

طرح تدوین آیین نظام رمزگذاری مکانهای شهر تهران

گردآوری و تهیه: شهناز بخشی
کارشناس ارشد شهرسازی و
دانشجوی دکتری شهرسازی
کارشناس مرکز اطلاعات جغرافیایی
شهر تهران

دغدغه‌های کنونی برای پایداری توسعه شهری از یک طرف و عدم وجود شرایط لازم و کافی برای تحقق این پایداری از سویی دیگر، مسولان و شهروندان را متقاعد نموده است که تهیه و استفاده از ابزارهای کنترلی و هدایتی توسعه شهر ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است.

طرح «تدوین آیین نظام رمزگذاری مکانهای شهر تهران» به دنبال تامین نوعی از ابزارها در راستای کنترل کیفی تغییر و تحولات کالبدی و عملکرد شهر و به عبارتی توسعه پایدار شهر با بهره‌گیری از دستاوردهای برون مرزی و درون مرزی است که با حفظ مفاهیم پایه در قالب نظام رمزگذاری یک نظام و سیستم کارآمد تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی در زمینه برنامه‌ریزی، طراحی، مدیریت و خدمات شهری را فراهم نماید. ابزارهای کنترلی و هدایتی میتواند راهکارهای مختلفی را در برگیرد. یکی از اساسی‌ترین ابزارها که در واقع خود نقطه حرکت و شروع است، طبقه‌بندی اطلاعات و استفاده از رمز و استاندارد نمودن آنها جهت تسهیل و کارآمد نمودن آنها است.

برای مثال نظام طبقه‌بندی بین‌المللی استاندارد کلیه فعالیتهای اقتصادی (ISIC)^۱ پاسخی به استاندارد کردن نحوه تهیه آمارهای اقتصادی کشورهای عضو سازمان و سازمانهای بین‌المللی بوده است. این نظام قابلیت تعمیم به مباحث برنامه‌ریزی و موضوعات شهری دارد که در ویرایشهای جدید آن نیز اجازه اصلاح و تعدیل آن را به کشورها و سازمانهای استفاده‌کننده از این الگو، به منظور هماهنگ نمودن آن با توجه به نیازهای خاص خود تا آنجا که به کلیت الگو لطمه‌ای وارد نکنند داده و مورد تصویب قرار گرفته است.

در ایران این نظام به عنوان رایجترین الگوی طبقه‌بندی فعالیتهای اقتصادی در سازمانهای کشوری (مانند مرکز آمار ایران، بانک مرکزی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، وزارت اقتصاد و دارایی، وزارت بازرگانی و ...) مورد استفاده بوده است و وزارتخانه‌هایی مانند وزارت صنایع و معادن، وزارت جهاد کشاورزی، گمرک جمهوری اسلامی ایران از طبقه‌بندی متناسب با فعالیتهای خود و کاملاً منطبق با نظام ISIC استفاده میکنند. الگوی طبقه‌بندی کاربریهای شهری نیز میتواند با الگوی ISIC منطبق گردد. در ایران علاوه بر نظام ISIC از سیستم کدپستی که همان کد شناسایی ده رقمی است استفاده میشود. در شهرداری، نظام رمزگذاری و شناسایی بلوکها و اماکن توسط اداره کل درآمد شهرداری تهران برای انجام ممیزی املاک در شهر تهران و با طراحی فرمهای خاصی که شامل: اطلاعات ممیزی عرض معبر، اطلاعات ممیزی میدان یا لچکی، اطلاعات ممیزی بلوک، اطلاعات عمومی بلوک، اطلاعات شهرسازی بلوک، پرسشنامه ملک، پرسشنامه آپارتمان، پرسشنامه واحدهای غیر مسکونی و اطلاعات ترافیکی بلوک است، انجام میشود.

بر اساس مطالعات انجام شده توسط مهندسين مشاور شاران که با مدیریت و هماهنگی و نظارت شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری (وابسته به شهرداری تهران) انجام پذیرفت. طرح رمزگذاری مکانهای شهر تهران در راستای طبقه‌بندی کلیه فعالیتها و کاربریهای شهر تهران در تلاش است که نظامی منطبق با استانداردهای ISIC تدوین نماید. ایران همچنین الگوی پیشنهادی و تعدیل شده خود را در قالب همین الگو به جهت تنوع فعالیتهای اقتصادی تهیه و پیشنهاد کرده است که مبنای کار گزارش رمزگذاری مکانهای شهر تهران نیز همین الگوی پیشنهادی بوده است.

در این گزارش سعی شده است
که با مطابقت و بومی کردن استاندارد
ISIC با کلیه مکانهای شهر تهران
و استفاده از اسناد لندن و
نیویورک و تطبیق آنها با مورد تهران،
راهنمایی برای نحوه رمزگذاری مکانهای
شهر تهران تدوین گردد.

در این گزارش سعی شده است که با مطابقت و بومی کردن استاندارد ISIC با کلیه مکانهای شهر تهران و استفاده از اسناد لندن و نیویورک و تطبیق آنها با مورد تهران، راهنمایی برای نحوه رمزگذاری مکانهای شهر تهران تدوین گردد.

اهداف اصلی طرح:

- ۱- نهادینه کردن مفاهیم توسعه پایدار در اندیشه برنامه ریزان و در نتیجه در ساختار برنامه ها
- ۲- تعیین سیاستهای عمومی توسعه شهری در ارتباط با سیاستهای کلی کشور
- ۳- تدوین مکانیزم کارا برای ارزیابی واقع گرایانه زمینه های تصمیم گیری در جهت ارتقاء کیفیت شهر
- ۴- تهیه اسناد هدایتی مبتنی بر یک ساختار منسجم در جهت توسعه پایدار
- ۵- تدوین سیستم رمزگذاری
- ۶- تنظیم اسناد کنترلی روشن و منطقی
- ۷- تعریف روشن ضوابط و مقررات بر اساس اهداف کلان
- ۸- تبدیل مناطق به پهنه های کوچک تر برای ایجاد تنوع و کیفیتهای محیط شهری
- ۹- ایجاد امکان اجرای سریع برنامه با فراهم ساختن امکان دستیابی به تمامی سطوح
- ۱۰- تنظیم کاربریها با توجه به همجواریها و نوع فعالیت
- ۱۱- انطباق نوع فعالیت با توجه به همجواریها در سطح کالبدی شهر
- ۱۲- نحوه ترکیب زیرگروه ها بر اساس فعالیتها همخوان و سازگار



به طور خلاصه می توان دستاوردهای مطالعاتی برنامه ریزی طرح را به صورت زیر بر شمرد:

- ۱- تنظیم نظام ساختاری برنامه ریزی در سطح شهر
- ۲- جهت یافتن توسعه شهر بر اساس یک نقشه منسجم
- ۳- قانون مداری در شهر و تنظیم استانداردهای کیفی و کمی مناسب
- ۴- امکان کنترل کیفی و کمی توسعه شهر
- ۵- ایجاد مفهوم منطقه بندی پویا و قابلیت انطباق پذیری
- ۶- کارا شدن اسناد برنامه هدایت و کنترل شهر
- ۷- تعریف صریح و روشن از مفاهیم

- ۸- پرهیز از هر گونه ابهام
- ۹- ایجاد ارتباط میان استقرار فعالیت در موقعیت زمین و عوارض شهری
- ۱۰- تخصیص بهینه موقعیتهای اراضی شهری به فعالیتها
- ۱۱- حفظ ارزش زمین در جایگاه خود
- ۱۲- همجواری مناسب فعالیتها در سطح شهر
- ۱۳- تنوع و سرزندگی در استقرار مکانها و فعالیتهای شهری
- ۱۴- تنوع در کاربری فیزیکی و سیمای کالبدی شهر
- ۱۵- سهولت امکان اعمال قوانین شهری
- ۱۶- توجه به منافع عامه
- ۱۷- دستیابی به رفاه عمومی شهروندان به عنوان یکی از اهداف اصلی
- ۱۸- اسناد به عنوان زبان مشترک مردم و مسئولان اجرایی
- ۱۹- برخورداری بهره گیران از پایگاه اطلاعاتی و ابزار کنترل واحد
- ۲۰- هماهنگی کامل افراد مصرف کننده از طریق مراجعه به یک سند مرجع
- ۲۱- بسته شدن راه بر هر گونه تفسیر شخصی
- ۲۲- ایجاد حق انتخاب در استقرار فعالیتها برای شهروندان
- ۲۳- سهولت امکان استفاده از قوانین
- ۲۴- کاهش میزان تواتر مراجعه شهروندان به سازمانها و نهادهای اجرایی شهر
- ۲۵- امکان اجرای سریع با فراهم نمودن امکان دستیابی به تمامی سطوح

موارد استفاده از گزارش مطالعاتی طرح:

- ۱- با استفاده از طبقه بندی گروه ها و زیرگروه ها، مجموعه فعالیتهایی که میتوانند در یک پهنه شهری همجوار با هم شگل گیرند، تعیین میشوند.
 - ۲- با استفاده از طبقه بندی کاربریها، فعالیتهای همخوان با یکدیگر در یک طبقه بندی قرار می گیرند.
 - ۳- با استفاده از نقشه حوزه بندی شهر، بازتاب کالبدی فعالیتهایی که در یک مکان در کنار یکدیگر شکل گرفته اند، تعریف میشوند.
- تمام سازمانها میتوانند از این سند به عنوان مبنای تصمیم گیری و تصمیم سازی استفاده کنند و ضوابط را در چارچوب برنامه ریزی هماهنگ نمایند. این اسناد در حوزه های برنامه ریزی، طراحی، عمران، خدمات رسانی و عوارض شهری میتوانند مورد استفاده قرار گیرد.
- بیه طور خلاصه مطالعات طرح در چهار مرحله مطالعات وضع موجود، مطالعات نظری، مطالعات تطبیقی و پیشنهادات به انجام رسیده است:

۱- مطالعات وضع موجود

در بخش مطالعات وضع موجود، ضوابط و مقررات رایج در شهر تهران با استفاده از اسناد توسعه شهر (طرح جامع ۱۳۴۷، قرارداد تیپ ۱۲، طرح ساماندهی) و ضوابط و مقررات مورد عمل سازمانهای مرتبط قید شده است. تقسیمات اداری سیاسی و محدوده های مدیریتی ۱۶ ارگان ارائه دهنده خدمات شهری به صورت جداگانه به همراه جدول و نقشه تقسیمات معرفی شده است و ساختار الگوی طبقه بندی مکانها در اسناد مختلف طبقه بندی کاربریهای زمین ارائه شده است. تعداد کاربریهای زمین در طرح فرمانفرما ۱۰ نوع و در طرح ساماندهی ۱۸ عنوان شده است. همچنین نحوه پراکنش و توزیع فضایی مکانها و کاربریهای زمین در اسناد مختلف شهر تهران در رده تقسیمات شهری قید شده است. ضوابط و مقررات طبقه بندیهای موثر در هدایت و کنترل توسعه شهری شامل کلیه اطلاعات دو بعدی، سه بعدی و موقعیت استقرار مکان برای کلیه کاربریها بر اساس تقسیمات شهری و شعاع حوزه نفوذ خدمات نیز ارائه شده است.

ارکان پایه نظام پیشنهادی رمزگذاری مکانهای شهر تهران را **شهروند، فعالیت و مکان** تشکیل

ارکان پایه نظام پیشنهادی رمزگذاری مکانهای شهر تهران را شهروند، فعالیت و مکان تشکیل میدهد. بدین معنا که هر گونه استقرار و حرکت شهروند در شهر به منظور انجام فعالیت یا فعالیتهایی است که در مکانی متناسب با آن فعالیت رخ میدهد. ارتباط منطقی بین این سه رکن در ساختار و بهبود و کنترل توسعه شهر بسیار موثر است.



بررسی نفوذپذیری در بافت از دیدگاه مدیریت برنامه‌ریزی و طراحی شهری



میدهد. بدین معنا که هر گونه استقرار و حرکت شهروند در شهر به منظور انجام فعالیت یا فعالیت‌هایی است که در مکانی متناسب با آن فعالیت رخ میدهد. شهروند دارای ویژگی‌هایی از قبیل سن (کودکان و نوجوانان، جوانان و بزرگسالان و کهنسالان)، جنس (مرد و زن) و توانمندی‌های جسمی (مستقل و نیازمند مراقبت) است.

مکان دارای تنوعاتی است که بسته به عوامل شکل دو بعدی (اندازه قطعه و نحوه تخصیص قطعه)، سه بعدی (قوانین اندازه ساختمان، تراکم ساختمانی، شکل ساختمان و رابطه ساختمان با دیگر فضاهای مربوط) و موقعیت استقرار است. **فعالیت** نیز بر اساس نوع عملکرد، زمان و تواتر مراجعه و شمار استفاده کنندگان قابل تقسیم است. مهمترین وجه تفاوت نوع عملکردها و فعالیتها در امر کار و تولید، سکونت و توزیع است.

ارتباط منطقی بین این سه رکن در ساختار و بهبود و کنترل توسعه شهر بسیار موثر است. نهادها، ارگانها و تشکیلات به عنوان مکانی برای ارائه نوعی خدمات به شهروند (خدمات گیرنده) مشغول به فعالیت‌هایی هستند که بسته به نوع آن فعالیت، مقیاس عملکرد و نوع ارتباط و وابستگی نهاد در نظام سلسله مراتبی خود وسیع یا محدود است. با توجه به الف- نوع ارتباط، ب- میزان ارتباط و مراجعات و ج- شمار مراجعات شهروندان به نهادهای ارائه دهنده خدمات مکانها طبقه بندی میشوند. البته هر کدام از سه مورد گفته شده دارای انواع مختلف مراجعه گیرنده خدمات به ارائه دهنده خدمات است. برای مثال نحوه مراجعه شهروندان به نهاد ممکن است به صورت دسته جمعی-انفرادی صورت گیرد. شناسایی و معرفی ضوابط و مقررات مورد عمل نهادها و استانداردهای مربوط به هر مکان با ارائه اطلاعات دو بعدی، سه بعدی و نحوه استقرار موقعیت سازمانها و وزارت خانه هایی که به نوعی در ارتباط با شهر و خدمات شهری است، مورد مطالعه قرار گرفته است.

۲- مطالعات نظری

در این قسمت از مطالعات به دو مثال در زمینه نحوه برنامه ریزی و طبقه بندی کاربریهای زمین کشورهای آمریکا (نیویورک) و انگلستان (لندن) پرداخته شده است.

اسناد شهرهایی اروپایی به دلیل غنای نظریه ای و اسناد شهرهای آمریکایی با توجه به غنای کاربردی آنها به عنوان الگو مورد بررسی قرار گرفت. به نظر میرسد تهران می تواند با استناد به رویکرد دستورالعملها و سیاستهای جامع انگلستان در ابتدا آرمان و اهداف اولیه خود را در جهت حفظ منافع و توسعه پایدار تنظیم و تدوین کند و در مرحله بعد با استناد به آیین منطقه بندی نیویورک ضوابط را با در نظر گرفتن ویژگیهای تهران در نظر گیرد.

در گزارش ابتدا به بررسی نظام برنامه ریزی و روند آن در آمریکا پرداخته شده است. سپس از آیین منطقه بندی و ضوابط کاربری زمین و سند سیاستهای استراتژیکی شهر نیویورک مطالبی ذکر شده است. برای رسیدن به هر کدام از اهداف مورد نظر در سند، استراتژی‌هایی در نظر گرفته شده است. در سند منطقه بندی نیویورک کلیه ضوابط نحوه استفاده از زمین و احداث بنا در یک پلاک با تمام جزئیات و خصوصیات آن توضیح داده شده است. اهداف تدوین آیین منطقه بندی در حفاظت، ارتقای سلامتی، ایمنی و رفاه عمومی خلاصه شده است. در منطقه بندی، مکانهای فعالیت به سه منطقه عمده: منطقه مسکونی (R) - منطقه تجاری (C) - منطقه صنعتی (M)

تقسیم شده است که در این میان ۵۱ تیپ مسکونی، ۳۴۴ مکان فعالیت تجاری و ۱۹۳ فعالیت صنعتی طیف گسترده ای از فعالیتها را در بر میگیرد که هر کدام از مناطق دارای ضوابط و مقررات با توجه به نوع تیپ و فعالیت میباشد. سند در دو بخش نوشتاری و نقشه ای تدوین شده است. کاربریهای شهری نیویورک به ۱۸ گروه تقسیم شده است که اساس طبقه بندی آن بر میزان مزاحمت برای شهر و شهروند، دامنه گستردگی بازار آنها، تواتر مراجعه و ... میباشد که از طیف مکانهای کم مزاحم تا پرمزاحم شامل کاربری مسکونی - تسهیلات عمومی - تجاری - صنعتی تشکیل شده است. بدین ترتیب ممکن است بر حسب تفاوت ویژگیهای هر کاربری مثل اندازه واحد، تکنولوژی آن و ... آن کاربری در چند گروه قرار گیرد. با استفاده از طبقه بندی گروه ها و زیر گروه ها، گروه و زیرگروه آن فعالیت مشخص میشود و با استفاده از طبقه بندی کاربری، فعالیتهای همخوان با فعالیت مورد نظر تعیین میشود. با استفاده از نقشه حوزه بندی شهر نیز گزینه های ممکن برای استقرار فعالیت مورد نظر در اختیار قرار میگیرد. بدین ترتیب شهروند حق انتخاب متنوع برای استقرار فعالیت مورد نظر خود را دارد و طیف متنوع فضایی در شهر حاصل میشود.

در انگلستان به طور کلی دو رکن در نظام تصمیم گیری شامل: راهنمای سیاستهای برنامه ریزی که سیاستهای عام را تعیین میکند و طرح توسعه یکپارچه که سیاستهای خاص محلی را در چارچوب سیاستهای عام تعیین میکند، تاثیر گذار است. طرح توسعه انگلستان دارای اهداف استراتژیکی در ۱۱ بخش خلاصه شده است. همچنین در گزارش راهنمای برنامه ریزی توسعه در انگلستان، درباره ۲۵ موضوع برای رسیدن به توسعه پایدار شهر لندن بحث و بررسی شده است. طرح توسعه یکپارچه ناحیه انفیلد لندن به طور تفصیلی در دو قسمت که در قسمت اول به سیاستهای عمومی مربوط به توسعه و انواع کاربریهای زمین، معیارهای موثر در بهبود محیط زیست و مدیریت ترافیک و در قسمت دوم به پیشنهادات مسئولین در مورد توسعه و انواع زمین، نقشه نمایشگر، پیشنهادات بر اساس موقعیت جغرافیایی، دلایل توجیهی تعیین سیاستهای عمومی در قسمت اول ارائه برنامه ها و پیشنهادات در قسمت دوم و در آخر نمودار تصاویر و یا توضیحات کامل و مشروح موارد مورد تایید مقامات و یا دارای مجوز از سوی آنها بحث و بررسی شده است. متناسب با شرایط و ویژگیهای هر منطقه سند توسعه یکپارچه آن منطقه تدوین میشود. عناصر پایه طبقه بندیها و گروه ها نیز بر اساس اولویتهای در نظر گرفته شده تهیه میشود. برای هر کدام از مکانهای شهری، شناسنامه تهیه شده و پارامترهایی در شناسنامه قید شده، سپس استانداردهای کیفی آن مکان مورد ارزیابی قرار میگیرد.



۲- مطالعات تطبیقی

انطباق ساختار الگوی طبقه بندی تهران با نظام های کارآمد پیامدهای زیر را به دنبال دارد:

- نهادینه شدن مفاهیم توسعه پایدار در اندیشه برنامه ریزان و ساختار برنامه ها
- تهیه اسناد هدایتی مبتنی بر یک ساختار منسجم در جهت توسعه پایدار
- کارا شدن اسناد برنامه هدایت و کنترل شهر
- همخوانی محتوای مدارک با کاربرد مورد نظر
- تبدیل مناطق به پهنه های کوچک تر برای ایجاد تنوع و افزایش کیفیت محیط های شهری
- ایجاد امکان اجرای سریع برنامه با فراهم ساختن امکان دستیابی به تمامی زمینه ها
- تسهیل استفاده عموم نه فقط کارشناسان
- پاسخگویی به نیازهای امروزی جوامع شهری در اسناد برنامه ای هدایت و کنترل شهر.

از آنجا که هدف طرح، برقراری رابطه منطقی میان استقرار مکانهای شهری در موقعیت مناسب و همخوانی با ویژگیهای عملکرد- فعالیت هر مکان است، برای رسیدن به این هدف موضوعات اهداف توسعه، تقسیمات کالبدی، طبقه بندی و نحوه توزیع کاربریها و آئین نامه و ضوابط و

مقررات اجرایی سه مورد تهران، لندن و نیویورک مورد مقایسه و تطبیق قرار گرفته است. دو مورد اول و دوم برای امر هدایت و مورد سوم و چهارم برای کنترل توسعه شهر کاربرد دارد.

اهداف اصلی توسعه: اهداف اصلی توسعه در لندن و نیویورک بر اساس اصول مدون توسعه پایدار و ارتقاء کیفیت محیط بوده و کلیه طرحها و برنامه ها مقید به آن است ولی در طرح فرمانفرما این اهداف ضمنی و در طرح ساماندهی در حد اشارات باقی مانده است. در طرحهای جامع یا توسعه عمران تهران بیشتر جنبه هدایتی کالبدی دارد که بستر ساختار اصلی زمینه های توسعه پایدار را فراهم نمی کند. در انگلستان تغییرات کمی در زمینه ساخت و ساز صورت می گیرد و لذا توسعه قابل کنترل است و همان تغییرات کم نیز با ارزیابی استانداردهای کیفی صورت می گیرد ولی در آمریکا با حجم وسیعی از توسعه و ساخت و ساز روبرو هستیم. سیاست آمریکا در مقابل این مسئله، تدوین و توسعه استانداردها و سرانه کاربریهای زمین بوده است. این در حالی است که سیستمهای کنترلی مرکزی و محلی در نحوه و چگونگی توسعه شهر و ساخت و سازها عمل نظارت و کنترل را انجام می دهند. در طرح جامع فرمانفرما در حد تئوری تحقق طرح را توسط یک ابزار کارآمد عملی دانسته و در طرح ساماندهی اختیارات واگذاری تحقق طرح مشخص نشده است و در عمل هیچ نظام کنترلی حاکم وجود ندارد.

تقسیمات کالبدی: ویژگی طرح لندن در یکپارچگی مفهومی و کالبدی نواحی ۳۲ گانه با حفظ هویت ساختاری، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و با ماندگاری بافت یک خرده فرهنگ در قالب فرهنگ کلان است. هر کدام از نواحی لندن دارای شورای ناحیه ای است که بر اساس ویژگیهای هویتی، کالبدی، ساختاری و ... شکل گرفته است. در طرح نیویورک نیز تقسیمات مناطق پنجگانه اش بر اساس خصوصیات فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و ... است و هر یک از مناطق دارای یکپارچگی مفهومی و کالبدی با حفظ هویت ساختاری، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و البته با ماندگاری کمتر بافت یکپارچگی در خرده فرهنگها است. در طرح فرمانفرما الگوی توسعه خطی در جهت شرقی - غربی و یک الگوی چهار سطحی محله، ناحیه، منطقه و شهر پیشنهاد شده است. طرح ساماندهی تهران ساختار کالبدی چند مرکزی را برای شهر تهران و پنج سطحی شهر و فراتر، حوزه، منطقه، ناحیه، محله است. در طرح جامع و ساماندهی الگوی چند سطحی توزیع خدمات مبنای توسعه قرار گرفته ولی تقسیمات کالبدی در طرح ساماندهی به لحاظ عدم توجه به هویت ساختاری و فرهنگی به گونه ای است که سبب ایجاد اغتشاش کالبدی و عملکردی شده است.

کاربریهای شهری: در انگلستان ساخت و سازها و تغییرات توسعه اندک است ولی نیویورک به لحاظ وجه اشتراک در تغییرات زیاد ساخت و ساز به مورد تهران نزدیک است. در هر دو مورد کاربریهای شهری به چندین گروه همگن تقسیم شده ولی مبنای تعیین همگنی برای این گروه بندی متفاوت است. کاربریهای نیویورک پیوسته و وابسته به هم در پهنه ها تعریف شده ولی در مورد تهران به صورت مجرد و جدا از هم. در مورد نیویورک در طبقه بندی کاربریها به نوع عملکرد، ساختار، فعالیت و ... توجه شده است ولی در ایران نوع عملکرد مبنای طبقه بندی کاربریها به شمار می آید. در طبقه بندی اسناد نیویورک هر کاربری لزوماً در یک کاربری قرار نمی گیرد و در هر یک از گروه های کاربریها ممکن است قرار گیرد ولی در اسناد تهران هر کاربری یک عملکرد غالب دارد و کاربری نیز به همان نام نامگذاری میشود. انعطاف پذیری و حتی مجاز دانستن کاربریهای مختلط نیز در اسناد تهران وجود دارد ولی در اسناد منطقه بندی نیویورک دامنه عملکرد وسیع است که در سیمای بافت نیز تاثیر می گذارد.

آیین نامه کاربری شهر: شورای شهر لندن ابزاری کارآمد و جدی برای کنترل و توسعه شهر است و آیین منطقه بندی نیویورک بر تمامی ساخت و سازها و توسعه های شهری کنترل و نظارت می کنند. در ایران طرح جامع و تفصیلی و آیین منطقه بندی مشتمل بر دستورالعمل ها

اهداف اصلی توسعه در لندن و نیویورک بر اساس اصول مدون توسعه پایدار و ارتقاء کیفیت محیط بوده و کلیه طرحها و برنامه ها مقید به آن است ولی در طرح فرمانفرما این اهداف ضمنی و در طرح ساماندهی در حد اشارات باقی مانده است. در طرحهای جامع یا توسعه عمران تهران بیشتر جنبه هدایتی کالبدی دارد که بستر ساختار اصلی زمینه های توسعه پایدار را فراهم نمی کند.

بندی است. فعالیتهای مربوط به تولید به صنعتی و فعالیتهای مربوط به توزیع به حوزه تجاری مرتبط میشود. نمونه ای از طبقه بندی کاربری و گروه کاربری پیشنهادی نظام رمزگذاری در جدول ۱ آمده است.

برای ایجاد نظامی متنوع و انعطاف پذیر در شهر هر کاربری میتواند بر حسب ویژگیهای خود در بیش از یک گروه کاربری قرار گیرد. هر کدام از گروه های یاد شده با توجه به خصوصیات کالبدی و عملکردی شان در حوزه های مختلف قرار می گیرند. این حوزه ها شامل موارد زیر است:

ده حوزه شامل R1 تا R10 به فعالیتهای مسکونی
 نه حوزه شامل C1 تا C9 به فعالیتهای تجاری و اموری
 دو حوزه شامل M1 تا M2 فعالیتهای صنعتی

حوزه های مسکونی شهر تهران بر اساس توده های ساختمانی (تعداد واحد ساختمانی در هکتار، سطح زیربنا و ...) طبقه بندی شده اند. افزایش تعداد حوزه ها نشان دهنده تراکم حوزه هاست. حوزه های R1 و R2 مربوط حوزه مسکونی یک و دو طبقه تک خانواری است. R3 مربوط به حوزه یک و دو طبقه، R4 تا R10 مربوط به حوزه های مسکونی بلند مرتبه است. حوزه های R1-R4 دارای ساختمانهای ۵-۱ طبقه و حوزه R5-R10 دارای ساختمانهای بیش از ۵ طبقه است. هر کدام از حوزه ها دارای مشخصاتی مانند: الف- حداکثر نسبت سطح زیربنا (FAR)، ب- مساحت، ج- حداکثر سطح اشغال، د- حداقل فضای باز، ه- موقعیت قرار گیری بنا در زمین، و- حداکثر تعداد واحد مسکونی در هکتار (Duh) می باشد.

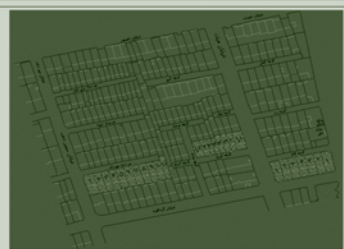
در گروه بندی گونه شناسی مسکن تهران نحوه توده گذاری ساختمانی تاثیر گذار بوده است و در تفکیک حوزه ها تعداد واحد مسکونی در هر هکتار می باشد که تعیین کننده تراکم در آن حوزه است. دومین عامل اندازه ساختمان و مساحت قطعه زمین است. ارتفاع و سطح زیربنای ساختمان است که ضریب FAR را مشخص میکند. بنابراین هر حوزه طیفی از تراکم را در بر میگیرد که لزوماً از تعداد طبقات ساختمان پیروی نمی کند. در نتیجه یا ساختمان بلند با سطح اشغال کم میتواند در حوزه های طبقه بندی شود که ساختمان کوتاهی با سطح اشغال زیاد در آن قرار گیرد:

جدول ۲- تراکم مسکونی حوزه های ده گانه

حوزه	تراکم مسکونی (واحد مسکونی در هکتار)
R1	۰-۲۲
R2	۲۳-۵۰
R3	۵۱-۱۳۷
R4	۱۳۸-۱۵۴
R5	۱۵۵-۲۳۳
R6	۲۳۴-۲۷۹
R7	۲۸۰-۳۲۵
R8	۳۲۶-۳۶۱
R9	۳۶۲-۴۲۰
R10	۴۲۱-۴۷۹

ساختمانهای موجود در هر حوزه بر حسب رعایت و عدم رعایت ضوابط سطح اشغال در طبقات فوقانی در زیر گروه های مختلف طبقه بندی می شوند:

ارزیابی موقعیت پلاکها در بافت
 از دیدگاه مدیریت عوارض شهری



جدول ۳- تقسیمات حوزه ها و زیر حوزه های مسکونی

حوزه	زیر حوزه					
	حوزه اصلی	Rn-1	Rn-2	RnA**	RnX***	RnH*
R1		R1-1	R1-2			R1H
R2		R2-1	R2-2			R2H
R3		R3-1		R3A	R3X	R3H
R4		R4-1	R4-2	R4A		
R5				R5A	R5X	
R6				R6A	R6X	
R7				R7A	R7X	
R8					R8X	
R9					R9X	
R10					R10X1 **** R10X2	

* پسوند H نشانگر بافتهای واجد ارزش تاریخی است

** پسوند A معرف بافتهای مسکونی احداث شده توسط یک نهاد توسعه گر می باشد.

*** پسوند X در حوزه های R1-R4 معرف بافتهای مسکونی است که می بایست در طول زمان الگوهای جدید جایگزین آنها شود و در حوزه های R5-R10 معرف ساختمانهایی است که سطح اشغال آنها بر اساس ضوابط طرح ساماندهی تهران رعایت نشده است.

**** در حوزه R10 دو زیر حوزه R10X1 و R10X2 معرف این است که تراکم R10X1 از R10 کمتر بوده و تراکم ساختمانی R10X2 از R10 بیشتر است.

حوزه های تجاری شهر تهران، در برگیرنده تمام مقیاسهای عملکرد-فعالیتی شهر می باشند. گروه های کاربری تجاری و حوزه های تجاری تحت تاثیر سه عامل زیر تفکیک میشوند: الف- تفاوت در نوع و مقیاس عملکرد حوزه تجاری، ب- سازگاری در کاربریهای تجاری، ت- سازگاری با حوزه های مسکونی. FAR نیز در طبقه بندی حوزه ها از اهمیت ویژه ای برخوردار است. در طبقه بندی حوزه های تجاری ضوابط پارکینگ در نظر گرفته نشده است. انواع حوزه های تجاری در شهر شامل موارد زیر خواهد بود:

۱- C1 خرده فروشی محلی

۲- C2 حوزه های تجاری و خدماتی ناحیه ای

۳- C3 حوزه تفریحی کوهپایه ای

۴- C4 مراکز تجاری خارج از حوزه مرکزی شهر (CBD)

۵- C5 مراکز تجاری داخل حوزه مرکزی شهر (CBD)

۶- C6 بازار بزرگ تهران

۷- C7 حوزه های تجاری-تفریحی

۸- C8 حوزه های تجاری-صنعتی

۹- C9 بازارهای روز

با توجه به عوامل موثر مانند: تراکم ساختمانی، نحوه استقرار کاربریها نسبت به یکدیگر و رعایت ضوابط و مقررات مصوب زیر حوزه های هر حوزه تجاری نیز به صورت زیر تعیین شده است:

جدول ۴- حوزه و زیر حوزه های تجاری

حوزه	زیر حوزه				
	حوزه	Cn-1	Cn-2	Cn-A *	Cn-B*
C1			C1A		
C2			C2A		
C3					
C4	C4-1	C4-2			C4X
C5	C5-1	C5-2	C5A		
C6					
C7					
C8	C81-	C8-2			
C9				C9B	

مطالعات وضع موجود
تطبيق کاربردهای شهری با کدهای ISIC

کد	گروه	کد	گروه
18	گروه اصلی	18	گروه اصلی
21	کد جزئی	21	کد جزئی
162	کد جزئی	162	کد جزئی
362	کد جزئی	362	کد جزئی

- A * نحوه استقرار واحدهای تجاری نسبت به یکدیگر به صورت نواری و در حاشیه خیابانها می باشد.
B** معرف واحدهای غیر مستقر در حوزه بازارهای روز است.
X*** معرف واحدهای بر خلاف ضوابط و مقررات است.

از آنجا که صنعت نقش مهمی را در اقتصاد شهر دارد و به دلیل آلودگیهای زیست محیطی آن نیز بایستی با رعایت ضوابط و مقررات و دور از واحدهای مسکونی باشد، عوامل موثر در طبقه بندی حوزه های صنعتی نیز بر اساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست می باشد که در سه گروه تقسیم بندی شده اند:

- 1- صنایع مجاز به استقرار در مناطق صنعتی یا تجاری داخل محدوده مصوب شهری.
 - 2- صنایع مجاز به استقرار در حریم زیست محیطی شهرها با رعایت حداقل فواصل مصوب از مراکز مسکونی، درمانی، آموزشی، مراکز نظامی و حریم رودخانه و قنوات
 - 3- صناعی که محل استقرار آنها توسط سازمان حفاظت محیط زیست پیشنهاد میشود.
- گروه اول به لحاظ قرارگیری موقعیت آن در محدوده مصوب شهر مورد نظر طرح حاضر می باشد. این گروه خود به دو گروه:

- 1- M1 حوزه های صنعتی با آلودگی زیست محیطی کم
 - 2- M2 حوزه های صنعتی با آلودگی زیست محیطی متوسط
- هر کدام از حوزه های فوق نیز بر حسب نوع فعالیت توسط سازمان محیط زیست به 11 گروه تقسیم شده است.

در انتها و در قسمت پیوست گزارشات، به منظور شناخت کامل برخی مفاهیم و تعابیر موجود و قواعد و معیارهای به کار گرفته شده و نحوه تنظیم آیین منطقه بندی برای انواع مکانهای کاربری در منابع مختلف (با ذکر ماخذ) تعاریف، ضوابط خاص آن و روشهای اعمال شده برای آن کاربری به پیوست گزارشات آمده است.

طرح «تدوین آیین نظام رمزگذاری مکانهای شهر تهران» در واقع یک طرح مطالعاتی و تحقیقاتی است که روش نوینی از تقسیمات کاربری، گروه کاربری، حوزه ها و زیر حوزه های مسکونی، تجاری و صنعتی را برای شهر تهران پیشنهاد نموده است. پیشنهادات ارائه شده قابلیت انطباق با عملکردها و فعالیتهای سایر کشورها و در سطح بین المللی را دارد، اما این امتیاز ما را از بررسی مطالعات بیشتر طرح و پیشنهادات آن بی نیاز نمی سازد. به طور حتم نظرات و انتقادات صاحب نظران و متخصصان شهرسازی برای ایجاد یک نظام کارا برای انواع برنامه ریزیهای شهری ضروری است.

¹ International Standard Industrial Classification of all Economic Activities (ISIC)