غیره را در نظر گرفته و براساس تلفیق متناسب آنها با یکدیگر به ساخت اقدام نموده اند.

در برنامه عمرانی اول (۱۳۲۷ - ۳۴) و دوم (۴۱ - ۱۳۳۴) زیرساخت های عمومی این نوع توسعه فراهم شد و در برنامه سوم (۱۳۴۲ - ۴۶) و چهارم (۱۳۴۷ - ۵۱) و پنجم (۵۶ - ۱۳۵۲) تاکید بیشتری بر توسعه شهری در چارچوب طرح های جامع مبذول گردید. در برنامه عمرانی سوم (۴۶ - ۱۳۴۲) اقدام های مربوط به تهیه طرح جامع شهری هفده شهر از جمله تهران، تبریز، رشت، اصفهان، کرج، قزوین، بندر انزلی، چالوس، نوشهر، سریندر، بابل، بابلسر، بندر عباس و بندر لنگه تدوین گردید. در سال ۱۳۴۳ وزارت آبادانی و مسکن و به دنبال آن شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس شد. تأسیس وزارت آبادانی و مسکن و انتقال اجرای طرح های عمرانی شهری از سازمان برنامه به این وزارت خانه همراه با تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نقطه عطف برنامه سوم بود

در برنامه عمرانی چهارم (۱۳۴۷ - ۵۱) مطالعات مربوط به طرح های ۲۰ شهر که بعضی از آنها در برنامه سوم آغاز شده بود، خاتمه یافت

جدول شماره 1: تغییرات ایجاد شده در طرح های شهری در (۱۳۴۱ تا ۱۳۵۷)

تغییرات در شهر	تغییرات در نظام شهرسازی، اقتصادی و اجتماعی
<ul style="list-style-type: none"> - تهیه طرح جامع شهری هفده شهر از جمله تهران، تبریز، رشت، اصفهان، کرج، قزوین، بندر انزلی، چالوس، نوشهر، سریندر، بابل، بابلسر، بندر عباس و بندر لنگه - گسترش و توسعه بی رویه و شتابان شهری، مهاجرت های درون و برون استانی و شاخص شدن بحران زاغه نشینی به خصوص در اطراف شهر های بزرگ و حضور برنامه ها و طرح های توسعه ناهمگون 	برنامه عمرانی سوم (۴۶-۱۳۴۲)
تصویب طرح جامعه بندر لنگه در شورای عالی شهرسازی و معماری در سال ۱۳۴۵	تاسیس وزارت آبادانی و مسکن و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران سال ۱۳۴۳
<ul style="list-style-type: none"> - توجه طرح به رفع مشکلات آتی، نگرش نسبتا جامعی به شهر و نگاهی به مسائل منطقه ای - افزایش جمعیت شهرها و توزیع نامتناسب آن در طول برنامه چهارم 	برنامه عمرانی چهارم (۵۱-۱۳۴۷)
با تصویب قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، طرح های شهری در ایران شامل سه طرح «جامع شهر»، «تفصیلی» و «هادی» شد که هر یک از آنها دارای تعاریف مشخص قانونی شدند.	برنامه پنجم (۵۶-۱۳۵۲)



انعکاس نتایج طرح ها و مواجهه با پویش شدید شهرنشینی (۹۰-۱۳۵۷)

بعد از انقلاب اسلامی، به خاطر شرایط انقلاب و تحولات سیاسی و آغاز و تداوم جنگ تحمیلی، کشور در بیشتر بخش ها و از جمله در بخش عمران شهری دچار بی نظمی شد و متعاقب آن شهرنشینی و توسعه شهری نیز آشفته و نامنظم گردید. رشد سریع شهرنشینی و به تبع آن گسترش کالبدی شهر ها که از اوایل دهه ۵۰ در کشور شروع شده بود، در این دوره نیز به اشکال رسمی در چهارچوب طرح های جامع و تفصیلی و اشکال غیر رسمی به صورت سکونت گاه های خودرو و بافت های حاشیه ای با شدت بیشتری ادامه یافت. گسترش افقی، دگرگونی ساختار کالبدی، شتاب بی رویه، افزایش محدوده های شهری به اشکال موزون و ناموزون و نادیده گرفتن قابلیتها و فرصتها از عمده ترین ویژگی های این گسترش شتابان است. در چنین وضعیتی از گسترش شهری که به هیچ عنوان نمی توان مفهوم توسعه را بر آن اطلاق کرد، بافت های مرکزی و قدیمی با وجود داشتن ویژگی های هویتی و ارائه خدمات در مقیاس شهری (بازار و سایر عملکردهای شهری) در بافت های مسکونی با کمبودهای زیرساختی و خدماتی روبه رو شدند و روند فرسایش را طی کردند



سلسله مراتب طرح ها توسعه شهری در ایران
طرح هادی شهری (Guicle plain)

طرح هادی شهری

شهرهایی فاقد بودجه طرح جامع
هستند

شهرهای کوچک و شهرهایی که تا
حدود ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت

دیاگرام ۵: ویژگی شهرها، برای تهیه طرح هادی شهری



سلسله مراتب طرح ها توسعه شهری در ایران طرح جامع شهری (master plan)

طرح جامع شهر عبارت است از طرح بلند مدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی بازرگانی، اداری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت های مربوط به آن تعیین می شود

در واقع طرح های جامع در دو مرحله تهیه می شوند. مرحله اول شامل انجام بررسی ها، شناخت وضع موجود شهر مانند مطالعات جغرافیایی، اقلیمی، تاریخی و بررسی ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر و در بخش آخر این مطالعات جمع بندی و تجزیه و تحلیل می باشد. در مرحله دوم، طرح کالبدی شهر و گزارش های مربوطه ارائه می شود.



سلسله مراتب طرح ها توسعه شهری در ایران
طرح تفصیلی شهری (Detailed plan)

طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع، نحوه استفاده از زمین های شهری را در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت، تراکم در واحدهای شهری، اولویت های مربوط به مناطق بهسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود.



طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع، نحوه استفاده از زمین های شهری را در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت، تراکم در واحدهای شهری، اولویت های مربوط به مناطق بهسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود.

سلسله مراتب طرح ها توسعه شهری در ایران
طرح تفصیلی شهری (Detailed plan)

طرح جامع سرزمین
طرح کالبدی ملی و منطقه ای
طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای :
طرح مجموعه شهری
طرح سازماندهی فضا و سکونتگاههای روستائی
طرح بهسازی و نوسازی و بازسازی و مرمت بافتها
طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها :
طرح هادی روستا
طرح شهرهای جدید



آسیب شناسی طرح ها که توسعه شهرک

مسئله: ناکارآمدی طرحهای توسعه شهری

با گذشت بیش از پنج دهه از تهیهی طرحهای شهری در ایران، شرایط اجتماعی، اقتصادی و محیطی شهرها وخیمتر شده است. تغییرات سطحی در نحوهی تهیهی طرحها نیز این روند رو به وخامت را اصلاح نکرده است باید به دنبال رفع معضل ناکارآمدی طرحها برآمد .

در زمینه ارزیابی تحقق پذیری طرح های توسعه شهری بویژه پروژه های طراحی شهری در ایران تاکنون اقدام قابل توجهی انجام نگرفته است. طرجهایی که تاکنون در قالب طراحی شهری ارائه شده اند، مورد ارزیابی و سنجش کیفیت قرار نگرفته اند. در سایر کشورها به موازات تهیه طرح های شهری، مطالعات امکان سنجی پیرامون تحقق آن انجام میگردد و سازو کارهای لازم تدارک دیده می شود. همه طرحها از شروع مطالعات تا اجرا، به صورت مداوم مورد ارزیابی قرار م یگیرند تا کمبودها و مشکلات احتمالی به تحقق پذیری و موفقیت طرح خدشه ای وارد نسازد. در این راستا پروژه های طراحی شهری مورد توجه ویژه ای قرار دارند: مطالعاتی پیرامون ارزیابی و سنجش کیفیت و نیز میزان تحقق پذیری آن ها در زمینه فرآیند، محصول و نتایج به دست آمده، انجام میگیرد. با توجه به مباحث مذکور و اینکه تاکنون مطالعه ای جامع و تجزیه و تحلیل و ارزیابی مطلوب و منطقی از تجربیات طراحی شهری در ایران انجام نشده است، لذا این تحقیق در تلاش است این خلاء مطالعاتی را با ارزیابی تجربیات مذکور، با رویکرد تحقق پذیری پر کرده و با ارائه رویکردی به آینده، راهگشای محققان و دست اندرکاران عرصه شهرسازی بویژه طراحی شهری کشور در جهت تحقق این قبیل پروژه ها باشد.



آسیب شناسی طرح ها که توسعه شهرک

مسئله: ناکارآمدی طرحهای توسعه شهری

تفکر حاکم بر برنامه ریزی شهری (حرفه‌مندان، نظام دانشگاهی و نهادهای اجرا)

برنامه‌ریزی شهری از جنس علوم مهندسی است. (تقلیل پدیده‌ی سیاسی/اجتماعی و اقتصادی - شهر - به پدیده‌ی فنی):

- ❖ تحولات شهری از قواعد خطی و علت و معلولی تبعیت می کند.
- ❖ آینده شهر ادامه گذشته آن و قابل پیش بینی قطعی است و تنها یک آینده قطعی برای شهر قابل تصور است.
- ❖ آهنگ و شتاب توسعه در همه شهرها کم و بیش مشابه و ثابت است.
- ❖ شناخت جامع و قطعی از شهر ممکن است.
- ❖ می توان با تهیه یک طرح توسعه شهری برای یک افق زمانی قطعی برای شهر برنامه ریزی نمود.
- ❖ مداخله در تحولات شهری بدون مراجعه به آراء کنشگران شهر (ذینفع و ذینفوذ) میسر است .



برنامه‌ریزی در این پنج دهه از تهیه نقشه‌ی کاربری زمین‌های شهری (نقشه‌ی جامع شهر) فراتر نرفته است.

❖ در این گفتمان از یک سو مقولاتی مانند سرانه کاربریها، اندازه حریم شهر (۳-۵ برابر محدوده)... جایگزین منطق فضایی و اقتصادی-اجتماعی استقرار فعالیتها در شهر شده اند،

❖ از سوی دیگر کیفیت محیطی و تأمین نیازهای کیفی شهر (روانی اجتماعی - فرهنگی، زیباشناختی...) مورد غفلت قرار گرفته اند.

❖ در تفکر حاکم بر تهیه طرح‌های توسعه شهری بازتوزیع هزینه‌ها و منافع ناشی از اجرای طرح شهری کاملاً مورد غفلت قرار گرفته است.

❖ مقاومت علیه اجرای طرحها نتیجه تبعی چنین رویکردی است.

گفتمان کالبدی

کژفهمی جهان‌واقع برنامه‌ریزی شهری



❖ رویکرد موسوم به کالبدی که بر تهیهی طرح‌ها حاکم است از ظرفیت حقوقی/قانونی موجود کشور غافل است و هیچ بهره‌ای از آن نمی‌برد.

❖ از جمله حقوقی که در قانون اساسی تصریح شده است:

❖ حق حاکمیت انسان بر سرنوشت اجتماعی خود ،

❖ حق عدالت خواهی ،

❖ تاکید بر شوراها در تصمیم‌گیریها ،

❖ عدم تبعیض در بهره‌برداری از منابع ،

❖ ممنوعیت آلودگی و تخریب محیط زیست ،

❖ منع اضرار به غیر،

بی‌توجهی رویکرد برنامه
ریزی شهری به نظام
حقوقی و قانون‌گذاری
کشور

مشکلات روش های مطالعاتی

- ❖ گسست رابطه برنامه ریزی با طراحی شهری و عدم تلفیق رویه ها و محتوا ها در فرایند مطالعات
- ❖ گسستگی میان مطالعات شهری و منطقه ای
- ❖ ضعف مباحث طراحی شهری
- ❖ استاندارد گرایی، کمیت گرایی و یکسان سازی روش های تهیه و بررسی طرح ها
- ❖ فقدان روش های پیمایش محیطی و اجتماعی و گفتمان شهرسازی
- ❖ تکرار فاقد نوآوری الگوهای قبلی در مطالعات
- ❖ محدود شدن موضوع های شهرسازی به کاربری ها، تراکم، حوزه بندی، ضوابط احداث

آسیب شناسی

ناکارآمدی در
حوزه روش
شناختی

ضعف اطلاع
رسانی و فقدان
آگاهی عمومی
ساکنان شهر از
محتوای اسناد
طرح توسعه
شهر:

آسیب شناسی

- ❖ تضعیف حس تعلق و همراهی مردم شهر
- ❖ تضعیف حسن اجرای طرح
- ❖ تضییع حق شهر و شهروندان با ایجاد رانت های اطلاعاتی

ناکارآمدی مدیریت شهری در اجرای طرحها

❖ طرحهای شهری تاکنون عمدتاً هزینه محور بوده اند و در تهیه آنها کمتر به درآمدزایی و ضرورت تناسب احکام طرح با توان اقتصادی شهر و شهرداری و معرفی منابع جدید مورد نیاز برنامه های توسعه شهر توجه شده است.

به ناچار شهر عمدتاً با اتکای بر منابع رانتي اداره شده اند.

❖ در بسیاری موارد منابع اقتصادی که باید به طور مولد بهره برداری شود یا صرف هزینه های غیر مولد می شوند و یا به جهت تامین حقوق و دستمزد های مدیریت شهر عملاً نابود می شود. ناتوانی از دفع پسماندها، آلودگی محیط زیستی نشانه هایی از این چنین ناکارآمدی در مدیریت شهری است.

❖ برنامه های شهری باید همچون برنامه های موسسات تولیدی و اقتصادی تهیه شوند.

ناکارآمدی
مدیریتی

علل قانونی

- ❖ فقدان ساختار پیوسته و مرتبط در مصوبات شهرسازی، گسستگی و تحول ناپذیری آنها هیچگاه بازنگری نشده اند
- ❖ اساساً فقدان قانون شهرسازی مدون که در آن تمام جوانب نظام شهرسازی دیده شده باشد.
- ❖ تعدد ضوابط شهرسازی به تعداد طرح های شهرسازی و تضاد و تناقض مجموعه ضوابط آنها با یکدیگر
- ❖ قابل تفسیر و تغییر بودن ضوابط طرح های جامع در کمیسیون ماده ۵،
- ❖ بدون آنکه این کمیسیون ها صلاحیت حقوقی داشته باشند.
- ❖ عدم پوشش مصوبات قانونی و ضوابط طرح ها بر کیفیت محیط شهری، بافت اجتماعی و فرهنگی و اقتصاد شهری
- ❖ محدود شدن ضوابط طرح های جامع به تفکیک، تراکم، حوزه بندی، گذر بندی و نوسازی

ناکارآمدی
مدیریتی

مشکلات هنگام اجرای طرح ها

- ❖ گسست بین مطالعه و اجراء. صرفاً بخشی از پیشنهادات طرح ها اجرا می شود بیشتر پیشنهادات طرح ها قابل اجرا نیستند.
- ❖ اجرا کنندگان طرح ها با محتوای طرح ها آشنا نیستند
- ❖ سازوکار اجراء طرح تعریف نشده است. وظایف دستگاه های اجرایی در قبال طرح ها تعریف شده است.
- ❖ چگونگی نظارت بر اجرا طرح های مبهم است.
- ❖ چگونگی ارزیابی طرح ها مشخص نیست.
- ❖ چگونگی اطلاع رسانی محتوای طرح ها به شهروندان در روند تهیه طرح ها مشخص نشده است.
- ❖ بسیاری از پیشنهادات طرح ها پشتوانه اجرایی ندارد..
- ❖ بازتاب اجرای طرح ها سنجیده نمی شود.

ناکار آمادی
مدیریتی

جمع بندی

مهمترین
دشواریهای روش
گذشته

- فن سالارانه ، غیرمشارکتی و مبتنی بر برنامه ریزی کاربری اراضی است .
- ارتقاء ابعاد کیفی محیط شهری ، خلاقیت ، ظرفیت سازی و انعطاف پذیری تحقق پذیری در آن جایی ندارد.
- به عوامل غیرکالبدی موثر بر توسعه شهر (اقتصادی اجتماعی محیط زیستی) توجه لازم را ندارد.
- قادر به شناسایی مسائل و گرایشهای واقعی توسعه شهر نیست .
- اسناد بیان حقوقی ندارند و به کیفیت تهیه آنها توجه نمی شود
- طرحها هیچگونه بازتابی از حقوقی که در قوانین موجود کشور برای افراد به رسمیت شناخته شده است ندارند. مثل حق حاکمیت انسان بر سرنوشت خود ، ممنوعیت تخریب محیط زیست ، منع اضرار به غیر ،...