

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

دکتر غلامحسین مجتهدزاده \*

## چکیده

در این مقاله نکات مهم زیر مطرح شده است:

الف:

- ۱- تکامل تدریجی جهات قانونی سیستم برنامه‌ریزی شهری در انگلیس که برنامه‌ریزان را به عنوان تولیدکنندگان برنامه‌ها و کنترل‌کننده توسعه شهری تعیین می‌کند.
- ۲- 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 پابرجا 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

نظام‌های برنامه‌ریزی شهری و روستایی که در انگلستان طی ۱۰۰ سال گذشته توسعه یافته، برنامه‌ریزان را به عنوان تولیدکنندگان طرح‌های کاربری اراضی و کنترل‌کننده 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 خط‌مشی متغیر و طراحی سروکار دارد (HMSO, 1992).

روابط متقابل بین برنامه‌ریزی کاربری اراضی و سیاست‌گذاری 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 (Buchnan, 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 سیاست‌گذاری، 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

کاربری اراضی و کنترل‌کنندگان 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 کنترل‌کننده 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 کنترل‌کنندگان 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 نوزدهم مربوط به بهداشت عمومی و مسکن را بسرعاً 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 غیربهداشتمند و کنترل عرض و ارتفاع خیابان‌ها و اعمال کنترل‌های قانونی

زمینه طرح و اجرای برنامه های جدید، می داد. در همان وقت فعالیت اصلاح طلبان اجتماعی مانند Ebenezer Howard، Robertr Owen و Caldbery آغاز شد و جمع بندی نظرهای آنها به توسعه این نظریه انجامید که از طریق طرحهای میانی می توان برای شهر و روستا و حومه شهر راه حل هایی 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).

چکیده سخنان یکی از استانداران محلی آن زمان انگلیس، وقتی که برای اولین بار قوانین شهرسازی را معرفی می کرد (قانون ۱۹۰۹ در مورد مسکن و برنامه ریزی شهری) چنین بود: «هدف این قانون عبارت است از تأمین شرایط مطلوب محلی برای مردم، طی آن بهداشت فیزیکی، اخلاق و سلیقه ها و شخصیت و شرایط کامل اجتماعی در نظر گرفته می شود که امیدوارم به وسیله این قانون توسعه یابد(۲)».

در جدول زیر به صورت خلاصه طبیعت و تکامل تدریجی جهات قانونی برنامه ریزی کالبدی اراضی در انگلیس ارائه می گردد:

### جدول شماره (۱): خلاصه محتوای قانون

سال	(خلاصه محتوای قانون)
۱۹۰۹	تأمین بهداشت- زیبایی خانه ها، مطلوبیت شهر کوچک و عظمت شهرهای بزرگ و سازگاری و مطلوبیت حومه شهری
۱۹۱۹	تهیه مسکن برای کارگران، تسهیل قوانین محلی، تهیه طرح های مقدماتی برنامه ریزی شهری محلی
۱۹۲۳	هر روستا و شهری با جمعیتی بیش از ۲۰۰۰۰ نفر ملزم می شوند در مدت سه سال طرح های مقدماتی برنامه ریزی برای زمین های مورد توسعه خود تهیه کنند و پس از تصویب مراجع ذی صلاح آن را به اجرا بگذارند.
۱۹۳۲	این قانون تمام چارچوب طرح های جامع آن زمان را مورد تأیید قرار داده و اختیارات مقامات محلی را افزایش می دهد.
۱۹۴۵-۱۹۵۲	در این دوره یک سیستم برنامه ریزی به صورت جامع مطرح گردیده که طی آن به نکات زیر توجه می شود:
۱۹۴۵	توزیع صنعت در نقاطی که از بیکاری رنج می بردند.
۱۹۴۶	برنامه ریزی برای شهرهای جدید به منظور برخورد با سرریز جمعیت شهرهای بزرگ.
۱۹۴۷	توصیه به مقامات محلی برای تهیه طرح های توسعه نواحی خود، به طوری که امکانات طرح های توسعه مربوط به ناحیه در آن دیده شود.
۱۹۴۹	قانون پارک های ملی و دسترسی به نواحی روستایی.
۱۹۵۲	قانون توسعه شهری: تأمین مسکن در نقاط محلی و توسعه راهنمای ناحیه ای و شبکه های محلی با توجه به امکانات شهری و روستایی.
۱۹۶۰	در این سال مقدمات تغییرات قوانین شهرسازی فراهم می شود.
۱۹۶۴	گروه مشاور برنامه ریزی PAG (۳) تأسیس می شود.
۱۹۶۴	PAG پنج مورد زیر را توصیه می کند: ۱- هدایت توسعه شهری و بازسازی آن. ۲- گسترش کارایی و برابری در برنامه ریزی مجدد شهرها. ۳- تشویق و ایجاد سازمانی بهتر و هماهنگی مهارت های حرفه ای تا اینکه شهر و روستا به عنوان یک کل مورد برنامه ریزی قرار گیرند. ۴- برانگیختن بیشتر برنامه ریزی هدفمند برای بازسازی روستاها و نواحی تفریحی. ۵- سیستم برنامه ریزی 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

## (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 ویلز 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 شدند، 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 محلی اند.
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	ارزیابی: (Atkinson & Moon, 1994). مفهوم شهر: ناحیه‌ای متشکل از انواع کاربری‌های اراضی. دیدگاه نظریه‌ای: مخلوطی از <i>laissez faire</i> (بگذار هر کسی هر کاری می‌خواهد انجام دهد) به اضافه لیبراسیون جدید و هدایت مرکزی. ماهیت مسئله: ضوابط ماهیت پایداری سیستم مرکز ناحیه و برنامه‌ریزی شهری قبلی. توضیح: غیرقابل تغییر بودن براساس سیستم مرکز ناحیه و قوانین مربوط. هدف سیاست: تناقض، غیرقانونی بودن تولید، قابلیت انعطاف. تمرکز گرایی: (وضع موجود را به همان حال نگه دار یا آن را توسعه بده). تأمین منابع: کاهش در هزینه‌ها. مدیریت: در مینا، محلی اما به صورت روزافزون متمرکز. پشتیبانی سیاسی: حزب و طرفداران سیاسی در اولویت اند. قانون گذاری: حکومت محلی برنامه‌ریزی و قانون زمین ۱۹۸۰. نظارت: به صورت نسبی وسیع اما بیشتر بی‌نظم.
۱۹۹۰-۱۹۹۵	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. اجازه برنامه‌ریزی و اجرا برای هرگونه ساختمان یا تجدید ساختمان و تغییر کاربری یک بنای موجود از LPA <sup>(۴)</sup> گرفته می‌شود. مگر آنکه بخشودگی، یا معافیت معینی موجود باشد. در قانون سال ۱۹۹۵ بخشودگی‌ها بر سه نوع تقسیم شده است: ۱- اگر توسعه شهری مورد سؤال در زمره 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. 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.

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

جزئیات قانون مذکور شامل دو قسمت مهم زیر می‌گردد 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 می‌گردد که طی آن سیاست ها و خط‌مشی‌های اصلی برنامه‌ریزی کاربری اراضی راهبردی برای ناحیه مورد نظر و مهمترین پیشنهادها عمومی برای تغییرات ارائه می‌گردد. این پیشنهادها مستقیماً مربوط به توسعه ناحیه مورد نظر و سایر کاربری اراضی می‌شوند که شامل اقداماتی برای مدیریت ترافیک و توسعه محیط‌فیزیکی می‌گردند و همچنین طی طرح‌های مذکور می‌باید توجه کافی به عواملی که بر آینده ناحیه مورد نظر تأثیر می‌گذارند، بشود. مانند سیاست‌هایی که تحت قوانین دیگر برای مسکن، رفاه اجتماعی، توسعه اقتصادی مطرح می‌شوند. طرح ساختاری باید همراه یک یادداشت توضیحی باشد که دلایل توجیهی برای سیاست‌ها و پیشنهادها عمومی طرح شده در طرح ساختاری را ارائه دهد. طرح‌های ساختاری در انگلیس و ویلز به وسیله مقامات استان‌ها و در اسکاتلند بوسیله شوراهای منطقه‌ای و شوراهای جزایر تهیه می‌گردد. این طرح‌ها تمام یا قسمتی از نواحی آنها را می‌پوشانند و همچنین آنها باید توسط وزیر مربوط تصویب شوند. طی روند این تصویب وزیر مربوط می‌تواند در آن اصلاحاتی به عمل آورد. برابر قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی سال ۱۹۸۲ انگلیس که مربوط به طرح‌های ساختاری و محلی می‌گردد، وزیر مربوط می‌باید کلیه اعتراضات مردمی را با جزئیات قانون مذکور مطابقت دهد و به آنها رسیدگی نماید.

وی همچنین پانلی را تعیین می‌کند 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 می‌رسد و از این طریق بحث‌های بیشتری در مورد آنها به عمل می‌آید. در حال حاضر در انگلیس، وزیر مربوط برابر قانون مذکور می‌تواند با و یا بدون اصلاح، طرح ساختاری را تصویب نماید<sup>(۵)</sup>.

۲- **طرح محلی:** طرح محلی، سیاست‌ها و پیشنهادها کلی طرح ساختاری را کامل کرده و آنها را در محل معینی توسعه می‌دهد، یا آنها را با نواحی مشخص و دقیق زمین مربوط می‌سازد. این طرح شامل گزارشی است که پیشنهادهای مقامات برنامه‌ریزی را در زمینه توسعه زمین و سایر کاربری‌های زمین را در ناحیه مورد نظر بیان می‌کند و دلایلی را که در زیربنای آن پیشنهادها قرار گرفته توجیه می‌کند. طرح محلی دارای یک نقشه بر پایه نقشه‌های رسمی است و اگرچه برای مقامات برنامه‌ریزی اسکاتلند مقرر است برای تمام بخش‌های منطقه خود طرح‌های محلی تهیه کنند (قانون ۱۹۷۳، حکومت محلی اسکاتلند)، در انگلیس و ویلز چنین تکلیفی مطرح نیست. در اینجا به مقامات برنامه‌ریزی بخش‌ها و مناطق، توصیه می‌شود، در صورت نیاز برای مناطق مورد نظر برنامه‌های محلی تهیه کنند. هر مقام استانی ملزم است که یک طرح مقدماتی توسعه‌ای در مشاورت با شهرستان‌های حوزه خود، تهیه کند و برنامه‌ای برای تهیه طرح‌های محلی در ناحیه خود ارائه دهد. طی این برنامه به این سؤالات پاسخ داده می‌شود: چه مقامی چه طرحی باید تهیه کند؟ و مهمترین اولویت‌ها کدام‌اند؟ یک طرح محلی باید به صورت کلی با طرح ساختاری تصویب شده، مطابقت داشته باشد. طرحی که از سوی شورای شهرستان تهیه می‌شود باید یک گواهی انطباق طرح از استان دریافت دارد. طی آن، اینکه طرح محلی با سیاست‌های طرح ساختاری منطبق است، مورد تأیید قرار می‌گیرد. اگر استانی از صدور چنین گواهی سر باز

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 خواهند بود.

اخیراً بسیاری از مقامات محلی، برنامه‌های غیرقانونی و غیررسمی سیاست‌گذاری را تهیه و به موقع اجرا می‌گذارند. در انگلستان دولت مرکزی با این گونه سیاست‌ها بشدت مخالفت می‌ورزد و دائماً 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 زمان‌بر 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 نقایص 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 رسماً 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 طرح‌هایی 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 می‌شود و گاهی این گونه برنامه‌ها از سوی وزارت کشور رد می‌شود. مقامات محلی می‌گویند که اختیارات و مسائل آنها و پیچیدگی امور محلی از جهات توسعه با این گونه دیدگاههای سلیقه‌ای مطابقت ندارد. بنابراین آنها نیز از جهت مقابل درصدد کاهش اختیارات وزیر کشور از جهت تصویب این طرح‌ها هستند. آنها می‌گویند که مسائل توسعه فیزیکی و توسعه مجدد آنها بسیار پیچیده است و شامل تصمیمات سرمایه‌گذاری با درجات بالا می‌گردند و وسعت تصمیمات به عرصه‌های بسیاری از زمینه‌های سیاست‌گذاری کلی توسعه می‌یابند. آژانس‌های متعدد و مختلف عمومی و خصوصی با انواع منافع و دیدگاهها در آن شرکت می‌کنند (بخش خصوصی و عمومی). برنامه‌ریزان سعی می‌نمایند برنامه‌هایی براساس تحلیل روشنی از اهداف و آرمان‌های اجتماعی، اقتصادی و محیطی تولید کنند. این برنامه‌ها شامل راه‌حل‌های وضع موجود و آینده هستند. برنامه‌های مربوط به آینده از طریق مدل‌های رایانه‌ای تهیه می‌شوند 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 بخشنامه‌های ۹۸/۷۴ توصیه شده که با توجه به محتویات سیاست‌های خود و با توجه به چارچوب‌های محلی از موضوعات کلیدی مهم طرح‌های ساختاری<sup>(۲)</sup> استفاده کنند.

موارد مهم توسعه شهرهای انگلیس در هفت سال اخیر (۱۹۹۵-۱۹۹۰) دور مسائلی از نوع فوق می‌چرخد و طرح‌های 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 طرح‌ها به دست آورده‌اند.

## در ایران

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

کار و تفریح مردم را کنترل کند، اگر جهات متغیر این فعالیت‌ها در آن دیده نشود، بدیهی است از تغییرات توسعه شهری عقب می‌ماند و ناگزیر باید اصلاح شود. بهترین موقع اصلاح قوانین قبلی هنگامی است که قانون جدیدی وضع می‌گردد.

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 فعالیت‌های شهری و روستایی مؤثر واقع می‌شوند. در این کشور اعضای شورای شهر همانند اعضای پارلمان انگلیس مهم هستند و حضور آنها در فضای فعالیت‌های مدیریت شهری و منطقه‌ای همانند سیستمی است که عناصر آن از میان مردم انتخاب می‌شوند. آنها از طریق این سیستم به مردم متصل‌اند و نیازها و مشکلات آنها را با منابع دولتی مربوط می‌کنند و بنابراین در تصمیمات مربوط به توسعه شهری، نیازهای مردم کاملاً دیده می‌شود.

اینک در زمان حال در انگلیس بیشتر برنامه‌های محلی همراه با سیاست‌گذاری‌های غیررسمی توأم شده است و بسیاری از مقامات محلی انگلیس متمایل به تولید سیاست‌هایی در زمینه حل مسائل شهری و توسعه شهرند که در سطح وسیعی خود برنامه‌ریزان محلی آنها را تهیه کرده و به مقامات محلی ارائه می‌کنند. غالب این گونه برنامه‌ها با قوانین موجود و مسئولیت و اختیارات دولت مرکزی تطابق ندارد و به این دلیل ناهماهنگی‌های معینی در اداره امور از سوی دولت مرکزی بروز کرده است. این بخش از برنامه‌های محلی با برنامه‌ریزی سیاسی توأم می‌شود و دولت مرکزی انگلیس اخیراً درصدد است قوانین محلی را تغییر دهد، با این همه برنامه‌های محلی همچنان از دو طریق قانونی و غیرقانونی ادامه می‌یابند و بسیاری از برنامه‌ریزان انگلیس (Bruton & Nicholson, 1995) همین وضع را بهترین می‌دانند زیرا گاهی با صرف هزینه و زمان قابل توجه، برنامه‌ای براساس قوانین موجود تهیه می‌شود. اما هنگام بررسی



۱- اولاً شوراهای محلی مردمی هنوز پا نگرفته‌اند و برنامه‌های محلی را در سطح استان‌ها و شهرستان‌ها، استانداران و فرمانداران رأساً تعقیب می‌کنند<sup>(۸)</sup>. کار آنان با قانون شورای عالی شهرسازی که در تاریخ ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ به تصویب رسیده، مطابقت دارد و مخصوصاً ماده پنج این قانون بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات 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- همان گونه 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 معمولاً 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<sup>(۹)</sup>. 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 دبیرخانه این شورا که در وزارت مسکن و شهرسازی مستقر است به وزارت کشور و از آن طریق به شهرداری‌های مورد نظر ابلاغ می‌گردد. بیشتر شهرداری‌های شهرهای کشور فاقد متخصصان شهرسازی‌اند، بنابراین درک نکات تخصصی طرح‌های جامع شهری برای

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 سیاست‌گذاری است و نه اجرایی هنوز در میان کارمندان شهرداری‌های ایران جا نیفتاده است 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 این گونه 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 کنار گذاشته‌اند و به فرم‌های جدید و کارایی در زمینه حل مسائل و توسعه شهری روی آورده‌اند<sup>(۱۰)</sup> 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 این گونه 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).



شهر را شوراها انتخاب می کنند. در نتیجه شهردار نمی تواند هرکاری 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 تصمیم گیری 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 لوایح و آیین نامه های شهرسازی و معماری، عهده دار تصویب طرح های جامع شهری و منطقه ای 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 طرح های جامع و تفصیلی شهری بدهد 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 ذی ربط ارسال شده است (مقررات طرح های 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 نکته ای مهم به نام «هماهنگی امور» در کار آنان بی رنگ است. آنها طرح جامع را تصویب می کنند و دبیر یا رئیس شورا آن را به وزارت کشور ابلاغ می نماید. 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 (شهرداری ها) تحویل می گردد. از سوی دیگر شهرداران بنا به مقرراتی باید خودکفا باشند و اجرای سیاست های موجود در طرح های جامع که به آنها دیکته می شود نیاز به هزینه های سرسام آوری 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 بلافاصله 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 شهرداری ها در تمام موارد توسعه شهری از این بدنه 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 طرح های شهری پیدا نکنند و شرح وظایف و محتوای طرح های جامع شهری متحول نشود، مسئله همچنان به صورت کنونی باقی خواهد ماند. نقش شوراها جنبه های مثبت و منفی دارد. جنبه های 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 شوراها بتوانند کاری انجام دهند و گرهی از مشکلات بگشایند. چون درک دقیق مفاد طرح های شهری نیاز به تخصص شهرسازی دارد، اگر افرادی که در این شورا عضویت می یابند از این تخصص بی بهره باشند، نخواهند توانست نکات مثبت و منفی طرح ها را دریابند و تأثیری در پیشبرد امور ایجاد کنند. ولی اگر در عین سیاسی بودن متخصص هم باشند بهترین عملکرد در درک و تصحیح طرح ها خواهند داشت. شورای شهر با این مشخصات می تواند رابطه بین مردم و شهرداری ها را تأمین کند، هم از جهت توافق مردم با اجرائیات و هم از جهت تدارکات. این شورا می تواند طرح های غیرقانونی و غیرمردمی را کاهش دهد. مطابق قانون شوراها<sup>(۱۱)</sup> شهردار یک

طرح‌های تفصیلی، تنها به بر و کف 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<sup>(۱۲)</sup> 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 اعضا شوراهای اسلامی شهر به تخصص‌گرایان کاندیداها توجه شود زیرا آنها با مسائل شهری برخورد می‌کنند و باید به شهرداری‌ها کمک کنند. بدون تخصص در مورد شهرسازی و عمران شهری این گونه کمک‌ها امکان‌پذیر نیست. حدود اختیارات شوراها نیز باید تغییر یابد. چرا که اگر آنها در رابطه با امور شهرداری‌ها اختیار نداشته باشند 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 خود عمل نمایند و اگر شهرداری‌ها زیر نظر وزارت کشور است 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 مملکتی اند 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 معماران و طرح‌جامع‌خاصی 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 مشاور خطوط کنار یک بزرگراه را در آن با خط یک میلیمتری رسم کند (معمولاً 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 تحویل 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 می‌آورد، 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 Mortgage 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.

### یادداشت ها

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

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

۲- از مدارک دیگر (Ashworth 1954, Cherry, 1974)

چنین بر می‌آید که در فاصله سالهای ۱۹۰۹ و ۱۹۱۹ در انگلیس متخصصان شهرسازی، دانشگاههای آکسفورد 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 شهرداری‌های 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 ببرند.

۵- خودکفائی شهرداری‌ها نیز مشکل بسیار مهمی را به فضای توسعه شهری اعمال می‌کند. شهرداری‌ها برای آنکه درآمد داشته باشند به انواع برنامه‌های مالی متوسل 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 معابر 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 بدنه‌های 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 حداکثر وام ۵ تا ۸

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

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

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

Buchnan 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 Theaneses 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 در آورده است.

۶- طرح‌های اجرایی عملی کوتاه مدت.

7- Structur plan

۸- اخیراً مقدمات انتخاب مربوط به شوراها در ایران نیز آغاز شده است و امیدواریم با انتخاب شوراها، 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 شوراها، دارای این مشخصات بودند که شهردار را شوراها 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 شوراها 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.

