

## کاربری زمین شهری

### ضوابط و مقررات شهرداری

تمام ساخت‌وسازهای یک شهر براساس معیارهای تعیین شده در مقررات شهری انجام می‌گیرند و این قوانین و مقررات شهری هستند که تکلیف شهروندان را در ساخت شهر مشخص می‌کنند. وظیفه شهرداری تعیین استانداردها و ضوابطی است که با ویژگی‌های جامعه متناسب باشد.

از دیدگاه مشارکت عمومی، ابتکار و سرمایه‌گذاری اکثریت مردم به صورت فردی و جمعی در شکل‌گیری و کیفیت کالبدی شهر دخیل است. این سرمایه‌گذاری‌ها مطابق برخی استانداردها (کاربری و ساختمان) که براساس مقررات شهری تعیین شده‌اند، تنظیم، تعدیل و هدایت می‌شوند.

توسعه شهر به مسؤلیت‌پذیری همه نیروهای مردمی، خصوصی و عمومی نیازمند است. این نیروها باید وابسته به یکدیگر باشند تا انتظارات، آرمان‌ها و اهداف یک جامعه برآورده شود. عملکرد ناهماهنگ نیروهای جامعه موجب توسعه بی‌عدالتی می‌شود و نه تنها اقتصاد شهر را به مخاطره می‌اندازد بلکه از میزان رضایت عمومی کاسته و مسائل شهری را به انحطاط می‌کشاند.

عامه مردم ایران با برنامه‌ریزی شهری آشنایی محدودی دارند و بیشتر مردم از مراحل برنامه‌ریزی و اهمیت آن در زندگی روزمره خود نیز چندان آگاه نیستند. معمولاً اولین باری که مردم به شهرداری توجه می‌کنند، هنگامی است که فردی برای احداث ساختمان یا محل کسب‌وکار خود به شهرداری مراجعه می‌کند تا پروانه ساختمان بگیرد. در این زمان رابطه فرد با شهرداری بسیار سطحی است و بدون آشنایی با فلسفه قوانین و مقررات، آن را مانعی در رسیدن به خواسته‌های خود، یا ابزاری در دست شهرداری برای کسب درآمد می‌پندارد. اگر متقاضی بپرسد چرا؟ و در پاسخ گفته شود که قانون برای حفظ مصالح جامعه چنین خواسته است، او می‌پرسد: این کار چه ربطی به حقوق یا مصالح جامعه دارد؟ در پاسخ وی باید گفت: با ساخت‌وساز اصولی، آسایش، ایمنی و زیبایی در شهر پدید خواهد آمد که هر شهروندی به گونه‌ای از مزایای آن‌ها بهره‌مند خواهد شد.

آگاهی به مبانی پاسخ ذکر شده، بسیار مفید است ولی اطمینان از اجرای سالم آن برای مردم بسیار رضایت‌بخش‌تر به شمار می‌رود. این آگاهی و اعتقاد، از پایه‌های برنامه‌ریزی شهری در شهر سالم محسوب می‌شود.

شهر سالم چیست؟ طی سال‌های اخیر تلاش بسیاری برای حفاظت محیط صورت گرفته است. برخی از این تلاش‌ها تصویب مواد و بندهایی از قوانین هستند که توسعه و گسترش شهری را محدود می‌کنند. ماده‌های قانونی دیگری نیز وجود دارند که از بلعیده شدن اراضی کشاورزی و باغ‌ها در توسعه شهری جلوگیری می‌کنند. زیرا علاوه بر تلاش در راه توسعه، باید از محیط‌زیست نیز حفاظت کرد.

مقررات شهرسازی نه تنها وسیله‌ای برای توسعه، بلکه ابزاری برای حفاظت از محیط‌زیست به شمار می‌روند. مفهوم محیط‌زیست هم اکنون تبدیل به کارترین نیروی دولتی برای دفاع از رفاه و آسایش جامعه شده است. مقررات شهری قبل از آنکه اراضی نابود شوند، به توسعه مطلوب آن‌ها از طریق برنامه‌ریزی درست می‌اندیشد.

سلامت زندگی عمومی چه هنگامی به خطر می‌افتد؟ استفاده مضر چیست؟ قانون چه هنگامی نوعی از استفاده را در منطقه‌ای، مجاز و در منطقه‌ای دیگر، غیرمجاز می‌داند؟ اینها سوالاتی هستند که رابطه آسایش و رفاه عمومی را با مقررات منطقه‌بندی آشکار می‌سازند. حفظ حقوق جامعه در محدود ساختن مصارف زمین و تنظیم کاربری‌های بدون زیان در پاسخ همه سوالات یاد شده مستتر است.

ممنوعیت کاربری‌هایی که دود، گردوغبار، بخارات و سروصدا ایجاد می‌کنند و به سلامت همسایگان صدمه می‌زنند، هم دارای مفهوم زیست‌محیطی و هم دارای مفهوم رفاه عمومی است. کنترل ساختمان‌های بلندمرتبه نیز از دیدگاه حریم انسانی و اشراف، به رفاه عمومی مربوط می‌شود. برج‌ها نیز از آن رو که «سایه آفتاب» و «سایه باد» برای همسایگان ایجاد می‌کنند، مسائل زیست‌محیطی به وجود می‌آورند.

کاربرد مفاهیم «شهر سالم» و «رفاه عمومی» در مقررات شهری بر این نظریه استوار است که تنظیم مصارف زمین و تراکم ساختمان برای جامعه منافع بسیاری در بردارد و باعث تقلیل تراکم ترافیک، افزایش امنیت در برابر آتش‌سوزی، ارتقای بهداشت، پرهیز از تراکم جمعیت و تأمین آب در شهرها می‌شود.

ضوابط و استانداردهای شهری بسیار متعدد و گسترده‌اند و بخش عمده‌ای از قوانین مدنی و مقررات، تأمین و حفظ رفاه عمومی و محیط‌زیست را در برمی‌گیرند. ضوابط و مقرراتی که خاص شهرسازی، هستند، ضوابطی‌اند که شکل کالبدی و کیفیت محیط شهری را تعیین می‌کنند. این ضوابط و معیارها عبارتند از:

- ۱- ۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین
  - ۲- ۲- ضوابط و مقررات منطقه بندی (Zoning)
  - ۳- ۳- ضوابط و مقررات ارتفاع و تراکم ساختمان
- در ادامه به تفصیل به بررسی هر کدام از این موارد پرداخته می‌شود.

