

ارزیابی تأثیر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی بر تحقق‌پذیری نظام ارتفاعات (طرح بازنگری طرح تفصیلی منطقه چهار اصفهان)*

وحید مهدویان** محمود محمدی***

چکیده

رشد شتابان شهرنشینی در نیم قرن معاصر ایران، موجب گسترش فزاینده محدوده شهرها و توسعه ساخت‌وساز در آنها شده است. از جمله مسائل و چالش‌های مهمی که در شهرهای ایران و به‌خصوص در کلان‌شهرها مطرح بوده، عدم توفیق طرح‌های توسعه شهری در کنترل تراکم و ارتفاع شهر است؛ رویدادی که در کلان‌شهر اصفهان، باعث گسترش صددرصدی محدوده شهر با تراکم جمعیتی حدود یک‌صد نفر در هکتار، خارج از برنامه و طرح‌های توسعه شهری مصوب در اراضی پیرامونی و عمدتاً کشاورزی شده است. هم‌چنین، با وجود حدود ۲۵۰۰ هکتار بافت فرسوده مصوب و به‌همین میزان بافت فرسوده غیرمصوب، در قیاس با محدوده حدود ۲۱۰۰۰ هکتاری شهر^۱، نوسازی و توسعه بافت‌های درونی نیز ناکام بوده است. در باب ارزیابی میزان تحقق‌پذیری این طرح‌ها، کتب و پژوهش‌های متعددی به‌رشته تحریر درآمده که عمدتاً به تأثیرپذیری این طرح‌ها از عوامل بیرونی؛ هم‌چون شرایط اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و ارزیابی میزان تحقق‌پذیری تحت تأثیر آنها پرداخته‌اند. آنچه در این پژوهش که با روش تحلیلی-توصیفی و در مقیاس با یکی از مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان انجام گرفته، بررسی تأثیر دو عامل کالبدی بافت مسکونی؛ یعنی الگوی قطعه‌بندی و الگوی شبکه معابر بر نظام ارتفاعات مصوب محدوده منطقه ۴، با هدف ارزیابی میزان تحقق‌پذیری ارتفاع و تراکم پیش‌بینی‌شده در آخرین طرح توسعه شهری آن منطقه؛ یعنی طرح بازنگری طرح تفصیلی ابلاغی سال ۱۳۹۳ بود. طبق آمار و نقشه ارتفاعات حاصله از این پژوهش، نظام ارتفاعات تحقق‌پذیر در منطقه ۴ با نظام ارتفاعات مصوب آن، دارای مغایرت اساسی بوده و هم‌چنین ۲۴ درصد تراکم پیش‌بینی‌شده در افق طرح، محقق نخواهد شد.

کلیدواژه‌ها: نظام ارتفاعات، الگوی قطعه‌بندی، الگوی شبکه معابر، طرح بازنگری طرح تفصیلی، منطقه ۴ اصفهان

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری وحید مهدویان با عنوان «تبیین رویه‌های تحقق‌پذیری نظام ارتفاعات طرح‌های توسعه شهری در بافت میانی شهر اصفهان (از منظر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری)» به‌راهنمایی دکتر محمود محمدی در دانشگاه هنر اصفهان می‌باشد.

** دانشجوی دکتری شهرسازی اسلامی، دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه هنر اصفهان (نویسنده مسئول) vahid98888@yahoo.com

m.mohammadi@aui.ac.ir

*** استادیار، دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه هنر اصفهان

مقدمه

شهر به‌عنوان پدیده‌ای پیچیده، به‌واسطه تنوع مردمان، فرهنگ‌ها، زیست‌بوم و تاریخ آن، منحصر به‌فرد است و هم‌چون پدیده‌ای زنده، دارای پیوندها، کنش‌ها و واکنش‌های ناگزیر با شهروندان بوده؛ به‌نحوی که محتوای آن در طول زمان و تحت تأثیر رویه‌های گوناگون، همواره در حال تغییر و تحول است. ساخت‌وساز ابنیه در بافت تاریخی شهرهای ایران در طول دوره شکل‌گیری و توسعه، با حرکتی آهسته و پیوسته، همواره تابع الگوهای سنتی (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، ۱۳۸۷: ۱۳) و قانون‌مندی‌های شناخته‌شده آن (علی‌اکبری، ۱۳۹۲: ۲۳) و نهایتاً رویه‌های نامکتوبی بوده که در گذر زمان و در دوره‌های مختلف حیات خود علی‌رغم وجود شرایط و مقتضیات متنوع اقتصادی، سیاسی و اجتماعی، از درون رشد کرده و انسجام و پیوستگی آن به‌صورت یک کل یکپارچه در شهر حفظ شده است. با شروع مدرنیته به‌شیوه غربی در ایران از دوره ناصری^۱ (حبیبی، ۱۳۹۰: ۲۷) و اعمال سیاست‌های آمرانه و خشونت‌بار و بی‌اعتنا به سنت و بافت بومی و فرهنگی جامعه توسط دولت پهلوی (میرسپاسی، ۱۳۹۳: ۹) و در سایه شکل‌گیری تمدنی خودآگاه، تحولات گسترده‌ای در ساختار فضایی - کالبدی شهرهای ایران به‌وقوع پیوستند. بدین جهت، طی نیم قرن اخیر و به‌دنبال گسترش شتاب‌زده شهرنشینی در ایران (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۲)، مدیران و دست‌اندرکاران مدیریت و اداره شهرها همواره به‌دنبال ایجاد سازوکارها و روش‌هایی بوده تا از طریق آنها، محیط‌های شهری در جریان و فرآیند تغییرات زندگی شهری ضمن پاسخ‌گویی نسبی به جمیع نیازهای انسانی، از چالش‌ها، آسیب‌ها و مسائل خرد و کلان فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و محیطی به‌دور باشند. بدین منظور و در راستای مدیریت (هدایت، نظارت و کنترل) تحولات، حل مسائل و مشکلات پیش‌آمده و رفع نیازهای جدید، طرح‌های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) به‌عنوان راه حلی اساسی در حل مسائل و مشکلات شهری، در ایران مطرح و به‌کار گرفته شدند. اقدامی که در کشورهای توسعه‌یافته در سال ۱۸۷۶ میلادی و توسط راینهارد باومایستر، پایه‌گذاری (پاکزاد، ۱۳۹۰: ۱۱۳) و از دوره سوم شهرسازی و معماری معاصر^۲، در نظام شهرسازی کشور وارد شد (بهزادفر، ۱۳۹۲؛ سلطان‌زاده، ۱۳۹۰؛ علی‌اکبری، ۱۳۹۲؛ کامروا، ۱۳۹۱؛ پاکزاد، ۱۳۹۰؛ مشهدی‌زاده‌دهاقانی، ۱۳۸۱؛ حبیبی، ۱۳۹۰)، اما در عمل، تحت تأثیر عوامل متعددی چون فشارهای ناشی از مسائل کلان توسعه شهری (افزایش سریع جمعیت و

مهاجرت به شهرها، کمبود و ناکافی بودن منابع مالی و هم‌چنین محدودیت‌های محیطی، اجتماعی و فرهنگی) به‌وقوع پیوست، تقدم شهرنشینی بر شهرسازی و دنباله‌روی طرح‌های توسعه شهری آن از فرآیندهای شهرنشینی برای کاهش مشکلات بوده است (سلطانی، ۱۳۹۴: ۲). در نتیجه، نه نیازهای انسانی به‌شکل مناسبی تأمین شده و نه از شدت و رشد و گسترش مسائل و مشکلات شهری به‌طور مؤثری کاسته شد؛ رویدادی که در نظرسنجی‌های به‌عمل آمده از سازمان‌های دولتی و هم‌چنین نهادهای حرفه‌ای - تخصصی و نیز جوامع دانشگاهی، به آن اذعان شده است (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، ۱۳۸۷: ۸۱-۵۷).

از جمله مسائل و چالش‌های کلان توسعه شهری که طرح‌های توسعه شهری به‌ویژه در کلان‌شهرها مطرح بوده؛ از یک طرف، موضوع کنترل گسترش و رشد شهر در اراضی پیرامونی و از طرف دیگر، توسعه و رشد درونی شهر از جمله؛ کنترل تراکم و ارتفاع است. بررسی تطبیقی اسناد و مدارک طرح‌های توسعه شهری اصفهان نشان می‌دهد که شهر اصفهان نیز به‌مانند اغلب کلان‌شهرهای کشور، ضمن گسترش خارج از برنامه و طرح‌های توسعه شهری مصوب خود در اراضی پیرامونی (که عمدتاً کشاورزی بودند)، در نوسازی و توسعه بافت‌های درونی بر اساس تراکم و ارتفاعات پیش‌بینی‌شده در افق طرح نیز تحقق نیافته است؛ به‌نحوی که گسترش صددرصدی محدوده و حریم شهر در نیم قرن اخیر با تراکم جمعیتی حدود یک‌صد نفر در هکتار و نیز وجود حدود ۲۵۰۰ هکتار بافت فرسوده مصوب و به‌همین میزان بافت فرسوده غیرمصوب، خود نشان‌دهنده ناکارآمدی رویه‌های طرح‌های توسعه شهری اصفهان در مدیریت (هدایت، نظارت و کنترل) رشد و توسعه آن است.

با بررسی دقیق طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان و با عنایت به رشد شتاب‌زده شهرنشینی^۳ در شهر اصفهان، اختصاص بیش از نیمی از محدوده شهر به بافت مسکونی و هم‌چنین رشد تصاعدی ساخت‌وساز در شهر، این مسأله در ذهن پژوهشگران مطرح است که با اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب شهر اصفهان، چه میزان از تراکم پیش‌بینی‌شده در افق طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب در محدوده منطقه ۴، تحقق‌پذیر بوده؛ نظام پهنه‌بندی ارتفاعات آن چه تغییری می‌کند.

این پژوهش در محدوده منطقه چهار شهرداری اصفهان و به‌عنوان یکی از مجموعه مطالعات محققین بر روی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان، در دو حوزه الگوی قطعه‌بندی و الگوی شبکه معابر و تأثیر آنها بر نظام ارتفاعات،

انجام شده است. ابتدا با روش کتابخانه‌ای و با توجه به دسترسی محققین به بانک‌های اطلاعاتی و اسنادی طرح‌های توسعه شهری اصفهان، ضمن بیان سوابق ذی‌ربط، سیر تحول ضوابط و مقررات ارتفاعی ارائه می‌شود؛ در ادامه، محدوده مورد مطالعه از لحاظ ساختار کالبدی، روند شکل‌گیری و توسعه و نیز نظام ارتفاعات مربوط به قبل از ابلاغ آخرین طرح توسعه شهری، مورد بررسی قرار گرفته و با توجه به مسأله پیش رو، با روش میدانی و مشاهده‌ای، اطلاعات موجود در پرونده هر یک از پلاک‌های مسکونی واقع در محدوده مورد مطالعه بر اساس اطلاعات آخرین ممیزی املاک عمل شهرداری اصفهان و هم‌چنین نقشه‌های گذربندی مصوب آخرین طرح توسعه شهری، دو عامل مساحت عرصه باقی‌مانده پلاک و عرض گذر مشرف به پلاک برای هر یک از قطعات مسکونی استخراج می‌شوند. بدین طریق، حداکثر ارتفاع مجاز بر روی هر قطعه مالکیت^۵ مسکونی و در نتیجه، نظام ارتفاعات و تراکم تحقق‌پذیر و مربوطه در محدوده مطالعه حاصل می‌آید.

بدین ترتیب، تغییر نگرش در نظام برنامه‌ریزی شهری با در نظر گرفتن ویژگی‌های کالبدی و نیز تبیین رویه‌های تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری اصفهان در حوزه نظام ارتفاعی بافت مسکونی بر اساس اصول توسعه فضایی-کالبدی مسکونی، امری اجتناب‌ناپذیر است که باید در پژوهش‌های بعدی مورد بررسی قرار گیرد.

تحقیق پیش رو، به دنبال پاسخ‌گویی به این سؤالات است:

- با توجه به ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب شهر اصفهان، چه میزان از تراکم پیش‌بینی شده در افق طرح بازنگری طرح تفصیلی منطقه ۴ شهرداری اصفهان، تحقق‌پذیر بوده است؟
- آیا تحت تأثیر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب شهر اصفهان، نظام پهنه‌بندی ارتفاعات مصوب منطقه چهار شهرداری اصفهان با نظام پهنه‌بندی ارتفاعات تحقق‌پذیر آن، دارای مغایرت اساسی است؟

پیشینه پژوهش

از جمله مسائل و چالش‌های مهمی که در شهرهای ایران و به‌خصوص در کلان‌شهرها مطرح بوده، عدم توفیق طرح‌های توسعه شهری و در نتیجه، تقدم شهرنشینی بر شهرسازی و دنباله‌روی طرح‌های توسعه شهری آن از فرآیندهای شهرنشینی برای کاهش مشکلات بوده است؛ مسأله‌ای که سلطانی (۱۳۹۴) در طرح پژوهشی خود تحت عنوان «آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در ایران» در شش محور بدان پرداخته است. در بیشتر مقالات، طرح‌های پژوهشی و کتب تألیف‌شده در

روش پژوهش

روش این تحقیق، از نوع توصیفی-تحلیلی است که بر اساس آن، محقق ارتباط دو یا چند متغیر را با پیامد مورد نظر بررسی کرده و برای دستیابی به یک ارتباط علمی تلاش می‌کند؛ هم‌چنین محقق علاوه بر تصویرسازی آن چه هست، به تشریح و تبیین دلایل چگونه بودن و چرایی وضعیت مسأله می‌پردازد. در این روش، محقق دخالتی در موقعیت، وضعیت و نقش متغیرها نداشته و آنها را دست‌کاری یا کنترل نمی‌کند و

صرفاً آن چه را وجود دارد، مطالعه کرده و به توصیف و تشریح آن می‌پردازد.

روش یافته‌اندوزی

با توجه به رویکرد پیش رو و تجربیات علمی و عملی محققین در موضوع پژوهش، روش ترکیبی در شیوه کتابخانه‌ای به شیوه میدانی (در فضای واقعی و مجازی) و به روش مشاهده و تحلیل فضایی، به عنوان روش یافته‌اندوزی به کار گرفته شده است. در شیوه میدانی، با مشاهده نقشه عرض معابر، عامل عرض گذر

مؤثر برای تک تک بناها استخراج و اطلاعات در جدول وارد شدند. در نهایت، جدول اطلاعات بنا و نقشه محدوده مورد مطالعه در نرم‌افزار ArcGIS بر هم منطبق شد و تحلیل‌های فضایی به صورت نقشه و آمار عددی و نموداری، استخراج و در قالب جداول ارائه شده‌اند.

مبانی نظری

در طول تاریخ، شهرهای بی‌شماری احداث شده و اگر چه همگی تقریباً اهداف پایه مشترکی را در زمینه فراهم آوردن

جدول ۱. پیشینه پژوهش

سال	پژوهشگران	موضوع پژوهش
۱۳۹۴	- سلطانی	آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در ایران
۱۳۹۱	- وارثی، قنبری، پور قیومی	ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری در ایران و تأثیرپذیری این طرح‌ها از عوامل بیرونی هم‌چون؛ شرایط اقتصادی، اجتماعی و سیاسی
۱۳۹۲	- خاکپور، وطن‌پرست، حسین‌پور	
۱۳۹۱	- محمدنژاد، لشگری، سلیمانی	
۱۳۹۰	- آراسته، عزیزی	
۱۳۹۱	- ع. عنایستانی، وطن‌پرست، ز. عنایستانی	
۱۳۸۳	- موسوی، رفیعیان	
۱۳۹۳	- زنگی‌آبادی، عبداللهی، سالک قهفرخی، قاسم‌زاده	
۱۳۹۲	- شفیع‌دستجردی	
۱۳۸۸	- تقدسی	
۱۳۹۰	- حبیبی، بهزادفر، مشکینی، علی‌زاده، محکی	
۱۳۹۰	- الیاس‌زاده مقدم	
۱۳۸۵	- پوراحمد، حاتمی‌نژاد، حسینی	
۱۳۸۷	- اعتماد	
۱۳۹۷	- رضایی، ماجدی، زرآبادی، ذبیحی	
۱۳۹۵	- توکلی، شعبانی راد	
۱۳۸۵	- صالحی	نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در تحقق شهر خوب و توسعه پایدار شهری
۱۳۸۸	- هاشمی طغراجردی	تهیه و تدوین قانون جامع شهری و معماری ایران
۱۳۸۹	- بندرآباد	بررسی تأثیر ضوابط شهرسازی بر شکل شهر تهران
۱۳۹۴	- قربانی	مقاله بررسی و تحلیل تراکم ساختمانی (FAR) در محله‌های شهری با استفاده از LUI
۱۳۸۱	- عزیزی	تدوین اصول، معیارها و ضوابط تعیین تراکم شهری، طراحی فضاهای شهری، سیمای شهری
۱۳۷۹	- پاکزاد	
۱۳۸۴	- رضازاده	
۱۳۹۴	- قربانی	
۱۳۹۲	- ب. گرین استریت، ک. گرین استریت، اسکرم	
۱۳۹۲	- نقی‌زاده، ثقه‌السلامی، بشیری	
۱۳۹۵	- هاشمی طغراجردی	موضوع به چالش کشیدن مقررات شهرسازی و ساختمانی در شهرها و ارزیابی اثرات آنها بر بافت شهر با نگاهی محتوایی- رویه‌ای
2012	- Talen	
2010	- Hirt	

(نگارندگان)

راجع به تأسیس وزارت آبادانی و مسکن به تصویب رسید. سرانجام در سال ۱۳۵۱، قانون جامع و کاملی تحت عنوان «قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» به تصویب رسید که راهکارهای نوینی را برای برپا کردن نظم ساختمان‌سازی در شهرها مقرر ساخت (کاشانی، ۱۳۹۳: ۲). با بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی شهر اصفهان که پیوست طرح‌های توسعه شهری؛ موضوع قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری هستند، می‌توان محتوای این ضوابط را به دو دسته کلی تقسیم نمود:

دسته اول: ضوابط و مقررات ساخت‌وساز که حاکم بر یک قطعه مالکیت بدون توجه به موقعیت آن در شهر و حقوق مجاوران (همسایگان) هستند و از آن جمله می‌توان به ضوابط مربوط به سطح اشغال، استقرار بنا، مجموعه‌سازی، پارکینگ، نورگیرها، حریق، دستگاه پله و آسانسور، تأسیسات ساختمان و غیره اشاره نمود. این دسته از ضوابط، عمدتاً برگرفته از دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های کشوری از جمله مقررات ملی ساختمان ایران بوده و بخش عمده‌ای از آنها مختص شهر اصفهان نیست و در کل کشور، مشترک و یکسان هستند.

دسته دوم: ضوابط و مقررات، مربوط به مشرفیت، ارتفاع‌پذیری، حرایم، میزان و نحوه عقب‌نشینی از معبر، دسترسی، نماسازی و غیره بوده که در حقیقت، ضوابط ساخت‌وساز مربوط به یک قطعه مالکیت با در نظر گرفتن حقوق مجاوران (همسایگان) و موقعیت آن در شهر اصفهان هستند. به عبارتی، پس از شناسایی موقعیت قطعه مالکیت در شهر، وضعیت کاربری، گذربندی و کد ارتفاعی مندرج در نقشه‌های طرح توسعه شهری آن حاصل و وضعیت مجاورین شناسایی شده و بر اساس ویژگی‌های فضایی کالبدی بستر طرح، نحوه ساخت‌وساز و تراکم‌پذیری پلاک تعیین می‌شود. در این دسته از ضوابط که عمدتاً مختص شهر اصفهان و دارای ماهیتی برون‌زا (زبان ساختگی) هستند، شهرداری‌ها بر پایه ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مکلف به اجرای ضوابط بوده و در قبال آنها دارای مسئولیت کیفری و مدنی هستند. هم‌چنین، نظر به این که نقض این دسته از مقررات، تجاوز به حق مالکانه مجاوران و مردم بوده و حق طرح دعوی مالکانه برای آنها در مجامع قضایی برقرار است، از ضمانت اجرای بالایی برخوردار هستند.

بر اساس مطالب فوق و با توجه به موضوع این تحقیق، از مجموع ضوابط یادشده در دسته دوم، ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مربوط به ارتفاع‌پذیری قطعه مالکیت، بر مبنای دو عامل عرض معبر دسترسی (جدول ۲) و مساحت باقی‌مانده قطعه مالکیت (جدول ۳)، مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

محیط‌هایی امن، پایدار، غنی، راحت و توأم با آسودگی و سرزندگی برای زندگی اجتماعی انسان‌ها داشته، اما به لحاظ ساختار فضایی - کالبدی و محتوای درونی و عوامل مؤثر در شکل‌گیری، متفاوت هستند؛ به گونه‌ای که می‌توان به تعداد تمام شهرها، گونه‌های مختلفی از نظر دست‌یابی به اهداف پایه، شناسایی کرد. در واقع، هم‌چنان که شهرها با هم متفاوت بوده و هیچ دو شهری را نمی‌توان یافت که در تمام جهات و زمینه‌ها یکسان باشند، درون یک شهر نیز بافت‌های مختلف شهر با یکدیگر متفاوت بوده و کمتر دو بافت شهری را می‌توان یافت که از نظر ویژگی‌ها و خصوصیات زندگی و مسائل و مشکلات یکسان باشند.

به‌طور کلی، عوامل مؤثر در شکل‌گیری شهرها را می‌توان به دو دسته کلی عوامل محتوایی و عوامل رویه‌ای تقسیم نمود. اگر چه در طول تاریخ، نقش و تأثیر هر یک از این دو دسته عوامل در شهرهای مختلف متفاوت است، اما در واقع، در یک دوره، عوامل محتوایی نقش مهم‌تری در شکل‌گیری و توسعه شهرها داشته‌اند و در دوره‌های دیگر؛ خصوصاً در نیم قرن معاصر با پیشرفت‌های علم و فن‌آوری نوین و رفع محدودیت‌ها و افزایش توان دخالت انسان در محیط، تأثیر عوامل رویه در شکل‌دهی به ساختار فضایی و بافت کالبدی شهرها افزایش داشته است.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی که به‌عنوان یکی از عوامل رویه‌ای مطرح بوده و می‌توانند به نظام شهرسازی یک کشور، مشروعیت قانونی بخشند (برک‌پور و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵۱)، با گسترش شهرها در سده‌های اخیر و در واکنش به فشارهای روزافزونی که در امر توسعه و معضلات ناشی از نابسامانی‌ها و پیچیدگی‌هایی که این امر به وجود آورده بود، وضع شدند (قریب، ۱۳۸۷: ۱۲). این مقررات، دارای اهداف ارزنده‌ای از جهت حفظ آرامش، آسایش، رفاه، تندرستی و بهداشت عمومی مردم، نظم ترافیک و رفت و آمد و امنیت شهرها هستند. تصویب مقررات منطقه‌بندی شهرها و کاربری زمین‌ها در انگلستان، فرانسه و ایالات متحده آمریکا، در ابتدای قرن نوزدهم آغاز شد. دیوان عالی آمریکا در آرایه‌ای که در سال‌های ۱۹۲۶ و ۱۹۲۸ صادر کرد، سازگاری مقررات منطقه‌بندی را با قانون اساسی از جهت محدودیت‌هایی که برای حق مالکیت به وجود می‌آورد، تأیید کرد و این مقررات را با سلامت، بهداشت و امنیت عمومی مرتبط دانست. در ایران، نخست در سال ۱۲۸۶ خورشیدی، «قانون بلدیة» تصویب شد که دارای ۱۰۸ ماده بود. قانون سال ۱۳۰۹، پیشرفته‌تر از قانون سابق بود. در سال ۱۳۲۸، «قانون شهرسازی» به تصویب کمیسیون‌های مشترک مجلس شورا و سنا رسید. در سال ۱۳۴۳، قانون

ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا در اصفهان

هم‌زمان با تصویب دومین طرح جامع اصفهان، اولین مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی تحت عنوان "مقررات کلی ساختمانی و تفکیکی و آیین‌نامه گذربندی شهر اصفهان" در محدوده حفاظتی طرح جامع، ملاک عمل قرار گرفت و جایگزین مقررات موقتی شد که طبق طرح عملی (اکشن پلان)، به مدت یک سال، ملاک عمل شهرداری بود. برای پلاک‌های واقع در کاربری‌های مسکونی، موقعیت پلاک در شهر، عرض گذر دسترسی و میزان عقب‌نشینی از بر گذر، از جمله مهم‌ترین متغیرهایی بوده که در قالب ضوابط ارتفاعی، با توجه به تعیین حداکثر ارتفاع در هر پهنه از شهر، ارتفاع مجاز قابل‌احداث پلاک مسکونی را مشخص می‌نمودند.^۶ با تصویب دومین طرح تفصیلی اصفهان، مجموعه ضوابط و مقررات مفصل‌تر اما بر پایه آن‌چه در طرح جامع ارگانیک پیش‌بینی شده بود، ملاک عمل قرار گرفته که حریم سایه‌اندازی و مساحت قطعه مالکیت، بر متغیرهای قبلی اضافه شدند. در طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان، حداکثر ارتفاع مجاز بنا در هر قطعه مالکیت، بر اساس کد ارتفاعی مصوب (نظام ارتفاعی مصوب) و با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنایی تعیین می‌شود که مهم‌ترین آنها شامل؛ موقعیت پلاک

در شهر (داخل یا خارج حریم و محدوده تاریخی)، مساحت باقی‌مانده پلاک بعد از عقب‌نشینی، عرض گذر دسترسی، حریم سایه‌اندازی مجاور شمال و نوع مالکیت مندرج در فصل پنج و هشت دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی بوده که با توجه به حوزه شمول این پژوهش، تأثیر دو عامل عرض گذر و مساحت قطعه مالکیت بررسی می‌شوند.

بر این اساس، پس از تعیین موقعیت پلاک در شهر و تعیین کد ارتفاعی مصوب که به‌عنوان حداکثر ارتفاع قابل‌احداث برای آن پلاک نیز هست، ضوابط ارتفاعی مذکور بررسی شده و مطابق جداول ۱ و ۲، ارتفاع مجاز پلاک تعیین می‌شود.

مطالعات و بررسی‌های تحقیق

محدوده مورد مطالعه

بافت مسکونی منطقه ۴ واقع در حوزه شرق اصفهان، محدوده مورد مطالعه در این پژوهش است. این منطقه، در قسمت شمالی رودخانه زاینده‌رود به مساحت ۱۰۶۵،۵۹ هکتار واقع شده که از شمال، به خیابان جی، از شرق، به اراضی کشاورزی، از جنوب، به رودخانه زاینده‌رود و از غرب، به خیابان بزرگمهر محدود می‌شود (شکل ۱).

این منطقه، هم‌چنین دارای روستاهای الحاقی به‌صورت

جدول ۲. ارتفاع مجاز پلاک بر اساس عرض معبر مجاور

عرض گذر مجاور ساختمان	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از سطح معبر تا روی جان‌پناه بام ساختمان
زیر ۶ متر	۱۰/۵۰ متر (دو طبقه روی پیلوت)
۶ متر تا زیر ۸ متر	۱۴ متر (سه طبقه روی پیلوت)
۸ متر تا زیر ۱۰ متر	۱۷ متر (چهار طبقه روی پیلوت)
۱۰ متر تا زیر ۱۴ متر	۲۰ متر (پنج طبقه روی پیلوت)
۱۴ متر و بالاتر	مطابق با ارتفاعات مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی

(مهندسين مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۹۰: ۶۹)

جدول ۳. ارتفاع مجاز پلاک بر اساس مساحت خالص عرصه

مساحت خالص عرصه	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان مسکونی از سطح معبر تا روی جان‌پناه بام ساختمان
تا ۱۰۰ مترمربع	۱۰/۵۰ متر (دو طبقه روی پیلوت)
۱۰۱ تا ۱۰۵ مترمربع	۱۴ متر (سه طبقه روی پیلوت)
۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع	۱۷ متر (چهار طبقه روی پیلوت)
۲۰۱ تا ۳۵۰ مترمربع	۲۰ متر (پنج طبقه روی پیلوت)
۳۵۱ مترمربع و بیشتر	مطابق با ارتفاعات مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی

(همان: ۷۰)

۱۰)، عمدتاً ۸۵/۳۳ درصد به صورت یک و دو طبقه و تنها ۱/۳ درصد آن را ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر شکل داده‌اند (مهندسين مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۹۳: ۵۷) (جدول ۴ و شکل ۳).

نظام ارتفاعات در طرح بازنگری اصفهان در حوزه شرق، عمدتاً (۸۶،۳۷ درصد) سه تا پنج طبقه است (همان: ۲۲۷) (جدول ۵ و شکل ۴).

با بررسی نقشه ارتفاعات مصوب طرح بازنگری در محدوده مورد مطالعه، می‌توان گفت نظام ارتفاعات محدوده، عمدتاً ۴ تا ۶ طبقه است (اشکال ۵ و ۶).

یافته‌های پژوهش

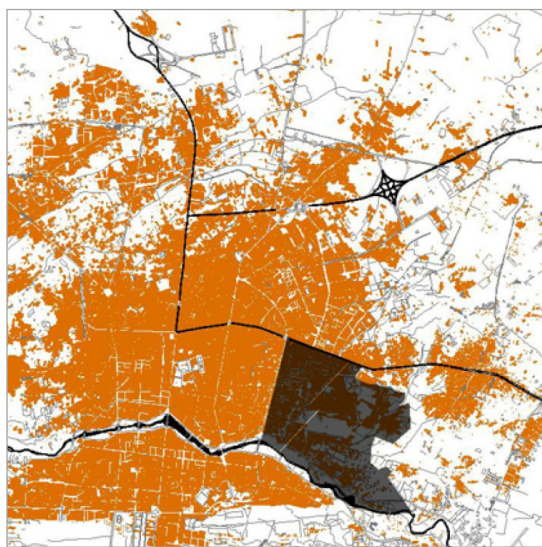
با توجه به تأثیر پذیری کد ارتفاعی مصوب هر قطعه مسکونی از مساحت باقی‌مانده عرصه و عرض معابر مشرف به آن،

منفصل؛ از جمله کلمان و کردآباد، بوده و روستای تاریخی شهرستان به مساحت ۴۰ هکتار در محل باستانی جی (دوره ساسانی)، به‌عنوان هسته اولیه سکونت در اصفهان شناخته شده است. بافت‌های قدیمی منطقه شکل گرفته در شمال غرب از میدان احمدآباد و در جنوب غرب از خیابان مشتاق دوم و هم‌چنین، قطعات واقع در نواحی مرکزی منطقه، دارای ساختاری ارگانیک و ریزدانه بوده که رفته رفته در شرق و جنوب، منظم‌تر و درشت‌دانه‌تر می‌شوند. بافت مسکونی منطقه ۴ دارای مساحت ۴۰۹،۵۱ هکتار، ۳۸،۴۳ درصد از مساحت کل منطقه را تشکیل داده است (مهندسين مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۹۳: ۳۵) و طبق مطالعات به‌عمل آمده در حوزه شرق، تنها ۷،۰۷ درصد ابنیه آن نوساز بوده و ۵۶،۴۹ درصد از ساختمان‌های آن وضعیت نامطلوبی دارند (همان: ۵۴). بافت مسکونی منطقه در دومین طرح تفصیلی اصفهان، عمدتاً یک و دو طبقه با حداکثر ارتفاع ۴ طبقه بوده که در طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان، این میزان برابر با ۴۵۱،۷۸ هکتار معادل ۴۲،۴۰ درصد از کل مساحت منطقه (همان: ۲۱۷) با میانگین ارتفاع پیش‌بینی شده، ۴ و ۶ طبقه است (مهندسين مشاور شارسنجان، ۱۳۸۲: ۵۷-۹).

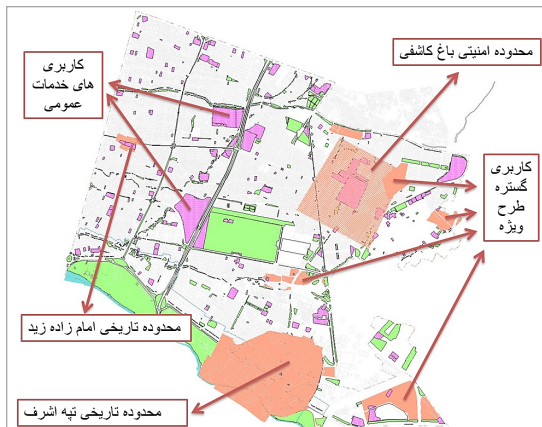
ساختار کلی حاکم بر شبکه معابر منطقه، عمدتاً شطرنجی نسبتاً نامنظم است که محورهای شمالی جنوبی، تا حدی جداکننده و محورهای شرقی غربی اعم از معابر و مادی‌ها، بیشتر وصل‌کننده هستند (همان: ۱۹). جی باستان به‌عنوان مهم‌ترین محدوده تاریخی واقع در منطقه ۴، با توجه به لایه‌های تاریخی مکشوفه در تپه اشرف، احتمالاً مربوط به دوره اشکانی بوده است. علاوه بر جی باستان، امام‌زاده زید و محدوده پیرامون آن، از دیگر محدوده‌های تاریخی منطقه هستند (شکل ۲).

جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵ (دومین طرح تفصیلی اصفهان)، برابر با ۱۰۴۴۷۴ نفر بوده که در طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان، ۱۴۸۰۰۰ نفر تا سال ۱۳۹۷ پیش‌بینی شده‌اند (همان: ۲۸).

نظام ارتفاعی در آخرین طرح توسعه شهری مصوب بر اساس مطالعات انجام‌شده در سال ۱۳۸۵ بر روی وضعیت طبقات و تراکم ساختمانی موجود در شهر اصفهان، میانگین ارتفاع کل شهر در بافت مسکونی حوزه شرق اصفهان برابر با ۱/۸۴ طبقه است و در نظام ارتفاعات، ۸۶/۶۹ درصد از قطعات مسکونی به‌صورت یک و دو طبقه و ۱۲/۷۷ درصد را سه طبقه و ۳/۵ درصد را ساختمان‌های ۴ تا ۸ طبقه تشکیل داده‌اند. هم‌چنین، در برداشت انجام‌شده در همان سال از وضعیت ارتفاعات موجود در بافت مسکونی حوزه شرق (مناطق ۴ و



شکل ۱. محدوده منطقه ۴ در شهر اصفهان (طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان، ۱۳۹۳)



شکل ۲. نقشه پراکنده‌گی کاربری؛ خدمات عمومی، حرایم تاریخی و امنیتی (طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان، ۱۳۹۳)

کلیه پلاک‌های موجود در محدوده مورد مطالعه، علاوه بر بررسی مدارک و مستندات موجود در پرونده‌های شهرداری و ممیزی آنها، مشاهده میدانی شدند و با در نظر گرفتن کد ارتفاعی مصوب هر پلاک به‌عنوان حداکثر ارتفاع قابل‌احداث (مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۹۰: ۳)، دو عامل عرض معبر مصوب (همان، ۱۳۹۳: ۶۹ و ۷۰) و مساحت حاصل می‌شوند (جدول ۶).

باقی‌مانده عرصه بر روی آن قطعه، تأثیر داده شده، نقشه نظام ارتفاعی تحقق‌پذیر در محدوده مورد مطالعه حاصل می‌شود (اشکال ۷ و ۸).
به‌طور مشخص، با مقایسه پراکندگی ارتفاعات در آخرین طرح توسعه شهری مصوب با ارتفاعات تحقق‌پذیر، این آمار حاصل می‌شوند (جدول ۶).

جدول ۴. ارتفاع موجود بافت مسکونی حوزه شرق شهر اصفهان

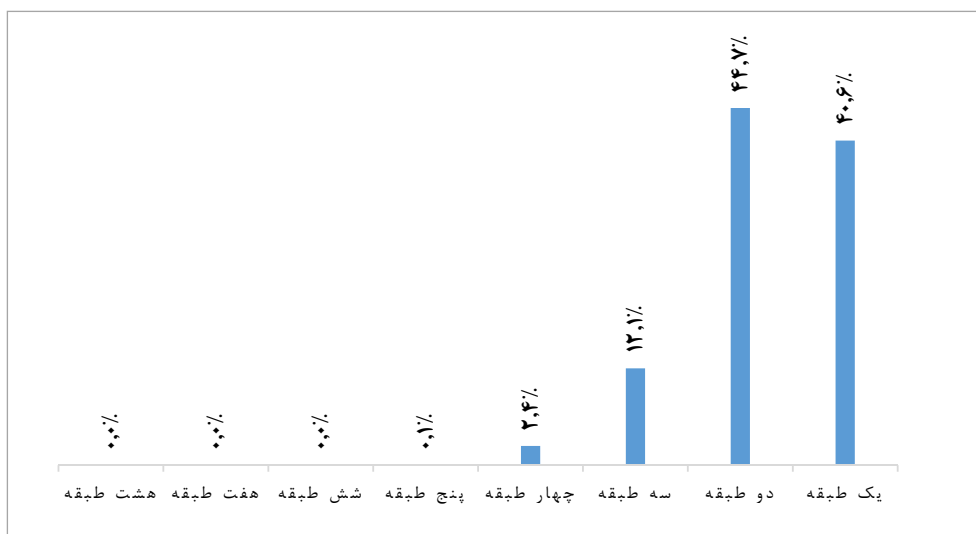
حوزه شرق			طبقات
سهم بر حسب مساحت (درصد)	مساحت (هکتار)	تعداد پلاک	
۴۰/۶۳	۳۸۳/۱۱۴۷	۲۳۲۹۴	یک طبقه
۴۴/۷۰	۴۲۱/۴۲۲۸	۲۳۰۴۴	دو طبقه
۱۲/۱۲	۱۱۴/۲۶۳۳	۵۲۶۰	سه طبقه
۲/۴۲	۲۲/۸۳۰۵	۶۷۸	چهار طبقه
۰/۰۵	۰/۴۶۷۳	۱۲	پنج طبقه
۰/۰۳	۰/۲۸۸۴	۷	شش طبقه
۰/۰۴	۰/۴۲۲۴	۹	هفت طبقه
۰/۰۱	۰/۰۵۵۸	۱	هشت طبقه
۱۰۰/۰۰	۹۴۲/۸۶	۵۲۳۰۵	جمع
	۱/۷۷		میانگین طبقات
	۱۰۶/۱۲		میانگین تراکم ساختمانی

(مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۹۳: ۵۸)

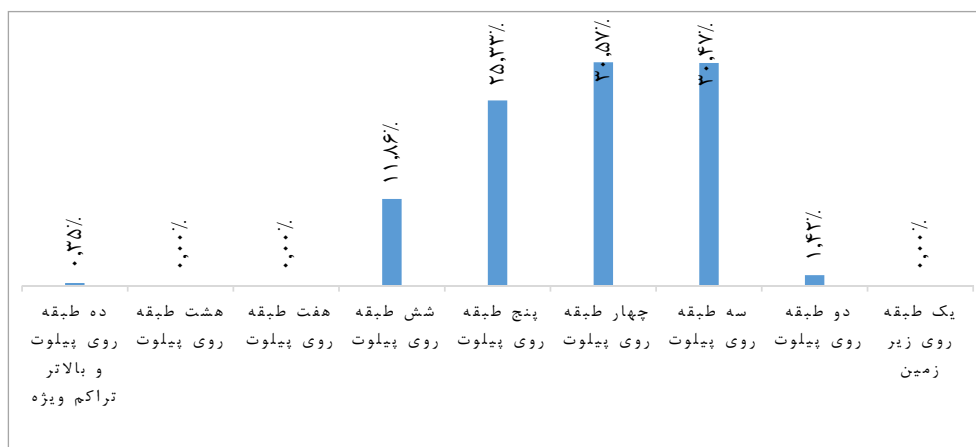
جدول ۵. نظام ارتفاعات مصوب در طرح بازنگری در حوزه شرق اصفهان

حوزه شرق		طبقات
درصد	سطح هکتار	
۰,۰۰	۰	یک طبقه روی زیرزمین
۱,۴۲	۱۷,۶۰	دو طبقه روی پیلوت ۱۲۰٪
۳۰,۴۷	۳۷۷,۳۹	سه طبقه روی پیلوت ۱۸۰٪
۳۰,۵۷	۳۷۸,۷۰	چهار طبقه روی پیلوت ۲۴۰٪
۲۵,۳۳	۳۱۳,۷۴	پنج طبقه روی پیلوت ۳۰۰٪
۱۱,۸۶	۱۴۶,۹۰	شش طبقه روی پیلوت ۳۳۰٪
۰,۰۰	۰	هفت طبقه روی پیلوت ۳۵۰٪
۰,۰۰	۰	هشت طبقه روی پیلوت ۳۸۰٪
۰,۳۵	۴,۳۳	ده طبقه روی پیلوت و بالاتر تراکم ویژه
۱۰۰,۰۰	۱۲۳۸,۶۷	جمع
	۴,۲	میانگین طبقات
	۲,۵۱	میانگین تراکم ساختمانی درصد

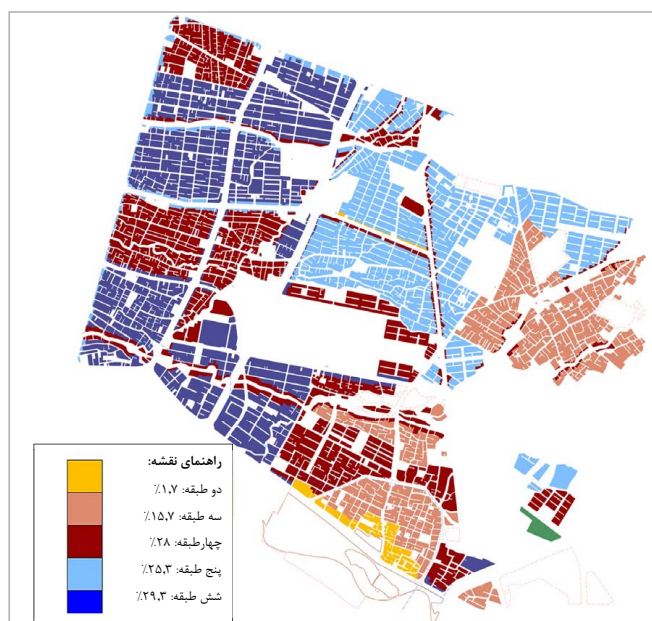
(همان، ۱۳۹۳: ۲۲۷)



شکل ۳. سهم هر یک از ارتفاعات وضع موجود نسبت به کل ارتفاعات محدوده شرق (نگارندگان)



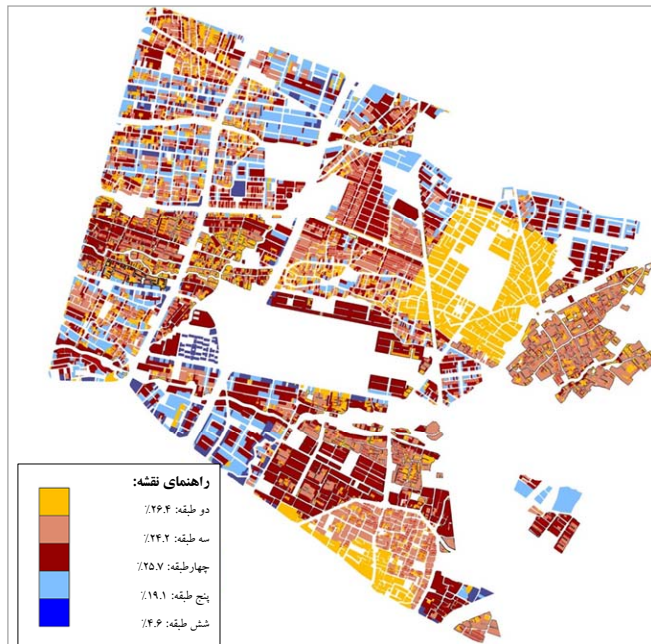
شکل ۴. سهم هر یک از ارتفاعات مصوب در طرح بازنگری طرح تفصیلی نسبت به کل ارتفاعات محدوده شرق (نگارندگان)



شکل ۵. سهم هر یک از ارتفاعات مصوب در طرح بازنگری طرح تفصیلی نسبت به کل ارتفاعات محدوده منطقه ۴ (نگارندگان)



شکل ۶. سهم هر یک از ارتفاعات مصوب در طرح بازنگری طرح تفصیلی نسبت به کل ارتفاعات محدوده منطقه ۴ (نگارندگان)



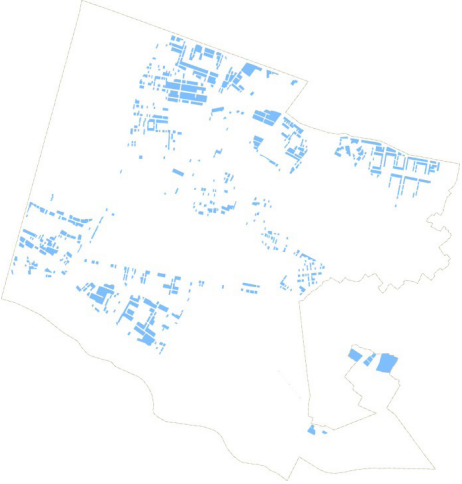
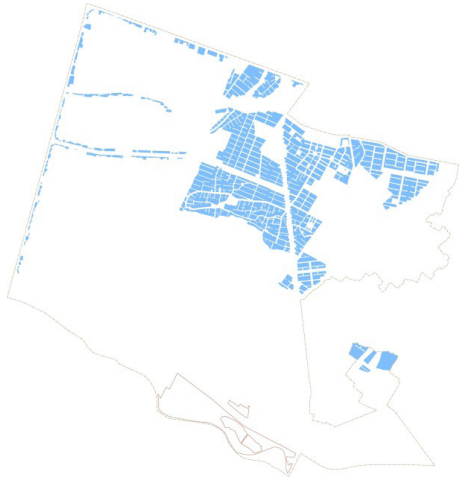
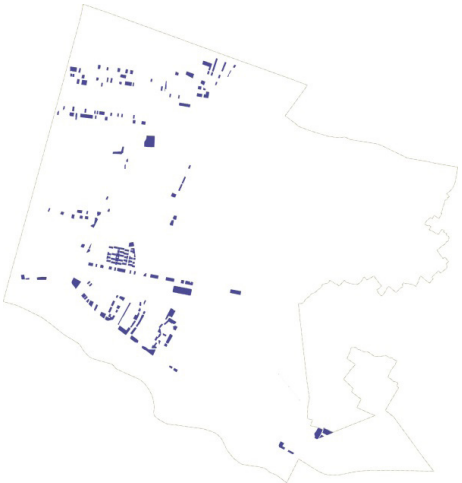
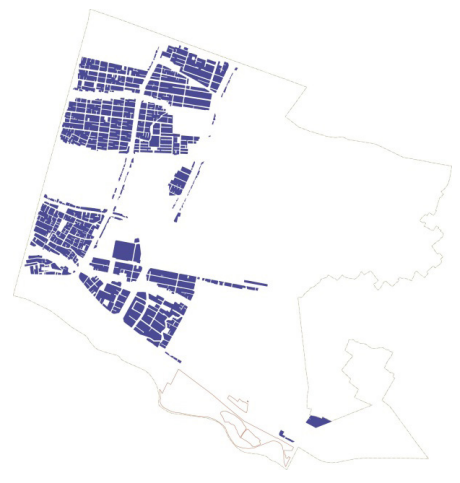
شکل ۷. سهم هر یک از ارتفاعات تحقق‌پذیر نسبت به کل ارتفاعات محدوده منطقه ۴ پس از تأثیر عامل عرض گذر و مساحت پلاک (نگارندگان)



شکل ۸. سهم هر یک از ارتفاعات تحقق‌پذیر نسبت به کل ارتفاعات محدوده منطقه ۴ پس از تأثیر عامل عرض گذر و مساحت پلاک (نگارندگان)

جدول ۶ مقایسه نظام ارتفاعات موجود و نظام ارتفاعات طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان

طرح بازنگری	تحقق پذیر	
<p>۲۶,۴٪</p> 	<p>۱,۷٪</p> 	دو طبقه روی پیلوت
<p>۲۴,۲٪</p> 	<p>۱۵,۷٪</p> 	سه طبقه روی پیلوت
<p>۲۵,۷٪</p> 	<p>۲۸٪</p> 	چهار طبقه روی پیلوت

طرح بازنگری	تحقق پذیر	
<p>۱۹,۱٪</p> 	<p>۲۵,۳٪</p> 	پنج طبقه روی پیلوت
<p>۴,۶٪</p> 	<p>۲۹,۳٪</p> 	شش طبقه روی پیلوت

(نگارندگان)

نتیجه گیری

بر اساس مطالب فوق و با بررسی دقیق نظام ارتفاعات منطقه ۴ اصفهان و ضوابط و مقررات ساخت و ساز مسکونی حاکم بر آن، می توان گفت در بافت های مسکونی تاریخی منطقه و هم چنین در بافت های مسکونی توسعه جدید، با توجه به ویژگی های کالبدی بافت و نیز محتوایی طرح های توسعه شهری حاکم بر آنها، متغیرهای عرض گذر و مساحت عرصه باقی مانده، ممانعتی برای تحقق پذیری نظام ارتفاعات مصوب طرح تفصیلی و جمعیت پیش بینی شده در آنها ایجاد نمی کنند و به عنوان عاملی کنترلی، توسعه آن را نیز هدایت نموده و ناظر بر ابعاد حقوق عمومی و خصوصی ساکنان هستند. اما با توجه به مشخصات و ویژگی های فضایی - کالبدی بافت های میانی از یک سو و نظام ارتفاعات مصوب و محتوای ضوابط و مقررات ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان؛ به خصوص در بخش حقوق عمومی، تراکم پذیری و ضوابط ارتفاعی در قطعات مسکونی آن از سوی دیگر، می توان این گونه استنتاج نمود که شکل دهی بافت های میانی شهر بر اساس نظام پهنه بندی ارتفاعات طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان و در

نتیجه تحقق جمعیت پیش‌بینی شده در آنها، امکان‌پذیر نیست. به بیانی دیگر، در واقع بین عوامل و متغیرهای محتوایی ساختار فضایی-کالبدی بافت‌های میانی؛ از جمله الگوی حاکم بر نظام قطعه‌بندی و شبکه معابر و ضوابط و مقررات ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی به‌عنوان یکی از عوامل بعد رویه‌ای شکل‌دهنده به بافت‌های میانی، تطابق و سازگاری و انسجام درونی قوی و مناسبی وجود ندارد و بدین جهت، نظام ارتفاعات مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان در محدوده منطقه ۴ و هم‌چنین جمعیت پیش‌بینی شده در بافت‌های آن، تحقق‌پذیر نیستند. بدین ترتیب، علاوه بر مغایرت اساسی نظام ارتفاعات طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب در منطقه ۴ اصفهان با نظام ارتفاعات تحقق‌پذیر آن، بر اساس آمار حاصله، ۲۴ درصد تراکم پیش‌بینی شده در آن تحقق‌پذیر نیست (جداول ۷ و ۸).

جدول ۷. مقایسه تطبیقی ارتفاعات مصوب و تحقق‌پذیر در محدوده منطقه ۴

اختلاف	ارتفاعات تحقق‌پذیر	ارتفاعات طرح مصوب	ردیف
+۲۴,۷	۲۶,۴٪	۱,۷٪	۲ طبقه روی پیلوت، تراکم ۱۲۰ درصد
+۸,۵	۲۴,۲٪	۱۵,۷٪	۳ طبقه روی پیلوت، تراکم ۱۸۰ درصد
-۲,۳	۲۵,۷٪	۲۸٪	۴ طبقه روی پیلوت، تراکم ۲۴۰ درصد
-۶,۲	۱۹,۱٪	۲۵,۳٪	۵ طبقه روی پیلوت، تراکم ۳۰۰ درصد
-۲۴,۷	۴,۶٪	۲۹,۳٪	۶ طبقه روی پیلوت، تراکم ۳۶۰ درصد

(نگارندگان)

جدول ۸. مقایسه مساحت پهنه‌های مختلف ارتفاعی موجود و پهنه‌های ارتفاعی طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان

مساحت پهنه پس از تدقیق ارتفاعات (گذر، مساحت)	مساحت پهنه طبق طرح بازنگری مصوب	کد پهنه ارتفاعی
۱۰۱۲۹۷۱ ۲۰۲۵۹۴۲ (طبقات) ۱۲۱۵۵۶۵ (۶۰٪)	۸۴۴۷۱ ۱۶۸۹۴۲ (طبقات) ۱۰۱۳۶۵ (۶۰٪)	دو طبقه روی پیلوت
۱۳۵۹۸۸۶ ۴۰۱۹۶۵۸ (طبقات) ۲۴۴۷۷۹۴ (۶۰٪)	۷۶۲۵۰۲ ۲۲۸۷۵۰۶ (طبقات) ۱۳۷۲۵۰۳ (۶۰٪)	سه طبقه روی پیلوت
۱۴۱۷۱۱۱ ۵۶۶۸۴۴۴ (طبقات) ۳۴۰۱۰۶۶ (۶۰٪)	۱۳۳۲۷۱۶ ۵۳۳۰۸۶۴ (طبقات) ۳۱۹۸۵۱۸ (۶۰٪)	چهار طبقه روی پیلوت
۷۷۱۰۹۴ ۳۸۵۵۴۷۰ (طبقات) ۲۳۱۳۲۸۲ (۶۰٪)	۱۱۸۴۱۷۷ ۵۹۲۰۸۸۵ (طبقات) ۳۵۵۲۵۳۱ (۶۰٪)	پنج طبقه روی پیلوت
۲۱۷۵۱۷ ۱۳۰۵۱۰۲ (طبقات) ۷۸۳۰۶۱ (۶۰٪)	۱۴۲۵۴۲۴ ۸۵۵۲۵۴۴ (طبقات) ۵۱۳۱۵۲۶ (۶۰٪)	شش طبقه روی پیلوت
-	-	هفت طبقه روی پیلوت و بالاتر
۱۰۱۶۰۷۶۸ کل تراکم تحقق‌پذیر	۱۳۳۵۶۴۴۳ کل تراکم مصوب	مجموع تراکم مسکونی با اعمال سطح اشغال ۶۰٪
۷۶/۰۷٪		

(نگارندگان)

پی‌نوشت

۱. آمارنامه سال ۹۰ شهر اصفهان که در سال ۱۳۹۲ چاپ شده است.
۲. ۱۲۷۵-۱۲۵۶ ه.ش.
۳. ۱۳۴۰ ه.ش.
۴. از سال ۱۳۳۵ ه.ش. تا سال ۱۳۹۰ ه.ش.؛ یعنی طی نیم قرن، با رشد و توسعه محدوده شهرهای موجود و هم‌چنین تولد شهرهایی جدید، جمعیتی معادل ۷۱،۴ درصد جمعیت کل کشور در ۱۳۳۱ شهر ایران اسکان یافتند. این در حالی است که طی قرن‌های متمادی و در دوره‌ای طولانی؛ یعنی از زمان شکل‌گیری نخستین شهرها در ایران تا سال ۱۳۳۵ ه.ش.، تنها ۳۱،۴ درصد جمعیت کشور در ۲۱۰ شهر ساکن شده بوده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۲).
۵. حداکثر ارتفاع مجاز بنا در هر قطعه مالکیت، بر اساس کد ارتفاعی مصوب (نظام ارتفاعی مصوب) و با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنایی تعیین می‌شود.
۶. ماده ۲ فصل اول و ماده ۴ فصل دوم، ماده یک (ماده ۶، تبصره ماده هفت از ماده یک) فصل چهارم از مقررات کلی ساختمانی و تفکیکی و آیین‌نامه گذربندی شهر اصفهان مورخ ۱۳۵۰

منابع و مآخذ

- آراسته، مجتبی و عزیزی، محمد مهدی (۱۳۹۰). ارزیابی تحقق‌پذیری پیش‌بینی‌های کاربری اراضی و پیشنهادهای جهات توسعه در طرح جامع شهر لار. *مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۳ (۱۱)، ۲۲-۱.
- اعتماد، گیتی (۱۳۸۷). *تحقق طرح‌های شهری در ایران*. چاپ اول، تهران: جامعه مهندسان مشاور ایران.
- الیاس‌زاده مقدم، نصرالدین (۱۳۹۰). بررسی و امکان‌سنجی جایگزینی الگوی برنامه‌ریزی ساختاری-راهبردی با الگوی برنامه‌ریزی جامع شهری در ایران: مطالعه‌ای تطبیقی-مقایسه‌ای. *مجله معماری و شهرسازی آرمانشهر*، ۴ (۶)، ۴۸-۳۵.
- بندرآباد، علیرضا (۱۳۸۹). بررسی تأثیر ضوابط شهرسازی بر شکل شهر تهران. *مجله نظر*، ۲ (۹)، ۱۳-۱۰.
- برک‌پور، ناصر؛ بنکدار، احمد و قرائی، فریبا (۱۳۹۱). بررسی تطبیقی جایگاه اسناد طراحی شهری در نظام برنامه‌ریزی ایران و انگلیس. *نشریه علمی پژوهشی نامه معماری و شهرسازی*، ۴ (۸)، ۱۶۷-۱۴۷.
- بهزادفر، مصطفی (۱۳۹۲). *طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی*. چاپ چهارم، تهران: شهر.
- پاکزاد، جهان‌شاه (۱۳۷۹). *برنامه‌ریزی و طراحی: طراحی شهری در نظام توسعه*. *نشریه مدیریت شهر*، سال اول (۳)، ۴۱-۳۰.
- _____ (۱۳۹۰). *تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران از آغاز تا سلسله قاجار*. چاپ دوم، جلد اول، تهران: آرمانشهر.
- پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین و حسینی، سیده‌هادی (۱۳۸۵). *آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در کشور*. *مجله پژوهش‌های جغرافیایی*، ۳۸ (۵۸)، ۱۸۰-۱۶۷.
- تقدسی، رعنا (۱۳۸۸). پایش و ارزیابی، الزام تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری آموزه‌هایی از تجربه انگلستان. *مجله نظر*، سال دوم (۴)، ۴۵-۴۲.
- توکلی، عبدالله و شعبانی راد، رضا (۱۳۹۵). بررسی تجارب تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران و جهان. *کنفرانس سالانه علمی- تخصصی عمران، معماری، شهرسازی و علوم جغرافیا در ایران باستان و معاصر*. مؤسسه فرازاندیشان دانش.
- حبیبی، سید محسن (۱۳۹۰). *شرح جریان‌های فکری معماری و شهرسازی در ایران معاصر*. چاپ دوم، تهران: دفتر پژوهش‌های فرهنگی.
- حبیبی، کیومرث؛ بهزادفر، مصطفی؛ مشکینی، ابوالفضل؛ علی‌زاده، هوشمند و محکی، وحید (۱۳۹۰). ارزیابی اثرات طرح‌های توسعه شهری بر ساختار شکنی و ارتقای کیفی فضای شهر کهن ایرانی. *مجله مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۱ (۴)، ۲۸-۱۵.
- خاکپور، براتعلی؛ وطن‌پرست، مهدی و حسین‌پور، زهرا (۱۳۹۲). بررسی میزان تحقق‌پذیری طرح تفصیلی در شهر مشهد منطقه ۱۰ کاربری‌های فضای سبز و تفریحی، ورزشی و فرهنگی تاریخی. *پنجمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری*. جهاد دانشگاهی. ۱۹-۱.

- رضازاده، راضیه (۱۳۸۴). بررسی اهداف کنترل تراکم ساختمانی و نحوه تأثیر سیاست‌های کنونی بر تراکم جمعیتی و نیازهای خدماتی. نشریه بین‌المللی مهندسی صنایع و مدیریت تولید، ۱۶ (۱)، ۲۵-۱۵.
- رضایی، ناصر؛ ماجدی، حمید؛ زرآبادی، زهراسادات و ذبیحی، حسین (۱۳۹۷). تبیین نقش عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر شیراز). نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال نهم (۳۴)، ۵۸-۴۷.
- زنگی‌آبادی، علی؛ عبداللهی، مهدی؛ سالک قهفرخی، رقیه و قاسم‌زاده، بهنام (۱۳۹۳). ارزیابی عوامل اثرگذار بر عدم تحقق‌پذیری طرح‌های جامع شهری در ایران و چالش‌های مربوط به آن (مطالعه موردی: محور تاریخی - فرهنگی منطقه ۶ شهر تبریز). مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال پنجم (۱۸)، ۵۸-۴۱.
- سلطان‌زاده، حسین (۱۳۹۰). تاریخ معاصر شهر و شهرنشینی در ایران - از دوره باستان تا ۱۳۵۵. چاپ اول، تهران: چهارطاق.
- سلطانی، فرهاد (۱۳۹۴). "سند آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در ایران". طرح پژوهشی. سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- شفیعی دستجردی، مسعود (۱۳۹۲). نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی (نمونه موردی: شهر اصفهان). مجله باغ نظر، سال دهم (۲۴)، ۹۱-۱۰۴.
- صالحی، اسماعیل (۱۳۸۵). نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در تحقق شهر خوب و توسعه پایدار شهری. مجله محیط‌شناسی، ۳۲ (۴۰)، ۵۱-۶۲.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۱). نقش و جایگاه تراکم ساختمانی در توسعه شهری. اولین سمینار ساخت‌وساز پایتخت. تهران: دانشگاه تهران، دانشکده فنی. ۸۹-۸۱.
- علی‌اکبری، اسماعیل (۱۳۹۲). ساختارشناسی بردارهای شهرنشینی در ایران. چاپ دوم، تهران: مهکامه.
- عنابستانی، علی‌اکبر؛ وطن‌پرست، مهدی و عنابستانی، زهرا (۱۳۹۱). ارزیابی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری اهداف کالبدی طرح جامع شهر جدید گلبهار. نشریه آمایش محیط، ۵ (۱۸)، ۵۹-۴۵.
- قربانی، رسول (۱۳۹۴). بررسی و تحلیل تراکم ساختمانی (FAR) در محله‌های شهری با استفاده از LUI. فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۳ (۱۱)، ۷۴-۵۳.
- قریب، فریدون (۱۳۸۷). بررسی تطبیقی نظام‌های شهرسازی. چاپ دوم، تهران: دانشگاه تهران.
- کاشانی، سید محمود (۱۳۹۳). نقض مداوم حقوق شهروندی در نظام شهرسازی ایران. www.khabaronline.ir. بازیابی شده در تاریخ ۱۴ آذر ۱۳۹۱.
- کامروا، محمد علی (۱۳۹۱). شهرسازی معاصر ایران. چاپ چهارم، تهران: دانشگاه تهران.
- گرین استریت، باب؛ گرین استریت، کارن و اسکرمر، برایان (۱۳۹۲). قانون و عملکرد آن برای معماران. ترجمه اسماعیل ضرغامی، چاپ اول، تهران: دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی تهران.
- محمدنژاد، علی؛ لشگری، علی اصغر و سلیمانی، منصور (۱۳۹۱). ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری (مورد: طرح تفصیلی منطقه ۲۲ تهران). مجله پژوهش‌های دانش زمین، ۳ (۴)، ۹۵-۱۱۱.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۲). سال‌نامه آماری سال ۱۳۹۰. چاپ اول، تهران: مرکز آمار ایران.
- مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری (۱۳۸۷). اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران. چاپ اول، تهران: وزارت راه و شهرسازی.
- مشهدی‌زاده دهقانی، ناصر (۱۳۸۱). تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران. چاپ چهارم، تهران: دانشگاه علم و صنعت.
- موسوی، سید علی و رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۳). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح‌های جامع و تفصیلی شهرهای استان آذربایجان شرقی. نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، سال هشتم (۱۷)، ۲۰۲-۱۷۷.
- مهندسین مشاور شارسدان (۱۳۸۲). "طرح بازنگری طرح تفصیلی اصفهان (حوزه شرق، مناطق ۴ و ۱۰)". معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان.
- مهندسین مشاور نقش جهان پارس (۱۳۹۰). "طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان (دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی)". معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان.



- _____ (۱۳۹۳). "طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان". معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان.
- میرسپاسی، علی (۱۳۹۳). **تأملی در مدرنیته ایرانی**. ترجمه جلال توکلین، چاپ چهارم، تهران: ثالث.
- نقی‌زاده، محمد؛ ثقه‌السلامی، عمیدالاسلام و بشیری، سعید (۱۳۹۲). فرآیند طراحی فضای شهری بر مبنای اصول زیبایی‌شناختی ایرانی - اسلامی (نمونه موردی: میدان وحدت اسلامی تهران). **نشریه مطالعات شهر ایرانی اسلامی**، سال چهارم (۱۱)، ۴۱-۵۲.
- وارثی، حمیدرضا؛ قنبری، محمد و پور قیومی، حسین (۱۳۹۱). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر جدید بینالود (جمعیت، اشتغال، مسکن). **مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی**، سال بیست و سوم (۴۸)، ۱۵۰-۱۳۹.
- هاشمی طغرالجردی، سید مجید (۱۳۸۸). "تهیه و تدوین قانون جامع شهری و معماری ایران". طرح پژوهشی. مرکز تحقیقات مسکن وزارت راه و شهرسازی.
- _____ (۱۳۹۵). ارزیابی و نقد مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری پیرامون هویت اسلامی معماری و شهرسازی ایران. **نشریه پژوهش‌های معماری اسلامی**، ۴ (۳)، ۲۲-۳۹.
- Hirt, Sonia (2010). The Devil is in the Definitions: Contrasting American and German Approaches to Zoning. **Journal of the American Planning Association**, (36), 436-450.
- Talen, Emily (2012). **City Rules: How Regulations Affect Urban Form**. USA: Islandpress.

Received: 2017/01/03

Accepted: 2018/09/29



Evaluating the Influence of Rules and Regulations of Urban Constructions on Height Plan Implementation (Revision of Comprehensive Plan for Isfahan-District 4)

Vahid Mahdavian* Mahmood Mohammadi**

Abstract

The fast growth of urbanism in Iran throughout the last half-century resulted in upholding the expansion of cities as well as the promotion of constructions thereof. Of significant problems and challenges Iran's cities and metropolises, in particular, are exposed to, is the failure of urban development plans in control of city height and density. A matter which has led to 100% expansion of the city area with a population density about 100 individuals in each acre of Isfahan metropolis, in a way that is far beyond the urban predicted developing plans in surrounding areas and mostly agriculture fields. As for the existence of about 2500 acres approved archaic fabric as well as similar disapproved archaic fabric in comparison with the 21000-acre area of the city, it has been ineffective regarding the renovation and development of inner fabrics. There are multiple books and studies about the performance of these plans mostly on impressibility of these plans from external factors such as economic, social, politic conditions and the evaluation of their implementation level under their influence. What is discoverable in this study in a descriptive-analytic way and in the scale of one district out of 15 districts of Isfahan is the exploration of two residential fabric physical factors, i.e., segmentation and passage network patterns on attested heights by-law for district-4 for the evaluation of implementation level of predicted height and density in its last urban development plan, that is, comprehensive plan revision enacted in 2014. According to the records and maps achieved from the present study, the height plan implementable in district 4 is in contrast with attested height plan; likewise, the 24% density predicted in its perspective is not accessible.

6

Keywords: Height plan, Segmentation pattern, passage network pattern, Masterplan revision, Isfahan district-4

* Ph.D Student of Islamic Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran.

** Research Assistant of Isfahan Municipality, Assistant Professor, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran.