





دانشگاه پیام نور  
دانشکده ی علوم اجتماعی و اقتصادی

پایان نامه

برای دریافت مدرک کارشناسی ارشد

رشته ی جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان پایان نامه :

**نقش قوانین و مقررات در اجرای طرح جامع شهر نی ریز**

نادر کامرانی

استاد راهنما :

دکتر حسن حکمت نیا

استاد مشاور:

دکتر کرامت اله زیاری

مردادماه ۱۳۹۰



دانشگاه پیام نور  
استان یزد

مرکز رضوانشهر صدوق

به نام خدا  
جمهوری اسلامی ایران  
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

شماره: .....  
تاریخ: .....  
پیوست: .....

## صورتجلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد نادر کامرانی

دانشجوی رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

تحت عنوان:

### نقش قوانین و مقررات در اجرای طرح جامع شهری ریز

جلسه دفاع با حضور داوران نامبرده ذیل در روز سه شنبه مورخ ۱۳۹۰/۵/۲ ساعت: ۱۰:

در محل ساختمان تحصیلات تکمیلی برگزار شد و پس از بررسی پایان نامه مذکور با نمره به عدد ۱۹٫۶

به حروف نوزده و شش دهم و با درجه عالی  مورد قبول واقع شد  نشد

هیأت داوران:

امضاء	مرتبه علمی	نام و نام خانوادگی	داوران
	استاد	دکتر حکمت نیا	استاد راهنما
	استاد	دکتر زیاری	استاد مشاور
	استاد	دکتر دهقانپور	استاد داور

آیا پایان نامه مذکور نیاز به اصلاحات دارد؟

## چکیده

توسعه‌ی ناموزون شهرهای کشور در دهه‌های اخیر، زمینه را برای تهیه‌ی طرح‌های توسعه‌ی شهری فراهم کرده است. اما با وجود گذشت چهار دهه از تهیه و اجرای این طرحها در عمل موفقیت چندانی حاصل نشده است. به دنبال تغییر و تحولات در اوضاع اجتماعی و اقتصادی از دهه‌ی ۱۳۰۰ به بعد و دنبال کردن جریان توسعه و فرایند آن بر پایه‌ی توسعه‌ی صنعتی و گسترش خدمات، شهرها نیز توسعه‌ی سریعی را به خود پذیرفتند. نمود مسائل و مشکلات شهری از دهه‌ی ۱۳۴۰ به بعد در کشور و ناهنجاریهای موجود در نظام شهرنشینی و شهرسازی در کشور، مسئولان امر را بر آن داشت تا برای سر و سامان دادن به این ناهنجاریها و بی‌نظمیها، اقداماتی را در چهارچوب برنامه ریزی شهری والگوی طرحهای جامع، سر لوحه‌ی خود قرار دهند. بدون شک قوانین و مقررات می‌تواند به عنوان عامل تعیین کننده‌ی در اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها نقش داشته باشد. اهمیت موضوع از این جهت است که برای اولین بار در شهر نی ریز با توجه به نظر کارشناسان و سنجش معیارهای قوانین و مقررات در اجرای طرح جامع، مورد بررسی قرار گرفته است. جمع آوری اطلاعات از طریق کتابخانه‌ی ای و اسنادی و با توجه به نظرات کارشناسان از طریق پرسشنامه می‌باشد. جامعه‌ی آماری این پژوهش حدود ۵۰ نفر از کارشناسان متخصص در امور شهری می‌باشند. پژوهش مورد نظر در پنج فصل جمع آوری شده است که در فصل اول به کلیات تحقیق پرداخته شده، در فصل دوم مبانی نظری و درفصل سوم، وضع موجود شهر نی ریز مورد بررسی قرار گرفته شده است. درفصل چهارم به تجزیه و تحلیل اطلاعات پرداخته شده و این نتیجه حاصل شده است که نقش قوانین مربوط به شهرسازی در طرح جامع شهر نی ریز نسبتاً ضعیف می‌باشد، به طوری که در بحث بکارگیری کاربری‌ها و شبکه‌های ارتباطی مطابق با پیش بینی‌های صورت گرفته در طرح جامع، موفقیت چندانی بدست نیامده است. در فصل پنجم نیز فرضیه‌ها مورد آزمون قرار داده شده و به ارائه‌ی پیشنهادات پرداخته شده است.

## واژگان کلیدی :

قوانین و مقررات، طرح جامع، طرح تفصیلی، شهر نی ریز

## فهرست مطالب

مقدمه.....	۱
<b>فصل اول: کلیات تحقیق</b> .....	۵
۱-۱ شرح و بیان مسأله.....	۵
۲-۱ سوالات تحقیق.....	۷
۳-۱ ضرورت و اهمیت تحقیق.....	۸
۴-۱ اهداف تحقیق.....	۱۰
۱-۴-۱ اهداف کلی.....	۱۰
۲-۴-۱ اهداف فرعی.....	۱۱
۵-۱ فرضیات تحقیق.....	۱۱
۶-۱ محدوده‌های تحقیق.....	۱۱
۷-۱ پیشینه‌ی تحقیق.....	۱۲
۸-۱ کاربردهای تحقیق.....	۱۴
<b>فصل دوم : مبانی نظری تحقیق</b> .....	۱۵
۱-۲ جغرافیا و برنامه ریزی شهری.....	۱۵
۲-۲ طرح جامع شهری.....	۱۶
۱-۲-۲ تعریف طرح جامع.....	۱۶
۲-۲-۲ تاریخچه‌ی طرح های جامع.....	۱۷
۱-۲-۲-۲ جهان.....	۱۷
۲-۲-۲-۲ ایران.....	۱۹
۱-۲-۲-۲-۲ دوره‌ی اول (۱۳۴۴ - ۱۳۴۱).....	۲۰

- ۲۰ ..... دوره‌ی دوم (۱۳۴۶ - ۱۳۴۱) ۲-۲-۲-۲-۲
- ۲۰ ..... دوره‌ی سوم (۱۳۵۵ - ۱۳۴۳) ۳-۲-۲-۲-۲
- ۲۱ ..... دوره‌ی چهارم (۱۳۵۵ - ۱۳۶۴) ۴-۲-۲-۲-۲
- ۲۳ ..... دوره‌ی پنجم (بعد از سال ۱۳۶۴) ۵-۲-۲-۲-۲
- ۲۵ ..... نظریه‌های طرح‌های جامع شهری در ایران ۳-۲-۲
- ۲۶ ..... نظریه‌ی ارگانیکستی ۱-۳-۲-۲
- ۲۸ ..... ویژگی‌های طرح جامع شهری ۴-۲-۲
- ۲۹ ..... جایگاه طرح‌های جامع شهری در نظام برنامه‌ریزی کشور ۵-۲-۲
- ۳۰ ..... برنامه‌ریزی ملی ۱-۵-۲-۲
- ۳۰ ..... برنامه‌ریزی منطقه‌ای ۲-۵-۲-۲
- ۳۱ ..... برنامه‌ریزی شهری ۳-۵-۲-۲
- ۳۳ ..... منابع طرح‌های جامع ۶-۲-۲
- ۳۳ ..... منابع انسانی ۱-۶-۲-۲
- ۳۳ ..... منابع مالی ۲-۶-۲-۲
- ۳۴ ..... منابع ارضی ۳-۶-۲-۲
- ۳۶ ..... مدیریت طرح‌های جامع شهری ۷-۲-۲
- ۳۶ ..... برنامه‌ریزی ۱-۷-۲-۲
- ۳۷ ..... تهیه‌ی طرح جامع ۱-۱-۷-۲-۲
- ۳۷ ..... تهیه‌ی طرح تفصیلی ۲-۱-۷-۲-۲
- ۳۸ ..... تهیه‌ی طرح تفکیکی ۳-۱-۷-۲-۲
- ۳۸ ..... اجرا ۲-۷-۲-۲
- ۳۹ ..... تهیه‌ی برنامه‌های اجرایی طرح جامع شهری ۱-۲-۷-۲-۲
- ۳۹ ..... تهیه‌ی نقشه‌ها ۲-۲-۷-۲-۲

۳۹	..... روشهای ساخت ۳-۲-۷-۲-۲
۳۹	..... روش امانی ۱-۳-۲-۷-۲-۲
۴۰	..... روش پیمانکاری ۲-۳-۲-۷-۲-۲
۴۰	..... روش سنتی ساخت ۳-۳-۲-۷-۲-۲
۴۰	..... کنترل ۳-۷-۲-۲
۴۱	..... محتوای طرح های جامع ( توسعه و عمران) ۸-۲-۲
۴۲	..... مطالعات طرح توسعه و عمران شهر و حوزه‌ی نفوذ ۱-۸-۲-۲
۴۲	..... مطالعات طرح تفصیلی شهر ۲-۸-۲-۲
۴۳	..... مطالعات و تهیه‌ی نقشه‌های جزییات شهرسازی ۳-۸-۲-۲
۴۴	..... نظارت بر اجرای توسعه و عمران شهر ۴-۸-۲-۲
۴۴	..... محتوای اصلی یا اساس طرح جامع ۵-۸-۲-۲
۴۵	..... ساخت شهر ۱-۵-۸-۲-۲
۴۵	..... جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر ۲-۵-۸-۲-۲
۴۵	..... معیارها و ضوابط و مقررات ۳-۵-۸-۲-۲
۴۶	..... اهداف طرح های جامع شهری ۹-۲-۲
۴۷	..... نحوه‌ی تهیه طرح های توسعه و عمران ۱۰-۲-۲
۴۸	..... فرآیند بررسی و تصویب طرح های جامع (توسعه و عمران) ۱۰-۲-۲
۴۹	..... بررسی و تصویب طرح های جامع شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر ۱-۱۱-۲-۲
۴۹	..... بررسی و تصویب طرح های جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر ۲-۱۱-۲-۲
۵۰	..... نتیجه‌گیری از بررسی طرح های جامع در ایران ۱۲-۲-۲
۵۱	..... طرح های تفصیلی ۳-۲
۵۱	..... مفهوم طرح تفصیلی ۱-۳-۲
۵۲	..... تعریف طرح تفصیلی ۲-۳-۲

۵۲	..... تاریخچه‌ی طرح های تفصیلی در ایران
۵۳	..... اهداف طرح تفصیلی
۵۴	..... ضرورت طرح تفصیلی
۵۴	..... ۱-۵-۳-۲ طرح های بهسازی ، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتها
۵۵	..... ۲-۵-۳-۲ طرح های آماده سازی توسعه های جدید در شهرها
۵۵	..... ۵-۳-۲ محتوای طرح های تفصیلی
۵۷	..... ۶-۳-۲ تقسیمات طرح های تفصیلی
۵۷	..... ۷-۳-۲ نحوه‌ی تهیه‌ی طرح های تفصیلی
۵۸	..... ۸-۳-۲ فرآیند بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی
۵۹	..... ۴-۲ طرح های هادی شهری
۵۹	..... ۱-۴-۲ تعریف طرح هادی
۶۱	..... ۲-۴-۲ تاریخچه‌ی طرح هادی
۶۳	..... ۳-۴-۲ محتوای طرحهای هادی
۶۳	..... ۱-۳-۴-۲ محتوای طرح های هادی در مرحله‌ی اول تهیه
۶۴	..... ۲-۳-۴-۲ محتوای طرح های هادی در مرحله‌ی دوم تهیه
۶۵	..... ۳-۳-۴-۲ محتوای طرح های هادی در مرحله‌ی سوم تهیه
۶۶	..... ۴-۴-۲ نحوه‌ی تهیه‌ی طرحهای هادی
۶۷	..... ۵-۴-۲ فرآیند بررسی و تصویب طرح های هادی
۶۹	..... ۵-۲ مفهوم و اهمیت تقسیمات کالبدی شهر
۷۱	..... ۶-۲ شعاع دسترسی
۷۱	..... ۷-۲ عنصرشاخص
۷۲	..... ۸-۲ عناصر مرکزی
۷۳	..... ۹-۲ تعریف مفاهیم



۷۳	..... شهر ۱-۹-۲
۷۳	..... برنامه ریزی شهری ۳-۹-۲
۷۴	..... کالبد شهر ۴-۹-۲
۷۴	..... محدوده‌ی خدماتی شهر ۵-۹-۲
۷۵	..... محدوده‌ی قانونی ۶-۹-۲
۷۵	..... محدوده‌ی استحفاظی ۷-۹-۲
۷۵	..... نتیجه گیری ۱۰-۲
۷۷	<b>فصل سوم : روش تحقیق و بررسی وضع موجود منطقه.....</b>
۷۷	..... روش تحقیق ۱-۳
۷۷	..... رویه‌ی تحقیق ۱-۱-۳
۷۸	..... بررسی وضع موجود منطقه ۲-۳
۷۸	..... تحلیل فضایی استان فارس ۱-۲-۳
۸۰	..... تحلیل فضایی شهرستان نی ریز ۳-۳
۸۰	..... ویژگی های طبیعی شهرستان نی ریز ۱-۳-۳
۸۰	..... موقعیت جغرافیایی ۱-۱-۳-۳
۸۲	..... مسائل زمین شناسی، توپوگرافی و خاک شناسی ۲-۱-۳-۳
۸۲	..... زمین شناسی ۱-۲-۱-۳-۳
۸۴	..... زلزله ۲-۲-۱-۳-۳
۸۵	..... توپوگرافی ۳-۲-۱-۳-۳
۸۶	..... ویژگیهای آب و هوایی شهرستان نی ریز ۳-۱-۳-۳
۸۶	..... اقلیم ۱-۳-۱-۳-۳
۸۶	..... میزان بارندگی ۲-۳-۱-۳-۳

۸۶	..... ۳-۳-۱-۳-۳ درجه حرارت
۸۷	..... ۴-۳-۱-۳-۳ یخبندان
۸۸	..... ۵-۳-۱-۳-۳ رطوبت
۸۸	..... ۴-۱-۳-۳ منابع طبیعی
۸۸	..... ۱-۴-۱-۳-۳ وضعیت پوشش گیاهی
۹۰	..... ۲-۴-۱-۳-۳ هیدرولوژی
۹۰	..... ۱-۲-۴-۱-۳-۳ آبهای سطحی
۹۰	..... ۲-۲-۴-۱-۳-۳ آبهای زیرزمینی
۹۱	..... ۲-۳-۳ تاریخچه‌ی شهر نی ریز
۹۳	..... ۳-۳-۳ ویژگی های اجتماعی و جمعیتی
۹۳	..... ۱-۳-۳-۳ تعداد و سیر تحولات جمعیتی در شهرستان نی ریز
۹۵	..... ۲-۳-۳-۳ توزیع و پراکندگی جمعیت
۹۷	..... ۳-۳-۲-۳ ساختار جنسی جمعیت
۹۸	..... ۴-۳-۳-۳ ساختار سنی جمعیت
۹۹	..... ۵-۳-۳-۳ ترکیب جمعیت از نظر سواد
۱۰۱	..... ۶-۳-۳-۳ ترکیب شغلی جمعیت
۱۰۳	..... <b>فصل چهارم : یافته های پژوهش</b>
۱۰۳	..... ۱-۴ ویژگی های کلی شهر نی ریز و ارزیابی تحول فضایی آن در دوره‌ی طرح
۱۰۴	..... ۲-۴ تاریخچه‌ی شهر نی ریز
۱۰۵	..... ۳-۴ تحول فضایی- کالبدی شهر، حدود توسعه و میزان مطابقت آن با طرح جامع
۱۰۷	..... ۴-۴ تحلیل تقسیمات کالبدی طرح جامع شهر نی ریز
۱۰۷	..... ۵-۴ تقسیمات کالبدی شهر

- ۱-۵-۴ تقسیمات کالبدی قبل از تدوین طرح جامع ..... ۱۰۷
- ۲-۵-۴ تقسیمات کالبدی پیشنهادی طرح جامع ..... ۱۰۸
- ۳-۵-۴ تقسیمات کالبدی شهر در حال حاضر ..... ۱۰۹
- ۶-۴ نتایج عدم اجرای تقسیمات کالبدی ..... ۱۱۰
- ۱-۶-۴ عدم تعادل در توزیع جمعیت و خدمات شهری ..... ۱۱۰
- ۲-۶-۴ بی برنامه بودن توسعه‌ی شهری ..... ۱۱۱
- ۳-۶-۴ ضعف خودآگاهی شهر ..... ۱۱۱
- ۷-۴ ارزیابی کاربری های عمده ..... ۱۱۱
- ۱-۷-۴ کاربری مسکونی ..... ۱۱۲
- ۲-۷-۴ کاربری آموزشی ..... ۱۱۳
- ۳-۷-۴ کاربری اداری ..... ۱۱۴
- ۴-۷-۴ کاربری فضای سبز ..... ۱۱۴
- ۸-۴ دور نمای شبکه‌ی ارتباطی در طرح جامع ..... ۱۱۶
- ۹-۴ عوامل موثر در اجرا یا عدم اجرای شبکه‌ی ارتباطی ..... ۱۱۸
- ۱-۹-۴ نحوه‌ی برخورد طرح در تنظیم و طراحی شبکه ..... ۱۱۸
- ۲-۹-۴ فقدان طرح های تفکیک متناسب با طرح جامع و تفصیلی ..... ۱۱۸
- ۳-۹-۴ مسئله‌ی مالکیت ..... ۱۱۹
- ۱۰-۴ ارزیابی نقش قوانین و ضوابط و مقررات در اجرای طرح جامع شهرنی ریز ..... ۱۲۲
- ۱۱-۴ تعیین معیارها جهت ارزیابی قوانین و ضوابط و مقررات ..... ۱۲۳
- ۱-۱۱-۴ سادگی و صراحت ..... ۱۲۴
- ۲-۱۱-۴ انعطاف پذیری ..... ۱۲۴
- ۳-۱۱-۴ جامعیت ..... ۱۲۴
- ۴-۱۱-۴ عدم مغایرت قانون با سایر قوانین ..... ۱۲۵

- ۱۲۵ ..... ۵-۱۱-۴ سازگاری با شرایط محلی
- ۱۲۵ ..... ۱۲-۴ ارزش گذاری معیارها
- ۱۲۶ ..... ۱۳-۴ ارزیابی نهایی قوانین و ضوابط و مقررات مؤثر در اجرای طرح جامع شهر نی ریز
- ۱۲۶ ..... ۱-۱۳-۴ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران
- ۱۲۷ ..... ۱-۱-۱۳-۴ متن ماده قانونی مرتبط با تحقیق
- ۱۲۷ ..... ۲-۱-۱۳-۴ معایب کلی قانون
- ۱۲۷ ..... ۱-۲-۱-۱۳-۴ نامشخص بودن مفهوم و اساس طرح جامع
- ۱۲۸ ..... ۲-۲-۱-۱۳-۴ نامشخص بودن نقش ارگانهای محلی
- ۱۲۹ ..... ۳-۱-۱۳-۴ وجود مشکلات و موانع اجرای قانون
- ۱۲۹ ..... ۱-۳-۱-۱۳-۴ عدم آشنایی اعضا با طرح های مطروحه در کمیسیون ماده ی پنج
- ۱۳۰ ..... ۲-۳-۱-۱۳-۴ طولانی شدن مراحل تهیه و تصویب
- ۱۳۰ ..... ۴-۱-۱۳-۴ محاسن کلی
- ۱۳۰ ..... ۵-۱-۱۳-۴ تشریح نهایی ارزیابی ماده قانونی در رابطه با معیارهای تعریف شده
- ۱۳۰ ..... ۱-۵-۱-۱۳-۴ سادگی و صراحت
- ۱۳۱ ..... ۲-۵-۱-۱۳-۴ انعطاف پذیری
- ۱۳۱ ..... ۳-۵-۱-۱۳-۴ جامعیت
- ۱۳۱ ..... ۴-۵-۱-۱۳-۴ عدم مغایرت با سایر قوانین
- ۱۳۲ ..... ۵-۵-۱-۱۳-۴ سازگاری با شرایط محلی
- ۱۳۲ ..... ۶-۱-۱۳-۴ نتیجه گیری نهایی
- ۱۳۲ ..... ۱-۶-۱-۱۳-۴ نتیجه ی ناشی از ارزش گذاری معیارها
- ۱۳۳ ..... ۲-۶-۱-۱۳-۴ نتایج حاصل از نمودهای عینی در شهر نی ریز
- ۱۳۴ ..... ۷-۱-۱۳-۴ تغییر کاربریهای صورت گرفته توسط کمیسیون ماده ی پنج
- ۱۳۸ ..... ۲-۱۳-۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها

- ۱۳۸ ..... متن ماده قانونی ۱-۲-۱۳-۴
- ۱۳۹ ..... معایب قانون تعیین وضعیت املاک ۲-۲-۱۳-۴
- ۱۳۹ ..... محاسن کلی قانون ۳-۲-۱۳-۴
- ۱۴۰ ..... تشریح نهایی ارزیابی قانون در رابطه با معیارها ۴-۲-۱۳-۴
- ۱۴۰ ..... سادگی و صراحت ۱-۴-۲-۱۳-۴
- ۱۴۰ ..... انعطاف پذیری ۲-۴-۲-۱۳-۴
- ۱۴۰ ..... جامعیت ۳-۴-۲-۱۳-۴
- ۱۴۰ ..... عدم مغایرت با سایر قوانین ۴-۴-۲-۱۳-۴
- ۱۴۱ ..... سازگاری با شرایط محلی ۵-۴-۲-۱۳-۴
- ۱۴۱ ..... نتیجه گیری نهایی ۵-۲-۱۳-۴
- ۱۴۱ ..... نتیجه گیری نهایی از ارزش گذاری معیارها ۱-۵-۲-۱۳-۴
- ۱۴۱ ..... نتایج حاصل از نمود های عینی قانون در شهر نی ریز ۲-۵-۲-۱۳-۴
- ۱۴۵ ..... قانون نحوه ی تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ۳-۱۳-۴
- ۱۴۵ ..... متن ماده قانونی مرتبط با تحقیق ۱-۳-۱۳-۴
- ۱۴۵ ..... معایب قانون ۲-۳-۱۳-۴
- ۱۴۵ ..... عدم توانایی مالی شهرداری در پرداخت قیمت ابنیه و املاک ۱-۲-۳-۱۳-۴
- ۱۴۶ ..... عدم رضایت مالکین در دریافت اراضی معوض ۲-۲-۳-۱۳-۴
- ۱۴۶ ..... محاسن کلی قانون ۳-۳-۱۳-۴
- ۱۴۷ ..... تشریح نهایی ارزیابی قانون در رابطه با معیارها ۴-۳-۱۳-۴
- ۱۴۷ ..... سادگی و صراحت قانون ۱-۴-۳-۱۳-۴
- ۱۴۷ ..... انعطاف پذیری ۲-۴-۳-۱۳-۴
- ۱۴۶ ..... جامعیت ۳-۴-۳-۱۳-۴
- ۱۴۸ ..... عدم مغایرت با سایر قوانین ۴-۴-۳-۱۳-۴

۱۴۸	..... سازگاری با شرایط محلی ۵-۴-۳-۱۳-۴
۱۴۸	..... نتیجه گیری نهایی ۵-۳-۱۳-۴
۱۴۸	..... نتیجه گیری نهایی از ارزش گذاری معیارها ۱-۵-۳-۱۳-۴
۱۵۰	..... نتایج حاصل از نمودهای عینی در شهر نی ریز ۲-۵-۳-۱۳-۴
۱۵۱	<b>فصل پنجم: آزمون فرضیات، نتیجه گیری و پیشنهادات</b> .....
۱۵۱	..... ۱-۵ آزمون فرضیات
۱۵۱	..... ۱-۱-۵ آزمون فرضیه‌ی اول
۱۵۳	..... ۲-۱-۵ آزمون فرضیه‌ی دوم
۱۵۵	..... ۲-۵ جمع بندی و نتیجه گیری
۱۵۸	..... ۱-۲-۵ نارساییهای طرح های توسعه‌ی شهری در ایران
۱۵۸	..... ۱-۱-۲-۵ نارساییها و مشکلات مربوط به محتوای طرحهای توسعه‌ی شهری
۱۵۹	..... ۲-۱-۲-۵ مسائل و مشکلات طرحها در بعد فرایند بررسی و تصویب آنها
۱۶۰	..... ۳-۱-۲-۵ مسائل و مشکلات مربوط به نحوه‌ی اجرا و سازمان اجرائی
۱۶۱	..... ۳-۵ پیشنهادات
۱۶۲	..... ۱-۳-۵ ایجاد ساختار قانونگذاری غیر متمرکز
۱۶۳	..... ۲-۳-۵ آشنایی قانونگذاران با مسائل شهری
۱۶۳	..... ۳-۳-۵ لزوم ارزیابی طرح های جامع شهری
۱۶۴	..... ۴-۳-۵ دیدگاه فرابخشی نسبت به امر شهرسازی در قوانین و مقررات
۱۶۴	..... ۵-۳-۵ توجه به حدود مالکیت و لزوم در نظر گرفتن نقشه های "کاداستر"
۱۶۵	..... ۶-۳-۵ ایجاد دستگاههای کارگذار محلی
۱۶۵	..... ۷-۳-۵ لزوم تعیین چهارچوب تصویب طرحهای جامع
۱۶۶	..... ۸-۳-۵ لزوم رعایت سادگی و صراحت در تدوین قوانین شهری
۱۶۶	..... ۹-۳-۵ لزوم قانونمند نمودن تبعیت کلیه‌ی ارگانها از اسناد قانونی طرح جامع

## فهرست جداول

- جدول ۳-۱ موقعیت جغرافیایی شهرستان نی ریز ..... ۸۲
- جدول ۳-۲ وضعیت جوی شهرستان نی ریز ..... ۸۷
- جدول ۳-۳ روند افزایش جمعیت در شهرستان و شهر نی ریز ..... ۹۴
- جدول ۳-۴ تعداد خانوار و جمعیت شهرستان نی ریز ..... ۹۶
- جدول ۳-۵ جمعیت بر حسب جنس در شهرستان نی ریز ..... ۹۷
- جدول ۳-۶ گروههای عمده سنی شهرستان نی ریز ..... ۹۸
- جدول ۳-۷ تعداد باسوادان ۶ ساله و بیشتر ساکن در نقاط شهری و روستایی ..... ۱۰۰
- جدول ۳-۸ تعداد و درصد افراد شاغل در بخشهای عمده اقتصادی ..... ۱۰۱
- جدول ۴-۱ تقسیمات کالبدی شهر نی ریز ..... ۱۰۶
- جدول ۴-۲ مساحت کاربری مسکونی طرح جامع و مقایسه آن با وضع موجود و میزان تحقق ..... ۱۱۳
- جدول ۴-۳ مساحت کاربری آموزشی طرح جامع و مقایسه آن با وضع موجود و میزان تحقق ..... ۱۱۳
- جدول ۴-۴ مساحت کاربری فضای سبز طرح جامع و مقایسه آن با وضع موجود و میزان تحقق ..... ۱۱۵
- جدول ۴-۵ ضریب اهمیت معیارها ..... ۱۲۶
- جدول ۴-۶ ارزیابی ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ..... ۱۳۲
- جدول ۴-۷ ارزیابی قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها ..... ۱۴۳
- جدول ۴-۸ ارزیابی قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها ..... ۱۴۹

## فهرست نمودارها

- نمودار ۱-۲ : جایگاه برنامه ریزی شهری و طرحهای جامع ..... ۳۲
- نمودار ۲-۲ : فرایند نظارت و کنترل ..... ۴۱
- نمودار ۱-۳ : روند افزایش جمعیت در شهرستان و شهر نی ریز ..... ۸۵
- نمودار ۲-۳ : خانوار و جمعیت شهرستان نی ریز ..... ۹۶
- نمودار ۳-۴ : گروههای عمدهی سنی شهرستان نی ریز ..... ۹۹
- نمودار ۳-۵ : تعداد باسوادان ۶ ساله و بیشتر ساکن در نقاط شهری و روستایی استان ..... ۱۰۰
- نمودار ۳-۶ : تعداد و درصد افراد شاغل در بخشهای عمدهی اقتصادی ..... ۱۰۲

## فهرست اشکال

- شکل ۱-۳ : موقعیت جغرافیایی استان فارس در سطح کشور ..... ۷۹
- شکل ۲-۳ : موقعیت جغرافیایی شهرستان نی ریز در سطح استان فارس ..... ۸۱
- شکل ۱-۴ : نقشه‌ی کاربری اراضی شهر نی ریز ..... ۱۱۶
- شکل ۲-۴ : شبکه‌ی راههای شهر نی ریز ..... ۱۲۱
- شکل ۳-۴ : تغییر کاربری از فضای سبز به تجاری ..... ۱۳۶
- شکل ۴-۴ : تغییر کاربری فضای سبز به کاربری فرهنگی ..... ۱۳۶
- شکل ۴-۵ : تغییر کاربری فضای سبز به کاربری آموزشی ..... ۱۳۷
- شکل ۴-۶ : تغییر کاربری فضای سبز به کاربری مسکونی ..... ۱۳۷
- شکل ۴-۷ : تصویری از یک پروژه‌ی بلاتکلیف ..... ۱۴۴
- شکل ۴-۸ : پروژه‌ی ای با عملیات اجرایی کند ..... ۱۴۴
- منابع و مآخذ ..... ۱۶۸



## مقدمه

قانون و قانونمداری ، سنگ بنای شکل گیری جامعه‌ی مدنی و توسعه‌ی پایدار است. توسعه‌ی پایدار با اقدامات خودسرانه، عمل مطابق سلیقه و رأی شخصی و نادیده گرفتن قانون ، سازگار نیست. به موازات روند افزایش جمعیت و کثرت فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، و روابط پیچیده‌ی حاکم بر شهرنشینی و همچنین مظاهر شهرنشینی، وضع قوانین و مقررات مناسبی که تمامی دگرگونیهای پدید آمده را جوابگو باشد و نیز مسائل و نیازهای عمومی شهر را تامین کند، اجتناب ناپذیر است.

به عبارت دیگر شهرها مانند موجودات زنده در حال رشد و توسعه هستند و برای دوام خود ناچارند تدابیر و تمهیدات لازم قانونی جهت فراهم آوری شرایط و امکانات کافی زیست محیطی برای تامین آسایش و رفاه حال ساکنان خود بوجود آورند. برای رسیدن به این مقصود تدوین و تنظیم قوانین و مقررات مورد لزوم و مرتبط با اهداف ، ضروری است.

شهر، به عنوان واقعیتهای جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه شناختی در هر دوره ای از رشد و تحول خود از هر کدام از این عوامل تأثیر پذیرفته و بر هر کدام از آنها تأثیر گذاشته است . پیچیدگی هر یک از این عوامل خود موجب پیچیدگی شهر به عنوان تبلور فضایی آنها بوده است. مطمئناً سازمان دادن و نظم بخشیدن به شهر و چگونگی رشد و تحول آن نیازمند موضوع شناسی شهر و مسائل شهری و سپس برنامه ریزی برای آن می باشد. به طور کلی اعتقاد به بهبود محیط یکی از سرچشمه های ایده‌ی برنامه ریزی شهری و شاید مهمترین ایدئولوژی ثابت و استوار آن می باشد.

(Sutcliff, 1980, 214).

رشد و تحول سریع شهرها در قرن اخیر و به خصوص در چند دهه‌ی اخیر باعث رواج طرحهای شهری برای موزون ساختن توسعه‌های شهری شد و کشورهای صنعتی و پیشرفته به عنوان اولین کشورها اقدام به طرح ریزی برای شهرهای خود نمودند.

در ایران نیز رشد و توسعه‌ی شهری هر چند با تاخیر شروع شد، اما در عمل در برگیرنده‌ی همان مشکلاتی بود که شهرهای غربی با آن روبرو بودند. در واقع تحولات شهرسازی ۲۰۰ سال اخیر جهان صنعتی و ۱۰۰ سال گذشته ایران تفاوتی جز تفاوت زمان و مکان ندارد. مشکل اصلی هر دو تأخیر در ادراک ضرورت، واقعیات و خامی در تدبیر و اندیشه‌های شهرسازی است. (شارمند، ۱۳۸۲: ۱۱).

از شروع تهیه‌ی طرحهای شهری در ایران حدود چهار دهه می‌گذرد. اما با وجود کسب تجارب فراوان تهیه‌کنندگان و مجریان امور شهری، در عمل طرح‌های شهری نتوانستند در مسیر توسعه‌ی برنامه‌ریزی شده شهرها به رغم برخی جنبه‌های مثبت مانند اثرات آن در اجرای شبکه‌ها و رعایت ضوابط ساختمانی، موفق باشند. (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهری ۱۳۸۴: ۳).

بدلائل متعدد طرح‌های جامع شهری نتوانسته‌اند به تمامی اهداف خود دست یابند و تنها درصد ناچیزی از برنامه‌ها و پیشنهادات آنها محقق شده است. (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۸: ۱۶).

چنانکه این عدم موفقیت مورد توافق عموم دست‌اندرکاران طرح‌های توسعه شهری است. مهندسان مشاور تهیه‌کننده طرح، وزارتخانه‌های مسئول تهیه‌ی طرح‌های توسعه شهری، مجریان طرح، پژوهشگران و مردم همگی بر این باورند که طرح‌های شهری نتایج مورد انتظار را در پی نداشته است. توفیق نسبی طرح‌های شهری در رسیدن به اهداف از پیش تعیین شده، موجب شده است که هر یک از عناصر درگیر، دلایل عدم موفقیت را به زعم خویش شناسایی و معرفی نمایند.

مطالعات و تجربیات از دیدگاههای اجرایی نیز نشان می دهد که طرح های جامع شهری به دلایل متعدد با واقعیت های موجود شهرها تا حدود زیادی هماهنگ نبوده اند. تغییرات نسبتا وسیع طرحها در حین اجرا و ارائه ی مکانیسمهایی جهت اصلاح و به هنگام سازی طرح ها گواه این مدعاست. (مزینی، ۱۳۷۹: ۲۵).

یکی از اقداماتی که می تواند در جریان اصلاح روندهای نادرست و مشکلات طرحهای جامع مورد توجه قرار گیرد، آسیب شناسی طرحهای توسعه ی شهری است. زیرا با نگاهی نقادانه به چگونگی تهیه، اجراء و محتوای طرحها می توان مسائل و مشکلات را شناخت و راهکارهایی را برای جلوگیری از شدت یافتن مسائل تدارک دید.

شهر یک سیستم اجتماعی پویا و باز است که در آن سه سطح از حرکات مکانیکی، زیستی و اجتماعی در هم آمیخته و با انواع فراسیستمها و زیر سیستمهای متعدد در ارتباط است. بنابراین برنامه ریزی شهری مستلزم ایجاد یک نظام یکپارچه از سطوح مختلف برنامه ریزی است که نحوه ی پیوستگی و هماهنگی میان سیستمهای فرادست و فرودست را نشان دهد. (مهدیزاده، ۱۳۸۲: ۸۰).

توجه به این نکته نیز ضروری است که کل نظام مداخله در امور شهرها بر طرحهای جامع متکی است. به عبارت دیگر، اجزاء نظام یعنی قوانین و مقررات، تشکیلات و روشها با این فرض شکل گرفته اند که طرح جامع ابزار قانونی و فنی مداخله در امور شهرهاست. بنابراین وجود نارساییها در طرحهای جامع، کل نظام مداخله در امور شهرها را مختل می کند. (غمامی، ۱۳۷۳: ۲۹).

بر این اساس، اهمیت ارزیابی مداوم طرحها در جهت کارآمد کردن مدیریت اداره ی شهرها در انطباق با نیازهای جامع از طریق تغذیه ی اطلاعاتی مسئولین و برنامه ریزان درزمینه ی امور شهری و مسائل و مشکلات موجود و همچنین نقش طرحهای توسعه ی شهری در هماهنگ کردن برنامه های

بخشی نهادها و سازمانهای مسئول در اداره‌ی امور شهر و ضرورت توجه به طرحهای توسعه‌ی شهری، شناخت و اصلاح نارساییها را دو چندان می‌کند.