

A. Pourahmad, Ph.D

A. Nikpour, M.A

E.mail: apoura@ut.ac.ir

دکتر احمد پور احمد، استاد گروه جغرافیای انسانی دانشگاه تهران

عامر نیک پور، دانشجوی دوره دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

شماره مقاله: ۶۸۰

ارزیابی مقایسه‌ای کتابهای منتشر شده در زمینه برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری طی سالهای ۸۲-۱۳۷۸

چکیده

آشنایی با ابعاد مختلف برنامه‌ریزی کاربری اراضی، ابزاری مناسب جهت پیشبرد اهداف برنامه‌ریزی و حل مسایل شهرهای کشور است. در کشور ما برنامه‌ریزی شهری در معنای اصلی‌اش عمدتاً در تهیه و انجام طرح‌های شهری خلاصه می‌شود، که در این میان کاربری اراضی مهمترین رکن این طرح‌ها قلمداد می‌شود به طوری که در انجام و تهیه طرح‌ها حضوری پررنگ‌تر از سایر مطالعات دارد. در این مقاله مطالب پنج کتاب که با عنوان «برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری» در سالهای ۸۲-۱۳۷۸ به چاپ رسیده مورد نقد و بررسی تطبیقی قرار گرفته است. به طوری که ضمن تشریح دیدگاه‌های مؤلفان و تبیین نحوه برخورد آنها با یک موضوع مشترک، گستردگی، پیچیدگی و تنوع مقوله کاربری اراضی شهری نیز مشخص شده است. قابل ذکر است که هدف نگارندگان از بیان نقاط قوت و ضعف این کتابها تنها کمک به حل مسأله و افزایش غنای علمی این آثار می‌باشد.

کلید واژه‌ها: برنامه‌ریزی شهری، کاربری اراضی شهری، ارزیابی.

مقدمه

برنامه‌ریزی کاربری زمین به معنای سازمان دادن فعالیت‌های شهری در فضا، یکی از مهمترین مباحث در ادبیات برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌رود. در واقع ماهیت و سرنوشت نهایی یک طرح شهری که نمود عینی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود به میزان بسیار زیادی به شناخت، مداخله و نظارت در روند استفاده از زمین وابسته است. به همین دلیل برنامه

کاربری زمین و نظام پیشنهادی برای آن یکی از عناصر اصلی تشکیل‌دهنده ساختار شهر و در واقع محور اصلی برنامه‌ریزی محسوب می‌شود (پارس ویستا، ۱۳۸۱، ۷). بنابراین لازم است نسبت به مطالبی که در این زمینه نوشته می‌شود بسیار دقیق بود و مباحث مربوط را موشکافانه بررسی نمود، به ویژه هنگامی که از طرح مباحث اولیه مدت زمان بسیاری سپری شده است و همچنین در فاصله زمانی نسبتاً محدود آثار متعددی به چاپ رسیده است. در این مقاله سعی شده است که با نگرشی علمی و بیطرفانه آثار چاپ شده با عنوان « برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری» به بوته نقد گذاشته شود و ضمن رعایت ادب و احترام کامل نسبت به زحمات و تلاش‌های مؤلفین، نقاط قوت و ضعف این کتابها بیان شود. گرچه نیک می‌دانیم رنجها و گرفتاری‌های چاپ یک اثر نیز کم نیست.

تعریف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری

از برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری تعاریف مختلفی شده است که همگی وجه مشترکی از موضوع را مدنظر قرار داده‌اند (لی، ۱۳۶۶؛ شیعه، ۱۳۸۱، ۱۲؛ زیاری، ۱۳۸۱، ۳؛ عسگری، ۱۳۸۱، ۶ و پورمحمدی، ۱۳۸۲، ۳). از میان تعاریف مختلف دو تعریف زیر کامل و جامع است:

۱. برنامه‌ریزی کاربری شهری یعنی ساماندهی مکانی-فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری بر اساس خواسته‌ها و نیازهای جامعه شهری. این برنامه‌ریزی انواع استفاده از زمین را طبقه‌بندی و مکانیابی می‌کند (سعیدنیا، ۱۳۸۲، ۱۳).

۲. برنامه‌ریزی کاربری زمین علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی می‌باشد. هدف اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین، استفاده بجا و مناسب و در نهایت آماده‌سازی زمین جهت مصارف مختلف شهری است (رضویان، ۱۳۸۱، ۱۴).

با توجه به این دو تعریف و سایر تعاریف باید گفت موضوع کاربری اراضی از مباحث کلیدی و اصلی در برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌آید تا جایی که از یکسو برخی آن را به عنوان هسته اصلی و عملی برنامه‌ریزی شهری می‌دانند (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱، ۱۷۸-۱۶۴). از سوی دیگر نیز در ادبیات شهری بسیاری از کشورها از جمله انگلستان آن را مساوی برنامه‌ریزی شهری می‌دانند (صابری‌فر، ۱۳۷۸).

در طرح‌های جامع شهری مطالعات مربوط به کاربری زمین نقشی کلیدی و محوری بر عهده دارد و از بین مطالعات مختلف عمدتاً ضوابط و مقررات این مقوله است که جنبه

اجرائی تری به خود می‌گیرد. محتوای برنامه کاربری زمین در طرح‌های جامع معمولاً عبارتست از تهیه نقشه کاربری زمین، جدول سرانه‌های کاربری و ضوابط منطقه‌بندی که مبنای عمل سازمان‌های اجرایی (نظیر شهرداری‌ها) قرار می‌گیرد. گرچه امروزه با وجود طرح‌های ساختاری-راهبردی در کشورهای پیشرفته طرح‌های جامع سنتی از جایگاه چندانی برخوردار نیستند، اما در کشورهایی مثل ایران به دلیل نامناسب بودن زیر ساخت‌ها جهت تحقق تهیه و اجرای طرح‌های ساختاری-راهبردی، طرح‌های جامع به رغم ناکارآمدی، همچنان سند اصلی توسعه شهری قلمداد می‌شوند. تجربه تهیه طرح‌های جامع شهری در ایران به اواسط دهه ۱۳۴۰ باز می‌گردد (احمدیان، ۱۳۸۲، ۱۲). اما با وجود سابقه ۴۰ ساله در تهیه طرح‌های شهری خلأیی بسیار جدی در زمینه تألیف کتاب و تحقیق آکادمیک راجع به برنامه‌ریزی کاربری اراضی در ادبیات علوم شهری کشور دیده می‌شود؛ به طوری که اولین پژوهش‌های علمی در این زمینه مربوط به چاپ پنج کتابی است که با عنوان مشترک «برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری» طی سالهای ۸۲-۱۳۷۸ منتشر شده است. بعد از خلأیی چندین ساله چاپ تقریباً همزمان چند کتاب- فقط سه کتاب در سال ۱۳۸۱- نکته‌ای درخور تأمل است که نشان از درک و اهمیت بالای آن توسط مؤلفان دارد. قابل توجه است که از چاپ اولین کتابهای برنامه‌ریزی کاربری اراضی در جهان چندین دهه می‌گذرد. از نخستین مراجع پایه در این زمینه باید از کتابهای «برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری» (۱۹۶۳) تألیف استوارت چاپین^۱، اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری و روستایی (۱۹۶۴) تألیف لوئیس کی بل^۲، اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری (۱۹۶۸) با ویراستاری ویلیام گودمن^۳ یاد کرد. انتشار این کتابها در واقع نقطه عطفی جهت تدوین مفاهیم، مبانی و روش‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین محسوب می‌شود (مهدی‌زاده، ۱۳۷۸، ۶۳۲). اما در ایران چاپ اولین کتابها به سال ۱۳۷۸ (۲۰۰۰) و سالهای ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ (۲۰۰۲ و ۲۰۰۳) بر می‌گردد. این تأخیر چند ده ساله نشان از وضعیت سنتی و فقر علمی کشور نسبت به دیگر کشورهای صاحب فن دارد. مهمتر اینکه ما هنگامی به تقویت مبانی نظری برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری پرداخته‌ایم که در کشورهای پیشرفته سالهاست که نگرش و روش‌های فعلی منسوخ و نظریات جدیدتری مطرح شده است؛ به گونه‌ای که در حال حاضر با ورود دیدگاه‌های جدید نظیر رفاه عمومی، کیفیت

1. S.Chapin.

2. L.Keeble.

3. W.Goodman.

زندگی، توسعه پایدار شهری، برنامه‌ریزی پاسخگو، برنامه‌ریزی گام به گام، برنامه‌ریزی حمایتی، برنامه‌ریزی مشارکتی و غیره شیوه برنامه‌ریزی کاربری زمین دستخوش تحولات جدی شده است. اما به رغم غفلت چندین ساله جای بسی خوشحالی است که متخصصان و اصحاب قلم از موضوع غافل نبوده‌اند و سرانجام بحث کاربری اراضی را مطرح نموده و آن را در ادبیات علوم شهری کشور جای داده‌اند.

معرفی آثار منتشر شده:

در این بخش ابتدا با معرفی و بررسی تألیفات مذکور، چگونگی نگرش مؤلفین به یک موضوع خاص را بیان نموده و سپس با بررسی مطالب و مقایسه سرفصل‌ها، به نقاط قوت و ضعف هر کدام از آنها اشاره می‌شود تا جهت بهبود محتوا در چاپ‌های بعدی گامی برداشته شود. اطلاعات مربوط به عناوین کتابها، مؤلفین، سال نشر و غیره در جدول زیر آمده است:

جدول ۱ اطلاعات کتاب‌شناختی مورد بررسی

انتشارات	تعداد منابع			تعداد صفحات	سال نشر	عنوان	مؤلف	ردیف
	کل	لاتین	فارسی					
سازمان شهرداری‌ها	۱۵	۷	۸	۹۴	۱۳۷۸	کاربری زمین شهری	احمد سعید نیا	۱
منشی	۸۶	۳۸	۴۸	۲۵۵	۱۳۸۱	برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری	محمد تقی رضویان	۲
نور علم	۷۴	۴۷	۲۷	۱۳۵	۱۳۸۱	برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (سیستم‌ها و مدل‌ها)	علی عسگری و همکاران	۳
دانشگاه یزد	۵۸	۲۱	۳۷	۲۳۴	۱۳۸۱	برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری	کرامت الله زیاری	۴
سمت	۶۶	۲۲	۴۲	۱۵۲	۱۳۸۲	برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری	محمد رضا پور محمدی	۵

۱- کاربری زمین شهری، مؤلف: احمد سعید نیا

اثر ذکر شده اولین کتاب فارسی است که به طور مستقیم مقوله کاربری اراضی شهری را مورد بحث قرار می‌دهد. توجه به این امر که کتاب‌های بعدی در پی وقفه‌ای ۴ ساله تولید شده است خواه ناخواه ارزش و اهمیت اثر را دو چندان می‌نماید. سرفصل‌های این کتاب شامل عناوین زیر می‌باشد:

۱. تعریف کاربری زمین شهری؛
۲. مفهوم زمین؛
۳. محتوای طرح کاربری زمین؛
۴. فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین؛
۵. طبقه‌بندی کاربری‌های شهری؛
۶. معیارهای مکانی کاربری زمین؛
۷. مشخصات مکانی کاربری زمین؛
۸. استانداردهای فضایی کاربری زمین؛
۹. ضوابط اجرایی؛

لازم به ذکر است کتاب فوق از مجموعه کتب سبز می‌باشد. هدف از نگارش این گونه کتب همانند تهیه یک دستورالعمل و یا یک کتاب درسی نمی‌باشد، بلکه هدف اصلی آن طرح دیدگاه و موضوعات برنامه‌ریزی، طرح‌ریزی و مدیریت شهری با توجه به نیازهای واقعی و ملموس شهرداران و سایر مدیران شهری کشور است. همچنین حجم کم و فشردگی مطالب گویای این نکته است که این کتاب در راستای اهداف و سیاست‌های خاصی تهیه شده است. از جمله مباحثی که طرح آن بر غنای علمی این اثر افزوده بخش مربوط به «ضوابط اجرایی کاربری اراضی» است که در فصل ۹ با رئوسی نظیر ضوابط و مقررات تفکیک زمین، ضوابط و مقررات منطقه‌بندی و ضوابط و مقررات ارتفاع و تراکم ساختمان تشریح شده است. همچنین تصاویر، اشکال و نقشه‌های مرتبط موضوع که به دنبال این مباحث آورده شد از دیگر امتیازات آن به شمار می‌رود. می‌توان گفت در قیاس با سایر کتب، این مباحث نخستین بار مطرح شده است تا جایی که منابع بعدی از این مآخذ بهره‌افراوانی برده‌اند. در مجموع آنچه که درباره این کتاب می‌توان گفت این است که این اثر گرچه به عنوان نخستین کتاب در این زمینه قابل تحسین و در خور ستایش می‌باشد، اما رفع برخی از اشکالات موجود بر غنای آن خواهد افزود. نقاط ضعفی که در این کتاب به چشم می‌خورد را می‌توان در دو محور زیر عنوان نمود:

الف) در حالی که نامگذاری انواع کاربری‌ها و طبقه‌بندی زیرگروه‌های فعالیتی آنها یکی از مهمترین مباحث در برنامه‌ریزی کاربری اراضی به شمار می‌رود. مؤلف تنها به ارایه جدولی که از منبعی خارجی اخذ شده است بسنده نموده است. این در حالی است که دسته‌بندی و تنظیم کاربری‌های موجود در آن بر مبنای الگوی رایج در کشور مزبور انجام شده است، لذا به دلیل تفاوت و تنوع در کاربری‌ها و فعالیت‌ها، این جدول نمی‌تواند معیاری مناسب برای طبقه‌بندی اراضی شهرهای کشور ما به شمار آید.

ب) نقطه ضعف دیگر، مربوط به تجدید چاپ کتاب بدون توجه به اصلاح و تکمیل آن است. انتظار می‌رفت نویسنده محترم در فاصله زمانی پنج ساله مابین چاپ اول و دوم کتاب مطالب، موضوعات و مباحث متنوع‌تر و جدیدتری به کتاب اضافه نموده و در ترتیب و دسته‌بندی مطالب فعلی دقت عمل بیشتری به خرج می‌دادند.

۲- برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، مؤلف: دکتر محمدتقی رضویان

این کتاب دومین اثری است که در این زمینه و به فاصله ۳ سال بعد از کتاب اول به چاپ رسیده است. کتاب مذکور از پنج فصل و با عناوین زیر تشکیل شده است:

فصل اول: کلیات، تعاریف و مفاهیم	فصل سوم: کاربری‌های شهری در ایران؛
عمومی کاربری اراضی شهری؛	فصل چهارم: اراضی باز و ساخته نشده؛
فصل دوم: کاربری‌های شهری؛	فصل پنجم: مدیریت کاربری اراضی شهری؛

از نکات قوت این کتاب علاوه بر طراحی زیبا و مناسب جلد آن، می‌توان به مباحث مطرح شده در فصل سوم ذیل عنوان «کاربری‌های شهری در ایران» اشاره نمود. که در آن انواع کاربری‌ها و زیر فعالیتهای مختلف آنها در رده‌های مختلف تقسیمات فضایی شهر (محله، ناحیه، منطقه، حوزه و شهر و فراتر) به صورت مبسوط مورد مطالعه قرار گرفته است. طوری که هم می‌تواند موجب شناسایی بهتر کاربری‌ها گردد و هم بر توانمندی و کارایی بیشتر برنامه‌ریزان در تحلیل موضوع بیفزاید. اما در کنار این امتیاز برجسته، نقاط ضعفی نیز در کتاب مشاهده می‌شود که عبارتند از:

الف) فصل‌بندی نامناسب و عدم تناسب میان تعداد صفحات و محتوای ارایه شده، که نخستین نقطه ضعف این کتاب به شمار می‌آید. آنچه که در مطلوبیت فصول یک کتاب ملاک و معیار قرار می‌گیرد علاوه بر پیوستگی موضوعات، رعایت تناسب در میزان محتوا و تعداد صفحات ارایه شده در هر فصل می‌باشد که ضمن اینکه به همه موضوعات به صورت کامل اشاره می‌شود. جنبه زیبایی شناسانه کتاب را نیز تقویت می‌کند. علاوه بر آن رغبت خواننده به مطالعه را افزایش می‌دهد. به همین دلیل در تعیین ارزشمندی فصول، معیار سنجش برای هر دو باید به یک اندازه باشد. در این کتاب فصل سوم از ۱۱۱ صفحه و ۱۸ عنوان موضوع تشکیل شده است در حالی که فصل چهارم آن شامل ۱۱ صفحه و تنها ۲ عنوان

موضوع می‌باشد. و یا فصل اول که از ۱۸ صفحه و ۳ عنوان موضوع تشکیل شده است ولی فصل دوم شامل ۵۰ صفحه و ۹ عنوان موضوع می‌باشد. همچنین در رابطه با تنظیم فصول ۳ و ۴ به نظر می‌رسد که به لحاظ شباهت محتوایی آن دو، مؤلف می‌توانست با اندکی تغییر و حذف برخی از مطالب زائد، مطالب فصل چهارم را در فصل سوم ادغام نماید که البته بعد از انجام این کار لازم است اصلاحاتی اساسی جهت کاهش حجم گسترده مطالب در فصل ایجاد شده به عمل بیاورد. مثلاً حذف رئوس نظیر تاریخچه فضای سبز در جهان و تاریخچه فضای سبز در ایران که اولاً ضرورتی در نگارش آنها دیده نمی‌شود و ثانیاً با حذف آنها نیز، هیچ خللی بر ساختار فصل جدید وارد نمی‌آید.

ب) عدم توجه به ارایه ارجاعات و ذکر عنوان منابع مورد استفاده؛ اصولاً تألیف یک اثر علمی به تحقیقات و پژوهش‌های شخصی مؤلف و یا جمع‌آوری و استفاده از منابع یا موضوعاتی که نتیجه تحقیقات و پژوهش‌های سایرین باشد، بستگی دارد. نکته مهم در تألیف یک اثر علمی این است که مؤلف یا مؤلفان محترم باید به منبع و مآخذ اصلی مطالب ذکر شده - خواه مربوط به خود باشد خواه مربوط به افراد دیگر - اشاره نمایند. متأسفانه یکی از بارزترین ویژگی‌های این کتاب عدم اشاره به رفرنس‌ها و منابع مورد استفاده می‌باشد، به طوری که با وجود استفاده از حجم قابل توجهی از مطالب به هیچ مآخذی اشاره نشده، در حالی که مطالب بدون ذکر مرجع را در سایر منابع و ذیل عناوین نویسندگان دیگر، عیناً ملاحظه می‌کنیم. در ذیل به برخی از مطالبی اشاره می‌شود که نگارندگان از نگارش قبلی آنها اطلاع داشته‌اند ولی در این کتاب بدون ذکر مآخذ آمده است:

- صفحات ۴۵ تا ۵۷ کتاب را می‌توان در مقاله‌ای تحت عنوان «برنامه‌ریزی کاربری زمین؛ تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها» از جواد مهدیزاده مشاهده نمود که در زمستان ۱۳۷۹ در چهارمین شماره فصلنامه مدیریت شهری چاپ شد (۱). در حالی که در این کتاب نویسنده محترم بعد از اخذ حدود ۱۲ صفحه و یک جدول پایانی تنها به جدول مذکور و آن هم بدون ذکر نام نویسنده اصلی آن در پانوشت رفرنس داده‌اند.

- به نظر می‌رسد آمار و اطلاعات مربوط به شهر تهران از طرح جامع جدید (ساماندهی) شهر تهران اخذ شده است که توسط مهندسین مشاور آتک در ۴۰ مجلد تهیه شده است (دواشتیاق و همکاران، ۱۳۷۷). اما در این کتاب به همه آمار و اطلاعات مورد استفاده، اشاره دقیق صورت نگرفته است؛ یعنی اینکه مؤلف محترم در ذکر مآخذ به مطالب مربوط به شهر

تهران، به صورت اختیاری عمل نموده است. مصداق این کلام را می‌توان در صفحات زیر مشاهده نمود:

- در صفحات ۱۱۴ تا ۱۲۰ به هیچ منبعی اشاره نشد (۷ صفحه)؛
- عدم رفرنس‌دهی به سرانه‌ها و استانداردهای ذکر شده در صفحات ۱۳۵ تا ۱۴۲ و همچنین صفحه ۱۴۶؛
- عدم رفرنس‌دهی به تعاریف ارایه شده از کاربری‌های مختلف نظیر تعاریف انواع مؤسسات درمانی در صفحات ۱۵۰ و ۱۵۱؛
- عدم رفرنس‌دهی به سرانه‌های ارایه شده در صفحات ۹۹، ۱۰۴، ۱۵۲، ۱۵۳، ۱۵۵، ۱۶۲، ۱۷۲ تا ۱۷۶ و ۱۸۵ تا ۱۹۳؛

- عدم رفرنس‌دهی به ضوابط ارایه شده در صفحات ۱۷۷ و ۱۷۸؛
 - عدم رفرنس‌دهی به آمار و اطلاعات ارایه شده در صفحات ۲۰۶ و ۲۰۸؛
 - عدم رفرنس‌دهی به جداول صفحات ۸۷ تا ۹۲ و صفحات ۱۷۲ تا ۱۷۶ (۱۱ صفحه)
- ج) برداشت‌های نادرست؛ در صفحه ۹۹ کتاب آمده « سرانه زمین رابطه مستقیمی با تراکم دارد» در حالی که در چند سطر پایین‌تر به همراه مثال نشان داده شده است که هر چه مقدار تراکم بیشتر باشد سرانه زمین کمتر است.
- د) در آخرین فصل کتاب که شامل ۲۷ صفحه می‌باشد به هیچ منبعی اشاره نشده است، در حالی که تا آنجا که نگارندگان اطلاع دارند تنها صفحات ۲۲۵ تا ۲۳۷ یعنی ۱۲ صفحه‌ای که مربوط به بحث «جغرافیا» می‌باشد را می‌توان تماماً در کتاب « مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی: جغرافیا» مشاهده نمود که در سال ۱۳۶۹ توسط دکتر محمدتقی رهنمایی نوشته شده است. نکته در خور تأمل اینجاست که مؤلف حتی از رفرنس‌دهی به اشکال تصویر شده در صفحه ۲۲۸ که یکی از اشکال برجسته در میان کتب شهری به شمار می‌رود و قبلاً در کتاب دکتر رهنمایی (صفحه ۱۲۰) معرفی شده خودداری نموده است. همچنین مؤلف محترم، بدون اضافه نمودن به محتوای مطالب و ارایه مطلبی تازه، عناوین سرفصل‌های کتاب دکتر رهنمایی را با توجه به سرفصل‌های مورد نیاز خودشان تغییر داده‌اند. برای مثال دکتر رهنمایی مطالب کتابشان را تحت عناوین زیر فصل‌بندی نمودند:

- کاربرد مطالعات زمین‌شناسی در مطالعات شهری

- کاربرد مطالعات توپوگرافی در مطالعات شهری

- کاربرد مطالعات آب و هوایی در مطالعات شهری
 - کاربرد مطالعات منابع آب در مطالعات شهری
 در حالی که مؤلف محترم به اقتضای عنوان کتاب، عناوین زیر را برای سرفصل‌های خویش برگزیده‌اند:

- تأثیر ساختار توپوگرافی در مکانیابی کاربری‌های شهری
- تأثیر ژئومورفولوژی در مکان‌یابی کاربری‌های شهری
- کاربرد منابع آب در مکانیابی کاربری‌های اراضی شهری

از سایر مطالب ارایه شده بدون ارجاع می‌توان به صفحه ۱۲ کتاب اشاره نمود که مطالب مطرح شده ذیل عنوان «زمین» بدون ارایه حتی یک رفرنس می‌باشد، در حالی که این مطالب را تماماً می‌توان در مقاله‌ای تحت عنوان «شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری» از دکتر دلال پورمحمدی پیدا نمود که در مجله رشد و آموزش جغرافیا در شماره ۳۶ در سال ۱۳۷۲ به چاپ رسیده است. همچنین در مقاله‌ای دیگر تحت عنوان «ارزیابی سیاست‌ها در مقوله زمین شهری در ایران» از اردشیر جوادی که در مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری در پاییز ۱۳۷۹ به چاپ رسیده است. به طور کلی در رابطه با این اثر، می‌توان تعجیل در گردآوری و انتشار مطالب را ملاحظه نمود. طوری که محتوای مطالب آن را می‌توان عیناً در جاهای دیگر مشاهده نمود. اما وجود این مطالب نسبتاً با ارزشی را نیز عرضه نموده است که با رعایت برخی قواعد مربوط به تولید یک اثر علمی می‌تواند بر غنای خود افزوده و ردپای محکمی را در میان سایر کتب برنامه‌ریزی شهری از خود بر جای بگذارد.

۳- برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (سیستم‌ها و مدل‌ها)

مؤلفان: دکتر علی عسگری، مهندس اسد رازانی، مهندس پدرام رخشانی
 این کتاب سومین اثری است که در زمینه برنامه‌ریزی کاربری اراضی به زیور طبع آراسته شده است. کتاب مذکور از هفت فصل و با عناوین زیر تشکیل شده است:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| فصل اول: مقدمه؛ | فصل پنجم: سیستم پشتیبانی برنامه‌ریزی |
| فصل دوم: برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری؛ | کاربری اراضی؛ |
| فصل سوم: سیستم‌های پشتیبانی برنامه‌ریزی؛ | فصل ششم: مدل یکپارچه برنامه‌ریزی |
| فصل چهارم: مدل‌های یکپارچه برنامه‌ریزی | کاربری اراضی؛ |
| کاربری اراضی؛ | فصل هفتم: خلاصه و نتیجه. |

اگرچه این کتاب در فصل دوم به صورت اجمالی به موضوعات مختلف «برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری» نظیر مفاهیم، نظریات، اهداف، معیارها، فرآیند و طبقه‌بندی اشاره نموده است. اما با مطالعه فصول بعدی کتاب مشخص می‌شود که هدف اصلی نویسندگان بیشتر معرفی و شناساندن دو تکنیک (سیستم و مدل) است که امروزه در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری کاربرد دارد و به سرعت در سطح جهان در حال گسترش می‌باشد. اولین تکنیک، سیستم پشتیبانی What - If است که در فصول سوم و پنجم به صورت کامل معرفی و به جزئیات آن پرداخته شد. آن‌گونه که نویسندگان اشاره نمودند: What - If نوعی سیستم پشتیبانی می‌باشد که قابلیت اراضی را برای انواع مختلف کاربری‌ها تعیین نموده، تقاضا برای انواع مختلف زمین‌ها را برآورد نموده و سپس براساس اهداف و خواست برنامه‌ریزان، عملیات تخصیص زمین به کاربری‌های مختلف را برای تقاضاهای پیش‌بینی شده در آینده مورد نظر انجام می‌دهد. به لحاظ کاربرد نیز شیوه عمل این برنامه شبیه همان کاری است که در حال حاضر برنامه‌ریزان کاربری انجام می‌دهند با این تفاوت که این سیستم آن را سریع‌تر، دقیق‌تر، کامل‌تر، قابل فهم‌تر و متنوع‌تر عرضه نموده است.

در فصل چهارم و ششم کتاب نیز مدل دیگری به نام Urbanism معرفی شده است. به نقل از نویسندگان کتاب، Urbanism هم یک مدل یکپارچه برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری و هم یک سیستم پشتیبانی برنامه‌ریزی کاربری اراضی محسوب می‌شود. این مدل، پیش‌بینی در کاربری اراضی شهری را بر اساس تحولات و تغییرات عوامل مختلف مؤثر در شهرها انجام می‌دهد. از امتیازات کتاب این است که ضمن اینکه خوانندگان را با سابقه، مفاهیم و روش‌های دو تکنیک موجود (Urbanism, What - If) آشنا می‌کند با معرفی برخی از تجربیات موجود در بکارگیری از این مدل‌ها و سیستم‌ها فهم بهتر آنها را نیز فراهم می‌نماید. خارج از موضوع اصلی، نکته مهمی که درباره دو سیستم و مدل معرفی شده به چشم می‌خورد این است که اگرچه فصول مختلف این کتاب بر اساس آخرین نسخه از این سیستم و مدل تهیه و تدوین شده است و به عبارت دیگر جزئیات جدیدترین مدل‌ها و سیستم‌های برنامه‌ریزی کاربری اراضی مورد معرفی قرار گرفته است، اما همان‌گونه که نویسندگان محترم اشاره نمودند این سیستم‌ها هنوز در ابتدای راه خود بوده و در حال توسعه می‌باشند. به همین دلیل، میزان توانمندی و نتایج مثبت آن هنوز کاملاً به اثبات نرسیده است. از سوی دیگر برنامه‌ریزی کاربری اراضی در ایران نیز نوپا بوده و در حال پیمودن مسیری طولانی

است، مسیری که در آن اتفاقات غیرقابل پیش‌بینی می‌تواند بسیاری از اهداف و نتایج را با تغییرات اساسی روبرو نماید. از آنجا که کاربری اراضی یکی از مسایل مهم شهرها در دهه‌های آینده به شمار می‌رود، تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری در مورد ابعاد مختلف این موضوع باید بر مبنای مبانی فکری و فنی عمیقی استوار باشد. در این میان تقویت و بهبود «تکنولوژی» مربوط به آن یکی از اقدامات مؤثر می‌باشد. به نظر می‌رسد برای رسیدن به هدف نهایی باید تلاش‌های بسیاری صورت گیرد و قدم‌های مؤثرتری برداشته شود تا نتایجی که ارایه می‌گردد از اطمینان بیشتری برخوردار باشد. گرچه این کتاب اولین قدم را در معرفی تکنولوژی برنامه‌ریزی کاربری اراضی برداشته است و از این حیث شایان تقدیر است، اما نمی‌توان به این اقدامات اندک بسنده نمود. تلاش‌های اصولی در این زمینه نیازمند شناخت بهتر و بیشتر این مدل‌ها و تکمیل آنهاست. بنابراین لازم است از یک سو با معرفی بیشتر، خصوصاً با تشریح روش کار، نحوه استفاده و بکارگیری آنها، ویژگی‌ها و ابعاد مختلف این مدل‌ها و سیستم‌ها روشن‌تر گردد (۲).

از سوی دیگر مسأله‌ای که بسیار مهم‌تر می‌باشد اینکه لازم است این مدل‌ها و سیستم‌ها در شهرهای مختلف کشور و با توجه به نظام برنامه‌ریزی رایج مورد آزمون قرار بگیرد تا میزان قابلیت، صحت و سقم نتایج آن تأیید گردد. گرچه در اولین پژوهش صورت گرفته در ایران، استفاده از مدل What - If در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر دورود نتایج مثبتی به دنبال داشته است (رازانی، ۱۳۸۱)، اما کاملاً واضح است که با انجام یک آزمایش و استقرا نمی‌توان قانون کلی ارایه داد. بنابراین لازم است که قبل از تشویق این مدل‌ها و سیستم‌ها به ورود در نظام برنامه‌ریزی کاربری اراضی کشور، با انجام مطالعات و آزمون‌های متعدد نتایج آن از لحاظ میزان دستیابی به اهداف، هزینه، کارآمدی، تطابق با نظام برنامه‌ریزی رایج و غیره مورد بررسی قرار گیرد و نقاط ضعف و قوت آن به طور دقیق مشخص گردد، سپس، از آن به عنوان ابزاری در حل مسایل و مشکلات موجود در کاربری اراضی نقاط شهری و حتی روستایی کشور استفاده شود.

۴- برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، مؤلف: دکتر کرامت الله زیاری

این کتاب چهارمین اثر در زمینه کاربری اراضی و سومین کتاب منتشر شده در سال

۱۳۸۱ می‌باشد. این کتاب در هفت فصل و با عناوین زیر تدوین شده است:

فصل اول: تعاریف، مفاهیم، نظریه‌ها و کلیات برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری

فصل دوم: استانداردهای برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری

فصل سوم: منطقه‌بندی

فصل چهارم: مدل‌ها و روش‌های پیش‌بینی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری

فصل پنجم: برنامه‌ریزی کاربری اراضی یک شهر جدید نمونه (بینالود)

فصل ششم: برنامه‌ریزی کاربری اراضی یک شهر سنتی یا خودرو (میناب)

فصل هفتم: ضوابط و مقررات برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری

این کتاب مطالب با ارزش و متنوع را به خوبی جمع‌آوری نموده و از کنار هم قرار دادن آنها تألیف منظمی را فراهم نموده است، به طوری که ضمن ارائه ساختاری منسجم توانسته به نکات مهم و کلیدی در «برنامه‌ریزی کاربری اراضی» در وضع فعلی شهرها اشاره نماید. به همین دلیل به عنوان منبعی مناسب می‌تواند راهگشای بسیاری از مسایل و مشکلات برنامه‌ریزان باشد. رعایت امانت و رفرنس‌دهی مناسب ولو برای صفحات زیاد از ویژگی‌های مثبت این کتاب می‌باشد.

از دیگر امتیازات و نقاط قوت این کتاب مبحث «مطالعه و بررسی میزان کاربری‌های مختلف در شهرهای ایران» می‌باشد که در آن ابتدا، تعداد ۶۳ شهر از نقاط مختلف کشور انتخاب شده است سپس با توجه به وجوه مشترکشان در زمینه‌های گوناگون اقلیمی، جمعیتی و موقعیت سیاسی به دسته‌های مختلفی تقسیم شده و در نهایت میزان سرانه‌های آنها نیز در هر کدام از زمینه‌ها مشخص گردیده است. در این مطالعه شهرهای کشور از لحاظ اقلیمی به ۸ گروه، از لحاظ جمعیتی به ۶ گروه و از لحاظ موقعیت سیاسی به سه گروه تقسیم شده است. همچنین سرانه هر کدام از کاربری‌ها در گروه‌های مختلف و در سالهای گوناگون محاسبه و در نهایت در قالب جدول‌های متعدد ارائه شده است؛ به طوری که با مقایسه سرانه‌ها در هر زمینه و گروه می‌توان به نتایج جالب توجهی دست یافت. اهمیت این مطالعه در مشخص شدن این نکته است که دیگر نمی‌توان یک سرانه استاندارد و ثابت برای هر کاربری‌ها در شهرهای مختلف ارائه نمود. زیرا که برای تعیین استاندارد مطلوب لازم است به پارامترهای متعددی نظیر اقلیم، جمعیت و موقعیت سیاسی آن شهر توجه شده و جایگاه شهر در دسته‌بندی‌های مذکور نیز مدنظر قرار گیرد.

ویژگی خاصی که در کتاب دکتر زیاری دیده می‌شود «تکرار مطالبی» است که ایشان قبلاً در کتابهای تألیف شده دیگر خود نیز به آنها اشاره نموده‌اند، مثلاً در فصل چهارم کتاب که بنا به نظر نویسنده مهمترین فصل کتاب محسوب می‌گردد «مدل‌ها و روش‌های پیش‌بینی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری» معرفی شده است. در همین راستا مؤلف به انواع تکنیک‌های پیش‌بینی جمعیت اشاره نمودند که عبارتند از: مدل رشد خطی، مدل رشد نمایی، مدل رشد نمایی تعدیل شده، مدل مقایسه‌ای، مدل نسبت (روش نسبت ناحیه، روش نسبت ترکیبی، روش نسبت نماینده)، مدل رگرسیون چند متغیره، مدل رشد نمایی مضاعف، مدل ترکیبی، روش برآورد تعداد کل مهاجران، روش برآورد ترکیب سنی و جنسی مهاجران و روش پیش‌بینی مهاجرت. نکته مهم اینجاست که از ۱۱ مدل معرفی شده ۷ مورد آن در کتاب قبلی ایشان که با عنوان اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای در چهار سال قبل منتشر شد، دیده می‌شود (زیاری، ۱۳۱۰، ۱۷۳-۱۵۱)، که علاوه بر تکرار مکررات، این سؤال مهم را به ذهن متبادر می‌سازد که آیا یک مدل می‌تواند در دو فضای جغرافیایی بسیار متفاوت یعنی منطقه و شهر، کارا و مثمر و واقع‌گردد؟ که در صورت پاسخ مثبت، آیا می‌توان انتظار داشت که این مدل‌ها در دیگر فضاهای جغرافیایی نظیر محله، روستا و کشور نیز قابل ارایه باشد؟! این رویه را می‌توان در مورد سایر مدل‌ها نیز مشاهده نمود؛ برای مثال در صفحات ۱۳۹ تا ۱۵۲ کتاب و در مبحث مدل‌های اقتصادی ایشان به پنج مدل جهت پیش‌بینی اقتصاد شهر اشاره نموده‌اند که عبارتند از: روش افزایش درآمد شهر، مدل اقتصاد پایه‌ای شهر (L.Q)، مدل تغییر سهم یا Shift-Share روش تعیین اشتغال در شهر با استفاده از ضریب تکاثر و پیش‌بینی اشتغال با استفاده از ضرایب تغییرات، که همه این پنج مدل قبلاً در کتاب «اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای» در کنار دیگر مدل‌های اقتصادی به صورت نسبتاً مبسوطی توضیح داده شده است (زیاری، ۱۳۱۰، ۲۰۴-۱۷۴). نکته مهم و قابل تأمل، انتخاب این پنج مدل از میان بقیه و تکرار آنها بدون هیچ‌گونه تغییر است. از دیگر مباحث تکراری کتاب، بحث مربوط به «نظریه‌های کاربری اراضی شهری» است که در فصل اول عنوان شده است. مؤلف محترم در این فصل، ۱۸ نظریه کاربری اراضی شهری را در ۱۲ صفحه معرفی و توضیح مختصری راجع به هر یک ارایه نموده‌اند (۳). نکته بسیار مهم این است که مؤلف محترم از بین این نظریات، ۱۰ نظریه را قبلاً با عنوان «مکتب شهری» معرفی نموده که به همراه مکاتب

دیگر، در کتاب ارزشمند « برنامه‌ریزی شهرهای جدید» آمده است، اما در کتاب فعلی، از این ۱۰ مکتب (که بدون کم و کاست و هیچ‌گونه تغییر ساختاری مجدداً مطرح شده) تحت عنوان « نظریه‌های کاربری اراضی» نام برده است. در حالی که بین مکتب و نظریه تفاوت وجود دارد (پاپلی‌یزدی و امیر ابراهیمی، ۱۳۸۱، ۱۵-۱۱). حال چرا دکتر زیاری از بین آن همه مکاتب این ۱۰ عنوان را انتخاب نموده و اینکه چرا ایشان تفاوت مابین مکتب و نظریه را نادیده انگاشته‌اند موضوعی است که برای نگارندگان نیز مبهم است. از دیگر مواردی که در این کتاب قابل ذکر می‌باشد نامفهوم بودن برخی از مدل‌ها و تکنیک‌های معرفی شده است. گرچه بسیاری از مدل‌ها با ذکر مثال همراه بوده است و قابل درک، اما در برخی از آنها نظیر مدل مقایسه‌ای، مدل نسبت ترکیبی، رگرسیون چند متغیره، مدل ترکیبی، مدل‌های برآورد مسکن (روش کلی، روش خام و روش دیدگاه فرهنگی)، مدل‌های دسترسی، مدل تغییر مراکز خرید، مدل مکان‌یابی مرکز خرید، مدل پیش‌بینی فضاهای گذران اوقات فراغت، مدل دسترسی هنسن و مدل حجم سفر بدون ارایه هیچ مثالی تنها به معرفی اجمالی آنها بسنده شده است که به همین دلیل فهم آنها مشکل است. از دیگر نقاط ضعف این کتاب می‌توان به عدم تناسب در فصل‌بندی آن اشاره نمود به طوری که فصل چهارم آن در ۶۳ صفحه و فصل هفتم آن تنها در دو صفحه (۲۸ سطر) تنظیم شده است در حالی که به نظر می‌رسد این فصل که با عنوان « ضوابط و مقررات برنامه‌ریزی کاربری اراضی» نامگذاری شده است قابلیت ارایه حجم بیشتری از مطالب را داراست، حتی به نظر می‌رسد که برخی از مطالب مندرج در فصل دوم نیز با اندکی تغییر قابلیت انتقال به این فصل را دارد. در مجموع باید اذعان نمود که با توجه به نقاط ضعف و قوت موجود، می‌توان این اثر را از کتابهای مفید به شمار آورد که توانسته با روشنگری‌های خود تا حدودی، خلأهای موجود در عرصه برنامه‌ریزی کاربری اراضی را پر نماید. امید است که با توجه بیشتر مؤلف محترم و انجام اصلاحاتی نظیر حذف مکررات، تقویت مبانی نظری به ویژه نظریات ارایه شده و همچنین رعایت تناسب فصل‌بندی‌ها در چاپ مجدد کتاب از نقاط ضعف آن کاسته و بر غنای علمی آن بیش از پیش افزوده گردد.

۵- برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، مؤلف: دکتر محمدرضا پور محمدی

این کتاب، پنجمین و آخرین کتابی است که در زمینه برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری به چاپ رسیده است. کتاب فوق در هفت فصل و با عناوین زیر تدوین شده است:

فصل اول: کلیات برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری؛

فصل دوم: سیستم اطلاعات برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری؛

فصل سوم: ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی در کاربری اراضی شهری؛

فصل چهارم: کاربرد مدل‌ها و روش‌های پیش‌بینی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری؛

فصل پنجم: معیارهای مکانیابی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری؛

فصل ششم: شیوه‌های کنترل کاربری اراضی شهری؛

بدون شک باید اذعان نمود که این اثر بهترین کتاب موجود در زمینه برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری می‌باشد که توسط دکتر پورمحمدی گردآوری و تألیف شده است. تجربه‌های عملی ایشان در تهیه و اجرای طرح‌های کاربردی شهری و سالها تدریس در زمینه برنامه‌ریزی کاربری اراضی در دانشگاه تبریز سبب شده است تا ایشان با اشراف کامل و تسلط بالایی بتوانند موضوعات مختلف این بحث را در قالبی مشخص و تعریف شده عرضه نمایند. توالی فصل‌ها و مطالب به گونه‌ای است که ضمن برخورداری از تناسب و تجانس کافی، به استفاده‌کنندگان کمک می‌کند تا به راحتی با مسایل مختلف برنامه‌ریزی کاربری اراضی آشنا شوند. در عین حال هر بخش نیز به تنهایی دارای این ویژگی می‌باشد، زیرا ممکن است برخی استفاده‌کنندگان بدون مطالعه سیستماتیک کتاب در مواقع ضروری به عنوان مرجع به موضوع خاصی رجوع نمایند. در آن صورت نیز هر بخش و هر فصل می‌تواند پاسخگوی این نیاز باشد. ساختار مناسب، تنوع مطالب، فشردگی و حجم کم، رعایت امانت، نگارش شیوا و فهم آسان از امتیازات برجسته این کتاب محسوب می‌شود به طوری که می‌تواند به عنوان منبعی مناسب برای این درس و یا دروس مرتبط با آن به شمار رود. این کتاب نه تنها مطالب مهم و نکات اصلی کتب پیشین برنامه‌ریزی کاربری اراضی را به صورت موجز در خود جای داده است بلکه به مباحث جدیدی نیز اشاره می‌کند که برای اولین بار مطرح شده است؛ مباحثی نظیر مطالعات رفتارشناسی، زیبایی‌شناسی، ارزیابی کاربری اراضی شهری، مالیات‌بندی و دخالت مستقیم دولت که همگی از جمله عناوینی می‌باشد که آن را در سایر منابع منتشر شده نمی‌توان پیدا نمود. از دیگر نکات مثبت کتاب تقسیم‌بندی انواع کاربری‌ها و نمایش علائم رنگی آنها بر مبنای استاندارد پذیرفته شده است که در قیاس

با سایر کتب وجهه‌ای شایان به آن بخشیده است. اگرچه این کتاب از قابلیت‌های بسیار بالایی برخوردار است اما با کمبودها و کاستی‌هایی اندک نیز روبرو می‌باشد که در صورت رفع آن با اثری غنی و بی‌نقص روبرو خواهیم بود. درباره نقطه ضعف کتاب تنها می‌توان به دو مورد زیر اشاره نمود:

الف) مدلها و روش‌های پیش‌بینی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری که در فصل چهارم معرفی شده است، به دلیل عدم ذکر مثال گنگ و نامفهوم جلوه می‌کند.
ب) نقشه‌های واقع در ضمیمه هم از لحاظ ترسیم و هم از لحاظ محتوایی از درجه وضوح و گویایی کمتری برخوردارند، بهتر است هرکدام از نقشه‌ها جای مناسب مربوط به مباحث خود آورده شود.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

محورهای عمده بررسی و ارزیابی این کتب را می‌توان به شرح زیر بیان نمود:

۱) مطالب این کتابها- که از اولین کتابهای فارسی در زمینه کاربری اراضی شهری می‌باشد- برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری را بیشتر در شکل سنتی خود (الگوی طرح‌های جامع سنتی) معرفی نموده است. این درحالی است که این رویکرد معرفی شده، حدود چهل سال پیش در نظام برنامه‌ریزی شهری کشورهای پیشرفته، منسوخ اعلام شده است. حتی در کشور ما نیز مطالعات متعدد سالها قبل از چاپ این کتابها، نشان داد که طرح‌های شهری صرفاً قائم به این نگرش، محکوم به شکست است. چرا که در نگرش مذکور، برنامه‌ریزی کاربری اراضی رویکردی کمی‌گرایانه دارد و صرفاً جهت محاسبه و برآورد اراضی و توزیع آن میان فعالیت‌ها یا کاربری‌های مختلف به کار می‌رود. به عبارت دیگر برنامه‌ریزی کاربری اراضی چیزی نیست جز برآورد تعداد افراد، برآورد انواع فعالیت‌ها و توزیع زمین شهری بین آنها، این نحوه نگرش و عمل فاصله زیادی با گرایش‌ها و رفتارهای واقعی شهروندان و عملکرد کاربری‌ها دارد. به رغم ابطال چنین رویکردی در نظام برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، در اکثر این کتب به عنوان رویکردی غالب میان موضوعات مختلف مطرح بوده است. نکته قابل ذکر دیگر اینکه امروزه به دنبال تغییر دیدگاه‌ها و الگوها در برنامه‌ریزی شهری، یعنی منسوخ شدن الگوی طرح‌های جامع سنتی و رواج الگوی طرح‌های ساختاری-راهبردی مبانی نگرش به برنامه‌ریزی کاربری زمین (به عنوان بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری)،

نحوه رویکرد به نقش سرانه‌های کاربری، چگونگی تعیین و استفاده از آنها تا حدود زیادی تغییر کرده است. در این الگو اهداف و سیاست‌های کاربری زمین در جهت تلفیق اهداف کالبدی با اهداف اقتصادی-اجتماعی و محیط ارتقاء یافته است و وظایف برنامه کاربری از تهیه نقشه کاربری زمین، جدول کاربری زمین و جدول سرانه‌ها به سمت اهداف وسیع‌تر مثل آمایش سرزمین، توسعه پایدار، رفاه عمومی و کیفیت زندگی معطوف می‌شود. به طوری که انتظار می‌رود با طرح دیدگاه‌ها و نظریات جدید بسیاری از مسایل و مشکلات شهروندان در سایه آن قابل حل باشد (۴). بنابراین باید گفت که در کتب مذکور (به جز کتاب دکتر پورمحمدی) به نگرش‌ها و الگوهای جدید برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری کمترین اشاره‌ای نشده است.

۲) یکی از اختلافات مهمی که در این چند کتاب دیده می‌شود مربوط به عدم وجود تقسیم‌بندی ثابت و مشترک در زمینه «انواع کاربری اراضی شهری» است. به طوری که هر کدام از این کتابها تقسیم‌بندی متفاوتی را ارائه می‌کنند؛ دکتر زیاری در کتاب خود به تقسیم‌بندی مهندسین مشاور امکو اشاره نموده است که در آن کاربری‌ها در ۲۳ عنوان تقسیم‌بندی شده‌اند (زیاری، ۱۳۸۱، ۲۲). دکتر پورمحمدی نیز در تقسیم‌بندی خود تنها به ۱۷ نوع کاربری اشاره نموده‌اند (پورمحمدی، ۱۳۸۲، ۱۳). دکتر علی عسگری و همکارانش کاربری‌ها را در ۹ گروه تقسیم نموده‌اند و اذعان داشته‌اند که این گروه‌ها مورد پذیرش اکثر محققین داخلی است به طوری که در طرح‌های شهری نیز از آنها استفاده می‌شود (عسگری و همکاران، ۱۳۸۱، ۱۷). این درحالی است که آقای سعیدنیا نیز کاربری‌ها را در ۹ دسته تقسیم‌بندی نموده‌اند (سعیدنیا، ۱۳۸۲، ۲۰). لیکن با وجود برابری تعداد طبقات بین تقسیم‌بندی ایشان و دکتر عسگری عناوین متفاوتی در گروه‌بندی آن دو مشاهده می‌شود. همچنین دکتر رضویان در تقسیم‌بندی انواع کاربری‌ها به نقل از پیوست ۲ قرار داد تیپ شماره ۱۲ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کاربری‌ها را به ۲۱ دسته تقسیم نموده‌اند (رضویان، ۱۳۸۱، ۱۵). آقای اسماعیل شیعه در کتاب «کارگاه برنامه‌ریزی شهری» به استناد همان قرارداد که با ذکر منبع و مآخذ در پایان کتاب همراه است کاربری‌ها را در ۱۹ گروه تقسیم نموده‌اند (شیعه، ۱۳۷۹، ۶۰). به این ترتیب می‌توان فهمید که نویسندگان محترم در یکی از مهمترین مباحث مربوط به برنامه‌ریزی کاربری اراضی یعنی طبقه‌بندی انواع کاربری‌ها از هیچ الگوی خاصی پیروی

نموده‌اند و برخی نیز در اشاره به منبعی مشترک و تقسیم‌بندی‌های استاندارد مطالب متفاوتی عنوان کرده‌اند. علاوه بر متفاوت بودن انواع طبقه‌بندی‌ها می‌توان به برخی از تناقضات موجود در کتاب نیز اشاره نمود. به ویژه «شناسایی و کدگذاری فعالیت‌ها» مورد غفلت برخی از نویسندگان قرار گرفته است. برای مثال دکتر زیاری به نقل از دکتر حبیبی فعالیت‌هایی نظیر ساندویچ فروشی، آبمیوه فروشی و فالوده فروشی را زیر گروه کاربری تجاری قلمداد کرده است (زیاری، ۱۳۸۱، ۵۴) و (حبیبی، ۱۳۷۸، ۱۷). اما دکتر رضویان این فعالیت‌ها را زیر گروه کاربری پذیرایی و جهانگردی معرفی نموده‌اند (رضویان، ۱۳۸۱، ۱۷). مجدداً دکتر زیاری به نقل از دکتر حبیبی کارگاه‌های نجاری و آهنگری را زیر گروه کاربری تجاری دانسته است (زیاری، ۱۳۸۱، ۶۳) (حبیبی، ۱۳۷۸، ۲۷). اما دکتر رضویان آنها را جزو کاربری صنعتی - کارگاهی به شمار می‌آورد (رضویان، ۱۳۸۱، ۱۸). یا فعالیتی نظیر «دانشگاه»، که در همه جا زیر گروه آموزش عالی و فنی حرفه‌ای کدگذاری می‌شود توسط دکتر علی عسگری و همکارانشان در زیر گروه کاربری آموزشی (عسگری، ۱۳۸۱، ۱۸) معرفی شده است. در حالی که به استناد شواهد و مدارک موجود، کاربری آموزشی فقط، شامل مراکز پیش دبستانی، دبستان، راهنمایی، دبیرستان و پیش دانشگاهی می‌باشد. از مهمترین نتایج عدم تبعیت استانداردهای مشخص، سردرگمی محققین، مجریان و مدیران است که از عوامل اصلی برنامه‌ریزی قلمداد می‌گردند. در این رابطه می‌توان به یکی از ابهامات موجود اشاره نمود که خوشبختانه در این کتب به چشم نمی‌خورد، اما تا آنجا که نگارندگان اطلاع دارند در بسیاری از موارد موجبات سردرگمی را فراهم آورده است و آن داروخانه‌ها و پزشکان می‌باشد. این فعالیت‌ها از جمله فعالیت‌هایی به شمار می‌رود که عده‌ای آن را زیر گروه کاربری درمانی و عده‌ای دیگر آن را زیر گروه کاربری تجاری قرار می‌دهند. از آنجا که سازمان‌های دولتی (شهرداری) و غیردولتی (مهندسین مشاور) به عنوان دست‌اندرکاران مدیریتی و برنامه‌ریزی طرح‌های شهری، از این کتب به عنوان منابع اصلی خود استفاده می‌نمایند. لذا متفاوت بودن مطالب اصلی و کلیدی می‌تواند مبنای غلطی برای بسیاری از تجزیه و تحلیل‌ها به شمار رود و زمینه‌خنده‌دار شدن مطالعات را فراهم سازد. این نگرانی خصوصاً از جانب کتابهایی که عنوان کتابهای استاندارد را بر خود می‌گذارند بیشتر می‌شود. برای مثال می‌توان به کتابهای سبز اشاره نمود که به عنوان راهنمای شهرداری‌های کشور معرفی شده‌اند و قرار است به عنوان مرجعی کامل در خدمت شهرداران و مدیران شهری قرار بگیرد.

۳) مقاله ارزشمند « دیدگاه‌ها و راهکارهای جدید در برنامه‌ریزی کاربری زمین » از جواد مهدیزاده که برای اولین بار در آذر ۱۳۷۸ در همایش زمین و توسعه شهری ارایه شد (مهدیزاده، ۱۳۷۹، ۶۲۶) تنها منبعی است که جدیدترین نظریات موجود در کاربری اراضی شهری را تشریح نموده است. این مقاله یکی از بهترین منابعی است که در چهار کتابی که بعد از این تاریخ انتشار یافته‌اند، مورد استفاده قرار گرفت.

۴) با وجود اهمیت شکل و نقشه در بحث کاربری اراضی، شکل و نقشه‌ای در کتاب دکتر رضویان ارایه نشده است.

۵) واژه‌نامه انگلیسی فقط در کتاب دکتر پورمحمدی ملاحظه می‌شود.

۶) از میان کتابهای موجود، تنها در کتاب‌های دکتر پورمحمدی و دکتر زیاری به مدل‌ها و روش‌های کمی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی اشاره شده است.

پی‌نوشت‌ها

- این مقاله اولین بار در همایش زمین شهری و توسعه شهری ارایه شد که در آذر ۱۳۷۸ در دانشگاه تهران برگزار گردید.
- لازم به ذکر است که نرم‌افزار مربوط به مدل **What - If** فقط در دانشگاه تربیت مدرس موجود است.
- برخی از نظریات مانند اصلاح‌گرایی و فن‌گرایی در ۳ سطر و برخی دیگر نظیر طبیعت‌گرایی و سلامت روان در ۴ سطر توضیح داده شد.
- برای مطالعه بیشتر به کتاب ارزشمند برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری از جواد مهدیزاده و همکاران مراجعه شود.

منابع و مأخذ

- احمدیان، رضا (۱۳۸۲)؛ طرح‌های توسعه شهری ناکارآمد و تحقق ناپذیر، شهرداری‌ها شماره ۵۰.
- بررسی و ارزیابی اجمالی طرح جامع (ساماندهی) تهران، ستاد تهیه طرح تفصیلی تهران، حوزه معاونت شهرسازی و معماری، شهریور ۱۳۷۸.
- پاپلی یزدی، محمد حسین و ابراهیمی، محمد امیر (۱۳۸۱)؛ نظریه‌های توسعه روستایی، انتشارات سمت.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۲)؛ برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت.
- جوادی، اردشیر (۱۳۷۹)؛ ارزیابی سیاست‌ها در مقوله زمین شهری در ایران، مجموعه مقالات زمین و توسعه شهری، مرکز تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

۶. حبیبی، محسن و مسایلی صدیقه (۱۳۷۸)؛ سرانه کاربری‌های شهری، ناشر سازمان ملی زمین و مسکن.
۷. ذواشتیاق، صمد و همکاران (۱۳۷۷)؛ چکیده طرح جامع تهران (حفظ و ساماندهی)، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
۸. دلال‌پور محمدی، محمدرضا؛ شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری، مجله رشد و آموزش جغرافیا، شماره ۳۶، زمستان ۱۳۷۲.
۹. رازانی، اسد (۱۳۸۱)؛ برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری با استفاده از سیستم پشتیبانی برنامه‌ریزی **what-if** (شهر دورود)، رساله کارشناسی ارشد، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس.
۱۰. رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱)؛ برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی.
۱۱. رهنمایی، محمدتقی (۱۳۸۲)؛ مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
۱۲. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۰)؛ اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه یزد.
۱۳. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۷۸)؛ برنامه‌ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت.
۱۴. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۱)؛ برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد.
۱۵. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۲)؛ کتاب سبز، راهنمای شهرداری‌ها؛ جلد دوم، کاربری زمین شهری، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور.
۱۶. شیعه، اسماعیل (۱۳۷۹)؛ کارگاه برنامه‌ریزی شهری (رشته جغرافیا)، انتشارات دانشگاه پیام نور.
۱۷. صابری‌فر، رستم (۱۳۷۸)؛ نقد و تحلیل کاربری اراضی شهری، رساله دکتری، رشته جغرافیای شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس.
۱۸. عسگری، علی و همکاران (۱۳۸۱)؛ برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (مدل‌ها و سیستم‌ها)، انتشارات نور علم.
۱۹. لی، کولین، مترجم مصطفی عباس‌زادگان (۱۳۶۶)؛ مدل‌ها در برنامه‌ریزی شهری، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی.
۲۰. مهدیزاده، جواد (۱۳۸۲)؛ برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی ایران.
۲۱. مهدیزاده، جواد (۱۳۷۹)؛ برنامه‌ریزی کاربری زمین؛ تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴.
۲۲. مهدیزاده، جواد (۱۳۷۹)؛ دیدگاه‌ها و راهکارهای جدید در برنامه‌ریزی کاربری زمین، مجموعه مقالات زمین و توسعه شهری، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
۲۳. مهندسان مشاور پارس ویستا (۱۳۸۱)؛ سرانه کاربری‌های خدمات شهری، جلد اول، مطالعات نظری و تجارب جهانی، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور.