

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# طرح‌های توسعه

کتاب راهنمای عمل صحیح

مترجمان:

دکتر ناصر برک‌پور

مهندس ایرج اسدی

مهندس رعنا تقدسی



دانشگاه سنر

تهران، ۱۳۸۷

عنوان و نام پدیدآور:	طرح‌های توسعه کتاب راهنمای عمل صحیح / [برای] وزارت محیط زیست انگلستان:
مشخصات نشر:	مترجمان ناصر برک پور، ایرج اسدی، رعنا تقدسی.
مشخصات ظاهری:	تهران: دانشگاه هنر، ۱۳۸۷.
شابک:	هفده، ۱۲۰ ص.: نقشه.
وضعیت فهرست نویسی:	۳۳۰۰۰ ریال: ۰-۶۸-۶۲۱۸-۹۶۴-۹۷۸
یادداشت:	فیپا
یادداشت:	عنوان اصلی: Development Plans: A good practice guide, 1995.
موضوع:	کتابنامه
موضوع:	شهرسازی - انگلستان.
شناسه افزوده:	عمران منطقه‌ای - انگلستان.
شناسه افزوده:	برک پور، ناصر، ۱۳۴۱-، مترجم.
شناسه افزوده:	اسدی، ایرج، ۱۳۵۴-، مترجم.
شناسه افزوده:	تقدسی، رعنا، ۱۳۶۵-، مترجم.
شناسه افزوده:	انگلستان. وزارت محیط زیست، حمل و نقل و مناطق شهری.
شناسه افزوده:	Great Britain. Department of the Environment, Transport and the Regions.
شناسه افزوده:	دانشگاه هنر.
رده‌بندی دیویی:	۱۳۸۷ ط ۴ ۸ الف / ۱۶۹ T H
شماره کتابشناسی ملی:	۱۲۰۴۸۱۴

عنوان:	طرح‌های توسعه، کتاب راهنمای عمل صحیح
مترجمان:	دکتر ناصر برک پور، ایرج اسدی و رعنا تقدسی
ویراستار ادبی:	عزیزه پنجوینی
صفحه‌آرایی:	اعظم لقمانی
چاپ و صحافی:	تصویر گیلان
تاریخ انتشار:	۱۳۸۷
شمارگان:	۱۵۰۰ نسخه
نوبت چاپ:	اول
شابک:	۰-۶۸-۶۲۱۸-۹۶۴-۹۷۸ ISBN: 978-964-6218-68-0

کلیه حقوق برای دانشگاه هنر محفوظ است.

نشانی: تهران، خیابان حافظ، خیابان سرهنگ سخایی، بین تقاطع سی تیر و فردوسی، شماره ۵۸، دانشگاه هنر، تلفن: ۵ - ۶۶۷۳۳۴۰۱

## مقدمه ناشر

از آنجا که انسان و هنر پیوندی دیرین و گسست‌ناپذیر دارند و شاخه‌های متنوع هنری حضور مؤثر و نیرومند خویش را در تمامی عرصه‌های حیات به ثبوت رسانده‌اند، لزوم آموزش آکادمیک و پژوهش و تأمل در آثار هنری را از جنبه‌های مختلف مبانی هنر، تاریخ هنر، نقد هنر، روش تحقیق در هنر و ... در مراکز دانشگاهی آشکار کرده است.

پایش و بررسی این مباحث موجب پویایی و تحول در امر آموزش هنر می‌شود و بستری مناسب را برای ارتباط گسترده با دنیای واقع و روزمره انسان فراهم می‌آورد که خود منجر به ارائه خدمات علمی، هنری و مشاوره‌ی مبتنی بر شناختی دو جانبه و پرثمر به سازمان‌ها، نهادها و لایه‌های گوناگون اجتماع می‌شود.

بررسی دوره‌های متعالی تمدن اسلامی در طول اعصار نشان می‌دهد که غنای مکاتب خلاق و نوآور از هر قسم، مدیون پژوهش و ره بردن به سرچشمه‌های اصلی علوم و معارف، از طریق ترجمه و تألیف آثار میسر شده است.

پژوهش در هنر مقوله‌ای است سهل و ممتنع، گوه‌ره و ماهیت آثار هنری بیش از هر چیز برخاسته از قدرت ابتکار و ذهن جست‌وجوگر انسان و نیروی تخیل اوست و بدون تردید جنس آن از بنیاد با سایر دستاوردهای بشر متفاوت است، تحقیق و تتبع در آثار هنری نیز رنگ و بویی متفاوت به خود می‌گیرد و متدولوژی بیش از آنکه بر روش‌های اثباتی و مرسوم علمی (تحقیق کمی) متکی باشد با شیوه‌های تفسیری، تأویلی و انتقادی (تحقیق کیفی) همسویی پیدا می‌کند و در نهایت پژوهش در هنر نیز همانند خلق آن، مسیری متفاوت، پویا و تعاملی را طی می‌کند.

در این راستا دانشگاه هنر، بر آن است با همکاری هنرمندان، هنرشناسان و هنردوستان کشور رسالت آموزشی - پژوهشی خویش را در خصوص شناساندن روح هنر تداوم بخشد و آخرین دستاوردهای پژوهشی و یافته‌های هنری - علمی را در گستره‌ی هنرهای گوناگون در اختیار استادان، دانشجویان و دیگر دوست‌داران هنر قرار دهد.

## معاونت پژوهشی



# یادداشت مترجمان

در سال‌های اخیر، استفاده از نمونه طرح‌های ساختاری در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران گسترش یافته است. از جمله می‌توان از کاربرد آن در تهیه طرح توسعه جدید تهران، طرح ساختاری جایگزین طرح جامع در چند شهر کشور، طرح‌های توسعه گردشگری و نظایر آن نام برد. اما همپای این جریان، تحول لازم در دیدگاه‌های نظری و مهارت‌های عملی مدیران و کارشناسان ایجاد نشده است. بی‌تردید یکی از موانع عمده این تحول، نبود متون آموزشی مناسب و در دسترس است. ضمن اینکه استفاده از نمونه‌های رایج کشورهای دیگر بدون آشنایی با مبانی، اصول و فنون آن، و چگونگی انطباق آن با شرایط و الزامات نظام برنامه‌ریزی ایران، مانعی بزرگ خواهد بود.

کتاب راهنمای "طرح‌های توسعه" با زبانی ساده، روشن و کاربردی، نحوه تهیه و ارائه طرح‌های گوناگون توسعه شهری را در انگلستان تا پیش از سال ۲۰۰۴، شامل طرح‌های ساختاری، طرح‌های واحد توسعه و طرح‌های محلی معرفی می‌کند. این کتاب پس از ایجاد تغییرات اساسی در نظام شهرسازی انگلیس و به دنبال تصویب قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی در ۱۹۹۰ و اصلاحیه آن در ۱۹۹۱ منتشر شده است. بر اساس این قانون، نقش طرح‌ها در فرایند کنترل و هدایت توسعه افزایش یافته و اختیارات بیشتری به نهادها و مسئولان محلی در این زمینه داده شده است.

این کتاب نیز در اصل به منظور ارائه توصیه‌ها و راهنمایی‌های عملی به مسئولان و متخصصان محلی تدوین شده است. اما با تصویب "قانون برنامه‌ریزی و خرید اجباری" در ۲۰۰۴ تغییراتی در نظام برنامه‌ریزی شهری انگلستان روی داده است. بر اساس این قانون، راهبردهای فضایی منطقه‌ای، جایگزین طرح‌های ساختاری، و چارچوب‌های برنامه‌ریزی محلی، جایگزین طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه شده‌اند. این تغییرات عمدتاً با هدف اصلاح رویه‌های برنامه‌ریزی و ایجاد صراحت و سرعت در سازوکارهای کنترل و هدایت توسعه شهری صورت گرفته است. با وجود این تغییرات، اهمیت کتاب حاضر در این است که کلیت نظام برنامه‌ریزی شهری انگلستان را در یک دوره نسبتاً طولانی با دقت و روشنی بیان می‌کند. ضمن اینکه تغییرات جدید با حفظ اصل موضوع هدایت توسعه شهری، به ارائه روش‌هایی دیگر نیز می‌پردازد.

در ترجمه حاضر، واژه "طرح" معادل واژه plan به کار رفته است. با توجه به اینکه در متون فارسی معمولاً در مقابل واژه planning از واژه "برنامه‌ریزی" استفاده می‌شود، شاید بهتر و دقیق‌تر بود که در این کتاب نیز از واژه "برنامه" به جای طرح استفاده می‌شد. اما مهم‌ترین دلیل انتخاب واژه طرح در این ترجمه آن است که در متون قانونی موجود در زمینه اسناد توسعه شهری در ایران، از جمله قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۳ و همچنین آیین‌نامه نحوه تهیه، بررسی و تصویب طرح‌های توسعه ملی، منطقه‌ای و محلی مصوب ۱۳۷۸ از واژه "طرح" برای معرفی انواع اسناد توسعه شهری در ایران یاد شده است. به تبع این قوانین، در نظام اداری و نظام آموزش شهرسازی کاربرد واژه طرح در ترکیب‌های مختلف اسناد توسعه بسیار رایج‌تر است.

کتاب در پنج فصل و فهرستی مفصل از مطالب آن تنظیم شده است. در فصل اول که مقدمه کتاب را تشکیل می‌دهد توضیحاتی درباره نقش و انواع طرح‌های توسعه در فرایند برنامه‌ریزی شهری انگلستان، قوانین مربوط و همچنین ویژگی‌ها و محتوای آموزشی و عملی کتاب ارائه شده است. فصل دوم شامل توضیحاتی در مورد نحوه تهیه طرح‌های توسعه، ارتباط طرح‌های توسعه در سطوح و نواحی مختلف، نقش مردم و سایر عوامل مؤثر در طرح‌ها و نظایر آن است. در فصل سوم، محتوای طرح‌ها شامل نحوه تنظیم راهبرد توسعه، اهداف و سیاست‌ها، ملاحظات اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی ارائه شده است. فصل چهارم دربردارنده شکل و قالب ارائه مطالعات و پیشنهادها، نقشه‌ها، دیاگرام‌ها و آماده‌سازی سند نهایی طرح از نظر گویایی، جذابیت و سهولت استفاده است. در فصل پنجم، مسائل مربوط به چگونگی اجرای طرح‌های توسعه و مواردی همچون بازبینی و ارزیابی، ضوابط و اقدامات لازم، منابع مالی و مجریان طرح، مورد بحث قرار گرفته است.





## توضیح شماره ۱ ترجمه فارسی:

# خلاصه تحولات نظام برنامه‌ریزی انگلستان

به دلیل روشن شدن ناکارآمدی‌های سامانه طرح‌های توسعه مبتنی بر قانون برنامه‌ریزی مصوب ۱۹۴۷، حکومت مرکزی در ۱۹۶۴ گروه مشاوران برنامه‌ریزی<sup>۱</sup> (PAG) را به منظور بازنگری و تهیه گزارش‌هایی درباره سامانه برنامه‌ریزی شهری تشکیل داد. گزارش این گروه با عنوان "آینده طرح‌های توسعه" در ۱۹۶۵ انتشار یافت. در این گزارش، پیشنهاد تهیه طرح‌های ساختاری و محلی ارائه شد که در آن سامانه، تمایز روشنی بین سیاست‌گذاری کلی و راهبردی (ساختاری) و محلی (تفصیلی) صورت می‌گرفت. به دنبال پیشنهاد PAG، سامانه جدیدی از برنامه‌ریزی شهری انگلستان در قالب قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی ۱۹۶۸ و ۱۹۷۱ شکل گرفت که شامل طرح‌هایی ساختاری است که اسناد سیاستی فرادست طرح‌های محلی محسوب می‌شوند و با دیگر طرح‌هایی که نشانگر سیاست‌ها و کاربست آنهاست، توضیح داده می‌شوند. جزء دیگر آن، طرح‌های محلی (شامل طرح‌های موضوعی<sup>۲</sup>، طرح‌های محدوده عمل<sup>۳</sup> و طرح‌های پایه بخش<sup>۴</sup>) است. این طرح‌ها ناحیه‌هایی را که مستلزم کار تفصیلی بیشتر است و یا توسعه‌های جدید در آنجا در حال انجام است، پوشش می‌دهند. به طور کلی، انواع طرح‌های توسعه بریتانیا بر اساس قانون ۱۹۶۸ و قوانین پس از آن عبارت‌اند از:

۱. طرح‌های ساختاری‌ای که توسط مراجع برنامه‌ریزی شهرستان و بخش‌های یکپارچه غیرکلان‌شهری<sup>۵</sup> تهیه می‌شود و در آنها سیاست‌های راهبردی و کلان را به عنوان چارچوب برنامه‌ریزی محلی تعیین می‌کنند.
  ۲. طرح‌های محلی شامل طرح‌های موضوعی، طرح‌های محدوده عمل و طرح‌های پایه بخش است که توسط مراجع بخش و پارک ملی<sup>۶</sup> تهیه می‌شود. هدف آنها تدوین سیاست‌های تفصیلی‌تر همراه با پیشنهادها مشخص مکانی در چارچوب طرح ساختاری است که برای هدایت توسعه در محل اجرای طرح تهیه می‌شوند.
  ۳. مراجع شهرستان، پارک ملی و برخی مراجع نواحی یکپارچه، طرح‌های محلی پسماند و معادن را نیز ارائه می‌دهند.
- بر اساس تغییرات قانونی ۱۹۹۰، در لندن و نواحی کلان‌شهری و در برخی نواحی یکپارچه غیرکلان‌شهری، مراجع برنامه‌ریزی، طرحی با عنوان "طرح واحد توسعه" (UDP) ارائه کردند که در آن کارکردهای طرح ساختاری و طرح محلی و سیاست‌های طرح‌های پسماند و معادن با هم ادغام شده بودند. این طرح دارای دو بخش متمایز است: در بخش اول همانند طرح ساختاری، سیاست‌های راهبردی و کلان برای کل ناحیه طرح تنظیم شده است. سیاست‌های این بخش، چارچوبی است برای سیاست‌ها و پیشنهادها بخش دوم. این بخش در چارچوب بخش اول، سیاست‌هایی تفصیلی‌تر و پیشنهادها مکانی مشخص برای ناحیه طرح ارائه می‌دهند.

در ۲۰۰۴، حکومت مرکزی اقدام دیگری برای تغییر و اصلاح سامانه برنامه‌ریزی انجام داد. در این سال "قانون برنامه‌ریزی و خرید اجباری مصوب ۲۰۰۴"<sup>۷</sup> با هدف استقرار ابزارها و اعمال تدابیری برای دستیابی به سامانه برنامه‌ریزی روشن‌تر، سریع‌تر و معین‌تر به تصویب رسید. خلاصه تغییرات این برنامه‌ریزی بر اساس قانون مذکور در دو سطح ملی - منطقه‌ای و محلی عبارت‌اند از:

1- Planning Advisory Group

2- Subject Plan

3- Action Area Plan

4- District Plan

5- Non Metropolitan Unitary District

6- National Park Authority

7- The Planning and Compulsory Purchase Act 2004

۱. سطح ملی و منطقه‌ای: در سطح ملی بیانیه‌های سیاست برنامه‌ریزی<sup>۱</sup> (PPS) جایگزین رهنمودهای سیاست برنامه‌ریزی<sup>۲</sup> (PPG) شد. این جایگزین، مجموعه‌ای ارتقایافته‌تری از سیاست‌های برنامه‌ریزی حکومتی و ملهم از حجم بالایی از اسناد تجربیات موفق پیشین است. همچنین طرح‌های ساختاری برچیده شده‌اند و به جای آنها سیاست‌های برنامه‌ریزی راهبردی<sup>۳</sup> یا راهبرد فضایی منطقه‌ای<sup>۴</sup> برای هریک از مناطق انگلستان ارائه شده است. این مجموعه‌ای سیاستی جدید، که از سوی هیأت‌های منطقه‌ای<sup>۵</sup> تهیه می‌شود راه را برای واگذاری کامل وظایف به شوراهای منطقه‌ای<sup>۶</sup> هموار می‌سازد.
۲. سطح محلی: در چارچوب تغییرات جدید، برنامه‌ریزان محلی همچنان ملزم به تعیین سیاست‌های برنامه‌ریزی محلی هستند، اما به‌گونه‌ای انعطاف‌پذیرتر که در قانون جدید از آنها با عنوان "چارچوب‌های برنامه‌ریزی محلی" (LDFs)<sup>۷</sup> یاد شده است. این اسناد جایگزین طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه شده‌اند. چارچوب‌های برنامه‌ریزی محلی متشکل از مجموعه اسنادی هستند که "اسناد توسعه محلی" (LDDs)<sup>۸</sup> خوانده می‌شوند و با همدیگر چارچوبی برای تدوین راهبرد برنامه‌ریزی فضایی برای ناحیه طرح فراهم می‌سازند. اجزای اصلی چارچوب‌های توسعه محلی شامل این مواردند:
  ۱. بیانیه مداخله اجتماعات محلی<sup>۹</sup> (SCI): این سند بیان می‌کند که شورا چگونه و به چه شیوه‌ای با اجتماع محلی مشاوره و رایزنی می‌کند. اسناد توسعه محلی درصدد بیان فضایی راهبرد اجتماع محلی<sup>۱۰</sup> هستند، در حالی که SCI در پی تعریف پیوندهای بین اسناد توسعه محلی و راهبرد اجتماع محلی است.
  ۲. اسناد طرح توسعه<sup>۱۱</sup> (DPDs): اسناد طرح توسعه اصلی‌ترین بخش چارچوب توسعه محلی جدید به شمار می‌آیند. آنها مجموعه‌ای از اسناد هستند که سیاست‌های برنامه‌ریزان محلی را در ارتباط با توسعه و استفاده از زمین در ناحیه اداری طرح نشان می‌دهند. در بسیاری موارد این اسناد شامل سه بخش اصلی زیر هستند:
    - سند سیاستی اصلی<sup>۱۲</sup>: این سند در برگزیده چشم‌انداز و راهبرد بلند مدت برنامه‌ریزان محلی و مجموعه‌ای از سیاست‌های اصلی برای تحقق راهبرد اصلی است. مکان‌های کلی توسعه در دیاگرام‌های اصلی نشان داده می‌شود.
    - طرح‌های محدوده عمل: این طرح‌ها می‌توانند در ارتباط با نواحی ویژه‌ای که نیاز به مداخله و برخورد سیاستی دارند تهیه شوند، مثل مراکز درون شهری، نواحی نیازمند نوسازی و احیا و نواحی حفاظتی.
    - نقشه‌های پیشنهادی و نقشه‌های بزرگ‌نمایی شده: کارکرد این نقشه‌ها نشان دادن مکان‌های قابل تغییر است که برای آنها طرح‌های محدوده عمل پی‌ریزی می‌شود.

### 1- Planning Policy Statements

2- Planning Policy Guidance رهنمودهای سیاست برنامه‌ریزی یا پی پی جی، مجموعه اسنادی است که از سوی حکومت مرکزی تهیه شده و هدف آن تفصیلی کردن اهداف سیاستی ملی برای استفاده سامانه برنامه‌ریزی بود. این سیاست‌ها باید به شکل سیاست‌های تفصیلی‌تر در طرح‌های منطقه‌ای و محلی درمی‌آمدند. مجموعه پی پی جی بیش از ۲۴ جلد را دربر می‌گرفت که هر یک درباره موضوع خاصی تدوین شده بود. برای مثال پی پی جی ۱۲ درباره "طرح‌های توسعه" بود که در کتاب حاضر به آن بسیار ارجاع داده شده است، پی پی جی ۱۳ درباره "حمل و نقل" و پی پی جی ۱۵ درباره "برنامه‌ریزی و مکان‌های تاریخی" است. بر اساس قانون جدید برنامه‌ریزی و خرید اجباری مصوب ۲۰۰۴، مجموعه بیانیه‌های سیاست برنامه‌ریزی یا پی پی اس جایگزین پی پی جی شده است. پی پی اس نیز همانند پی پی جی درباره موضوعات مختلف تدوین شده است، برای مثال جلد یازدهم آن به موضوع "استراتژی‌های فضایی منطقه‌ای" و جلد دوازدهم به "چارچوب طرح‌های توسعه محلی" اختصاص یافته است.

### 3- Strategic Planning Policy

### 4- Regional Spatial Policy

### 5- Regional Bodies

### 6- Regional Assemblies

### 7- Local Development Frameworks

### 8- Local Development Documents

### 9- Statement of Community Involvement

### 10- Community Strategy

### 11- Development Plan Documents

### 12- Core policy Document

۳. اسناد برنامه‌ریزی تکمیلی<sup>۱</sup> (SPDs): اسنادی است که برای تعریف و اجرای سیاست‌ها و راهبردهای اسناد طرح توسعه اولیه تهیه می‌شود. نظیر استانداردهای پارکینگ اتومبیل، ضوابط طراحی و مانند اینها که به مقتضای شرایط محلی در نظر گرفته می‌شود.

بر اساس قانون جدید برنامه‌ریزی و خرید اجباری مصوب ۲۰۰۴، تغییراتی برای کاستن از میزان تأخیر در فرایند برنامه‌ریزی و تسریع آن صورت گرفت. بر اساس این قانون برنامه‌ریزان محلی از اختیار بیشتری برای خرید اجباری زمین و پرداخت غرامت به ساکنان برخوردار می‌شوند.

---

<sup>1</sup> - Supplementary Planning Documents



## توضیح شماره ۲ ترجمه فارسی:

# تعریف اصطلاحات مهم

- Adoption (تأیید): تأیید نهایی طرح توسعه و یا دیگر اسناد توسعه محلی به عنوان یک سند قانونی توسط برنامه‌ریزان محلی.
- Approval (تصویب): تصویب و ابلاغ نهایی طرح توسعه از سوی بالاترین مقام مربوط / وزیر.
- Appeal (استیناف): فرایندی است که به واسطه آن شهروند یا متقاضی برنامه‌ریزی (متقاضی توسعه و ساخت و ساز) می‌تواند خواهان بررسی مجدد و تجدید نظر در مورد تصمیمات طرح توسعه شود، مثلاً عدم ارائه جواز برنامه‌ریزی از سوی برنامه‌ریزان محلی می‌تواند به‌طور قانونی تا سطح وزیر پی‌گیری شود. معمولاً وزیر در این مواقع، تصمیم‌گیری درباره موضوع را به بازرس برنامه‌ریزی محول می‌کند.
- Action Area Plan (AAP) (طرح محدوده عمل): این گونه طرح‌ها برای نواحی جغرافیایی خاصی تهیه می‌شوند که نیازمند ایجاد تغییرات عمده یا حفاظت (نواحی احیا و نوسازی، نواحی رشد و یا نواحی با فشار بالای توسعه) هستند. طرح‌های محدوده عمل باید پهنه‌های با کاربری خاص یا سیاست‌ها و پیشنهادهای مربوط به آنها را نشان دهد. این طرح‌ها همچنین باید معیارهای طراحی تفصیلی را که لازم است در آن نواحی به کار روند تعریف کنند و جدول زمانی اجرای طرح را تنظیم نمایند.
- County Council (شورای شهرستان): حلقه فرادست برنامه‌ریزان محلی است که دارای کارکرد برنامه‌ریزی راهبردی است. این شورا پیش از تغییر نظام طرح‌های ساختاری، مسئول ارائه طرح‌های ساختاری بود و در حال حاضر مسئولیت تهیه و اجرای چارچوب‌های توسعه معادن و پسماند را به‌عهده دارد.
- Development (توسعه): تعریف قانونی توسعه عبارت است از انجام هرگونه ساخت و ساز، معدن‌کاوی و بهره‌برداری از آنها، مهندسی و یا دیگر عملیات در سطح یا زیر زمین، که باعث تغییر محتوای کاربری زمین یا بناها می‌شود. این نوع توسعه هم شامل فعالیت‌های ساخت و ساز و هم تغییر کاربری است.
- Development Plan (طرح توسعه): در سامانه برنامه‌ریزی بعد از تغییرات قانونی ۲۰۰۴، طرح‌های توسعه در انگلیس شامل راهبردهای فضایی منطقه‌ای (سطح فرادست و راهبردی) و اسناد طرح توسعه محلی است (برای توضیحات بیشتر رجوع کنید به پیوست ۱).
- Draft Plan (طرح پیش‌نویس): همه طرح‌های توسعه پیش از اصلاح و رفع ایرادها و اعتراض‌ها هنگام بررسی عمومی یا محلی و پیش از تأیید نهایی را می‌توان طرح پیش‌نویس نامید.
- Deposited Plan (طرح نمایش عمومی): طرح نهایی شده پیش‌نویس که در تالار شهر و مکان‌های عمومی به نمایش در می‌آید، طرح نمایش عمومی نامیده می‌شود. طی نمایش عمومی طرح پیش‌نویس، اگر شهروندان و گروه‌های ذی‌نفع نسبت به طرح اعتراض داشته باشند، خواهان اصلاح یا تغییر بخش‌هایی از طرح می‌شوند. اگر از سوی شهروندان ایرادی به طرح وارد نشد، طرح پیش‌نویس نمایش عمومی به مراحل بعدی خواهد رسید.
- Development Plan Document (DPD) (سند طرح توسعه): رجوع کنید به پیوست ۱.
- Local Development Document (LDD) (سند توسعه محلی): رجوع کنید به پیوست ۱.
- Local Development Framework (LDF) (چارچوب توسعه محلی): رجوع کنید به پیوست ۱.
- Local Planning Authorities (LPA) (مراجع برنامه‌ریزی محلی): شامل برنامه‌ریزان محلی یا شورا است که به واسطه قانون دارای وظیفه برنامه‌ریزی هستند، نظیر شوراهای شهر، بخش، کلان شهر، پارک‌های ملی و شهرستان.

- Local Inquiry (بحث و بررسی محلی): همانند بررسی عمومی، برای اظهارنظر درباره طرح‌های محلی نیز جلساتی برگزار می‌شود. طی این جلسات، عموم مردم می‌توانند در محتوای طرح‌های محلی و پیشنهادهای آن مؤثر باشند.
- National Parks (پارک‌های ملی): نقش پارک‌های ملی، حفاظت و ارتقای زیبایی‌های طبیعی، حیات وحش و میراث فرهنگی است و هدف آن اعتلای فرصت‌ها برای لذت‌بردن از پارک‌ها و افزایش درک و فهم عمومی از اهمیت آنهاست.
- Planning Policy Guidance (PPG) (رهنمودهای سیاست برنامه‌ریزی): رجوع کنید به پیوست ۱.
- Planning Policy Statements (PPS) (بیانیه‌های سیاست برنامه‌ریزی): رجوع کنید به پیوست ۱.
- Planning Permission (جواز برنامه‌ریزی): اجازه یا حقی است که از سوی مرجع برنامه‌ریزی به متقاضی یا شهروند - در صورت عدم مغایرت با سیاست‌های طرح مصوب - اعطا می‌شود.
- Planning and Compulsory Purchase Act 2004 (قانون برنامه‌ریزی و خرید اجباری مصوب ۲۰۰۴): این قانون، قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی مصوب ۱۹۹۰ را روزآمد ساخته است. عناصر جدیدی که به‌واسطه این قانون به نظام برنامه‌ریزی انگلیس وارد شده‌اند عبارت‌اند از:
  ۱. ایجاد سامانه‌ای قانونی برای برنامه‌ریزی منطقه‌ای
  ۲. ایجاد سامانه‌ای جدید برای برنامه‌ریزی محلی
  ۳. ایجاد اصلاحات در رویه‌های کنترل توسعه و خرید اجباری و نظام جبران خسارت.
  ۴. حذف مصونیت خانواده سلطنتی از کنترل‌های برنامه‌ریزی
 برای توضیحات بیشتر رجوع شود به پیوست ۱.
- Regional Spatial Strategies (RSS) (راهبردهای فضایی منطقه‌ای): این مجموعه راهبردها در حقیقت طرح توسعه منطقه هستند که چشم‌انداز توسعه منطقه را طی دوره‌ای ۲۰ - ۱۵ ساله تدوین می‌کنند. این طرح چارچوبی فراهم می‌کند تا به اثرات فضایی موضوعاتی چون بهداشت، آموزش، جرم و جنایت، مسکن، حمل و نقل، ارتباطات، گردشگری و تفریح، اشتغال، نوسازی شهری / روستایی و محیط زیست پرداخته شود.
- Unitary Development Plan (UDP) (طرح واحد توسعه): رجوع کنید به پیوست ۱.
- Structure Plan (طرح ساختاری): رجوع کنید به پیوست ۱.
- Planning Application (تقاضای برنامه‌ریزی): خواهش‌های است که از سوی متقاضی برنامه‌ریزی / شهروند برای ساخت و ساز یا تغییر کاربری و یا هر نوع توسعه‌ای مطرح می‌شود. برنامه‌ریزان تقاضای مورد نظر را براساس سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح مصوب بررسی و در صورت عدم مغایرت، جواز برنامه‌ریزی را صادر می‌کنند.
- Examination in Public (EIP) (بررسی عمومی): به‌منظور گفت و شنود عمومی درباره راهبردها و سیاست‌های طرح ساختاری برگزار می‌گردد. بررسی عمومی، فرصتی در اختیار مردم می‌گذارد تا در مواد طرح‌های ساختاری و پیشنهادهای آن دخالت مؤثر داشته باشند.

# پیش درآمد

من به این کتاب راهنمای جدید، که آخرین عضو از خانواده اسنادی است که اخیراً درباره طرح‌های توسعه منتشر شده است، خوش آمد می‌گویم. این کتاب برای کمک به برنامه‌ریزان محلی طراحی شده است، به ویژه کسانی که برای نخستین بار دست به تهیه طرح می‌زنند. این کتاب راهنما با گزینه‌ها و مثال‌های فراوان از طرح‌های موجود و ارائه فهرستی از توصیه‌های عمل صحیح، برای اهل حرفه سودمند خواهد بود. همچنین مقدمات قابل فهمی را برای سایر افراد ذی‌ربط در فرایند تهیه طرح - اعضای شورای شهر، مسئولان، سازندگان، گروه‌های ذی‌نفع و عامه مردم - فراهم می‌سازد. در نتیجه، به تبادل نظر و مشارکت بیشتر در حین تهیه طرح کمک می‌کند.

نظام تدوین تصمیمات برنامه‌ریزی مبتنی بر طرح توسعه، به این نکته بیش از همه اهمیت می‌دهد که پوشش کاملی از انواع طرح‌های ممکن وجود داشته باشد. اما طرح‌ها برای اینکه به‌عنوان ابزار کنترل توسعه، اثربخش باشند باید دقیق و ماهرانه تهیه شوند. آنها باید واضح، مختصر و دارای ارائه مناسب باشند و همچنین سیاست‌ها و پیشنهادهایشان چنان روشن بیان شوند که در مفهوم آنها تردیدی به‌وجود نیاید. سیاست‌های مبهم، فقط موجب سردرگمی می‌شوند و آزمون زمان را تاب نخواهند آورد. جزییات غیرضروری، طرح‌ها را طولانی می‌کند، اجرای آنها را به تأخیر می‌اندازد و از رده خارج شدن آنها را سرعت می‌بخشد. مضامین غیر از کاربری زمین هرگز نباید نقش اصلی را در سیاست‌ها و پیشنهادها طرح داشته باشند. عامل مهم دیگر در اثربخش کردن طرح‌ها، روشن شدن چگونگی اجرای آنهاست. تدوین اهداف کلی، اهداف عملیاتی و اهداف خرد طرح، کمک بزرگی به فرایند پایش و بازنگری آن خواهد کرد.

من مشتاقانه در انتظار نسلی جدید از طرح‌های اثربخش برای کمک به توسعه موزون در سال‌های آینده هستم. امیدوارم کتاب راهنمای عمل صحیح، از طریق تأثیر گذاردن بر کسانی که طرح‌ها را تهیه و از آنها استفاده می‌کنند، نقش خود را در تحقق آن هدف ایفا کند.

سر جرج یانگ





# پیش‌گفتار

کتاب راهنمای عمل صحیح از سوی مؤسسه اقتصاد و برنامه‌ریزی اروپا و مؤسسه برنامه‌ریزی سی. آر. تهیه شده است. این کتاب بر دو بررسی پژوهشی استوار است که به سفارش وزارت محیط زیست انجام شده است. این پژوهش‌ها عمل صحیح را تحت نظام طرح توسعه، پیش از تغییرات اعمال شده به وسیله قانون برنامه‌ریزی و تعدیل ۱۹۹۱، بررسی کرده‌اند. گروه تهیه‌کننده کتاب راهنما عبارت‌اند از:

مؤسسه اقتصاد و برنامه‌ریزی اروپا  
کورین سوین  
دیوید دیکنز  
دیوید جوی  
گویلیم جونز  
کلر بیدل

مؤسسه برنامه‌ریزی سی، آر  
لی شوستاک  
دیوید کین  
مارک پاتینسن

بررسی عمل صحیح در طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه به طور مشترک بر عهده مؤسسه برنامه‌ریزی سی. آر. و گروه پژوهشی دانشگاه نیوکاسل به سرپرستی پتسی هیلی بوده است. این کتاب راهنما حاوی گزیده‌هایی از طرح‌های مشخص است. انتخاب این گزینه‌ها با مشورت گروه‌های نظارت، اهل حرفه، اداره مرکزی و ادارات منطقه‌ای وزارت محیط زیست و دفتر ولز بوده است. از این همکاری، صمیمانه قدردانی می‌شود. محتوای این کتاب را نباید به‌عنوان بیانیه قطعی سیاست حکومت تلقی کرد.



# فهرست مطالب

صفحه

یادداشت مترجمان

توضیح شماره ۱ ترجمه فارسی: خلاصه تحولات نظام برنامه‌ریزی انگلستان

توضیح شماره ۲ ترجمه فارسی: تعریف اصطلاحات مهم

پیش‌درآمد

پیش‌گفتار

فهرست گزیده‌های طرح‌ها

پنج

فهرست مثال‌ها

هفت

فهرست توصیه‌هایی برای عمل صحیح

نه

خلاصه توصیه‌هایی برای عمل صحیح

ده

۱

## ۱. مقدمه

۱

نظام مبتنی بر طرح

۲

کتاب راهنمای حاضر

۴

## ۲. تهیه طرح

۴

تهیه طرح و تضمین تداوم مناسبت آن

۴

ایجاد زمینه

- چگونه باید طرح‌ها به هم مربوط شوند؟

- راهبردهای مراجع برنامه‌ریزی هم‌جوار

- سایر طرح‌ها و برنامه‌ها اهمیت دارند

- منابع را باید واقع‌گرایانه در نظر گرفت

- ایجاد حس مکان

- توجه به برداشت

۱۶

ارتباط و مشاوره

- اثربخش ساختن مراحل مشاوره

- گفت‌وگو با ساکنان

- ایجاد پیوندهای نزدیک درون و بین مراکز برنامه‌ریزی

- تعیین دیگر نقش‌آفرینان اصلی

- تشریح جزئیات فرایند

صفحه

۲۳	تأمین انسجام و هماهنگی بین سطوح مختلف صورت‌بندی سیاست‌ها
۲۴	بیشترین بهره برداری از زمان رسیدگی به استعلام‌ها - مشاوره متمرکز و توافق پیشاپیش به بیشترین بهره برداری از زمان رسیدگی به استعلام‌ها می‌انجامد
۲۶	سازماندهی یک بررسی عمومی - انتصاب هیأت و مسئولان بررسی عمومی - انتخاب موضوعات و مشارکت کنندگان بررسی عمومی - ملاقات و اعلان عمومی قبل از بررسی عمومی
۲۹	بازنگری طرح چه چیزی سبب بازنگری می‌شود؟ دوره‌های بازنگری باید چگونه باشد؟ گزینه‌ها بین جایگزینی و اصلاح
۳۰	کنترل هزینه‌ها و استفاده از مشاوران
۳۲	<b>۳. محتوای طرح‌ها</b>
۳۲	مضمون اصلی طرح‌ها چیست؟
۳۲	بیانیه‌های راهبرد - راهبرد طرح از چه چیز تشکیل می‌شود؟ - اقدام در چارچوب فرادست - آزمون امکان‌سنجی راهبردها - آیا راهبردهای جایگزین باید مورد توجه قرار گیرند؟
۳۶	تدوین اهداف عملیاتی - اهداف عملیاتی چگونه از اهداف کلان متمایز می‌شوند؟ - چرا اهداف عملیاتی مفید هستند؟
۳۸	راهبرد، اهداف عملیاتی و سیاست‌ها
۴۰	موضوعاتی که باید در طرح‌ها گنجانده شوند - موضوعات کلیدی طرح‌های ساختاری و قسمت اول طرح‌های واحد توسعه - موضوعات اصلی طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه - موضوعات دیگر برای طرح‌های تفصیلی
۴۲	سطح جزییات - شرایطی که در آن جزییات مکانی در طرح‌های ساختاری توجیه می‌شوند - چه چیزی سیاست راهبردی کنترل توسعه را تشکیل می‌دهد؟ - جامعیت طرح‌های محلی چگونه باید باشد؟ - همپوشانی سیاست‌های برنامه‌ریزی با سایر قوانین

- ملاحظات اقتصادی چگونه باید در طرح‌های توسعه گنجانده شوند؟
- سیاست‌های اقتصادی در چه حدی از تفصیل باید در طرح‌های توسعه گنجانده شوند؟

- کدام موضوعات اجتماعی باید در طرح گنجانده شود؟
- چگونه می‌توان موضوعات اجتماعی را در طرح‌ها گنجانده؟
- سیاست‌هایی درباره مسکن ارزان قیمت
- سیاست‌هایی درباره مسکن کم هزینه در نواحی روستایی

- نگرانی درباره پایداری زیست محیطی چگونه باید انعکاس یابد؟
- موضوع انرژی چگونه می‌تواند در طرح گنجانده شود؟
- مسائل کنترل آلودگی را چگونه می‌توان در طرح توسعه گنجانده؟
- چگونه می‌توان موضوعات بوم‌سازگاری را در طرح وارد کرد؟
- موضوعات طراحی شهری

#### ۴. ارائه

چگونه می‌توان پیام طرح را بیان کرد؟

قالب طرح

- ترکیب و پیوند «خانواده‌ای» از سندهای برنامه‌ریزی

تشویق خوانندگان

- مخاطبان طرح‌ها
- مخاطبان متفاوت برای انواع مختلف طرح
- ایجاد توازن در نیازهای مخاطبان مختلف
- انتخاب یک شیوه نوشتاری روشن
- سازماندهی طرح

بیان پیام‌های اصلی در سیاست‌ها و پیشنهادها

- عملکرد سیاست‌ها
- دقت بیان، ضروری است
- تشخیص بخش‌های عملکردی طرح

استفاده از نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها برای تأثیرگذاری مثبت

- چگونه نمودار اصلی را به عنوان چارچوبی برای توسعه ارائه کنیم؟
- استفاده از نقشه پیشنهادها برای تلخیص طرح
- ارجاعات روشن به تولید سندی یکپارچه کمک خواهد کرد
- استفاده از رنگ برای روح بخشیدن به نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها

صفحه آرایه جذاب و تصویرهای پشتیبان

- استفاده از جلد با بهترین تأثیر ممکن
- ارائه متن با بهترین تأثیر ممکن
- ادغام متن و تصویرها
- تصویرهای پشتیبان

تولید سند

- اندازه و قالب سند
- صحافی
- جلد با پوشش سخت
- بازیافت

## ۵. اجرای طرح‌ها

چگونه می‌توان طرح‌های تأثیرگذار تولید کرد؟

پایش و ارزیابی

- چه اطلاعاتی باید پایش شود؟
- پایش اثربخشی سیاست‌ها
- ارزیابی سیاست‌ها برای تأثیر گذاشتن بر بازنگری طرح

هدایت تصمیمات کنترل توسعه

- چگونه یک طرح می‌تواند توسعه را به بهترین وجه ممکن تنظیم کند؟

تدابیر برنامه‌ریزی مثبت

- قدرت تبلیغاتی طرح‌ها

تأثیر گذاشتن بر منابع سرمایه‌گذاری خارجی

- طرح‌ها چه تأثیری می‌توانند بر سرمایه‌گذاری داشته باشند؟
- کی چه کاری انجام می‌دهد؟
- آیا مرحله بندی درست است؟
- طرح‌های توسعه و الزامات برنامه‌ریزی

مراجع محلی به‌عنوان مؤسسه‌های مجری

# فهرست گزیده طرح‌ها

## صفحه

۶. توجه به راهنمای منطقه‌ای، راهبردهای منطقه‌ای
۷. تخصیص‌های طرح ساختاری، پایه‌ای برای تهیه طرح محلی فراهم می‌کند؛ طرح ساختاری اسکس
۹. مدنظر قرار دادن راهبردهای مراجع برنامه‌ریزی همجوار
۱۱. برآورد واقع‌گرایانه از منابع، اجرای برنامه و نقش شورا
۱۲. ایجاد حس مکان از طریق توصیف نوشتاری
۱۳. ایجاد حس مکان از طریق نقشه
۱۵. کار برداشت، پایه‌ای برای پایش به وجود می‌آورد
۲۱. بیانیه‌ای آموزنده درباره مشاوره، تهیه اصلاحیه‌ها برای تسلیم [به مقامات]
۲۲. تشریح اجمالی تغییرات عمده در طرح محلی پس از مشاوره، تغییرات عمده در پیش نویس طرح
۲۸. ۱۰. سندی سودمند درباره بررسی عمومی
۳۵. ۱۱. در نظر گرفتن راهبردهای جایگزین
۴۷. ۱۲. سیاست‌های مناسب کنترل راهبردی توسعه
۴۹. ۱۳. سیاست کنترل توسعه در زمینه مسکن جدید
۵۰. ۱۴. تعریف حدود توسعه
۵۶. ۱۵. ترغیب اقتصاد روستایی
۵۸. ۱۶. هدایت توسعه گردشگری
۶۱. ۱۷. توجه به بیکاری و محرومیت در طرح واحد توسعه
۶۳. ۱۸. مسکن ارزان‌قیمت در محدوده‌های خارج از طرح
۶۸. ۱۹. قابلیت دسترسی به حمل و نقل عمومی
۷۷. ۲۰. نمودار فرآیند تهیه اصلاحیه طرح ساختاری

صفحه

۸۱	۲۱. فهرست نویسی در یک طرح ساختاری
۸۲	۲۲. توضیح اصطلاحات فنی در یک فرهنگ واژگان
۸۳	۲۳. فهرست نویسی در یک سند مختلط
۹۰	۲۴. نمودار اصلی روشن
۹۱	۲۵. کاربرد نقشه‌های بزرگنمایی شده برای ارائه روشن
۹۴	۲۶. استفاده از تصاویر جذاب در طرح جلد
۹۶	۲۷. صفحه‌آرایی روشن: استفاده از کلید واژه‌ها در حاشیه متن
۹۷	۲۸. ادغام متن و تصویرها
۱۱۲	۲۹. تعیین مؤسسه‌های اجرایی
۱۱۳	۳۰. راهنمای روشن در زمینه سیاست‌های اجرایی
۱۱۸	۳۱. برنامه اجرایی منظرسازی



# فهرست مثال‌ها

## صفحه

۱. پیوند با طرح های مبتنی بر هزینه، طرح واحد توسعه سفتن، پیش نویس نمایش عمومی، اکتبر ۱۹۹۱ ۸
۲. اهداف در طرح محلی هارلو، پیش نویس نمایش عمومی، اکتبر ۱۹۹۰ ۳۳
۳. بیانیه راهبرد، طرح ساختاری جایگزین کلیولند، مصوب نوامبر ۱۹۹۰ ۳۳
۴. بیانیه راهبرد، طرح واحد توسعه بارنت، پیش نویس نمایش عمومی، نوامبر ۱۹۸۹ ۳۴
۵. تمایز اهداف کلان از اهداف عملیاتی، طرح واحد توسعه هانسلو، پیش نویس نمایش عمومی، نوامبر ۱۹۹۱ ۳۶
۶. دسته بندی اهداف عملیاتی طرح ساختاری دورست (به جز جنوب شرقی)، اصلاحیه دوم، ۱۹۹۱ ۳۷
۷. موضوعاتی که در دومین بازنگری طرح ساختاری ساسکس غربی ۱۹۹۱، مورد توجه قرار گرفته‌اند. ۴۱
۸. جزئیات مکانی ناکافی طرح یورک در دومین اصلاحیه طرح ساختاری یورک شایر شمالی، مصوب ۱۹۸۹ ۴۳
۹. ایجاد تعادل بین مسکن و اشتغال، طرح ساختاری جایگزین کلیولند، مصوب نوامبر ۱۹۹۰ ۵۴
۱۰. ایجاد تعادل بین مسکن و اشتغال، طرح ساختاری وارویکشایر، اصلاحات ارائه شده، ژانویه ۱۹۹۰ ۵۴
۱۱. ارتقای صنایع با فناوری پیشرفته، طرح محلی ساوث نورفولک، ناحیه نورویچ، پیش نویس نمایش عمومی، ژانویه ۱۹۹۱ ۵۵
۱۲. تشویق ارائه پیشنهاد برای مسکن کم‌هزینه، اولین اصلاحیه طرح ساختاری هرتفورد شایر و ورسسترشایر، مصوب ۱۹۹۰ ۶۲
۱۳. تعیین اولویت نیازهای مسکن، طرح ساختاری هرتفورد شایر، اصلاحیه ارائه شده، ۱۹۹۰ ۶۲
۱۴. مسکن کم هزینه در نواحی روستایی، طرح ساختاری گلوستر شایر، اولین اصلاحیه، مصوب ژانویه ۱۹۹۲ ۶۴
۱۵. ملاحظه توسعه پایدار، بررسی عمومی اصلاحیه طرح ساختاری وارویکشایر. ۶۵
۱۶. تعریف الگوی کارآمد کاربری زمین به لحاظ انرژی، طرح ساختاری ناتینگهام شایر، طرح جایگزین مصوب، سپتامبر ۱۹۹۱ ۶۷
۱۷. سیاست کنترل خطر، طرح ساختاری جایگزین کلیولند، مصوب نوامبر ۱۹۹۰ ۶۹
۱۸. تشویق مد نظر قرار گرفتن ملاحظات زیست محیطی در پیشنهادها، طرح واحد توسعه ال بی ریچموند، پیش نویس مشاوره، مارس ۱۹۹۱ ۷۰
۱۹. رنگ‌های برنامه‌ریزی شهری برگرفته از «راهنمای طرح های توسعه» ۹۲
۲۰. گزارش پایش سالانه و همایش‌های مرتبط، شورای شهرستان هرتفوردشایر، ۱۹۹۰ ۱۰۳

صفحه

- ۱۰۴ ۲۱. تعدیل سیاست پس از ارزیابی، بیانیه سالانه طرح ساختاری هرتفوردشایر، ۱۹۹۰
- ۱۰۹ ۲۲. رسیدگی به منطقه‌های برنامه‌ریزی ساده شده، طرح محلی اسلا، پیش‌نویس نمایش عمومی، می ۱۹۹۰
- ۱۱۰ ۲۳. هماهنگ کردن توسعه و تأمین زیرساخت‌ها، دومین اصلاحیه طرح ساختاری کنت، مصوب ۱۹۹۰
- ۱۱۴ ۲۴. سیاست مرحله بندی، اصلاحیه اول طرح ساختاری هرتفوردشایر و ورسسترشایر، ۱۹۹۰

# فهرست توصیه‌هایی برای عمل صحیح

صفحه

## تهیه طرح

- ۱۶ - ایجاد زمینه
- ۲۰ - مشاوره
- ۲۴ - انسجام و هماهنگی
- ۲۵ - حداکثر استفاده از زمان رسیدگی
- ۲۷ - سازماندهی بررسی عمومی
- ۳۰ - بازنگری طرح

## محتوای طرح‌ها

- ۳۶ - راهبرد
- ۳۸ - اهداف عملیاتی
- ۴۲ - موضوعات
- ۴۵ - راهنمودهای مکانی طرح ساختاری
- ۴۶ - کنترل راهبردی توسعه
- ۵۱ - سطح جزییات طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه
- ۵۳ - همپوشانی با سایر قوانین
- ۵۷ - ملاحظات اقتصادی
- ۶۴ - ملاحظات اجتماعی
- ۷۱ - گنجاندن موضوعات محیط زیست

## ارائه

- ۷۶ - قالب طرح
- ۸۵ - تشویق خوانندگان
- ۸۷ - بیان پیام‌های اصلی در سیاست‌ها و پیشنهادهای
- ۹۳ - نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها با تأثیر مثبت
- ۹۸ - صفحه‌آرایی جذاب و تصویرهای پشتیبان
- ۱۰۰ - تولید سند

## اجرای طرح‌ها

- ۱۰۵ - پایش و ارزیابی
- ۱۰۷ - تنظیم توسعه
- ۱۰۹ - تدابیر برنامه‌ریزی مثبت
- ۱۱۶ - تأثیرگذاری بر سرمایه‌گذاری خارجی
- ۱۱۹ - هماهنگی مؤسسه‌های اجرایی

# خلاصه توصیه‌هایی برای عمل صحیح

## تهیه طرح

### ایجاد زمینه

- تبیین اینکه چگونه طرحی خاص به راهنمای فرادست توجه کرده است، درک سیاست‌ها را برای کاربران طرح امکان‌پذیر می‌سازد.
- زمینه را می‌توان با ارجاع به راهنمای ملی و منطقه‌ای و راهبردهای مراجع برنامه‌ریزی هم‌جوار تبیین کرد.
- ارتباط با سیاست‌های سایر مؤسسه‌های بخش عمومی و خصوصی را باید روشن کرد. سیاست‌های آنها را می‌توان برای تبیین یا تعدیل سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح، نقل کرد.
- تبیین فرض‌های مربوط به قابلیت دسترسی به منابع در بخش عمومی و خصوصی به کاربران کمک می‌کند تا تأثیر بالقوه طرح و چگونگی به اجرا در آمدن آن را درک کنند.
- طرح‌ها باید حس مکانی را که به آن مربوط می‌شوند منتقل کنند. طرح‌های واحد توسعه و طرح‌های محلی باید دارای نقشه روشنی از محل باشند.
- کار برداشت اصلی باید در سطح حداقل و با تمرکز بر تعیین شاخص‌های اصلی پایش عملکرد صورت گیرد؛ اطلاعات موجود در موقع ممکن باید روزآمد شوند.

## مشاوره

- مشاوره باید کافی و اثر بخش باشد.
- مراجع باید علاوه بر ساکنان محلی، گروه‌های اصلی را برای وارد شدن در فرآیند تهیه طرح تعیین کنند.
- هدف از مشاوره برای مراجع برنامه‌ریزی بخش که نخستین بار به تهیه طرح می‌پردازند تعیین سازوکارهای مناسب است.
- مشاوره خوب نیازمند تعهد و سرمایه‌گذاری منابع است. مراحل اولیه مشاوره نیازمند مداخله گسترده است.
- ایجاد فرصت برای اظهار نظر مردم موجب پشتیبانی آنان از طرح خواهد شد.
- کارگروه‌های میان بخشی، می‌توانند در زمینه توافق بر سر داده‌های فنی در درون مرجع تهیه طرح مؤثر باشند.
- استفاده از کارگروه‌ها و کمیته‌های فرعی شورا، می‌تواند تأخیرهای ناشی از ساختارهای زائد و دست‌وپاگیر کمیته‌ها را کاهش دهد.
- طرحی که به نمایش عمومی درآمده است باید با گزارش اعلان عمومی و مشاوره همراه باشد.

## انسجام و هماهنگی

- طرح‌های ساختاری و بخش اول طرح‌های واحد توسعه باید ارتباط خود را با سیاست‌های ملی و راهنمای برنامه‌ریزی منطقه‌ای و راهبردی روشن کنند.

- مشاوره با وزارت محیط زیست و دفتر ولز، الزامی قانونی است. با وجود این، تبادل نظر غیررسمی، به ویژه در مورد تفسیر سیاست‌های ملی و منطقه‌ای / راهبردی، این مشاوره را به طور سودمندی تکمیل می‌کند.
- طرح محلی باید در پی به کار بستن و توسعه چارچوب سیاستی تدوین شده در طرح فرادست باشد.
- باید میان مراجع بخش و شهرستان، گفت‌وگوی سازنده برقرار شود تا پیش از آنکه طرح‌های محلی در معرض نمایش عمومی قرار گیرند مسائل مربوط به هماهنگی حل و فصل شود.
- ترکیب ارقام مسکن و اشتغال در طرح‌های محلی باید به روشنی بیان شود، به گونه‌ای که هماهنگی کلی میان آنها آشکار باشد.

### حداکثر استفاده از زمان رسیدگی

- تهیه‌کنندگان طرح پیش از نمایش عمومی طرح محلی یا طرح واحد توسعه باید گزارشی از مواردی که با معترضان بر سر آن توافق شده است، تهیه کنند.
- پیش از رسیدگی به استعلام‌های طرح محلی یا طرح واحد توسعه، هر جا که میسر باشد باید برای رسیدن به توافق بر سر موضوعات مورد بحث با معترضان مذاکره شود.
- توصیه‌های بیان شده در پی‌پی‌جی ۱۲، پیوست B "رسیدگی به استعلام‌های طرح محلی: راهنمایی برای مراجع برنامه‌ریزی محلی" رعایت شود.

### سازماندهی بررسی عمومی

- انتخاب موضوعات را برای بحث در بررسی عمومی باید به دقت تبیین کرد، تا آنجا که حتی کمک به شوراهای شهرستان را در نظر گیرد.
- انتخاب شرکت کنندگان عموماً به موضوعات انتخابی بستگی دارد.
- توصیه‌های بیان شده در پی‌پی‌جی ۱۲، پیوست C "بررسی‌های عمومی: راهنمایی برای مراکز برنامه‌ریزی محلی" رعایت شود.

### بازنگری طرح

- طرح‌ها را باید روزآمد نگاه داشت.
- در بازنگری‌ها باید تغییرات سیاست‌های ملی و منطقه‌ای، نتایج پیش و آمار و برآوردهای جدید و مهم مد نظر قرار گیرند.
- بازنگری طرح محلی باید پس از بازنگری طرح ساختاری یا هم‌زمان با آن صورت گیرد.
- به طور کلی بازنگری‌ها باید دست کم هر پنج سال یک بار انجام شود.
- بازنگری‌ها می‌تواند به اصلاحات یا جایگزینی کامل منجر شود؛ رویکرد انتخابی به شرایط محلی بستگی دارد.

## محتوای طرح ها

### راهبرد

- همه طرح‌های توسعه باید دارای بیانیه راهبرد روشنی باشند.
- راهبرد باید نشان دهد چه چیز مهم است، چرا مهم است و چگونه به دست می‌آید.
- بیانیه راهبرد روشن، زمینه درک سیاست‌ها را برای استفاده‌کنندگان طرح فراهم می‌سازد.
- راهبرد را می‌توان به عنوان مجموعه‌ای از اصول راهنما و برحسب یک الگوی جغرافیایی بیان کرد.
- راهبرد باید به راهنمای ملی و منطقه‌ای توجه کند و در مورد طرح‌های محلی باید چارچوب تعیین شده در طرح ساختاری را در نظر گیرد.
- راهبردهایی که در طرح‌های توسعه تعیین می‌شوند، می‌توانند مؤثرتر از گذشته بر سرمایه‌گذاری در زمینه زیر ساخت‌ها تأثیر گذارند.
- راهبردهای جایگزین را می‌توان به گونه‌ای سودمند در مرحله پیش از نمایش عمومی تهیه طرح یا بازنگری اساسی مورد توجه قرار داد.

### اهداف عملیاتی

- اهداف عملیاتی را باید به روشنی بیان کرد و آنها را از اهداف کلی‌تر متمایز ساخت.
- اهداف عملیاتی باید:
  ۱. مقاصد درازمدت را مشخص کنند.
  ۲. چارچوبی برای تدوین سیاست‌ها فراهم سازند.
  ۳. ایجاد سنج‌های عملکرد را به‌عنوان وسیله‌ای که با آن بتوان سیاست‌ها را ارزیابی کرد امکان پذیر سازند.
- اهداف عملیاتی را می‌توان به‌طور سودمندی دسته‌بندی کرد تا تفکر موجود در پس راهبرد طرح را منعکس کنند. معمولاً برای هر سرفصل موضوعی طرح، تعدادی اهداف عملیاتی وجود دارد.

### موضوعات

- طرح‌های ساختاری و قسمت اول طرح‌های واحد توسعه باید شامل موضوعات راهبردی باشند که در پی‌پی‌جی ۱۲ تعیین شده است. سایر موضوعات را هم در صورتی که دلایل راهبردی موجهی برای آنها وجود داشته باشد می‌توان در این طرح-ها در نظر گرفت.
- معمولاً باید در طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه، همان موضوعات اصلی گسترش یابند.
- مراکز برنامه‌ریزی محلی باید به مقوله‌های زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی توجه کنند. این ملاحظات باید در همه سیاست‌های طرح نفوذ کنند.
- دامنه سایر موضوعاتی که ممکن است لازم باشد در طرح‌های تفصیلی مورد توجه قرار گیرند به مشخصات ناحیه محلی و اولویت‌های مرجع برنامه‌ریزی بستگی دارد.
- امکان ایجاد تغییر در ساختار سرفصل‌های هر بخش در طرح وجود دارد.

## رهنمودهای مکانی طرح ساختاری

- طرح‌های ساختاری باید در جایی که دلایل راهبردی و زیست محیطی مناسبی وجود دارد حاوی رهنمودهایی برای موقعیت کلی در زمینه تأمین مسکن باشند. در طول تهیه طرح ساختاری باید توافق کلی میان شهرستان و بخش‌های مربوط پی‌گیری شود.
- ارائه رهنمود در سطح زیر - بخش در زمینه تأمین مسکن در شرایط زیر ممکن است مناسب باشد :
  ۱. برای شهرهای تاریخی و ریشه‌دار که با مرزهای اداری احاطه شده‌اند.
  ۲. برای تعیین اولویت رشد در شهرهای خاص یا برای رشد در یک شهر، به دلایل راهبردی
  ۳. برای تعیین نیاز به سکونتگاه جدید و موقعیت کلی آن
  ۴. برای کمک به تهیه طرح‌های محلی در جایی که مرزهای پارک ملی، بخش‌ها را تقسیم می‌کنند.
- رهنمودهای مکانی می‌توانند چند شکل داشته باشد :
  ۱. اجزای کوچک زیر-بخش (این موارد لازم نیست در هر بخش اعمال شود)
  ۲. اجزای موقعیت کلی (مانند شمال شرقی یک سکونتگاه خاص و قابل نمایش روی دیاگرام کلیدی )

## کنترل راهبردی توسعه

- طرح‌های ساختاری باید از سیاست‌های جزئی کنترل توسعه که برای گنجاندن در طرح‌های محلی مناسب‌تر هستند پرهیز کنند. زمانی که پوشش طرح محلی هنوز گسترش نیافته است شوراها باید آن دسته از سیاست‌های جزئی را که در طرح ساختاری نیامده‌اند به عنوان سیاست‌های موقت اعمال کنند.
- تمام طرح‌ها باید از سیاست‌هایی که فقط تکالیف قانونی و رهنمودهای سیاست ملی را بازگو می‌کنند بپرهیزند.

## سطح جزییات طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه

- سطح جزییات ناحیه و سایت در طرح محلی اساساً باید به وسیله راهبرد طرح تعیین شود.
- کلیه سیاست‌ها و پیشنهادهایی که مبنای تعیین درخواست‌های برنامه‌ریزی یا استانداردهای شرایط را تشکیل می‌دهند، باید در طرح محلی گنجانده شوند.
- رهنمود در زمینه تفسیر سیاست‌ها، مانند ضوابط جزئی طراحی باید خارج از طرح قرار گیرد.
- در جایی که راهنمای تکمیل برنامه‌ریزی به کار می‌رود باید به موازات سیاست یا پیشنهاد مرتبط طرح، به آن ارجاع و جایگاه آن روشن شود.
- جایگاه راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی، در صورتی که مورد مشاوره عمومی و تجزیه و تحلیل شورا قرار گیرد، تقویت می‌شود.

## همپوشانی با سایر قوانین

- طرح‌ها نباید حاوی سیاست‌هایی باشند که نتیجه آنها مشابه سایر اختیارات قانونی باشد.
- پی‌پی‌جی ۱ و پی‌پی‌جی ۱۲ دربردارنده توصیه‌هایی درباره رابطه با قوانین محیط زیست و بزرگراه‌ها هستند.

## ملاحظات اقتصادی

- این نکته اهمیت دارد که همه طرح‌های توسعه روش‌های وسعت بخشیدن به اقتصاد محلی و افزایش رشد اشتغال را مد نظر قرار دهند.
- ملاحظات اقتصادی باید بر راهبرد طرح و به تبع آن بر تمام سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح مؤثر باشند. تعادل بین مسکن و اشتغال باید به روشنی بیان شود.
- در برخی از نواحی، برای تأمین زمین مورد نیاز اشتغال جدید، تعادل میان نواحی درونی شهر و توسعه اراضی بکر باید مورد توجه قرار گیرد.
- رشد اقتصادی فقط به دلایل اجتماعی و زیست محیطی باید محدود شود. اگر سیاست‌های محدود کننده نسبت به طرح‌های قبلی پیشنهاد شود، اثر احتمالی آنها بر اقتصاد محلی باید سنجیده و با توجه مستدل بیان شود.
- در طرح‌های توسعه باید سیاست‌های ویژه‌ای در ارتباط با موارد زیر مورد توجه قرار گیرد :
  - احیای اقتصادی نواحی بلااستفاده، متروک و فضاهای درون شهری؛
  - نیازهای صنایع با فناوری پیشرفته؛
  - نیازهای صنایع خاص؛
  - اقتصاد روستایی.

## ملاحظات اجتماعی

- چگونگی ملاحظه موضوعات اجتماعی در صورت‌بندی راهبرد طرح و سیاست‌های آن باید در متن پشتیبان طرح تشریح شود.
- یک رویکرد عملی برای گنجانیدن موضوعات اجتماعی، وارد کردن آنها در اهداف عملیاتی طرح است. با وجود این، باید تشریح شود اهداف عملیاتی چگونه می‌توانند از طریق سیاست‌های کاربری زمین تحقق یابند.
- حوزه‌های سیاست‌گذاری در این زمینه شامل مسکن ارزان‌قیمت و مسکن کم هزینه در نواحی روستایی است.

## گنجانیدن موضوعات محیط زیست

- توجه به موضوعات محیط زیست و منابع، الزامی قانونی است. عمق این توجه باید رشد منفعت عمومی را در این زمینه پیش‌بینی و منعکس کند.
- موضوعات محیط زیست باید به شکل سیاست‌ها و پیشنهادهای عملی در آیند.
- اصول محیط زیست مانند تأمین توسعه پایدار از طریق کاهش نیاز به سفر باید شالوده همه سیاست‌ها را تشکیل دهد.
- اصول محیط زیست باید در اهداف عملیاتی طرح گنجانده شود تا آنها در صورت‌بندی راهبرد طرح، به ویژه در سطح طرح ساختاری، مؤثر واقع شوند. به این ترتیب آنها می‌توانند صورت‌بندی سیاست‌ها را در حوزه‌های مهم تحت تأثیر قرار دهند.
- حوزه‌های نوظهور سیاست‌گذاری شامل توسعه کارآمد به لحاظ انرژی، کنترل آلودگی و مسائل مربوط به بوم‌سازگان و طراحی است.



## ارائه

### قالب طرح

- یکپارچه کردن بخش‌های اول و دوم طرح واحد توسعه، و همچنین گزارش نوشتاری و یادداشت توضیحی طرح ساختاری، برای خوانندگان مفید است.
- پس از تأیید اصلاحیه‌ها، باید یک طرح یکپارچه تولید شود.
- هر سند باید هدف خود و چگونگی ارتباط با سایر اسناد را در همان «خانواده» اسناد طرح روشن سازد.
- تهیه فهرستی از انتشارات به خوانندگان کمک می‌کند تا از همه اسنادی که در مورد یک طرح منتشر شده است، آگاه شوند.

### تشویق خوانندگان

- تهیه‌کنندگان طرح باید توجه کنند که مخاطبان و خوانندگان اصلی آنان چه کسانی خواهند بود و سبکی متناسب با آن را برای ارائه طرح انتخاب کنند.
- طرح کاربر- دوست شیوه نوشتاری روشنی خواهد داشت و برای کمک به خوانندگان از فنون مختلف قالب‌بندی در سراسر سند استفاده خواهد کرد.
- طرح‌ها باید شامل نمایه، فرهنگ اصطلاحات حقوقی و فنی و فهرست خلاصه‌ای از سیاست‌ها باشند.
- شفافیت و سهولت استفاده از طرحی که خوب سازماندهی شده است، افزایش می‌یابد.

### بیان پیام‌های اصلی سیاست‌ها و پیشنهادها

- شفاف بودن درباره عملکرد مورد انتظار از سیاست‌ها و پیشنهادها، اهمیت دارد.
- برای دستیابی اثربخش سیاست‌ها و پیشنهادها به اهداف خود و تحمل چالش‌ها، دقت بیان ضروری است.
- باید بین دو بخش سیاست‌ها و پیشنهادها، توجیه مستدل و ارجاعات به راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی، تمایز قائل شد.

### کاربرد نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها با تأثیر مثبت

- نمودارهای اصلی باید چارچوب توسعه را به روشنی نشان دهند.
- نمودارها و نقشه‌ها باید از طریق ارجاع به سیاست‌ها و پیشنهادها، فهرست بصری خلاصه‌ای را فراهم آورند.
- استفاده از رنگ می‌تواند به یک نمودار یا نقشه جان دهد و علاقه بیننده را برانگیزد.

### صفحه آرایه جذاب و تصویرهای پشتیبان

- جلد جذاب و آگاهی دهنده موجب ترغیب خوانندگان و تأثیر مثبت بر آنها خواهد شد.

- تمایز روشن بخش‌های عملکردی متن در بعضی موارد الزامی است. وضوح را می‌توان با استفاده از فنون استاندارد حروف چینی مانند تغییر نوع یا اندازه حروف یا با استفاده از حروف ضخیم ایجاد کرد.
- از حاشیه‌ها می‌توان برای درج کلیدواژه‌هایی که محتوای سیاست‌ها را منعکس می‌کنند استفاده کرد.
- صفحه‌آرایی خوانا با تصاویر پخش شده در آن، خواندن طرح را جذاب‌تر و درک آن را آسان‌تر می‌کند.
- تصاویر پشتیبان که در جای مناسب به کار گرفته شوند، می‌توانند نیاز به متن نوشتاری را کاهش دهند و به آن تنوع بخشند.

## تولید سند

- سند A4 برای استفاده، حمل و نگهداری، مناسب است.
- کیفیت خوب صحافی، دوام سند را افزایش می‌دهد.
- استفاده از جلد با پوشش مقاوم ضروری است.

## اجرای طرح‌ها

### پایش و ارزیابی

- طرح‌های توسعه باید در متن پشتیبان تعیین کنند که چه داده‌هایی جمع‌آوری خواهد شد و چگونه به کار خواهند رفت.
- پایش باید با استفاده از سنجش سالانه و همکاری مداوم با سایر مراجع محلی و مؤسسه‌ها انجام شود.
- سیاست‌ها باید شامل سنجش‌های عملکرد برای پایش و ارزیابی اثر بخش باشند.
- پایش شامل سنجش موفقیت یا شکست سیاست‌ها و علاوه بر آن، میزان دستیابی سیاست‌ها به اهداف عملیاتی بیان شده است.
- استفاده از ارزیابی سیاست‌ها و پیشنهادها موجود برای تأثیر گذاشتن بر تهیه طرح یا بازنگری آن، اثربخش‌تر از هر چیز خواهد بود.
- پایش و ارزیابی باید نگرانی‌های در حال تغییر و مسائل در حال ظهور را منعکس کند.

### تنظیم توسعه

- سیاست‌های طرح ساختاری باید راهنمای راهبردی روشنی فراهم کنند تا به طرح‌های محلی امکان دهند به موضوعات جزئی بپردازند.
- سیاست‌های طرح محلی و طرح واحد توسعه در زمینه تنظیم توسعه در صورتی بیشترین اثربخشی را خواهند داشت که فشرده باشند. متن پشتیبان باید نشان دهد که آنها چگونه اجرا خواهند شد.
- طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه باید سیاست‌های کنترل توسعه را چنان دقیق بیان کنند که هیچ امکانی برای تفسیرهای متفاوت در مرحله استیناف وجود نداشته باشد.

## تدابیر برنامه‌ریزی مثبت

- گنجاندن سیاست‌های تبلیغاتی در طرح‌های توسعه و تخصیص زمین به اشکال مشخصی از توسعه، مؤثرترین روش تحقق برنامه‌ریزی مثبت است.
- طرح‌هایی که روندی از توسعه را شناسایی می‌کنند که باید در خود جای دهند، با ارائه پیشنهادی مناسب خاص سایت، نتیجه خوبی به دست آورده‌اند.
- توسعه فضاهای بزرگ را می‌توان با تهیه دستورالعمل‌های توسعه به‌طور موفقیت‌آمیزی ارتقا داد. این دستورالعمل‌ها به جزییات سیاست‌هایی از طرح که در مورد فضای معینی به کار می‌روند می‌پردازند.
- آن دسته از دستورالعمل‌های توسعه که با مشاوره تهیه شده باشند اعتبار بیشتری خواهند داشت.
- در طول تهیه طرح، باید به اجرای پیشنهادی خاص سایت از طریق طرح منطقه ساده شده برنامه‌ریزی توجه کرد.

## تأثیر بر سرمایه‌گذاری خارجی

- طرح‌ها باید بر مبنای برآورد واقع بینانه از منابعی که احتمالاً در دسترس خواهند بود تهیه شوند.
- طرح‌ها باید در پی تأثیر گذاشتن بر تصمیمات سرمایه‌گذاری مؤسسه‌های تأمین کننده زیرساخت‌ها در موارد تأثیرگذار بر توسعه زمین باشند.
- طرح‌ها می‌توانند از طریق تهیه چارچوبی برای مصرف منابع بر اولویت‌های سرمایه‌گذاری تأثیر گذارند.
- سیاست‌های مرحله‌بندی در طرح‌های توسعه، مناسب هستند اما باید از لحاظ راهبردی توجیه شوند و در مورد زمان‌بندی عرضه زمین و نه به صورت اعداد دلخواهی سالانه، به کار روند.
- طرح‌های توسعه باید شامل سیاستی برای هدایت مذاکرات در مورد الزامات برنامه‌ریزی باشند، این سیاست باید بیان کند که چگونه الزامات برنامه‌ریزی در مورد طرح‌های عمده تحت پوشش طرح توسعه اعمال می‌شود.

## هماهنگی مؤسسه‌های اجرایی

- طرح‌های توسعه می‌توانند مبنایی باشند برای برنامه‌های اجرایی‌ای که روش‌های پیشنهادی را برای اجرای سیاست‌ها به تفصیل بیان می‌کنند.
- اگرچه طرح‌های توسعه معمولاً نباید دربرگیرنده سیاست‌های مدیریتی باشند، اما ارجاع به چنین مفاهیمی می‌تواند در مطالب پشتیبان صورت گیرد.
- به منظور ارائه رهنمودهای تفصیلی به مؤسسه‌های اجرایی، می‌توان از طرح‌های مدیریتی جداگانه استفاده کرد. این طرح‌ها به‌ویژه برای نواحی حومه‌ای، سواحل میراثی و مناطق حفاظت شده مفید است.

## اسناد مهم

قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی ۱۹۹۰ (بخش دوم) - "قانون ۱۹۹۰"

قانون برنامه‌ریزی و غرامت ۱۹۹۱ - "قانون ۱۹۹۱"

مقررات برنامه‌ریزی شهری و روستایی (طرح توسعه) ۱۹۹۱ - "مقررات"

یادداشت ۱۲ راهنمای سیاست برنامه‌ریزی؛ طرح‌های توسعه و راهنمای برنامه‌ریزی منطقه‌ای - "پی‌پی‌جی ۱۲"

یادداشت ۱۲ راهنمای سیاست برنامه‌ریزی (ولز)؛ طرح‌های توسعه و راهنمای برنامه‌ریزی استراتژیک در ولز. "پی پی جی ۱۲ (ولز)"

یادداشت ۱ راهنمای سیاست برنامه‌ریزی؛ سیاست کلی و اصول - "پی‌پی‌جی ۱"

بخش 54A قانون ۱۹۹۰:

"... بر اساس قوانین برنامه‌ریزی هر گونه تعیین تکلیفی باید طبق طرح توسعه صورت گیرد، مگر اینکه ملاحظات مهمی جز آن را نشان دهد."

پی‌پی‌جی ۱، بند ۲۵

۱.۱ طرح‌های توسعه در نظام برنامه‌ریزی شهری انگلیس و ولز اهمیت اساسی دارند. جایگاه آنها بر اثر تغییرات اخیر در قوانین اهمیت بیشتری یافته است. چارچوب قانونی طرح‌های توسعه (طرح‌های واحد توسعه<sup>۱</sup>، طرح‌های ساختاری<sup>۲</sup> و طرح‌های محلی<sup>۳</sup>) در بخش دوم قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی سال ۱۹۹۰<sup>۴</sup> (که در ۱۹۹۱ اصلاح شد) و در مقررات [مرتبط]، تشریح شده است. سیاست حکومت درباره طرح‌های توسعه عمدتاً در یادداشت ۱۲ راهنمای سیاست برنامه‌ریزی<sup>۵</sup> نهفته است. این یادداشت توصیه‌هایی را درباره شکل و محتوای طرح و رویه‌هایی که باید دنبال شود، در بردارد.

۱.۲ کتاب راهنمای حاضر با ارائه توصیه‌های عملی به مراجع محلی، که تهیه‌کننده طرح‌های توسعه هستند، و با کاربرد نمونه‌هایی از ویژگی‌های طرح‌های معتبر موجود، تکمیل‌کننده سیاست دولت درباره نظام جدید طرح‌های توسعه است. این شکل از توضیح برای همه افرادی هم که علاقه‌مند به تهیه و استفاده از طرح‌های توسعه هستند می‌تواند مفید باشد.

## نظام مبتنی بر طرح

۱.۳ پی‌پی‌جی ۱۲ نقش بازار را در ارائه پیشنهاد برای توسعه یا تغییر کاربری زمین به رسمیت می‌شناسد. طرح‌های واحد توسعه، طرح‌های ساختاری و طرح‌های محلی، پایه‌ای برای تصمیم‌گیری‌های برنامه‌ریزی - چه توسط مراجع محلی و چه وزیر - درباره این پیشنهادها فراهم می‌کنند. نقش طرح‌های توسعه در فرایند تصمیم‌سازی زمانی تقویت شد که پارلمان به منظور اجباری کردن سازگاری تصمیمات کنترل توسعه با طرح توسعه - به جز مواردی که ملاحظات اساسی نشان دهد - قانون مصوب ۱۹۹۰ را اصلاح کرد. این نقش جدید در پی‌پی‌جی ۱، که رویکرد جدید تصمیم‌گیری در پرتو قانون مصوب ۱۹۹۱ را تشریح می‌کند، تکرار شده است. بنابراین طرح توسعه، جزء اصلی نظام مبتنی بر طرح است که مورد حمایت حکومت قرار گرفته است.

۱.۴ پیش‌بینی انواع پیشنهادهایی که در طول دوره اعتبار طرح ارائه می‌شوند برای مراجع برنامه‌ریزی محلی ناممکن است. بنابراین طرح‌های توسعه باید با انعطاف پذیری مورد استفاده قرار گیرند. طرح‌ها همیشه چارچوبی برای تصمیم‌گیری فراهم می‌سازند، اما در مواقعی که راهنمای روشنی را برای پیشنهاد توسعه به دست نمی‌دهند، درباره درخواست‌های برنامه‌ریزی باید با توجه به مزیت آنها در پرتو تمامی ملاحظات اساسی تصمیم‌گیری شود.

۱.۵ قانون ۱۹۹۱ تغییرات دیگری را در نظام طرح‌های توسعه وارد کرد:

- از این پس شوراهای شهرستان، به جای آنکه طرح مصوبی را از وزیر دریافت کنند، مسئول تأیید پیشنهادهای طرح ساختاری خود هستند

- 1-Unitary Development Plans
- 2- Structure Plans
- 3- Local Plans
- 4- Town and Country Planning Act 1990
- 5- Planning Policy Guidance note 12

(برگزاری بررسی عمومی<sup>۱</sup> این طرح‌ها اکنون وظیفهٔ مراجع محلی است، نه وزیر).

- شوراهای بخش و مراجع پارک ملی ملزم به تهیه طرح محلی، که تمام گستره ناحیه‌شان را تحت پوشش قرار دهد، هستند.
- شوراهای شهرستان<sup>۲</sup> ملزم هستند یک طرح محلی در بخش معدن<sup>۳</sup>، و در انگلیس، یک طرح محلی پسماند<sup>۴</sup>، که کل ناحیه آنها را تحت پوشش قرار دهد، تهیه کنند.
- رویه‌های تهیهٔ طرح‌های توسعه از طریق تدوین مجموعه‌ای از مقررات استاندارد، کارایی بیشتر یافته‌اند؛ منفعت واقعی آن، زمانی حاصل می‌شود که طرح‌های در گستره بخش<sup>۵</sup> اصلاح شوند.

پی‌پی‌جی ۱۲ - طرح‌های توسعه و راهنمای برنامه‌ریزی منطقه‌ای، وزارت محیط زیست، فوریه ۱۹۹۲

پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز) - طرح‌های توسعه و راهنمای برنامه‌ریزی راهبردی در ولز، دفتر ولز، فوریه ۱۹۹۲

طرح‌های توسعه: آنچه لازم است بدانید. وزارت محیط زیست، ۱۹۹۲  
طرح‌های توسعه: آنچه لازم است بدانید، دفتر ولز، ۱۹۹۲

۱.۶ توصیهٔ حکومت در مورد نظام جدید طرح‌های توسعه در یادداشت ۱۲ راهنمای سیاست برنامه‌ریزی و ولز (۱۲) منتشر شده است. همهٔ اشاره‌های بعدی به پی‌پی‌جی ۱۲، مگر در مواردی که تصریح شده است، در پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز) گنجانده شده است. پیوست A شامل قواعد عمل در مورد تهیه طرح است. این قواعد در کتابچه‌هایی هم که وزارت محیط زیست<sup>۶</sup> و دفتر ولز<sup>۷</sup> برای مشارکت‌کنندگان تهیه کرده‌اند، وجود دارد.

۱.۷ در سراسر کشور، مراجع برنامه‌ریزی مشغول تهیهٔ نسل جدیدی از طرح‌ها برای برآورده کردن الزامات مقررات جدید و به حساب آوردن راهنمای سیاست جدید هستند. شوراهای شهرستان به بازنگری طرح‌های ساختاری، البته با احساس مسئولیت جدید، می‌پردازند. در نواحی کلان شهری نسل اول طرح‌های واحد توسعه (UDPs) در حال ظهور است. خارج از نواحی کلان شهری بسیاری از شوراهای بخش برای اولین بار در حال تهیه طرح‌های محلی در سطح بخش هستند.

## کتاب راهنمای حاضر

۱.۸ کتاب راهنمای حاضر متکی بر دو بررسی پژوهشی است که برای وزارت محیط زیست انجام شده است. در این پژوهش‌ها، تجربه موفق نظام طرح‌های توسعه تا قبل از تغییرات قانون ۱۹۹۱ مورد بررسی قرار گرفته است. مؤسسه اقتصاد و برنامه‌ریزی اروپا مسئولیت مطالعه دربارهٔ طرح‌های ساختاری و مؤسسه برنامه‌ریزی سی.ار و دانشگاه نیوکاسل به طور موازی مطالعه دربارهٔ طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه را به عهده داشته‌اند. مؤسسه برنامه‌ریزی سی.ار و مؤسسه اقتصاد و برنامه‌ریزی اروپا در تهیه کتاب حاضر که برگرفته از درس‌های حاصل از بررسی فوق و تنظیم آن به شیوهٔ ساده و قابل فهم است با یکدیگر همکاری کرده‌اند.

۱.۹ کتاب راهنمای حاضر در پی پرداختن جامع و کامل به موضوع تهیه طرح نیست. برای مثال، موضوعات رویه‌ای به طور مبسوط در پی‌پی‌جی ۱۲ مطرح شده است. در عوض، این راهنما روش‌های مناسب رعایت الزامات قانونی و عمل به توصیه حکومت را تشریح می‌کند و به

1-Examination in Public  
2-County Councils  
3- Mineral Local Plan  
4- Waste Local Plan  
5-District –Wide Plan  
6-Department of Environment  
7-Welsh Office

موضوعاتی می‌پردازد که در زمینه آنها، راهنمایی‌های عمل صحیح ارائه شده در تحقیق پیش گفته، مفید خواهد بود. نکاتی که در متن آمده‌اند با مثال‌هایی تشریح می‌شوند که به‌دقت از مطالعات موردی انتخاب شده‌اند و عمل صحیح در تهیه طرح، محتوا<sup>۱</sup>، ارائه و اجرای آن را نشان می‌دهند. مثال‌های نقل شده از طرح‌های تأیید شده<sup>۳</sup> یا مصوب<sup>۴</sup> و یا از آخرین طرح‌های پیش‌نویسی<sup>۵</sup> است که در زمان نگارش در دسترس بوده‌اند. این کتاب، راهنمای تجویزی نیست بلکه هدف آن انتشار ایده‌های خوب و بهره‌مند ساختن اهل حرفه از تجربیات (و گاهی اشتباهات) دیگران است. این کتاب را نباید به عنوان بیانیه قطعی سیاست حکومت تلقی کرد.

۱.۱۰ تعداد زیادی از طرح‌های ساختاری، طرح‌های واحد توسعه و طرح‌های محلی در دو مطالعه تحقیقاتی، بررسی شده‌اند. این تحقیقات به بررسی طرح‌های موضوعی پسماند<sup>۶</sup> یا معدن نپرداخته‌اند، اما بسیاری از درس‌های کلی در طرح‌های محلی معدن یا طرح‌های محلی پسماند در انگلیس، قابل استفاده خواهند بود. طرح‌ها با مشورت گروه‌های نظارت<sup>۷</sup>، اهل حرفه، وزارت محیط زیست<sup>۸</sup> (اداره مرکزی دفاتر منطقه‌ای) و دفتر ولز انتخاب شده‌اند. گنجاندن بخشی از یک طرح خاص در این کتاب به معنی تأیید کل طرح به عنوان نمونه‌ای از عمل صحیح نیست. طرح‌هایی که مورد بررسی قرار گرفتند، خوب و بد داشته‌اند و شاید چیزی به نام « طرح عمل صحیح<sup>۹</sup> » وجود نداشته‌باشد. بدون شک طرح‌های بسیار دیگری واجد نمونه‌هایی از عمل صحیح بوده‌اند که در مطالعات موردی انتخاب نشده‌اند.

۱.۱۱ در چهار فصل آینده چند موضوع مطرح شده‌اند. در قسمت‌های مناسب، برای توضیح عبارت سیاستی<sup>۱۰</sup> و متن پشتیبان، صفحات کاملی از برخی طرح‌ها آورده شده است. این صفحات به عنوان "گزیده طرح<sup>۱۱</sup>" و در ادامه صفحات مربوط به متن اصلی آمده‌اند. تاریخچه خلاصه نمونه موردی دربارهٔ اینکه چگونه مراجع خاص با ابعاد مختلف [ طرح ] برخورد کرده‌اند، همراه با نقل قول‌های کوتاه از طرح‌ها با عنوان مثال<sup>۱۲</sup> یاد شده‌اند و در کنار متن آمده‌اند. علاوه بر این، برخی موضوعات مهم حاصل تحقیق نیز در کنار متن بیان شده‌اند. در انتهای بحث دربارهٔ هر یک از این موضوعات، فهرستی از توصیه‌های عمل صحیح به عنوان نتیجه‌گیری در متن برجسته شده است. این نکات معرف توصیه‌های نویسندگان است و ضرورتاً نشانگر نظرات وزارت محیط زیست و دفتر ولز نیست. منابعی که در حاشیه متن اصلی آمده‌اند خواننده را به قوانین مرتبط و توصیه‌های سیاستی حکومت ارجاع می‌دهد. هر فصل با فهرستی از سایر منابع ارجاعی پایان می‌یابد.

- 1-Content
- 2-Presentation and Implementation
- 3-Adopted Plan
- 4-Approved Plan
- 5-Draft Plan
- 6-Waste Subject Plan
- 7-Steering groups
- 8-Practitioner
- 9-Good Practice Plan
- 10-Policy Wording
- 11-Plan Extract
- 12-Example

# تهیه طرح

## تهیه طرح و تضمین تداوم مناسبت آن

۲.۱ تهیه طرح در سراسر کشور به مراحل مختلفی رسیده است. اکنون تمام شوراهای شهرستان دارای طرح ساختاری هستند. زمانی که یک شهرستان با بیش از یک طرح ساختاری پوشش می‌یابد، به یک طرح جایگزین یگانه<sup>۱</sup> نیاز خواهد بود. در موقع مناسب، برای ایجاد تغییرات در طرح‌های موجود و تهیه طرح‌های جایگزین، رویه‌های بسیار پیچیده و گروه‌های حرفه‌ای ایجاد شده‌است. به همین ترتیب بیشتر مراجع کلان شهری<sup>۲</sup> تجربیاتی در زمینه تهیه طرح اندوخته‌اند. برای برخی از آنها - به ویژه لندن - طرح‌های واحد توسعه شکل گسترش یافته همان طرح‌های محلی در گستره بخش‌ها<sup>۳</sup> هستند. در میان شوراهای بخش غیر کلان‌شهری، شرایط بسیار متفاوت است. برخی مقامات به طور سنتی به تهیه طرح‌های محلی قانونی<sup>۴</sup> می‌پردازند. دیگران هیچ طرحی ندارند یا به طرح‌های غیرقانونی و غیررسمی<sup>۵</sup> متکی شده‌اند. برای بسیاری نیز تهیه طرحی در سطح بخش، چالش‌هایی جدید پدید می‌آورد و مهارت‌هایی تازه ایجاد می‌کند.

۲.۲ در این فصل عمل صحیح در جنبه‌هایی از فرایند تهیه طرح مورد بررسی قرار می‌گیرد. راهنمایی تفصیلی در زمینه تهیه طرح در پی‌پی‌جی ۱۲ آمده‌است. از این رو نیازی نیست این راهنما به توضیح جزء به جزء رویه‌ها، فرایندها و زمان‌بندی برنامه‌ریزی محلی در زمینه تهیه طرح بپردازد. بلکه بیشتر به جنبه‌هایی توجه می‌کند که از طریق مثال قابل تشریح است، یا راهنمای پی‌پی‌جی ۱۲ را با ارجاع به متن اصلی بسط می‌دهد.

۲.۳ جنبه‌هایی از تهیه طرح که در اینجا بررسی می‌شود:

- ایجاد زمینه
- حفظ ارتباط نزدیک و مشاوره خوب
- تضمین سازگاری
- حداکثر استفاده از بررسی عمومی و زمان رسیدگی
- شناسایی عوامل بازنگری

این فصل درباره موضوعات مرتبط با کنترل هزینه‌ها و استفاده از مشاوران در تهیه طرح نیز به اظهار نظر می‌پردازد. به طور کلی تلاش‌های آغاز فرایند تهیه طرح برای تنظیم موضوعاتی که باید پوشش داده‌شود و تدوین برنامه‌ای روشن، موجب صرفه‌جویی در زمان کل خواهد شد.

## ایجاد زمینه

۲.۴ کلیه طرح‌ها در چارچوب زمینه سیاستی گسترده‌تر تهیه می‌شوند. تعیین زمینه به استفاده‌کنندگان کمک می‌کند تا چگونگی شکل گرفتن راهبردها و محدودیت‌های مؤثر اقدام را در مورد هر طرح دریابند.

پی‌پی‌جی ۱۲، بخش ۴ و پیوست‌های A, B, C

- 1-Single Replacement Plan
- 2-Metropolitan Authorities
- 3-Borough-wide Local Plan
- 4-Statutory Local Plan
- 5- Informal /non-statutory Plan

افزایش تولید طرح‌های توسعه با افزایش اهمیت روابط درونی میان سطوح مختلف طرح‌های هر ناحیه همراه است.

### چگونه باید طرح‌ها به هم مربوط شوند؟

مقررات ۹ (۳) و (۴)

۵. ۲ قوانین ایجاد می‌کند تا هم طرح‌های ساختاری و هم طرح‌های واحد توسعه، سیاست‌های ملی و راهنمای منطقه‌ای یا راهبردی را مد نظر قرار دهند. طرح‌های محلی و بخش دوم طرح‌های واحد توسعه باید به ترتیب با طرح‌های ساختاری و بخش اول طرح‌های واحد توسعه، هماهنگی کلی داشته باشند. این روابط باید در طرح تصریح شود.

۶. ۲ طرح ساختاری « ساوث ایست دورست »<sup>۱</sup> (اصلاحیه اول)<sup>۲</sup> در بخش یادداشت‌های تبیینی دربارهٔ اینکه چگونه در زمینه راهبرد منطقه ساوث‌وست<sup>۳</sup> تهیه شده‌است، بیانیه‌ای روشن دارد. این طرح به دلیل موقعیت آن در مرزهای منطقه‌ای، توضیح می‌دهد که چگونه تأمین مسکن مربوط به نیازهای ناحیه مجاور ساوث همپشایر<sup>۴</sup> را، که تحت پوشش راهنمای منطقه‌ای ساوث ایست است، مد نظر قرار داده‌است (نگاه کنید به گزیده طرح ۱).

۷. ۲ درج خلاصه راهنمای فرادست راجع به مقیاس و موقعیت توسعه مربوط به طرح ساختاری یا بخش اول طرح واحد توسعه در طرح‌های محلی یا بخش دوم طرح‌های واحد توسعه، غالباً مفید است. در طرح‌های محلی، توضیحاتی که در بخش توجیه مستدل ارائه می‌شود می‌تواند به روشن ساختن این نکته که در مورد سطوح توسعه‌ای که قرار است در طرح‌های محلی تخصیص یابد از قبل تصمیم‌گیری شده و موضوع مرتبطی برای بحث در این مرحله نیست، کمک کند. طرح محلی هارلو<sup>۵</sup> بخش کاملاً روشنی دارد که نشان می‌دهد چگونه با طرح ساختاری اسکس<sup>۶</sup> ارتباط می‌یابد (نگاه کنید به گزیده طرح ۲). عناصر اصلی راهبرد سطح فرادست به روشنی مشخص شده‌اند. این طرح در مورد تخصیص مسکن، شرح روشنی ارائه می‌دهد.

### راهبردهای مراکز برنامه‌ریزی همجوار

۸. ۲ یکی از نقاط قوت نظام برنامه‌ریزی انگلیس و ولز، نحوهٔ ارتباط بین بخش‌ها در درون یک شهرستان از طریق چارچوب طرح ساختاری است. مرجع تهیه‌کننده طرح باید با دیگر مراجع برنامه‌ریزی موجود در ناحیه تحت پوشش یک طرح و نواحی همجوار آن به مشاوره بپردازد. این مشاوره همه شرکت‌های توسعه شهری<sup>۷</sup> (UDCs) را در بر می‌گیرد. (الزام به مشاوره و حق متعاقب شرکت‌های توسعه شهری برای اعتراض، باید حل و فصل اختلافات بین شرکت‌های توسعه شهری و مراجع تهیه‌کننده طرح را در طول فرایند تهیه طرح ممکن سازد). تهیه‌کنندگان طرح نه تنها باید با همه برنامه‌ریزان محلی که الزامات قانونی فوق شامل آن نیست مشاوره کنند، بلکه باید به کسانی هم که به هر نحو منافعی در پیشنهادها دارند - حتی اگر مثلاً در آن سوی دهانه رود واقع باشند - توجه کنند.

مقررات ۱۰

مقررات ۹ و ۱۰

- 1- The South East Dorset Structure Plan
- 2-First Alteration
- 3-South West
- 4-South Hampshire
- 5-Harlow Local Plan
- 6-Essex Structure Plan
- 7-Urban Development Corporations

بی‌بی‌جی ۱۲، بند ۸. ۴



توجه به راهنمای منطقه‌ای

راهبردهای منطقه‌ای

۲.۳

طرح‌های ساختاری ساوث ایست دورست در چارچوب و زمینه راهبردهای منطقه‌ای مناطق ساوث‌ایست و ساوث‌وست انگلیس در طول دهه‌های ۶۰ و ۷۰ توسط شوراهای برنامه‌ریزی اقتصاد منطقه‌ای، که در آن‌زمان وجود داشتند، تهیه شد. این شوراها در اوایل دهه ۸۰ منحل شدند و راهبردها نیز امروز منسوخ شده‌اند.

۲.۴

اکنون راهبرد برنامه‌ریزی منطقه‌ای مورد عمل برای منطقه ساوث وست که کل دورست در آن قرار می‌گیرد، وجود ندارد. باوجود این کنفرانس برنامه‌ریزی منطقه‌ای ساوث‌وست که در ۱۹۸۷ توسط شوراهای شهرستان آون، دورست، گلوسترشایر، سامرست و ویلتشایر<sup>۱</sup> برگزار گردید و در ۱۹۸۹، دوون و کرن واد نیز به آن پیوستند، در پی آن است تا اواخر ۱۹۹۱ گزارشی از برنامه‌ریزی راهبردی منطقه‌ای به وزارت محیط زیست ارائه دهد. این اقدام ابتکاری با حمایت دولت از برنامه‌ریزی منطقه‌ای و از نقش چنین کنفرانس‌هایی هماهنگ است. امید می‌رود این گزارش پایه‌ای برای توصیه‌های دولت در قالب یک یادداشت راهنمای برنامه‌ریزی منطقه‌ای فراهم کند. بنابراین، در حالی که زمینه سیاست منطقه‌ای برای طرح ساختاری فعلی ساوث‌ایست دورست وجود ندارد، احتمالاً طرح آتی کل شهرستان از امتیاز این زمینه‌ی سیاستی بهره‌مند خواهد شد.

۲.۵

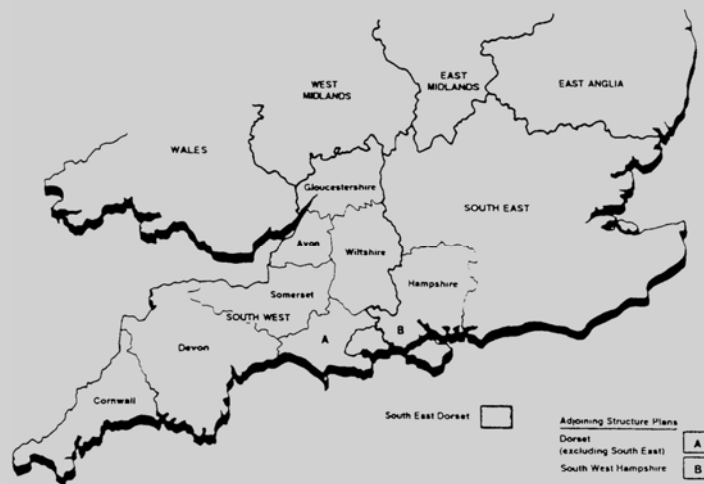
راهنمای سیاست منطقه‌ای برای جنوب شرق انگلیس در قالب یادداشت راهنمای سیاست برنامه‌ریزی<sup>۲</sup> از سوی وزیر منتشر شده و تا حد زیادی بر توصیه‌های کنفرانس برنامه‌ریزی منطقه‌ای سرپلان<sup>۳</sup> مبتنی است. یکی از اجزای راهبرد مورد عمل، انتقال تمرکز توسعه و سرمایه‌گذاری از غرب به شرق منطقه به‌منظور بهبود چشم اندازهای اقتصادی شرق و کاهش فشارهای توسعه در غرب است. این راهبرد در صورت موفقیت می‌تواند به کاهش فشار در ساوث‌ایست دورست، که با مرزهای غربی منطقه همجواری بلافصل دارد، منجر شود. این هدف مشخص سرپلان است که نیازهای مسکن ساوث‌ایست می‌بایست در داخل منطقه تأمین شود. اگرچه در عمل، جمعیت دورست به دلیل مهاجرت از ساوث ایست، در تمام گروه‌های سنی به جز جمعیت جوان در سن کار افزایش می‌یابد.

۲.۶

در طول سال‌های ۱۹۸۹ و ۱۹۹۰، سرپلان راهبرد منطقه‌ای خود را با هدف ارائه توصیه‌های بازنگری شده و روزآمد به وزیر مورد بازنگری قرار داده‌است. سرپلان در دو گزارش مشاوره عمومی<sup>۴</sup>، به حمایت خود از توسعه به سوی شرق منطقه ادامه می‌دهد. همچنین پیشنهاد می‌کند که شرایط رشد ناحیه از همپشایر جنوبی سلب شود زیرا احساس می‌شود ادامه توسعه سریع، کیفیت محیط زیست ناحیه را تهدید خواهد کرد.

- 1-Avon, Gloucestershire, Somerset and Wiltshire
- 2- Planning Policy Guidance Note
- 3-SERPLAN
- 4-Public Consultation Paper

تصویر ۱.۲ مناطق جنوب‌غربی و جنوب‌شرقی و نواحی طرح ساختاری همجوار



مأخذ: طرح ساختاری ساوث ایست دورست (اصلاحیه اول)، ۱۹۹۱

تخصیص‌های طرح ساختاری، پایه‌ای برای تهیه طرح محلی فراهم می‌کند

طرح ساختاری اسکس<sup>۱</sup>

۲.۷ نخستین اصلاحیه طرح ساختاری اسکس، شرایط توسعه در طرح ساختاری مصوب را برای دوره زمانی ۲۰۰۱ - ۱۹۸۶ روزآمد می‌کند. اصلاحات وزیر در سپتامبر ۱۹۸۹ منتشر شد و انتظار می‌رود طرح در اواخر ۱۹۹۰ به تصویب رسد.

۲.۸ در این اصلاحیه سرانجام هم نیازهای محلی و هم نیازهای راهبردی مسکن در "هارلو"<sup>۲</sup> به رسمیت شناخته شد. از مجموع ۸۹۰۰۰ مسکنی که باید در اسکس تأمین شود، ۵۲۵۰ واحد به هارلو اختصاص دارد که ۳۵۰۰۰ واحد آن مربوط به برنت هال پارک<sup>۳</sup> است و مابقی ۱۷۵۰ واحد قرار است در نواحی دیگر هارلو ساخته شود.

۲.۹ وزیر محیط زیست اعلام کرده است بین سال‌های ۲۰۰۱-۱۹۹۱، تعداد ۱۳۵۰۰ واحد مسکونی دیگر در اسکس مورد نیاز خواهد بود (این رقم، مقدار احتیاطی توسعه احتمالی مرحله دوم "فرودگاه استنستد"<sup>۴</sup> را هم دربرمی‌گیرد). شورای شهرستان اسکس تخصیص اضافی مسکن را در هارلو پیش بینی نکرده است.

۲.۱۰ اکنون توسعه اقتصادی و اشتغال در سراسر شهرستان (به جای نواحی انتخاب شده در طرح ساختاری مصوب) تشویق می‌شود. تدارکات عمده قرار است در سکونتگاه‌های اصلی متمرکز شود. در هارلو ۵۵ هکتار از اراضی به کاربری‌های صنعتی و انبارداری تخصیص یافته است. میزان تخصیص زمین به کاربری اداری ۳۰۰۰۰ متر مربع است.

۲.۱۱ طرح ساخت بزرگراه که از رشد اقتصادی حمایت می‌کند در اولویت است. احداث انبارهای خرده فروشی برای خریدها به طور استثنایی در خارج از محدوده شهر مجاز است، توسعه گردشگری و فعالیت‌های تفریحی تشویق می‌شود؛ ایجاد هتل در شهرهای کوچک اصلی ترغیب می‌شود، در حالی که از ایجاد مکان‌های اردو زنی در داخل شهرها نیز حمایت به عمل می‌آید.

- 1-the Essex Structure Plan
- 2-Harlow
- 3-Brenthall park
- 4-Stansted Airport

مأخذ: طرح محلی هارلو، پیش‌نویس نمایش عمومی طرح، اکتبر ۱۹۹۰

## سایر طرح‌ها و برنامه‌ها اهمیت دارند

مثال ۱:

پیوند با طرح‌های مبتنی بر هزینه،  
طرح واحد توسعه سفتن، پیش‌نویس به  
نمایش عمومی درآمده، اکتبر ۱۹۹۱

"... طرح واحد توسعه در پی ایجاد ارتباط برنامه‌ریزی حمل و نقل با برنامه‌ریزی کاربری زمین و اهداف زیست محیطی در سطوح راهبردی و محلی است. همچنین چارچوبی را برای تعیین سیاست و برنامه حمل و نقل (TPP) شورا ایجاد می‌کند. سیاست و برنامه حمل و نقل، محلی است برای شورا، که مثل مقامات بزرگراه، سیاست‌های خود را تدوین کند و آنها را به اولویت‌های برنامه سرمایه‌ای و تلاش برای جذب کمک‌های مالی حکومت مرکزی تبدیل کند. بدیهی است طرح واحد توسعه و سیاست و برنامه حمل و نقل ارتباط نزدیکی دارند و مکمل یکدیگر هستند، ضمن اینکه طرح واحد توسعه چشم‌اندازی گسترده‌تر و درازمدت برای شورا به منظور بازنگری اولویت‌های مربوط به بزرگراه فراهم می‌سازد."

بخش ۹، بند ۸. ۹

۲.۹ برای مثال، طرح ساختاری کنت<sup>۱</sup> (اصلاحیه دوم) در گزارش خود توضیح می‌دهد که چگونه سیاست‌های بخش‌های همجوار لندن را مدنظر قرار داده‌است. به‌طور کلی سیاست‌های محدودکننده در نزدیکی مرز لندن اعمال می‌شود تا این شهر سرمایه‌گذاری‌هایی را که می‌توانند به نوسازی جنوب شرق آن کمک کنند جذب نکند (نگاه کنید به گزیده طرح ۳).

۲.۱۰ سایر طرح‌ها و برنامه‌های بخش عمومی نقش مؤثری در توسعه و استفاده از زمین بازی می‌کنند، برای مثال، سیاست‌ها و برنامه‌های حمل و نقل<sup>۲</sup> (TPPs)، برنامه‌های سرمایه‌گذاری مسکن<sup>۳</sup> (HIPS)، طرح‌های دفع پسماند و طرح‌های مدیریت که توسط مقامات پارک ملی تهیه می‌شوند از جمله آنهاست. برای بسیاری از این موارد، طرح توسعه، زمینه و چشم‌اندازی بلندمدت ایجاد کرده‌است. ارتباط بین طرح توسعه و سایر طرح‌ها باید در گزارش توجیهی یا توجیه مستدل روشن شود. مثلاً در مورد طرح‌های دفع پسماند، طبق قانون ۹ (۳) و (۵) در تهیه طرح واحد توسعه یا طرح‌های محلی پسماند توجه به طرح غیر کاربری زمین<sup>۴</sup> الزامی است. طرح واحد توسعه سفتن<sup>۵</sup> توضیح روشنی درباره ارتباط بین طرح و TPP ارائه می‌دهد (نگاه کنید به مثال ۱). در موارد دیگر می‌توان توضیح داد که چگونه سیاست‌های (غیر کاربری زمین) سایر مؤسسات بر تدوین سیاست‌ها و پیشنهاد‌های طرح توسعه تأثیر می‌گذارد.

۲.۱۱ مراکز برنامه‌ریزی باید برنامه‌های سایر تأمین کنندگان زیرساخت‌ها را در بخش خصوصی مدنظر قرار دهند. از آنجا که طرح توسعه، آن برنامه‌ها را تحت تأثیر قرار خواهد داد، انجام مشاوره کامل، همان‌طور که در پی‌پی‌جی ۱۲ توصیه شده‌است بسیار اهمیت دارد. می‌توان انتظار داشت که طرف‌های مشاوره در پی تأثیرگذاری بر طرح باشند و اهداف خود را دنبال کنند. به این ترتیب باید منتظر بود که از طرح نیز تأثیر بپذیرند؛ زیرا اهداف مشخص آنان ممکن است اساساً با اهداف طرف‌های دیگر در فرایند تهیه طرح سازگار نباشد.

## منابع را باید واقع‌گرایانه در نظر گرفت

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۵.۲۰ - ۵.۲۱

پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بندهای ۵.۱۹ - ۵.۲۰

1-Kent

2-Transport Policies and Programs

3-Housing Investment Programmes

4-Non-Land use Plan

5-Sefton's UDP

۲.۱۲ طرح‌های توسعه باید واقع‌گرا باشند و منابعی را که هم در بخش خصوصی و هم در بخش عمومی احتمال دسترسی به آنها وجود دارد، مورد توجه قرار دهند. به این منظور، شناخت شرایط جاری بازار املاک و زمین در محدوده طرح و نیز راهبردها و برنامه‌های سرمایه‌گذاری مؤسسه‌های عمومی و شرکت‌های تأمین‌کننده زیر ساخت‌ها اهمیت فراوان دارد.

### مدنظر قرار دادن راهبردهای مراکز برنامه‌ریزی همجوار

۲.۶ سرپلان هر سال تغییرات مرتبط با موضوعات مهم برنامه‌ریزی را کنترل می‌کند و در تابستان با عنوان روندهای منطقه‌ای در ساوث ایست، به چاپ می‌رساند. پایش تغییرات اقتصادی که کنت را در ارتباط با دیگر قسمت‌های منطقه تحت تأثیر قرار می‌دهد اهمیت ویژه‌ای دارد. این پایش آشکار کرده است در حالی که لندن به شدت موقعیت‌های اشتغال را از دست داده است، بقیه ساوث ایست آن موقعیت‌ها را کسب کرده‌است، این موفقیت در قسمت‌های غربی منطقه متمرکز بوده‌است و لورتایمز<sup>۱</sup> و نواحی ساحلی شرقی سهمی از این رونق عمومی نداشته‌اند. به این ترتیب سه موقعیت اقتصادی محلی در کنت وجود دارد؛ نورث کنت صنعتی<sup>۲</sup> (همراه با ساوث اسکس و قسمت‌های همجوار ایست لندن) که نیازمند منابع اشتغال جدید است؛ ایست کنت<sup>۳</sup> نسبتاً دوردست با اقتصاد راگد به استثنای بنادر؛ و مید / وست کنت<sup>۴</sup> که اقتصاد خدماتی مدرن‌تر آن در حال نزدیک شدن به نمونه ساوث ایست پررونق است. این سه موقعیت اقتصادی در راهبرد برنامه‌ریزی منعکس شده است.

### سیاست‌های نواحی همجوار

۲.۷ در حالی که طرح توسعه لندن بزرگ (مصوب ۱۹۷۶) در شرف منسوخ شدن است، سیاست دولت به روشنی در پی ممانعت از انحطاط شهری است. تدابیر مربوط به تضمین احیا و معاصر سازی<sup>۵</sup> با اعمال سیاست تزریق مالی دولتی و جذب هرچه بیشتر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، نشانه‌هایی از موفقیت را به ویژه در "داک لندز"<sup>۶</sup> لندن نشان می‌دهد. موارد قابل طرح در مورد کنت عبارت‌اند از:

الف) رابطه بین موفقیت نسبی اهداف نوسازی اقتصاد نواحی درون شهری شرق لندن و رونق یافتن توسعه اقتصادی در نورث کنت؛ این رابطه را می‌توان برحسب یک محور توسعه که پایین دست تایمز را به ناحیه مدوی<sup>۷</sup> ارتباط می‌دهد تعریف کرد، اما اثر متعاقب میزان بالای رشد اشتغال در ناحیه داک لندز بر مسافرت روزانه به لندن را نیز باید در نظر گرفت.

ب) اگر سیاست‌های مسکن در لندن موفق باشند، کاهش میزان مهاجرت در گروه‌های سنی کاری از لندن به کنت همراه با سرعت گرفتن ملایم میزان مهاجرت از کنت به لندن محتمل خواهد بود. اگرچه، این روند می‌تواند تحت تأثیر اختلاف نسبی قیمت مسکن در لندن و کنت قرار گیرد.

۲.۸ به طور کلی پیشنهادها و سیاست‌های راهبردی در شایرکانتیز<sup>۸</sup> با شرایط کنت انطباق دارد. این موارد عبارت‌اند از: پیش بینی توسعه در ساوث وست اسکس نسبت به نورث وست اسکس، توسعه فرودگاه گات ویک<sup>۹</sup>، سیاست‌های ایست ساسکس نسبت به تان بریج ولز و اشفورد<sup>۱۰</sup> شامل هایویلد<sup>۱۱</sup> AONB و ماهیت سیاست‌های محدودکننده در بخش ساری کمر بند سبز کلان شهری<sup>۱۲</sup>.

- 1-Lower Thames
- 2-Industrial North Kent
- 3-East Kent
- 4-Mid / West Kent
- 5-Regeneration
- 6-Docklands
- 7-Medway
- 8-Shire Counties
- 9-Gatwick Airport
- 10-Tunbridge wells and Ashford
- 11-High weald AONB
- 12-Surrey Part of the Metropolitan Green Belt

مأخذ: طرح ساختاری کنت (اصلاحیه دوم) مصوب ۱۹۹۰

بدون داشتن پیوندهای نزدیک با مؤسسه‌های اجرایی و تأمین‌کننده منابع، طرح‌های توسعه به سادگی ممکن است غیرواقع‌بینانه گردند (نگاه کنید به فصل ۵). هر طرح باید توضیح دهد مرجع برنامه‌ریزی تا چه حد تأمین، تشویق، تنظیم و یا توانمندسازی می‌کند. همچنین باید منابعی را که مرجع برنامه‌ریزی به کار خواهد برد و نیز آنچه را انتظار می‌رود بخش خصوصی (شامل مؤسسه‌های تأمین‌کننده زیر ساخت‌ها) در اختیار قرار دهد مشخص کند.

۲.۱۳ به عنوان نمونه، طرح واحد توسعه سفتن (پیش‌نویس به نمایش عمومی درآمده) تصریح می‌کند که سهم برنامه‌های هزینه‌ای خود شورا برای اجرای طرح محدود است (نگاه کنید به گزیده طرح ۴).

## ایجاد حس مکان<sup>۱</sup>

۲.۱۴ تهیه‌کنندگان طرح با ناحیه خود آشنا هستند و کسب شناخت عمیق از آن برایشان بدیهی پنداشته می‌شود. انتقال دادن حس مکان، یعنی تشریح مکان و ماهیت ناحیه، به استفاده‌کنندگان از طرح کمک می‌کند زیرا:

- به شهروندان کمک می‌کند تا محل خود را در طرح پیدا کنند. بدون این، سیاست‌ها و پیشنهادهای ممکن است نامربوط به نظر آیند.
- توجه سازندگان و مشاوران را به ویژگی‌های اصلی ناحیه معطوف می‌کند.
- پرداختن به مفهوم "مکان" دشوار است. اگرچه اغلب، حفاظت ماهیت هر ناحیه از علایق اصلی افراد محلی به حساب می‌آید.

۲.۱۵ طرح محلی وال رویال<sup>۲</sup> شامل بخشی سودمند با عنوان "موقعیت"<sup>۳</sup> است این بخش در چند پاراگراف موجز ویژگی‌های اساسی شهرستان را خلاصه کرده است (نگاه کنید به گزیده طرح ۵). به‌طور مشابه، نقشه‌ای قابل درک از مکان به همین نتیجه منجر می‌شود. گزیده طرح ۶، نقشه موقعیت مکانی که در آغاز پیش‌نویس طرح واحد توسعه والور همپتون<sup>۴</sup> استفاده شده است نشان می‌دهد. این نقشه موقعیت محدوده طرح را در حاشیه مجموعه شهری وست میدلندز<sup>۵</sup> و ارتباط آن را با شبکه حمل و نقل و همچنین مرزهای مرجع برنامه‌ریزی همجوار (اگرچه بدون مقیاس) نشان می‌دهد.

## توجه به برداشت<sup>۶</sup>

۲.۱۶ نظر به ضرورت تسریع در تهیه طرح، جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها باید بر مهم‌ترین موضوعات طرح متمرکز شوند. این کار معمولاً مستلزم برآورد موجودی و مناسبت زمین<sup>۷</sup> برای مسکن و اشتغال، یعنی موضوعات بسیار اساسی در سیاست‌های کاربری و تخصیص زمین است. با وجود این، اگر داده‌های کافی به‌منظور ایجاد زمینه‌ای برای تدوین و توجیه سیاست‌های

1-Creating a Sense of Place  
2-Vale Royal Local Plan  
3-Setting  
4-Wolverhampton Draft UDP  
5-West Midlands Conurbation  
6-Survey Work  
7-Availability and Suitability of Land

## برآورد واقع‌گرایانه از منابع

### اجرای برنامه

#### نقش شورا

- ۵. ۱۰ اگرچه این وظیفه شورا است که به تهیه طرح واحد توسعه بپردازد، اما موفقیت آن در اجرا مستلزم حمایت و یاری طیف وسیعی از گروه‌های بخش خصوصی و عمومی، گروه‌های ذی‌نفع تجاری و سازمان‌های داوطلب است. شورا به سه طریق می‌تواند نقش مهمی ایفا کند: با استفاده از اختیارات برنامه‌ریزی که مطابق قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی به او داده شده‌است؛ از طریق اولویت دادن به برنامه‌ها و پروژه‌های خاص در بودجه درآمدی و سرمایه‌ای خود و در نهایت از طریق نفوذی که می‌تواند به‌عنوان یک مالک عمده در نواحی اصلی اعمال کند.

۸. ۱۰ در سال‌های اخیر حکومت به طور فزاینده بر نقش مراجع محلی به عنوان توانمند ساز، هماهنگ‌کننده و تنظیم‌کننده تأکید کرده و این تأکید در قالب تخصیص اعتبارات در موارد فوق انعکاس یافته‌است. به ویژه بر راهبرد، چشم‌انداز و اخیراً بر رقابت، تأکید روزافزون شده‌است. بنابراین نقش شورا، تا اندازه زیادی، به جای صرف هزینه مستقیم، هماهنگی اقدامات و اولویت‌های سرمایه‌گذاری مجموعه‌ای از مؤسسه‌ها خواهد بود که بیشترین تأثیر را در نیل به اهداف طرح واحد توسعه و اجرای سیاست‌های خاص آن خواهد داشت. این موضوع در ادامه بیشتر مورد توجه قرار خواهد گرفت.

۹. ۱۰ میزان نفوذ شورا به عنوان یک مالک با این واقعیت قابل ترسیم است که شورا هم اکنون مالکیت یا توانایی اکتساب ۴۳٪ از زمین‌های اختصاص یافته به مسکن و ۲۸٪ از زمین‌های اختصاص یافته به تجارت و توسعه صنعتی را داراست. این امر شورا را قادر می‌سازد آزادسازی و مرحله‌بندی متناسب توسعه را در محوطه‌های راهبردی تضمین کند و نفوذ چشمگیری بر کیفیت توسعه تحقق یافته داشته باشد.

- 1-Supplementary Planning Guidance
- 2-Bidding Grant Allocation
- 3-Urban Programme (including city challenge)
- 4- Derelict Land Programme
- 5-Merseyside Integrated Development Operation (MIDO)
- 6-Countryside Strategywork Programme
- 7- Town Schemes

۶. ۱۰ قانون برنامه‌ریزی و غرامت ۱۹۹۱، اهمیت طرح واحد توسعه را در تعیین تکلیف درخواست‌های برنامه‌ریزی به میزان چشمگیری افزایش داده است. این امر می‌تواند در تعیین تکلیف درخواست‌هایی که از سوی وزیر یا یکی از بازرسان او، در پی درخواست استیناف در برابر رد یک جواز برنامه‌ریزی از سوی شورا، صورت می‌گیرد از اهمیت ویژه‌ای برخوردار باشد. بسیاری از سیاست‌های طرح واحد توسعه و یادداشت‌های راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی در پی ارائه راهنمایی روشن درباره چگونگی اتخاذ تصمیمات از سوی شورا در قبال انواع مختلف توسعه در مکان‌های ویژه هستند. این تصمیمات و حمایت‌هایی که شورا در قبال استیناف‌ها دریافت می‌کند در دستیابی به اهداف راهبردی شورا نقش مهمی بازی می‌کنند.

۷. ۱۰ سهم برنامه‌های صرف هزینه خود شورا در اجرای طرح به‌طور چشمگیری بین نواحی سیاستی مختلف متفاوت است، اما به‌طور کلی این کمک‌ها محدود است. میزان دسترسی به منابع برای سرمایه‌گذاری مالی به شدت توسط حکومت کنترل می‌شود. میزان منابع در دسترس تا حد زیادی به موفقیت شورا در کسب تخصیص کمک‌های بلاعوض<sup>۲</sup> از سوی حکومت مرکزی و دیگر مؤسسه‌های قانونی یا از جامعه اروپا وابسته است. سازوکارهایی که برای کسب تخصیص ایجاد شده‌اند تا جایی که به طرح واحد توسعه مربوط می‌شود به شرح زیر است:

مأخذ: طرح واحد توسعه سفتن، پیش‌نویس به نمایش عمومی درآمده.

ایجاد حس مکان از طریق توصیف نوشتاری

۱.۰ مقدمه

موقعیت

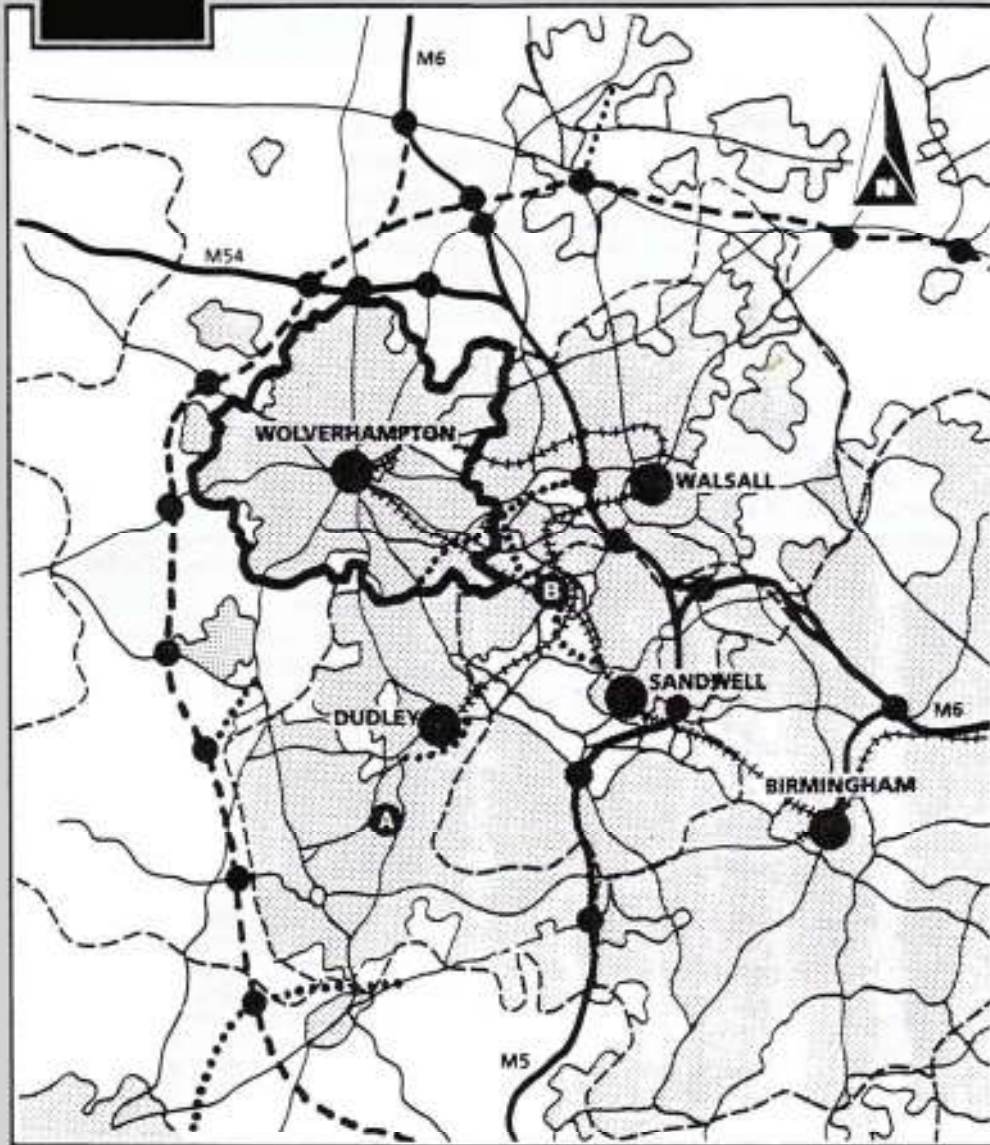
- ۱.۱ بخش وال رویال<sup>۱</sup> در مرکز چشایر<sup>۲</sup> قرار دارد و با دیگر بخش‌های آن مجاور است.
- ۱.۲ نورث ویچ و وینس‌فورد<sup>۳</sup> تنها شهرهای کوچک این بخش هستند. نورث ویچ با تعدادی از روستاهای بزرگ چون بارتون، کادینگتون، داونهام، هارت فورد، لوستوک گرالام، رودهث، ویورهام و وینچام احاطه شده‌است. سایر قسمت‌های این بخش بیشتر ویژگی روستایی دارد و کشاورزی و جنگلداری از فعالیت‌های مهم آن محسوب می‌شوند.
- ۱.۳ راه‌های این بخش از طریق (T) A556، A49(T)، A51(T)، A54، A559، A56 و A533 پیوند خوبی با شبکه بزرگراهی، فرودگاه بین‌المللی منچستر و مجموعه‌های شهری دارد. M6 و M56 به ترتیب از شرق و شمال بخش می‌گذرند. ارتباطات خط آهن محلی، یعنی خط آهن لیورپول – کریو و منچستر – چستر<sup>۴</sup> دسترسی به خط آهن را برای بخش تأمین می‌کنند و دسترسی به شبکه بین‌شهری در هارتفورد امکان‌پذیر است. نمودار شماره (۱) بخش را در موقعیت و محیط خود نشان می‌دهد.
- ۱.۴ رودخانه ویور<sup>۵</sup> تا وینسفورد قابل کشتی‌رانی است و مقدار چشمگیری از آمد و شدهای تجاری از راه آبی تا نورث ویچ صورت می‌گیرد. کانال‌های ترنت و مرسی و شرایشایر برای اهداف تفریحی و گردشگری مورد استفاده قرار می‌گیرند.
- ۱.۵ نمودار شماره (۲) نواحی طرح محلی پیشین را که با تفکیک‌های استفاده شده در طرح ساختاری شهرستان مطابقت دارد، نشان می‌دهد. ۴۵ محدوده پاریش<sup>۶</sup> که بخش ویل رویال را شکل می‌دهند نیز در نمودار نشان داده شده‌است.

- 1- Vale Royal Borough
- 2-Cheshire
- 3- Northwich and Winsford
- 4- Liverpool-Crewe and Manchester – Chester
- 5- Riverweaver
- 6- Parishe

مأخذ: طرح محلی وال رویال، مصوب ژوئیه ۱۹۸۸

ایجاد حس مکان از طریق نقشه

**FIGURE 2** LOCAL CONTEXT



NOT TO SCALE: DIAGRAMMATIC ONLY

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— BUILT UP AREAS</li> <li>— MOTORWAYS - EXISTING</li> <li>- - - MOTORWAYS - PROPOSED</li> <li>•••• OTHER PROPOSED ROADS</li> <li>++++ PROPOSED MIDLAND METRO ROUTES</li> <li>● MAIN TOWN CENTRES</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● OUT OF TOWN REGIONAL CENTRE SITES<br/>A - MERRY HILL<br/>B - SANDWELL 2000</li> <li>- - - LOCAL PLANNING AUTHORITY BOUNDARIES</li> <li>BLACK COUNTRY<br/>DEVELOPMENT CORPORATION AREAS</li> </ul> |
|--|--|

مأخذ: طرح واحد توسعه والور همپتون، پیش‌نویس به نمایش عمومی درآمده، فوریه ۱۹۹۱



اصلی وجود نداشته باشد، کار برداشت ضرورت پیدا می‌کند. در برخی بخش‌های روستایی بزرگ و دوردست، که در آنجا مراجع برنامه‌ریزی برای نخستین بار اقدام به تهیه طرح می‌کنند، انجام کار برداشت جدید اجتناب‌ناپذیر است.

۲.۱۷ منابع داده‌ها باید آشکارا در قسمت یادداشت‌های روشن‌گر و توجیه مستدل بیان گردد تا معلوم شود چرا تدوین سیاست‌های ویژه در طرح ضرورت دارد. طرح محلی "ساوث مید ساسکس"<sup>۱</sup> بیان می‌کند که اطلاعات مربوط به ترافیک، پارکینگ اتومبیل، تسهیلات حاشیه راه‌ها، فضاهای باز، مرز نواحی ساخته‌شده، کمبودهای محلی و راهبردی<sup>۲</sup> در نواحی ساخته شده و بررسی پرسشنامه‌ای از شوراهای و گروه‌های محلی حاصل چندین بررسی و مطالعه است که توسط مراجع برنامه‌ریزی به انجام رسیده‌است.

۲.۱۸ متعاقب تدوین سیاست، کار برداشت نیز ممکن است برای ایجاد اطلاعات پایه‌ای به منظور مقایسه آن با نتایج حاصل از پایش ضرورت پیدا کند. (نگاه کنید به فصل ۵، بندهای ۵.۱۰ و ۵.۱۲). برای مثال، تأمین زمین بازی در هوای آزاد و زمین‌های استیجاری، از مواردی بود که در طرح محلی "ساری هیث"<sup>۳</sup> مورد پایش قرار گرفت (گزیده طرح ۷). برداشت هوایی ممکن است در این گونه مواقع مفید باشد.

۲.۱۹ در بسیاری از موارد، بخش‌ها<sup>۴</sup> استفاده از داده‌های جمع‌آوری شده را توسط واحدها یا دفاتر برنامه‌ریزی شهرستان، که اغلب دارای نیروهای ماهر در جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها هستند، سودمند می‌یابند. ایجاد روابط کاری نزدیک بین شهرستان و بخش‌ها اغلب اقتصادی‌ترین روش برای تأمین دسترسی به اطلاعات محسوب می‌شود. برای مثال، کارگزاران برنامه‌ریزی شهرستان ممکن است بهترین افراد برای تحلیل هماهنگ داده‌های سرشماری و انجام برآوردهای جمعیتی باشند. کارگزاران برنامه‌ریزی بخش نیز در ثبت تعهدات تجاری و مسکن (سطح ارائه جواز برنامه‌ریزی)<sup>۵</sup> در موقعیت بهتری قرار دارند. در مواقعی که شهرستان‌ها و بخش‌ها در برنامه‌های کاری خاصی همکاری می‌کنند از دوباره کاری‌های غیرضروری پرهیز می‌شود.

۲.۲۰ مؤسسه‌های ملی و گروه‌های ذی‌نفع ممکن است منابع مفیدی برای برداشت اطلاعات باشند. برخی (مانند کمیسیون حومه روستایی، طبیعت انگلیس<sup>۶</sup> و مانند اینها) در هر حال جزء مشاوران قانونی در زمینه تهیه طرح توسعه هستند. گروه‌های ذی‌نفع ملی مانند شورای حمایت از نواحی روستایی انگلیس (CPRE) و انجمن سلطنتی حمایت از پرندگان (RSPB) می‌توانند اطلاعاتی در زمینه موضوعات تخصصی در اختیار بگذارند. برای مثال، مؤسسه طبیعت انگلیس و RSPB، دارای اطلاعات برداشت‌شده از مناطق زیستی هستند.

مقررات ۱۰

- 1-South Mid Sussex Local Plan
- 2-Local and Strategic gaps
- 3-Surrey Heath Local Plan
- 4-Districts
- 5- Level of Planning Permissions Granted
- 6-English Nature

## کار برداشت، پایه‌ای برای پایش به وجود می‌آورد

### پایش

#### مقدمه

۱۴.۸ بازنگری طرح محلی، پیشنهادهای شورای بخش را تا سال ۲۰۰۱ تنظیم کرده و چارچوبی از سیاست‌ها ایجاد می‌کند که درون آن توسعه می‌تواند تحقق یابد. برای سنجش اثربخشی این سیاست‌ها، پایش مستمر تغییراتی که در بخش روی می‌دهد ضروری است. پایش این موضوع را خواهد سنجید که سیاست‌های برنامه محلی با چه میزان اثربخشی یا عدم اثربخشی، انواع مختلف کاربری زمین را ترغیب یا محدود می‌کنند و اینکه آیا سیاست‌هایی که در ارتباط با تدارک فضای اضافی برای مراکز خرید بوده‌اند در نتیجه تغییر در هزینه‌ها نیازمند اصلاح هستند یا خیر. در صورت لزوم همان طور که توصیه‌های یادداشت ۱ راهنمای سیاست برنامه‌ریزی: سیاست و اصول کلی و همچنین یادداشت ۱۲ راهنمای سیاست برنامه‌ریزی: طرح‌های محلی، ایجاب کرده است بازنگری سیاست‌ها برای حفظ روزآمدی و مناسبت طرح صورت خواهد گرفت.

### پایش سیاست‌ها

- ۱۴.۹ پایش توسط گروه خدمات برنامه‌ریزی شورای بخش به طور منظم صورت می‌گیرد. این کار شامل مراحل زیر است:
- ۱- پایش پروانه و پایان کار مساکن جدید<sup>۱</sup> و نیز واحدهای خرده فروشی، تجاری و صنعتی بیش از ۴۵ متر مربع در زمینه‌های برآورد اشتغال ایجاد شده به صورت هر سه ماه یک بار و تغییرات کاربری به همین منوال. پایش همچنین شامل کاربری ساختمان‌های کشاورزی بلااستفاده<sup>۲</sup>، استفاده مجدد از ساختمان‌های سازمانی متروک و میزان پایان کار مساکن کوچک است.
  - ۲- پایش تصمیمات مربوط به استیناف به‌صورت سالانه.
  - ۳- پایش تأمین فضای بازی بیرونی و زمین‌های استیجاری به‌صورت سالانه.
  - ۴- برداشت خانوارهای ساکن در مساکن جدید برای اطلاع از جزئیات تعداد ساکنان، محل کار و میزان مالکیت اتومبیل هر سه‌سال یک‌بار.
  - ۵- برداشت بنگاه‌های املاک برای تعیین دقیق واحدهای صنعتی و تجاری خالی، شامل شناخت سطح زیر بنا و اجاره در بخش هر سه ماه یک‌بار.
  - ۶- برداشت ساختمان‌های جدیداً اشغال شده صنعتی و تجاری برای تعیین انواع شرکت‌ها، انواع و تعداد کارکنان هر شش ماه یک‌بار.
  - ۷- برداشت همه کارفرمایان در بخش برای تعیین دقیق انواع شرکت‌ها، انواع و تعداد کارکنان هر سه‌سال یک‌بار.
  - ۸- برداشت نمای واحدهای خرده‌فروشی<sup>۳</sup> برای پایش تغییرات ساکنان به‌صورت سالانه.
- ۱۴.۱۰ این اطلاعات همراه با داده‌هایی در زمینه بیکاری، پست‌های خالی، میزان رشد جمعیت و تشکیل خانوار که توسط سازمان‌های دیگر تهیه می‌شود مورد استفاده قرار خواهند گرفت. علاوه بر این اطلاعات روندهای بازار و قیمت املاک در موقع مناسب از نشریات مربوط به مستغلات جمع‌آوری خواهد شد.

- 1-Monitoring Permissions and Completion
- 2- Redundant Agricultural Buildings
- 3- Survey of Retail Frontage

مأخذ: بازنگری طرح محلی ساری هیث، پیش‌نویس نمایش عمومی طرح، اکتبر ۱۹۹۰.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح دربارهٔ ایجاد زمینه

- روشن کردن اینکه چگونه طرحی خاص به راهنمای فرادست توجه کرده است، درک سیاست‌ها را برای کاربران طرح امکان‌پذیر می‌سازد.
- زمینه را می‌توان با ارجاع به راهنمای ملی و منطقه‌ای و راهبردهای مراجع برنامه‌ریزی همجوار تبیین کرد.
- ارتباط با سیاست‌های سایر مؤسسه‌های بخش عمومی و خصوصی را باید روشن کرد. سیاست‌های آنها را می‌توان برای روشننگری یا تعدیل سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح، نقل کرد.
- تبیین فرض‌های مربوط به قابلیت دسترسی به منابع در بخش عمومی و خصوصی به کاربران کمک می‌کند تا تأثیر بالقوه طرح و چگونگی به اجرا در آمدن آن را درک کنند.
- طرح‌ها باید حس مکانی را که به آن مربوط می‌شوند منتقل کنند. طرح‌های واحد توسعه و طرح‌های محلی باید دارای نقشه روشنی از محل باشند.
- کار برداشت اصلی باید در سطح حداقل و با تمرکز بر تعیین شاخص‌های اصلی پایش عملکرد صورت گیرد؛ اطلاعات موجود در موقع ممکن باید روزآمد شوند.

## ارتباط و مشاوره

۲.۲۱ امروز آگاهی وسیعی دربارهٔ ضرورت ارتباط و مشاوره در طول تهیهٔ طرح به وجود آمده‌است. مشاوره اثربخش مستلزم برنامه نویسی دقیق و بودجه‌بندی است. هیچ ضرورت قانونی‌ای برای الزام مراجع برنامه‌ریزی به تهیهٔ پیش‌نویس مشاوره‌ای طرح توسعه وجود ندارد، هرچند که این کار بهترین روش برای تأمین الزامات قانونی تبلیغ و مشاوره است. با وجود این، فهرست مشخصی از طرف‌های مشاوره قبل از مرحله نمایش عمومی وجود دارد. مراجع برنامه‌ریزی در این باره که چه مراجع دیگری باید طرف مشاوره قرار گیرند و دربارهٔ اعلان پیشنهادهای می‌توانند تصمیم گیرند. در مورد اصلاحات جزئی که در یک طرح موجود صورت می‌گیرد احتمال استفاده وسیع از مشاوران و نیز اعلان طرح نسبت به آنچه در تهیه یک طرح جدید صورت می‌گیرد، کمتر است.

۲.۲۲ علاوه بر سازوکارهای رسمی پذیرفته شده برای مشاوره، مراجع محلی می‌توانند با باز بودن در برابر سازمان‌ها و اعضای تشکلهای عمومی در طول تهیهٔ طرح، نتیجهٔ بیشتری گیرند. تلقی‌های نادرست از پاسخ‌های نوشتاری و گردهمایی‌ها باید روشن شود. هرگونه اعتراض به پیش‌نویس طرح باید به‌دقت بررسی و پاسخ داده شود. جست‌وجو برای حل اختلاف عقاید یا اختلاف برداشت از واقعیت‌ها در کاهش زمانی که به‌ویژه صرف بررسی

مقررات ۱۰

بی‌بی‌جی ۱۲، بندهای ۴.۷ - ۴.۱۱ و ضمیمهٔ E

طرح‌های محلی یا طرح‌های واحد توسعه خواهد شد، مؤثر است.

۲.۲۳ فقط طرح‌های توسعه عملیاتی، جایگاه قانونی ویژه‌ای در تعیین درخواست‌های برنامه‌ریزی دارند. بسیاری از طرح‌ها متکی به راهنمای برنامه‌ریزی تکمیلی (SGP) برای دریافت و اعمال توصیه‌های بیشتر هستند (نگاه کنید به فصل ۳، بندهای ۳-۵۵ و ۳-۵۴). اهمیت SPG در تصمیم‌گیری‌ها، اگر تابع مشاوره عمومی باشد، افزایش خواهد یافت. بنابراین عمل صحیح مراجع برنامه‌ریزی، مشاوره در مورد SPG است.

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۳.۱۸ - ۳.۱۹  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز) بند ۳.۱۶ - ۳.۱۷

## اثربخش ساختن مراحل مشاوره

۲.۲۴ روشن است که انجام مشاوره به اثربخش‌ترین شیوه ممکن به نفع همه است. سامانه جدید به مراجع برنامه‌ریزی اجازه می‌دهد تا مشاوره را قبل از نمایش عمومی طرح از نظر حد و اندازه با انعطاف‌پذیری به انجام رسانند. با وجود این، مشاوره باید مطابق الزامات قانونی انجام شود.

مقررات ۱۰ مشاوران قانونی را فهرست می‌کند

۲.۲۵ برای اثربخش واقع شدن مشاوره حفظ سرعت آن بسیار اهمیت دارد. در گذشته، انجام برخی مشاوره‌ها در تهیه طرح‌های ساختاری بسیار طولانی می‌شد. از یک‌سو، طرف‌های مشاوره و عموم مردم درباره چگونگی به‌کارگیری نظرات پیشنهادی آنان در مورد پیش‌نویس طرح در نمونه نهایی یا نمایش عمومی مطمئن نبودند. از سوی دیگر، تلاش برای خلاصه کردن بی‌دلیل مراحل مشاوره می‌توانست مشکلات متعددی به بار آورد؛ زیرا طرف‌های مشاوره اگر احساس کنند نظرات آنان در تهیه طرح مد نظر قرار نگرفته است، تعهدی در قبال آن احساس نخواهند کرد.

## انجام گفت‌وگو با ساکنان

۲.۲۶ هرگونه مشاوره قبل از نمایش عمومی طرح باید سعی کند تا به وسیع‌ترین پاسخ ممکن دست یابد. پی‌پی‌جی ۲ بر این خواسته وزیر تأکید می‌کند که مردم محلی باید از همان مراحل اولیه تهیه طرح در آن مشارکت داشته‌باشند و وزیر به عنوان یک قدرت تعیین‌کننده در هدایت مراجع برنامه‌ریزی برای مشاوره بیشتر عمل کند. بیشتر شهرستان‌ها سازوکارهای ارتباطی مناسبی برای برقراری رابطه‌ای نزدیک با گروه‌هایی که در پی مداخله در تهیه طرح ساختاری هستند، در اختیار دارند. برای مراجع برنامه‌ریزی بخش که برای اولین بار به تهیه طرح اقدام می‌کنند تصمیم‌گیری درباره اینکه هدف اصلی از مشاوره در طرح آنها چیست اهمیت ویژه‌ای دارد. آیا قرار است اطلاع رسانی کنیم، متقاعد کنیم، به جمع‌آوری اطلاعات بپردازیم یا به بحث با اجتماعات محلی مبادرت ورزیم؟ پاسخ به این سؤال در تصمیم‌گیری در خصوص انتخاب بهترین سازوکار مشاوره کمک خواهد کرد.

پی‌پی‌جی ۱۲ و پاراگراف ۴.۱۰

## طیف وسیعی از فنون مشاوره در دسترس

### است

این فنون شامل موارد زیر است:

- درج مطلب در روزنامه‌های محلی و اعلان از رادیوی محلی
- پژوهش بازار هدف
- ارسال اعلامیه‌ای کوتاه برای همه خانوارها
- تهیه خبرنامه‌های محلی
- فیلم ویدئو

۲.۲۷ استفاده از فنون مختلف مشاوره احتمالاً بستگی به مراحل مختلف تهیه طرح دارد. برای مثال، درج مطلب در روزنامه‌های محلی یا اعلان آگهی از رادیوی محلی روش خوبی است برای حصول اطمینان از اینکه بسیاری از مردم فرصت خواهند یافت تا در نخستین مراحل تهیه طرح نقش داشته باشند و به تعریف موضوعاتی که طرح باید به آنها بپردازد کمک کنند. فنون پژوهش بازار<sup>۱</sup> در این مرحله قابل استفاده است. برای مثال شورای شهرستان هرتفورد شایر از یک پیمایش تصادفی پستی استفاده کرد که حدود یک درصد از کل خانوارهای ناحیه را در ابتدای کار اصلاح نهایی طرح ساختاری پوشش می‌داد. فرم‌های توزیع شده پرسش‌هایی درباره موضوعات مرتبط با آینده شهرستان را در ۴ عنوان اصلی طرح مطرح می‌کرد و به گونه‌ای طراحی شده بود که پاسخ‌ها با زدن علامت تیک در مربع مشخص می‌شدند. در این نمونه، پاسخ مناسبی دریافت شد اما سرعت دریافت پاسخ به‌ویژه در شیوه پیمایش پستی اغلب اندک است.

۲.۲۸ پس از شکل‌گیری ایده‌ها و تهیه اولین پیش‌نویس طرح، بولتن‌های خبری در میان تمام خانوارها توزیع می‌شود و فیلم‌های ویدئویی در گردهمایی‌های عمومی به نمایش در می‌آیند تا تفکر شورا را به‌روشنی تشریح کنند و در دست یافتن به عزم و تعهد جمعی کمک کنند. شورای هانسلو یک فیلم ویدئویی برای اعلان همگانی پیش‌نویس مشاوره طرح واحد توسعه تهیه کرد. شورای سفتن و ویک فیلد خلاصه طرح‌ها را به طرز موفقیت‌آمیزی برای اعلان همگانی پیش‌نویس طرح‌ها و دریافت بازخورد از ساکنان بین آنان توزیع کرد. چنین خلاصه‌هایی باید شامل یادداشتی باشد که بیان کند کجا می‌توان طرح محلی کامل را ملاحظه کرد. تشویق مداخله گروه‌های نماینده مانند هیأت‌های تسهیلات عمومی و انجمن‌های ساکنان روش مؤثری برای کسب و هدایت نظرات عمومی است.

## ایجاد پیوندهای نزدیک درون و بین مراجع برنامه‌ریزی

۲.۲۹ تعیین دقیق این موضوع که چگونه می‌توان داده‌های مربوط<sup>۲</sup> را از تمام سازمان‌های اصلی ذی‌نفع در طرح به‌دست آورد اهمیت بسیار دارد. درون مرجع تهیه طرح، گروه‌های کاری بین بخشی می‌توانند در رسیدن به توافق بر سر داده‌های تکنیکی، مثلاً مداخله عوامل مسئول مسکن، آموزش و زیرساخت بزرگراه‌ها، مؤثر واقع شوند. استفاده از کارگروه‌ها و کمیته‌های فرعی شورا<sup>۳</sup> می‌تواند در کاهش تاخیر ناشی از ساختارهای دست و پاگیر کمیته کمک کند. شورای شهرستان کنت در تهیه نسخه اصلاحی نهایی طرح ساختاری، برگزاری همایش‌هایی را در سطح اعضا در تأثیرگذاری بر مسئولان قانونی مفید تشخیص داده است.

۲.۳۰ ایجاد روابط نزدیک بین مراجع برنامه‌ریزی نیز می‌تواند از سوی کارگروه‌های اعضا و کارشناسان ارشد تسهیل گردد. حدود دقیق مشاوره بستگی به نوع طرح توسعه‌ای دارد که در حال تهیه است. دریافت داده از

بی‌بی‌سی جی ۱۲ و بند ۱۸. ۷

بی‌بی‌سی جی ۱۲ و بند ۳۷. ۵

بی‌بی‌سی جی ۱۲ (ولز) و بند ۳۵. ۵

1- Market Research  
2- Relevant inputs  
3- Councillor sub-committees

دایره بزرگراه‌های شهرستان در تهیه طرح‌های محلی، حیاتی است. چنین داده‌هایی را می‌توان به بهترین نحو از طریق برنامه هماهنگ تهیه طرح محلی<sup>۱</sup> در سراسر شهرستان به‌دست آورد. همچنین اگر نماینده دفتر منطقه‌ای وزارت محیط زیست یا دفتر ولز در گردهمایی‌های کاری در طول تهیه طرح‌های ساختاری یا بخش اول طرح‌های واحد توسعه شرکت کند در تضمین اینکه راهنمای راهبردی / منطقه‌ای محکم تفسیر شود و مسائل در مراحل اولیه حل و فصل شوند، کمک خواهد کرد.

## تعیین دیگر نقش آفرینان اصلی

۲.۳۱ پی‌پی‌جی ۱۲ فهرستی از واحدهای حکومت و دیگر دفاتری را که باید در هنگام تحت تأثیر قرار گرفتن منافعشان طرف مشاوره واقع شوند در اختیار می‌گذارد. مالکان عمده و دیگر گروه‌های ذی‌نفع بخش خصوصی در توسعه، اگرچه طرف مشاوره قانونی نیستند، ممکن است مورد مشاوره قرار گیرند. علاوه بر این، بیشتر گروه‌های ذی‌نفع ملی مانند CPRE و RSPB طرف مشاوره مراجع برنامه‌ریزی قرار می‌گیرند. این سازمان‌ها می‌توانند راهنمایی‌های مفیدی در زمینه چگونگی پرداختن به موضوعات خاص فراهم کنند. مراجع برنامه‌ریزی محلی ممکن است خواهان توجه به یادداشت‌ها و پیشنهادهای خود در سیاست‌های نمونه باشند (نگاه کنید به فصل ۳).

۲.۳۲ در فرآیند تهیه طرح می‌توان کاربران خاص مانند سازندگان عمده را مورد توجه قرار داد. چنین رویکردی می‌تواند در مطرح شدن موضوعات مهم برنامه‌ریزی توسعه در ابتدای فرآیند تهیه طرح کمک کند. گروه‌هایی که منافع مالی دارند یا در زمین ذی‌نفع هستند تمایل دارند در اظهار نظرهای مربوط به پیش‌نویس طرح‌ها بیش از همه فعال باشند. در سطح طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه، مالکان و کارفرمایان عمده بیشترین علاقه و توجه را نشان می‌دهند. برخی مراجع برنامه‌ریزی، به‌طور خاص، از مؤسسه‌های همگانی و کارگزاران حمل و نقل درباره تأثیر زمین‌های در اختیار آنها بر تهیه طرح‌ها به‌ویژه در ارائه پیشنهادهای توسعه در مکان‌های خاص کسب اطلاع کرده‌اند.

۲.۳۳ شورای بخش آون در تهیه طرح محلی ساوث وارویک‌شایر از صاحبان صنایع توسعه دعوت کرد تا ایده‌ها و پیشنهادهای مورد نظر خود را برای وارد شدن در طرح محلی به‌طور کتبی مطرح کنند. رویکرد ابتکاری فوق این مزیت را به همراه داشت که ناحیه‌هایی که احتمالاً فشار توسعه در آنجا زیاد است تعیین شود و به مراجع برنامه‌ریزی اجازه می‌داد تا پاسخ آن را ارائه دهند، اگرچه این نوع برخورد می‌تواند در بروز توقعات بیش از حد مالکان و سازندگان مؤثر باشد.

## تشریح جزییات فرایند

۲.۳۴ بسیاری از طرح‌ها بعد از انجام مشاوره‌های گسترده و دقیق تهیه می‌شوند. مقررات موجود، مراجع تهیه‌کننده طرح را ملزم می‌کند تا

قوانین (۳) ۱۰ و (۲) ۱۱

1- Co-ordinated programme of local plan preparation

فهرستی را از کلیه عواملی که طرف مشاوره قرار گرفته‌اند و نیز هر کاری که در اعلان همگانی، در مورد پیشنهادهایشان انجام شده و برای مردم فرصت اظهار نظر فراهم کرده‌اند، تهیه کنند. این گزارش باید در طول نمایش عمومی طرح در دسترس باشد.

۲.۳۵ تهیه‌کنندگان طرح ملزم به تهیه گزارش از نتیجه اعلان عمومی و مشاوره نیستند. با وجود این، تهیه گزارش کوتاهی که در بردارنده موضوعات عمده مرتبط باشد و اینکه آنها چگونه مورد توجه قرار گرفته‌اند مفید است و باید در مقدمه طرح نمایش عمومی گنجانده شود. این گزارش‌ها نباید خیلی طولانی یا تفصیلی باشند. گزیده طرح شماره ۸ نمونه‌ای از چنین گزارش‌های خلاصه‌ای است که توسط شورای ویلتشایر برای روزآمد ساختن طرح ساختاری در ۱۹۹۱ تهیه شده است. پیش‌نویس نمایش عمومی طرح محلی میلتن کینز (گزیده طرح ۹)، گرچه در چارچوب نظام طرح‌های توسعه قدیمی تهیه شده است، نمونه خوبی از یک خلاصه مفید و آگاهی‌بخش از نتیجه مشاوره به شمار می‌آید. اگر مردم بتوانند ببینند چگونه نظرات مشاوره‌ای آنان مدنظر قرار گرفته و در طرح وارد شده‌است، پیشنهادهای طرح نتایج رضایت بخش بیشتری خواهد داشت.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه مشاوره

- مشاوره باید کافی و اثربخش باشد.
- مراجع باید تصمیم گیرند که، علاوه بر ساکنان محلی، گروه‌های اصلی برای وارد شدن در فرآیند تهیه طرح چه کسانی هستند.
- هدف از مشاوره برای مراجع برنامه‌ریزی بخش که نخستین بار به تهیه طرح می‌پردازند تعیین سازوکارهای مناسب خواهد بود.
- مشاوره خوب نیازمند تعهد و سرمایه‌گذاری منابع است. مراحل اولیه مشاوره نیازمند مداخله گسترده است.
- ایجاد فرصت برای اظهار نظر مردم موجب پشتیبانی آنان از طرح خواهد شد.
- کارگروه‌های میان بخشی، می‌توانند در زمینه توافق بر سر داده‌های فنی در درون مرجع تهیه طرح مؤثر باشند.
- استفاده از کارگروه‌ها و کمیته‌های فرعی شورا، می‌تواند تأخیرات ناشی از ساختارهای زائد و دست و پاگیر کمیته‌ها را کاهش دهد.
- طرحی که به نمایش عمومی درآمده است باید با گزارش اعلان عمومی و مشاوره همراه باشد.

## بیانیه‌ای آموزنده درباره مشاوره

## تهیه اصلاحیه‌ها برای تسلیم [به مقامات]

۱۸. در پنجم مارس ۱۹۹۱، شورای شهرستان از طریق کمیته منابع و سیاست‌گذاری، اعتراض‌هایی را که در طول مشاوره عمومی دریافت کرده بود مورد بررسی قرار داد. در نتیجه، همچنان که در پیوست ۷-۴ به تفصیل آمده است، تغییراتی در پیشنهادها صورت گرفت. اصلاحاتی که به تصویب رسید در سند کتبی تسلیم شده طرح و نیز یادداشت‌های روشن‌گر پیوست آن گنجانده شده است.
۱۹. برای کل شهرستان پیش‌بینی کلی تدارک مسکن از ۴۱۷۰۰ تا ۴۱۰۰۰ کاهش یافت. رشدی که از سوی اتحادیه مسکن‌سازان و دیگر گروه‌های ذی‌نفع توسعه انتظار می‌رفت تا بتواند تدارک کلی مسکن را تا بیش از ۴۶۰۰۰ واحد افزایش دهد، به‌طور کلی غیرواقع‌بینانه و غیرقابل توجیه بود. در عین حال، با فرض میزان بالای تعهد نیز کاهش قابل توجهی در پیشنهادها پیش‌نویس طرح امکان‌پذیر نیست. تغییرات کمی در سیاست‌های اشتغال و مسکن اعمال شده، تا مقدار زیادی با نظرات دریافت شده از شوراهای بخش منطبق بود.
۲۰. میزان ساخت و ساز مسکن در ویلتشایر غربی از ۱۷۱۰۰ تا ۱۶۶۰۰ واحد کاهش می‌یابد. این کاهش در کالن (از ۲۰۰۰ به ۱۸۰۰)، وست بری (از ۱۷۰۰ به ۱۵۰۰) و در چینهام سکتورمانیدر (از ۱۱۰۰ به ۱۰۰۰) صورت می‌گیرد.
۲۱. در نورث ایست ویلتشایر میزان کل پیش‌بینی مسکن از ۱۹۶۰۰ به ۱۹۴۰۰ واحد کاهش می‌یابد؛ این کاهش در تیمزداون رورال سکتور (از ۷۰۰ به ۶۰۰)، نواحی مالزبری (از ۹۰۰ به ۸۰۰)، نواحی مارل بورو (از ۱۸۰۰ به ۱۷۰۰)، همراه با افزایش تدارک مسکن در لودگرشال / تیدورث (از ۴۰۰ به ۵۰۰) است. همچنین در محدوده طرح نورث ایست تخصیص اشتغال در ووتون باست از ۲۰ هکتار به ۱۵ هکتار کاهش می‌یابد. تخصیص اشتغال در املاک صنعتی ساوث مارستون از ۳۵ هکتار به ۴۵ هکتار اصلاح می‌شود.
۲۲. هیچ تغییری در میزان توسعه پیشنهادی در سوث ویلتشایر پیشنهاد نشده است.
۲۳. تغییرات دیگری پیشنهاد شده است که سیاست‌های توسعه طرح ساختاری را دقیق‌تر خواهد کرد و همان‌طور که وزارت محیط‌زیست توصیه کرده است شوراهای بخش را با موضوعات تفصیلی‌تر روبه‌رو خواهد ساخت. ارقام ویژه‌ای برای سکونتگاه‌های شهری اصلی که نواحی پیشنهادی برای توسعه‌های عمده هستند حفظ می‌شود، اما این برای شهرهای کوچک‌تر ضرورتی ندارد. بنابراین، سیاست‌های جدید رهنمودهایی نه تفصیلی، بلکه راهبردی ارائه می‌دهند. سکونتگاه‌هایی که در این دسته قرار می‌گیرند شامل دورینگتون، مره، تیسبری، ویلتن، کورشام، برادفورد در آون، مالزبری، های ورث، روگتون، کریک لید و پیوسی هستند.
۲۴. همچنان که در پیش‌نویس مشاوره‌ای (نورث ایست) پیشنهاد شده است، حذف سیاست مربوط به معادن (M6) که ناحیه جست‌وجوی ماسه و سنگریزه برای پارک آبی کاتس ولدز را محدود می‌کرد، مجدداً پیشنهاد می‌شود.
۲۵. سیاست‌های جدید برای محیط‌های آبی در پاسخ به اعتراض‌های مقامات رودخانه‌های ملی، در کلیه طرح‌های ساختاری پیشنهاد می‌شود.
۲۶. علاوه بر این، یک سیاست کلی در زمینه حمل و نقل ریلی برای هر سه طرح ساختاری، و در پرتو اعتراض‌های مشخص‌تر درباره ایستگاه کورشام، و برای ایمن کردن نگهداری تسهیلات ریلی موجود پیشنهاد می‌شود.
۲۷. در طرح ساختاری نورث ایست ویلتشایر، شورای شهرستان به این موضوع نیز پرداخته است که سیاست محدوده‌های پیرامونی روستایی (RBZ) به آن صورتی که نخستین بار در ۱۹۸۷ به وزیر ارائه شده بود باید مورد تجدید نظر قرار گیرد تا سیاستی را جایگزین کند که سرانجام در ۱۹۹۰ به تصویب رسید.

مأخذ: شورای شهرستان ویلتشایر ۱۹۹۱



## تشریح اجمالی تغییرات عمده در طرح محلی پس از مشاوره

## تغییرات عمده در پیش‌نویس طرح

۲.۲۱ تغییرات عمده‌ای که پس از مشاوره عمومی در پیش‌نویس طرح وارد شده است به ترتیب زیر است:

(i) منظور کردن سیاست جدیدی که آجرپزی نیوتون لانگ ویل را به عنوان یک "حوزه مطالعاتی ویژه"، پس از تعطیلی آجرپزی در اواخر ۱۹۹۱ قلمداد می‌کند (سیاست DE8<sub>a</sub>) (ii) افزوده شدن اطلاعات تفصیلی و روزآمدتر در زمینه طرح اولیه پیشنهادی ایست و وست فلانک، که منعکس‌کننده خواسته‌های شرکت توسعه است (صفحه‌های ۲ و ۳ نقشه پیشنهادها).

(iii) افزوده شدن سیاست گسترش اشتغال کوچک مقیاس درون روستاها (سیاست EM3<sub>a</sub>).

(iv) اصلاحات در سلسله مراتب راه‌ها، که منعکس‌کننده طرح‌های تکمیل شده و برنامه‌ریزی شده راه‌ها و نیز خواسته‌های شورای شهرستان است (صفحه ۱ نقشه پیشنهادها).

(v) پیشنهادهای کاربری زمین برای میلتون کینز مرکزی مورد تجدید نظر قرار گرفته‌است تا خواسته‌های شرکت توسعه در آن انعکاس یابد (صفحه‌های ۲ و ۳ نقشه پیشنهادها).

(vi) تخصیص‌های کاربری زمینی که به همه "محوطه‌های ذخیره" افزوده شده بود و در نقشه پیشنهادها طرح پیش‌نویس نشان داده شده است، بازتاب پیشنهادها شرکت توسعه است (صفحه‌های ۲، ۳ و ۴ نقشه پیشنهادها).

۱.۲۲ برای اعمال تغییرات در تعدادی از سیاست‌های دیگر طرح پیش‌نویس توافق شد؛ جزئیات کامل تمامی تغییرات را در سیاست‌ها می‌توان در "سند خلاصه نظرات و پاسخ‌ها" پیدا کرد. هرچا لازم بوده است تغییرات در متن مقدماتی و پشتیبانی نیز اعمال شده است.

۱.۲۳ سیاست‌ها و بندهای جدید، برای مثال سیاست DE8<sub>a</sub> و بندهای ۲.۴۶a، ۲.۴۶b، ۲.۴۶c. بدون تجدید نظر کامل در نظام عددگذاری آنها افزوده شده است، این شیوه تشخیص اضافات عمده‌ای را که به طرح پیش‌نویس وارد شده است آسان‌تر می‌کند. زمانی که نسخه تأیید شده طرح محلی منتشر می‌شود، سیاست‌ها و متن با عددگذاری کاملاً جدید ارائه خواهد شد.

مأخذ: طرح محلی میلتون کینز، نسخه نمایش عمومی، اکتبر ۱۹۹۱

## تأمین انسجام و هماهنگی بین سطوح مختلف صورت‌بندی سیاست‌ها

۲.۳۶. انتقال یا تفسیر سیاست‌های ملی و منطقه‌ای در سطح شهرستان، نقش آفرینی به عنوان یک چارچوب راهبردی برای کنترل توسعه و برنامه‌ریزی محلی و تضمین انسجام بین طرح‌های محلی همجوار بر عهده طرح‌های ساختاری است. در تهیه طرح‌های ساختاری و طرح‌های واحد توسعه، مراجع برنامه‌ریزی محلی باید همه رهنمودهای برنامه‌ریزی منطقه‌ای یا راهبردی را که از سوی وزیر و سیاست‌های ملی ارائه می‌شود مدنظر قرار دهند. قانون، هماهنگی کلی بین طرح محلی و طرح ساختاری و بین قسمت اول و دوم طرح واحد توسعه را الزامی می‌داند. این الزامات مستلزم بذل توجه دقیق در عمل است.

قانون ۱۹۹۰، بخش‌های ۱۲(۶) و ۳۱(۶)

قانون ۱۹۹۰، بخش‌های ۱۲(۷) و ۴۶(۱)

پی‌پی‌جی ۱، بند ۲۹

۲.۳۷. در تهیه برخی طرح‌های ساختاری و هنگام تفسیر و انتقال رهنمودهای منطقه‌ای [به سطوح پایین‌تر] مشکلاتی بروز کرده‌است. هر زمان که مراجع برنامه‌ریزی به این نتیجه برسند که دستیابی به انسجام با رهنمودهای منطقه‌ای دشوار است، این امر باید به‌روشنی بیان شود. مشاوره اولیه با وزارت محیط زیست / دفتر ولز باید مرجع برنامه‌ریزی را قادر سازد تا تعیین کند آیا تعارض با راهنمای راهبردی / منطقه‌ای محتمل است یا نه. اگر مسأله به این طریق قابل رفع نباشد، به عنوان موضوعی برای بحث به بررسی عمومی<sup>۱</sup> (EIP) ارجاع خواهد شد. روشن است که وزیر در تفسیر سیاست‌های ملی و راهنمای منطقه‌ای و راهبردی با امکان اعتراض، هدایت امر در بررسی عمومی، هدایت جرح و تعدیل یا بازگرداندن کل یا بخشی از طرح ساختاری، اعمال نفوذ خواهد کرد.

۲.۳۸. هماهنگی کلی طرح محلی با طرح ساختاری الزامی است. به همین ترتیب پیشنهادهای قسمت دوم طرح واحد توسعه باید با سیاست‌های قسمت اول آن هماهنگی کلی داشته باشند. این به معنی ضرورت انطباق یک به یک رهنمودهای طرح محلی با موارد مشابه طرح ساختاری با دقت مطلق نیست، بلکه، تفسیر مورد نظر می‌تواند با طیفی از تساهل همراه باشد. بدین ترتیب، طرح محلی باید در پی به‌کارگیری و توسعه چارچوب سیاستی تدوین شده در طرح فرادست باشد.

۲.۳۹. در گذشته مشکلاتی بر سر هماهنگی کلی در طول تهیه طرح بین شهرستان و بخش به وقوع پیوسته است. هرچند، در موارد معدودی مجادله‌های رسمی (یعنی با ارجاع به وزیر) بر سر تصدیق هماهنگی در سامانه قبلی بوده است. در سامانه جدید، ارتباط اولیه با شورای شهرستان، قبل از اینکه تهیه گزارش هماهنگی خواسته شود، به صرفه خواهد بود. بنابراین، تلاش برای حل مجادلات باید در نخستین مراحل صورت گیرد، زیرا گزارش عدم هماهنگی به عنوان ایرادی به طرح محلی، در

مرحله رسیدگی به طرح محلی مورد توجه قرار خواهد گرفت.

۲.۴۰ مسائل عملی درباره ترکیب ارقامی که قرار است در سنجش هماهنگی کلی به کار رود باید در مراحل ابتدایی روشن شود. قبل از اینکه رهنمودهای طرح ساختاری درباره مسکن جدید به پیشنهادهای کاربری زمین تبدیل شود، تعهد خالص موجود باید مورد محاسبه قرار گیرد. به همین ترتیب، در محاسبه زمین‌های مربوط به اشتغال جدید، همه امکانات باز توسعه در املاک موجود و نیز هرگونه خسارت مورد انتظار ناشی از تغییر کاربری باید مد نظر قرار گیرد.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح درباره انسجام و هماهنگی

- طرح‌های ساختاری و بخش اول طرح‌های واحد توسعه باید ارتباط خود را با سیاست‌های ملی و راهنمای برنامه‌ریزی منطقه‌ای و راهبردی روشن کنند.
- مشاوره با وزارت محیط‌زیست و دفتر ولز، یک الزام قانونی است. با وجود این، تبادل نظر غیررسمی، به‌ویژه در مورد تفسیر سیاست‌های ملی و منطقه‌ای/راهبردی، این مشاوره را به‌طور سودمندی تکمیل می‌کند.
- طرح محلی باید در پی به کار بستن و توسعه چارچوب سیاستی تدوین شده در طرح فرادست باشد.
- باید میان مراجع بخش و شهرستان، گفت‌وگوی سازنده برقرار شود تا پیش از آنکه طرح‌های محلی در معرض نمایش عمومی قرار گیرد مسائل مربوط به هماهنگی حل و فصل شود.
- ترکیب ارقام مسکن و اشتغال در طرح‌های محلی باید به‌روشنی بیان شود، به گونه‌ای که هماهنگی کلی آشکار باشد.

### بیشترین بهره‌برداری از زمان رسیدگی به استعلام‌ها

۲.۴۱ رسیدگی به استعلام‌ها پرخرج و زمان‌بر است. استفاده از آن به کارآمدترین و اثربخش‌ترین نحو ممکن از اهمیت بالایی برخوردار است. طرح‌ها، به‌ویژه طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه، باید اولین و برترین وسیله حل و رفع تقاضاهای رقیب برای توسعه و استفاده از زمین به شمار آیند. در عمل، بخش 54A دستاویزی به نفع پیشنهادهای توسعه‌ای است که مطابق طرح توسعه هستند. اهمیت روز افزون طرح‌های توسعه این امکان را به‌وجود می‌آورد تا به رسیدگی استعلام‌های طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه از طرف ذی‌نفعان توسعه، که جلسه رسیدگی به استعلام‌ها را بهترین موقعیت برای دستیابی به تأیید طرح‌هایشان می‌دانند، توجه شود. این خطر وجود دارد که با برخی مانند رسیدگی بخش ۷۸ برخورد شود. طرح و ارائه ایرادات در رسیدگی استعلام‌های طرح محلی و طرح واحد توسعه نباید در حد تفصیل ادله یک استیناف باشد. همچنین ممکن است رهنمودهای مکانی روشن طرح‌های ساختاری در کاهش

موارد احتمالی رسیدگی استعلام‌های طرح محلی که ضرورتی برای بسط آنها وجود ندارد، کمک کند، زیرا دامنه پیشنهاد‌های رقیبی که در پی تأمین هدف یکسانی هستند کاهش می‌یابد.

## مشاوره متمرکز و توافق پیشاپیش به بیشترین بهره‌برداری از زمان رسیدگی به استعلام‌ها می‌انجامد

۲.۴۲ مشاوره به حمایت از طرح و ثبات آن در طول زمان خواهد انجامید. بخش اعظم این حمایت باید در مراحل ابتدایی تهیه طرح کسب شود، یعنی زمانی که همه تلاش‌ها باید صرف حل اختلافات شود. به‌ویژه، هرگونه مجادله بین شوراهای بخش و شهرستان باید قبل از نمایش عمومی طرح حل و فصل شود. به همین ترتیب، هرگونه موضوع مورد بحث میان مقامات بهداشت عمومی و دیگر تأمین‌کنندگان تسهیلات عمومی یا مؤسسات همگانی باید در مراحل نخست فرایند برنامه‌ریزی حل و فصل شود. زمانی که طرح به نمایش عمومی درمی‌آید گفت‌وگو با کسانی که بر طرح ایراد و انتقادی دارند، راه‌حل کاستن از سوءتفاهمات و اختلاف در برداشت است. در این حالت شاید نظر معترضان به صورت ایراد مکتوب بهتر از حضور شخصی آنان در جلسه رسیدگی استعلام قابل بررسی باشد. به‌منظور کاستن از مدت زمان رسیدگی به استعلام‌ها باید برای مذاکره با طرف‌های مشاوره قبل از نمایش عمومی طرح و برای گفت‌وگو با معترضان قبل از رسیدگی استعلام‌ها زمان کافی اختصاص یابد.

پی‌پی‌جی ۱۲، پیوست B

۲.۴۳ بازرس اصلی برنامه‌ریزی، توصیه‌هایی برای مراجع محلی در زمینه نحوه تهیه طرح و سازماندهی رسیدگی به استعلام‌های طرح محلی تدوین کرده است. پیام اصلی این است که دقت در تهیه و سازماندهی مؤثر می‌تواند صرفه‌جویی زمانی و مالی برای مراجع برنامه‌ریزی و دیگر مشارکت‌کنندگان در برداشته باشد.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه حداکثر استفاده از زمان رسیدگی

- تهیه‌کنندگان طرح پیش از نمایش عمومی طرح محلی یا طرح واحد توسعه باید گزارشی از مواردی که با معترضان بر سر آن توافق شده است، تهیه کنند.
- پیش از رسیدگی به استعلام‌های طرح محلی یا طرح واحد توسعه، هر جا که میسر باشد باید برای رسیدن به توافق بر سر موضوعات مورد بحث با معترضان مذاکره شود.
- توصیه‌های بیان شده در پی‌پی‌جی ۱۲، پیوست B «رسیدگی به استعلام‌های طرح محلی: راهنمایی برای مراجع برنامه‌ریزی محلی» رعایت شود.

## سازماندهی یک بررسی عمومی

۲.۴۴ در نظام جدید طرح‌های توسعه، شوراهای شهرستان مسئول برگزاری بررسی عمومی در زمینه پیشنهادهای طرح ساختاری هستند. بودجه مقتضی باید از سوی مراجع برنامه‌ریزی تأمین شود.

پی‌پی‌جی ۱۲، پیوست C

۲.۴۵ توصیه‌های عملی در زمینه سازماندهی عمومی در پی‌پی‌جی ۱۲ آمده است. این توصیه‌ها، مکمل رهنمودهای عمومی‌تر برای مشارکت‌کنندگان در بررسی عمومی است که در "قواعد عمل در زمینه تهیه طرح" آمده است.

پی‌پی‌جی ۱۲، پیوست A (که به شکل کتابچه هم تهیه شده است)

## انتصاب هیأت و مسئولان بررسی عمومی

۲.۴۶ رئیس و دیگر اعضای هیأت از سوی وزیر منصوب می‌شوند. هزینه‌ها و حق‌الزحمه اعضای هیأت از سوی شورای شهرستان پرداخته می‌شود. وقتی مشاوره پیش از نمایش عمومی پایان یافت باید از دفتر منطقه‌ای وزارت محیط زیست و دفتر ولز برای رزرو جا دعوت شود.

۲.۴۷ دبیر هیأت و متصدی برنامه باید قبل از نمایش عمومی پیشنهادهای طرح ساختاری منصوب شوند. این دو نباید جزء اعضای دپارتمان برنامه‌ریزی محلی و یا از افراد دخیل در تهیه طرح ساختاری باشند. دبیر هیأت مسئول تهیه صورتجلسه برای هیأت است و به رئیس در تهیه گزارش هیأت یاری می‌رساند. کلیه تماس‌ها بین مرجع برنامه‌ریزی و رئیس / هیأت باید از طریق دبیر هیأت صورت گیرد. متصدی برنامه برای تدارک مقدمات اداری برگزاری رسیدگی عمومی همکاری می‌کند.

## انتخاب موضوعات و مشارکت کنندگان بررسی عمومی

۲.۴۸ مسئولیت انتخاب موضوعات برای بررسی با شورای شهرستان است. با وجود این، مراجع برنامه‌ریزی برای انتخاب موضوعات باید با رئیس هیأت و دیگر اعضا مشاوره کنند. دبیر هیأت برای ارائه پاسخ، هیأت را راهنمایی می‌کند.

پی‌پی‌جی ۱۲ و ضمیمه C بند ۱۹ که فهرست ملاک‌های انتخاب موضوعات را ارائه می‌کند.

۲.۴۹ انتخاب موضوعات، مبتنی بر بررسی ایرادها و اعتراض‌هایی است که بعد از نمایش عمومی طرح جمع‌بندی شده‌اند. با وجود این مهم آن است که فقط موضوعاتی انتخاب شوند که مراجع برنامه‌ریزی باید از طریق بحث عمومی از آنها آگاهی یابند. برخلاف آنچه در رسیدگی استعلام‌های طرح محلی صورت می‌گیرد، نقش بررسی عمومی، بررسی همه موضوعات مطرح شده در ایرادها و اعتراض‌ها نیست.

مقررات ۱۵

۲.۵۰ فهرست موضوعات انتخاب شده که برای مدت ۲۸ روز به‌منظور اظهار نظر عمومی انتشار می‌یابد، باید به‌دقت روشن شود. شوراهای

شهرستان باید آگاه باشند که استفاده آنها از اختیارات جدید به دقت زیر نظر قرار خواهد گرفت. آنها باید بی طرف ظاهر شوند.

۵۱. ۲ به طور کلی، گزینش مشارکت‌کنندگان تابع موضوعاتی است که انتخاب می‌شوند. معترضان انفرادی حق حضور ندارند. بررسی عمومی نباید به یک نوع رسیدگی استعلام‌های طرح محلی تبدیل شود. تکمیل فهرست مشارکت‌کنندگان، حاصل مشاوره مراجع برنامه‌ریزی با اعضای هیأت است. دستیابی به نوعی تعادل بین منافع توسعه و منافع حفاظت در رسیدگی عمومی، مطلوب است.

### ملاقات و اعلان عمومی قبل از بررسی عمومی

پی‌پی‌جی ۱۲، پیوست C بند ۴۲

۵۲. ۲ فهرست موضوعات مورد بررسی و کسانی که برای بررسی عمومی دعوت می‌شوند، باید ترجیحاً ۸ تا ۱۰ هفته قبل از شروع بررسی عمومی به نمایش و اعلان عمومی در آید. همچنین متصدی برنامه باید "یادداشت‌هایی را برای مشارکت‌کنندگان" تهیه کند. شورای چشایر، به-عنوان اعلان عمومی مضاعف، برگه راهنمایی آموزنده‌ای را در مورد آخرین بررسی عمومی خود تهیه کرد. این برگه راهنما اگرچه در سامانه قدیمی تهیه شده بود، اما نمونه‌ای از یک تجربه موفق برای شوراهای شهرستان در زمینه برگزاری بررسی عمومی محسوب می‌شود (نگاه کنید به گزیده طرح ۱۰).

۵۳. ۲ اگر انتظار می‌رود که بررسی عمومی مدتی به طول انجامد یا باعث مجادله شود، رئیس هیأت باید در پی برگزاری یک ملاقات مقدماتی غیررسمی با مشارکت‌کنندگان باشد. حضور در این ملاقات باید برای مطبوعات و مردم آزاد باشد. انتخاب کلی عناوین بررسی در ملاقات مقدماتی نمی‌تواند مورد بحث قرار گیرد. این ملاقات پایه‌ای برای تبیین و تشریح رویه‌ها، رفع تردیدها و طرح اندازی کلی یک برنامه مطمئن و استوار است.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه سازماندهی بررسی

#### عمومی

- انتخاب موضوعات را برای بحث در بررسی عمومی باید به دقت روشن کرد، به نحوی که حتی کمک به شوراهای شهرستان را در نظر گیرد.
- انتخاب شرکت‌کنندگان عموماً به موضوعات انتخابی بستگی دارد.
- توصیه‌های بیان شده در پی‌پی‌جی ۱۲، پیوست C «بررسی‌های عمومی: راهنمایی برای برنامه‌ریزان محلی» رعایت شود.



برخی اطلاعات و خلاصه‌ای از شرکت‌کنندگان و موضوعات برای بحث در بررسی عمومی طرح چشایر ۲۰۰۱ سپتامبر ۱۹۹۰

## ترتیب برگزاری بررسی عمومی، نهایی شد

وزارت محیط زیست ترتیب برگزاری بررسی عمومی را در چشایر نهایی کرده‌است. موضوع‌های مورد بحث و فهرست شرکت‌کنندگان تأیید شده‌است. شرکت‌کنندگان در هر جا که لازم بوده‌است توضیحات اضافی تهیه کرده‌اند.

شرکت‌کنندگان به‌طور معمول اطراف یک میز بزرگ می‌نشینند که قسمت انتهایی آن خاص هیأت بررسی است. همه افرادی که در هر یک از روزها در جلسه حضور خواهند یافت در یک جدول زمانی از قبل تعیین می‌شوند (برای آگاهی بیشتر صفحه ۲ را ببینید). معمولاً از شورای شهرستان خواسته خواهد شد تا با توجیه سیاست خود کار را آغاز کند. پس از این هر یک از دیگر شرکت‌کنندگان فرصت اظهار نظر درباره سیاست‌های شورای شهرستان را خواهند یافت. انتظار می‌رود که نظرات شرکت‌کنندگان در مورد طرح و دیگر بیانات مطرح شود. بحث‌ها بیشتر بر موضوع‌ها و نکات عمده متمرکز خواهد شد.

هیأت به‌دقت بحث‌ها را خواهد شنید و در مواقع ضروری پرسش‌هایی را مطرح خواهد کرد، تا اینکه تمامی موارد مهم مورد بحث قرار گیرد. این گفت‌وگو تا زمانی ادامه خواهد یافت که هیأت کلیه اطلاعات لازم را در آن زمینه خاص برای تصمیم‌گیری و تهیه گزارش برای ارائه به وزیر کسب کند. در این شرایط، فرآیند روی موضوع دیگری متمرکز خواهد شد.

بررسی عمومی، گام بعدی فرایند است. این طرح ساختاری شهرستان شما و راهبرد شما برای آینده است و هر کس در هر زمان می‌تواند برای شنیدن بحث‌ها حضور یابد. (برای اطلاع از جزئیات برنامه و شرکت در بررسی عمومی به داخل گزارش رجوع کنید.)

### چه چیزی در بررسی عمومی اتفاق می‌افتد؟

بررسی عمومی طرح، مجموعه‌ای از بحث‌ها در زمینه موضوعات برنامه‌ریزی خواهد بود که در طول چند ماه اخیر و در نتیجه اعلام نظرات به وزارت محیط زیست درباره طرح چشایر ۲۰۰۱ مطرح شده است. بحث‌ها از سوی رئیس هیأت هدایت می‌شود و نقش وی تضمین انجام بحث درباره موارد منتخب است. او تمام اطلاعات ضروری را برای ارزیابی طرح دارد و درباره آن به وزیر پیشنهاد می‌دهد.

شورای شهرستان در چند ماه اخیر بیشتر از طریق بررسی نظرات دریافت شده، گفت‌وگو با برخی از شرکت‌کنندگان و تهیه گزارش‌هایی در زمینه موضوع‌های ویژه، مشغول فراهم آوردن زمینه‌های برگزاری بررسی عمومی بوده‌است. در نتیجه، قرار است تغییراتی در سیاست‌های سند چشایر ۲۰۰۱ به هیأت بررسی پیشنهاد شود. (برای جزئیات بیشتر به داخل گزارش رجوع کنید.)

چند طرح محلی هم اکنون در معرض دید عموم هستند، مانند طرح چستر بزرگ، الزمیر پورت و نستون و وارینگتون. دیگر طرح‌های محلی نیز در حال بازنگری هستند. مهم این است که طرح چشایر ۲۰۰۱ هم اکنون به سرعت در حال تکمیل است و امید می‌رود که در سال جدید به تصویب وزیر رسد.

برای اطلاع از جزئیات کامل برنامه و تغییرات طرح و نیز آخرین اطلاعات درباره موضوعات و شرکت‌کنندگان.

**به داخل گزارش نگاه کنید ...**

مأخذ: شورای شهرستان چشایر ۱۹۹۰

## بازنگری طرح

۵۴. ۲ زمانی که طرح‌های ساختاری، طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه تهیه شدند، تأکید اصلی به بازنگری طرح‌ها و پایش اجرا و اثربخشی آنها برای تضمین مناسبت مداوم آنها معطوف خواهد شد. روش، زمان بندی و سرعت بازنگری اهمیت فزاینده خواهد یافت.

### چه چیزی سبب بازنگری می‌شود؟

۵۵. ۲ سبب اصلی بازنگری، نیازی است که همواره برای حفظ روزآمدی طرح‌ها و تضمین مناسبت آنها با مسائل وجود دارد. صورت‌بندی یا بازنگری راهنمای منطقه‌ای/ راهبردی، سبب بازنگری طرح‌های ساختاری و طرح‌های واحد توسعه خواهد بود. سیاست‌های ملی نیز مهم هستند؛ سرمایه‌گذاری در زیر ساخت‌های حمل و نقل جدید مانند سیاست فرودگاه‌های ملی یا خطوط راه آهن سریع‌السیر متصل به چانل تانل جزء موارد ویژه‌ای هستند که می‌توانند موجب بازنگری طرح شوند. پیش‌بینی‌های جدید جمعیت و خانوار نیز می‌توانند موجب بازنگری شوند.

۵۶. ۲ یکی از دلایل عمده بازنگری طرح‌های محلی، اصلاح یا جایگزینی طرح ساختاری است. حتی الامکان اینها باید تابع یک توالی منطقی باشند. در حال حاضر برخی طرح‌های محلی پیش از طرح ساختاری در حال تهیه هستند که این موضوع می‌تواند مشکلاتی در زمینه انطباق زمانی طرح‌ها ایجاد کند. در بازنگری طرح‌های ساختاری و محلی می‌توان به‌صورت همزمان، در جایی که ضرورت دارد، رویه‌ای سریع برای جایگزینی یا اصلاح طرح محلی در پیش گرفت.

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۱۴ - ۴ - ۱۵

### دوره‌های بازنگری باید چگونه باشد؟

۵۷. ۲ باید تعادلی بین نیاز به حفظ روزآمدی طرح و بازنگری‌های متوالی وجود داشته باشد. این دو می‌توانند باعث بروز مسائلی شوند. به‌طور کلی، بازنگری‌ها باید حداقل هر پنج سال یکبار صورت گیرد. البته به افق‌های زمانی طرح‌ها نیز بستگی دارد. طرح‌هایی که دارای افق‌های زمانی بسیار کوتاه هستند نیازمند روزآمد سازی بیشتری هستند. در گذشته برخی شوراهای شهرستان بازنگری‌های جزئی در طرح‌های ساختاری انجام می‌دادند که منجر به تعدد اسناد اصلاحی طرح می‌شد و حوزه‌های سیاستی مختلفی را پوشش می‌داد. این وضعیت باعث سردرگمی کاربران می‌شد.

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۴.۴

### گزینه‌های جایگزینی<sup>۱</sup> و اصلاح<sup>۲</sup>

۵۸. ۲ این موضوع بیشتر مربوط به طرح‌های ساختاری است، اگرچه رهنمودهای ارائه شده در پی‌پی‌جی ۱۲ در مورد همه طرح‌های توسعه است. یک طرح جایگزین شامل تعدادی از سیاست‌های جدید خواهد بود. کلیه سیاست‌های جدید در این گونه طرح‌ها ماکول به مشاوره و اعتراض احتمالی است. طرح اصلاحی به این معنی است که تنها برخی سیاست‌ها

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۶.۴



در آن تصحیح می‌شوند و سایر موارد بدون دستکاری باقی می‌مانند. فقط سیاست‌های تجدید نظر شده مشمول مشاوره و اعتراض هستند. مراجع برنامه‌ریزی باید بررسی کنند که آیا تغییرات پیشنهادی، بنیادی هستند یا نه. اگرچنین باشد جایگزینی طرح تنها راه ممکن است.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه بازنگری طرح

- طرح‌ها را باید روز آمد نگاه داشت.
- در بازنگری‌ها باید تغییرات سیاست‌های ملی و منطقه‌ای، نتایج پایش و آمار و برآوردهای جدید و مهم مد نظر قرار گیرند.
- بازنگری طرح محلی باید پس از بازنگری طرح ساختاری یا همزمان با آن صورت گیرد.
- به طور کلی بازنگری‌ها باید دست کم هر پنج سال یک‌بار صورت گیرد.
- بازنگری‌ها می‌تواند به اصلاحات یا جایگزینی کامل منجر شود؛ رویکرد انتخابی به شرایط محلی بستگی دارد.

### کنترل هزینه‌ها و استفاده از مشاوران

۵۹. ۲ مراجع برنامه‌ریزی طبیعتاً به کنترل هزینه‌های تهیه طرح می‌پردازند. تهیه‌کنندگان ممکن است بخواهند روش‌های زیر را برای دستیابی به هدف فوق مورد بررسی قرار دهند:

- ایجاد کارگروه‌هایی از اعضای شوراهای و مسئولان طرح توسعه و کنترل توسعه از ابتدا
- تجدید نظر در فنون مشاوره عمومی و بررسی رویکردهای هدف‌گرا برای مشاوره
- استفاده از اطلاعات برداشت شده موجود تا بیشترین حد ممکن
- انجام گفت‌وگوهای متمرکز با سازندگان عمده و گروه‌های اجتماع محلی قبل از اینکه رسیدگی به استعلام‌های طرح محلی اعتراض‌ها را مورد بررسی قرار دهد.
- ایجاد یک گروه تک منظوره و تعیین موعدهای نهایی: "سند کامل دشمن سند خوب است"!

۶۰. ۲ چنانچه مراجع برنامه‌ریزی محلی دانش لازم را نداشته باشند، یا فاقد تخصص ویژه‌ای باشند و یا کمبودی در زمینه پرسنل مناسب دیده شود، مشاوران می‌توانند نقش عمده‌ای ایفا کنند. وارویکشایر جنوبی از مشاوران برای سنجش اثرات توسعه‌های عمده بر نیازمندی به زیرساخت‌های جدید و اثرات آنها بر بازار مسکن و اقتصاد

محلی استفاده کرد. بابرگ خواستار توصیه‌های مشاوره برای تدوین راهبردهایی در زمینه مراکز شهری و گردشگری بود. این دو، نمونه‌ای از مراجع برنامه‌ریزی‌اند که خریدار تحلیل کامل هستند. مشاوران به‌طور کلی، زمانی به بهترین نحو مورد استفاده قرار می‌گیرند که گزارش خلاصه روشنی تهیه شود و رابطه نزدیکی بین مسئولان در طول مطالعه وجود داشته باشد. استفاده از مشاوران برای تهیه یک طرح کامل عموماً استثناست تا یک قاعده معمول. شورای بخش ایست کمبریج شایر از مشاوران در همه مراحل استفاده کرده و اکنون توافق کرده است تا این ترتیب را در مراحل رسیدگی به اعلام‌های طرح نیز ادامه دهد.

### منابع مفید

*Access to Decision Makers: A Case Study in Local Planning* ,  
C D Adam and G P Pawson, Department of Planning and  
Landscape, University of Manchester (forthcoming)

*Development Plans – What You Need to Know*, DoE, 1992

*Development Plans – What You Need to Know*, WO, 1992

*PPG12, Planning Policy Guidance: Development Plans and  
Regional Planning Guidance*, DoE , HMSO, 1992

*PPG12 (Wales), Planning Policy Guidance: Development Plans  
and Strategic Planning Guidance in Wales*, WO, 1992

*Places, People and Policies: Plan- Making in the 1990's*, P Healey  
, *Local Government Policy Making* 17(2), pp 29-39, 1990

*Policy Process in Land Use Planning* , P Healey , *Policy and  
Politics* 18(1) , pp 91 – 103 , 1990

*The British Planning System and Managing the Urban  
Environment* , P Healey , *Town Planning Review* 59(4), pp 387-  
417, 1988

*Town and Country Planning (Development Plan) Regulations  
1991*, SI 1991 No 2794 , HMSO

# محتوای طرح‌ها

## مضمون اصلی طرح‌ها چیست؟

۳.۱ در مورد جزییات سیاست‌های هر طرح توسعه به طور جداگانه نمی‌توان توصیه‌ای دقیق ارائه کرد. این سیاست‌ها باید به‌نحوی تعیین شوند که شرایط محلی محدوده طرح و اولویت‌های مراجع مربوط را منعکس کنند. الزامات قانونی در مورد مشاوره، که در قانون ۱۹۹۰ و در مقررات آمده است، با رهنمودهایی درباره محتوای طرح‌های توسعه در مجموعه یادداشت‌های راهنمای سیاست برنامه‌ریزی تکمیل شده است.

پی‌پی‌جی ۱۲، فصل ۵ و ضمیمه F

۳.۲ به‌طور کلی، عمل صحیح ایجاب می‌کند که طرح‌ها شامل عناصر زیر باشند:

- بیانیه راهبرد
- تدوین اهداف دقیق
- تدوین سیاست‌هایی برای موضوع‌های اصلی
- تدوین سیاست‌هایی برای سایر موضوع‌های مربوط به شرایط ویژه محلی

۳.۳ در این فصل، توصیه‌هایی درباره مسائل مرتبط زیر نیز مطرح می‌شود:

- سطح مناسب جزییات طرح
- انعکاس تأثیرات مسائل اقتصادی، اجتماعی و محیط زیست بر کاربری زمین

## بیانیه‌های راهبرد

۳.۴ تحقیقات نشان می‌دهد که استفاده‌کنندگان طرح، طرح‌هایی را ترجیح می‌دهند که دارای چارچوبی کاملاً مشخص برای توسعه جدید باشند. بیانیه روشن راهبرد منتخب، بهترین روش برای ارائه زمینه‌ای است که در آن سیاست‌های طرح را می‌توان درک کرد. اما در بسیاری از طرح‌ها به این موضوع توجه کافی نمی‌شود.

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۷.۳  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بند ۷.۴

## راهبرد طرح از چه چیز تشکیل می‌شود؟

- ۳.۵ راهبرد دارای دو عنصر اصلی است:
- مجموعه‌ای از اصول راهنما برای نشان دادن جهت‌گیری‌های اصلی طرح
  - توصیف جغرافیایی برای نشان دادن نحوه در نظر گرفتن رشد جدید
- ۳.۶ اصول راهنما معمولاً شامل اهداف کلی است و بیان می‌کند که چه چیز و چرا اهمیت دارد. طرح محلی هارلو نمونه خوبی در این زمینه ارائه می‌دهد (مثال ۲).

۳.۷ سپس بیانیۀ راهبرد باید تشریح کند این اهداف چگونه تحقق می‌یابند. بدیهی است که باید میان راهبرد و سیاست‌های طرح ارتباط روشنی وجود داشته باشد. در طرح ساختاری جایگزین کلیولند، فشرده‌ای از راهبرد آن بیان شده است (مثال ۳).

۳.۸ گنجانیدن بیانیۀ راهبرد جغرافیایی، معمولاً اقدام تثبیت شده‌ای برای طرح‌های ساختاری است؛ با وجود این، دیاگرام اصلی به معرفی راهبرد کلی اختصاص می‌یابد. البته، قرار دادن بیانیۀ راهبرد در آغاز طرح‌های محلی و بخش اول طرح‌های واحد توسعه نیز به عنوان عملی صحیح محسوب می‌شود. طرح واحد توسعهٔ بارنت (پیش‌نویس نمایش عمومی)، مثال خوبی در این زمینه است (مثال ۴).

### اقدام در چارچوب فرادست

۳.۹ در صورت‌بندی هر راهبرد، یک عنصر مهم توسط طرح یا رهنمود فرادست تعیین خواهد شد. عامل تعیین‌کننده در طرح‌ها، حجم مسکن جدیدی است که در یک دورهٔ مشخص در نظر گرفته می‌شود. این عامل از رهنمود منطقه‌ای از طریق طرح‌های ساختاری به طرح‌های محلی، یا در مورد طرح‌های واحد توسعهٔ بخش کلانشهری، از رهنمود راهبردی از طریق بخش اول به بخش دوم طرح می‌رسد.

۳.۱۰ عنصر انتخاب در تهیهٔ طرح عمدتاً با اولویتی که به مقولۀ توسعه در مقابل حفاظت و به ویژه در طرح‌های محلی، با مکان‌هایی که برای رشد جدید انتخاب می‌شوند ارتباط می‌یابد. انتخاب یک راهبرد، انتخاب‌های سیاسی را دربارهٔ نقشی که یک ناحیۀ ویژه باید ایفا کند دربرمی‌گیرد. مداخلۀ اعضای منتخب در صورت‌بندی راهبرد، می‌تواند درجهٔ تعهد آنان را به راهبرد افزایش دهد.

۳.۱۱ این نکته اهمیت دارد که طرح‌ها دربردارندۀ تفسیر محلی چارچوبی هستند که از فرادست دریافت می‌شوند و فقط بازگوی سادهٔ آن نیستند. اگر تفاوت‌های چشمگیری در تعبیر رهنمود منطقه‌ای یا راهبردی وجود داشته باشد، مشاورۀ سریع با دفتر منطقه‌ای وزارت محیط زیست یا دفتر ولز باید راهی به پیش ارائه کند (نگاه کنید به مبحث مسائل هماهنگی در فصل ۲).

### آزمون امکان سنجی راهبردها

۳.۱۲ تهیه کنندگان طرح‌ها باید هنگامی که راهبردی را تدوین می‌کنند به دسترس‌پذیری احتمالی منابع توجه داشته باشند. این به معنای برآورد واقع بینانه از تقاضا برای کاربری‌های مختلف زمین و همچنین دسترس‌پذیری منابع مالی بخش خصوصی و عمومی است.

### مثال ۲:

#### اهداف در طرح محلی هارلو، پیش‌نویس نمایش عمومی، اکتبر ۱۹۹۰

- جلوگیری از کاهش جمعیت شهر و رفع عدم توازن سنی؛
- تأمین نیازهای مسکن محلی هارلو؛
- تأمین نیازهای کسانی که از نظر شغلی وابسته به شهر هستند.
- ایجاد توازن میان نیاز به توسعه و نیاز به حفظ کیفیت محیط‌زیست؛
- توسعه نقش محلی و زیر منطقه‌ای هارلو در زمینهٔ اشتغال، مراکز خرید، اوقات فراغت و خدمات؛
- استفاده بهینه از منابع کمیابی همچون زمین، منابع مالی و نیروی کار؛
- تأمین فرصت‌های برابر یکی از اجزای اصلی طرح محلی را تشکیل می‌دهد.

صفحه ۱۸

### مثال ۳:

#### بیانیۀ راهبرد، طرح ساختاری جایگزین کلیولند، مصوب نوامبر ۱۹۹۰

راهبرد طرح ساختاری کلیولند، "رشد شهری فشرده" عنوان می‌شود. جوهر اصلی این راهبرد، توسعه غالب در مجموعه شهری، به‌همراه توسعه‌های جدید در چند محوطۀ وسیع در حاشیه محدوده ساخته شده است. فضاهای سبز از حومه شهر به درون نواحی ساخته شده گسترش می‌یابد و اراضی آن به کاربری‌های نیازمند فضای باز اختصاص می‌یابد.

صفحه‌های ۵-۶

۳.۱۳ برنامه‌ریزان باید مطمئن باشند که تأسیسات زیربنایی موجود یا پیشنهادی دارای ظرفیت لازم برای رشد پیشنهادی از نظر حجم و مکان مورد نظر خواهند بود. این موضوع برای برنامه‌ریزان ساختاری از لحاظ هرگونه رشد پیشنهادی کلان اهمیت خواهد داشت. اهمیت تأمین تأسیسات زیربنایی در گذشته همیشه مورد توجه کامل قرار نگرفته است و باید به این موضوع توجه بیشتری شود. این نکته نشان‌دهنده نیاز به ارتباط نزدیک با شرکت‌های خدمات رفاهی، مؤسسه‌های حمل و نقل و سایر مؤسسه‌های تأمین‌کننده خدمات مانند بهداشت و آموزش است. طرح‌های توسعه باید بر برنامه‌های سرمایه‌گذاری در زمینه تأسیسات زیربنایی تأثیر گذارد.

۳.۱۴ مقتضیات برنامه‌های مراجع محلی، برنامه‌های شرکت‌ها و راهبردهای توسعه اقتصادی از نظر منابع، غالباً بر راهبرد طرح تأثیر خواهند گذاشت. ارجاع به این تأثیرات باید به متن پشتیبان محدود شود و نباید بخشی از سیاست‌ها یا پیشنهادها را تشکیل دهد.

### آیا راهبردهای جایگزین باید مورد توجه قرار گیرند؟

۳.۱۵ هنگام مشاوره پیش از مرحله نمایش عمومی، بهتر است گاهی اوقات به سطوح جایگزین رشد یا الگوهای مکانی در قالب راهبرد طرح فرادست و یا رهنمود راهبرد یا منطقه‌ای توجه شود. این موضوع ممکن است در ناحیه‌هایی مطرح شود که به تازگی در معرض تغییر شرایط مانند بهبود دسترسی‌پذیری پس از سرمایه‌گذاری کلان در زمینه حمل و نقل قرار گرفته‌اند. انتخاب‌های درست درباره نقشی که یک ناحیه باید در آینده ایفا کند و تأثیر روندهای اقتصادی و میزان خانه‌سازی بر سطوح خالص مهاجرت، استفاده از رویه جایگزینی طرح را به جای اصلاح طرح ایجاد می‌کند.

۳.۱۶ نمونه خوبی از توجه به راهبردهای جایگزین در طرح ساختاری وارویک شایر ارائه شده است. دو گزینه درباره میزان رشد اشتغال با اثرات حاصل از آن بر تقاضای مسکن مورد توجه قرار گرفته است. راهبرد منتخب با مضمون زیست‌محیطی بر مبنای گزینه A برای مسکن و گزینه B برای اشتغال بوده است (به گزینه طرح ۱۱ نگاه کنید).

۳.۱۷ توجه به راهبردهای جایگزین، فقط زمانی مناسب است که راهبرد موجود نامناسب باشد، یا زمانی که بازنگری طرح تغییرات عمده‌ای را در راهبرد موجود نشان دهد. همچنین بحث درباره راهبردهای جایگزین با اعضای منتخب، پیش از اینکه در معرض عموم قرار گیرند، کار پسندیده‌ای است.

۳.۱۸ در نظر گرفتن راهبردهای جایگزین باید به مراحل پیش از نمایش عمومی محدود شود. گزینه‌ها نباید در مرحله نمایش عمومی ظاهر شوند، اما می‌توان به خلاصه ملاحظاتی که در مورد گزینه‌ها تدوین شده‌اند در یادداشت تبیینی یا گزارش توجیهی مستدل اشاره کرد.

### مثال ۴:

#### بیانیه راهبرد، طرح واحد توسعه بارنت، پیش‌نویس نمایش عمومی، نوامبر ۱۹۸۹

یکی از اصول راهنمای طرح واحد توسعه بارنت، "اتخاذ سیاست‌هایی برای حمایت از الگوی توسعه متوازن و چند مرکزی بخش است".

این سیاست‌ها بر پایه مراکز موجود و سایر مکان‌های مناسبی است که در طرح شناسایی شده‌اند و مکان‌هایی که در طول دوره طرح در دسترس قرار خواهند گرفت. اگر این اصل دنبال شود و تأثیرات بیرونی عمده‌ای دخالت نکنند، این بخش به سوی نیل به نیمرخ متوازن‌تر کاربری زمین پیش خواهد رفت.

صفحه ۱۸

### در نظر گرفتن راهبردهای جایگزین

سازندگان می‌دانند که وارویک‌شایر در مرکز شهر قرار دارد و قلب شبکه ارتباطات ملی است. M40، تونل چانل، پیوند A1/M1 و جاده کمکی شمال بیرمنگام، همه برای ایجاد تغییر فشار می‌آورند. ما چه بخواهیم و چه نخواهیم، وارویک‌شایر در کانون اصلی فشارهای توسعه اقتصادی قرار دارد. همچنین مهم نیست که ما چقدر تلاش کنیم تا فشار برای خانه‌سازی محدود شود؛ جذابیت وارویک‌شایر به قدری است که مردمی که به آن وارد می‌شوند بیش از کسانی هستند که از آن خارج می‌شوند و اینان با اهالی محلی در بازار مسکن رقابت خواهند کرد.

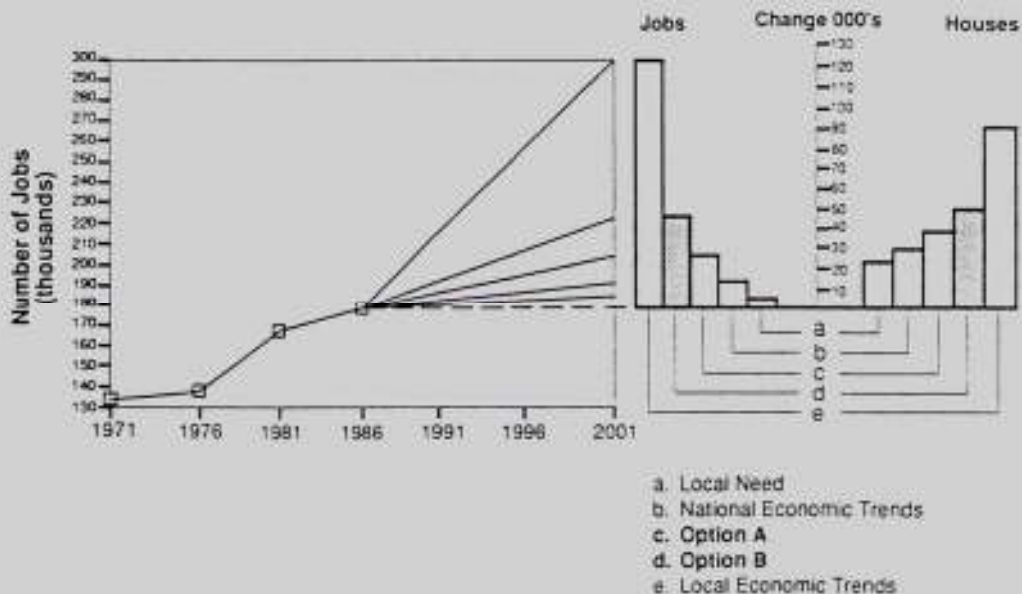
با وجود تمایل بعضی‌ها، ما نمی‌توانیم این پل متحرک را متوقف کنیم و چیزی را که در پیرامون مان می‌گذرد نادیده بگیریم. درعین حال نباید تسلیم فشارهای نامحدود توسعه شویم. در غیر این صورت، خطر تخریب مشخصاتی که وارویک‌شایر را جذاب می‌کند وجود دارد. این دو دیدگاه افراطی‌اند و هیچ کدام در جهت منافع وارویک‌شایر نیست.

### گزینه‌ها

گزینه‌ها از تحلیل روندهای اقتصادی و مسکن مشتق شده‌اند.

پیش‌بینی‌های اشتغال، دامنه گسترده‌ای از امکانات را نشان داده‌اند. اگر میزان رشد شهرستان نسبت به میزان رشد کشور تا سال ۲۰۰۱ حفظ شود تعداد مشاغل در طول ۱۹۸۶-۲۰۰۱ بیش از ۱۲۰,۰۰۰ مورد افزایش خواهد یافت. این وضعیت تقاضایی برای ۹۰,۰۰۰ خانه دیگر به وجود می‌آورد، همراه با جمعیت بسیاری که برای به عهده گرفتن مشاغلی که برای آنها تقاضای محلی وجود ندارد به این شهرستان می‌آیند. از سوی دیگر، اگر اقتصاد محلی بخواد فقط در سطح میزان پیش‌بینی‌شده کشور رشد کند، تعداد مشاغل در دوره ۱۹۸۶-۲۰۰۱ فقط ۱۷,۰۰۰ شغل افزایش می‌یابد که این تعداد نیاز به ۳۰,۰۰۰ مسکن را به دنبال خواهد داشت.

### ارتباط بین مشاغل و مسکن



مأخذ: طرح ساختاری وارویک‌شایر، یادداشت تبیینی، ژانویه ۱۹۹۰

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه راهبرد

- همه طرح‌های توسعه باید دارای بیانیه راهبرد روشنی باشند.
- راهبرد باید نشان دهد چه چیز مهم است، چرا مهم است و چگونه به دست می‌آید.
- بیانیه راهبرد روشن، زمینه درک سیاست‌ها را برای استفاده‌کنندگان طرح فراهم می‌سازد.
- راهبرد را می‌توان به عنوان مجموعه‌ای از اصول راهنما و برحسب یک الگوی جغرافیایی بیان کرد.
- راهبرد باید به راهنمای ملی و منطقه‌ای توجه کند و در مورد طرح‌های محلی باید چارچوب تعیین شده در طرح ساختاری را در نظر گیرد.
- راهبردهایی که در طرح‌های توسعه تعیین می‌شوند می‌توانند مؤثرتر از گذشته بر سرمایه‌گذاری در زمینه زیر ساخت‌ها تأثیر بگذارند.
- راهبردهای جایگزین را می‌توان به نحو سودمندی در مرحله پیش از نمایش عمومی تهیه طرح یا بازنگری اساسی مورد توجه قرارداد.

## تدوین اهداف عملیاتی

۳.۱۹. اهداف عملیاتی طرح به جای اینکه آشکارا بیان شوند اغلب در بیانیه‌های کلی مقدماتی پنهان می‌شوند. این بخش در پی آن است تا با استفاده از مثال، معنای اهداف عملیاتی، تفاوت آنها با اهداف کلی‌تر و رابطه آنها را با پیش‌روشن کند.

## اهداف عملیاتی چگونه از اهداف کلان متمایز می‌شوند؟

۳.۲۰. اهداف عملیاتی، مشخص‌تر از اهداف کلان هستند. اهداف کلان فرادست، جهت‌گیری کلی دارند و به عنوان اظهارات بسیار انتزاعی از رفاه و سعادت، شالوده راهبرد پیشنهادی را تشکیل می‌دهند. اهداف عملیاتی، چارچوب تفصیلی‌تری را تشکیل می‌دهند که سیاست‌ها درون آن تدوین می‌شوند و موفقیت کمی و کیفی اجرای سیاست را، با آن می‌توان آزمون کرد. به عنوان یک قاعده کلی، همواره باید تعداد اهداف عملیاتی بیش از اهداف کلان باشد؛ هر چند هر هدف کلان بیش از یک هدف عملیاتی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. طرح واحد توسعه هانسلو (مثال ۵) نمونه خوبی از تفاوت و رابطه میان اهداف کلان و اهداف عملیاتی است.

## مثال ۵:

### تمایز اهداف کلان از اهداف عملیاتی، طرح واحد توسعه هانسلو، پیش‌نویس نمایش عمومی، نوامبر ۱۹۹۱

پنج هدف کلی (که در طرح هانسلو اصول کلی نامیده می‌شوند) بر پایه توصیه‌های راهبردی، خطوط کلی بخش، یادداشت‌های کاربری زمین هانسلو و دو معیار اصلی برای مدیریت تغییرات ترسیم شده است. اولین هدف کلی "حفاظت و بهبود محیط ساخته شده و طبیعی هانسلو و مدیریت مرحله گذار میان نواحی شهری و نیمه روستایی آن است".

این هدف کلان زیست محیطی پیش از تبدیل به سیاست‌های تفصیلی کنترل توسعه، به نه هدف عملیاتی تبدیل شده است. اهداف عملیاتی زیست-محیطی عبارت‌اند از:

هدف عملیاتی ۱. حفظ و تقویت نواحی با منظر ارزشمند، نواحی حفاظتی و ساختمان‌های ثبت شده، بهبود نواحی فقیر زیست‌محیطی و بهبود دسترس‌پذیری و امنیت در محیط ساخته شده.

هدف عملیاتی ۲. حفاظت، مراقبت و تقویت میراث باستانی بخش.

هدف عملیاتی ۳. بهبود و توسعه دسترس‌پذیری و امنیت محیط طبیعی و محیط ساخته شده.

هدف عملیاتی ۴. مراقبت، نگهداری و بهبود تسهیلات، ارزش‌های بوم شناختی و تفریحی کمربند سبز، اراضی باز ناحیه کلانشهری و سایر فضاهای باز.

هدف عملیاتی ۵. مراقبت، تقویت و ایجاد سایت‌های با اهمیت علمی ویژه، ذخیره طبیعت محلی و سایر نواحی با اهمیت حفاظت طبیعی

هدف عملیاتی ۶. ارتقای کاربردهای مناسب و بهبود ویژگی‌های منابع آب بخش.

هدف عملیاتی ۷. مراقبت از ساکنان و شاغلان بخش در مقابل آثار زیان آور محیط، ناشی از سروصدا، زمین‌های آلوده و آلودگی‌های عمومی محیط زیست.

هدف عملیاتی ۸. ارتقای حفاظت منابع و انرژی، به ویژه از طریق توانمندسازی و تأمین تسهیلات برای بازچرخه‌های پسماندها و سایر منابع.

هدف عملیاتی ۹. حفاظت محیط و مطبوعیت بخش، با توجه به تقاضای موجود برای آب مصرفی در منطقه لندن.

## چرا اهداف عملیاتی مفید هستند؟

۳.۲۱ در بسیاری از طرح‌ها اهداف عملیاتی تفکیک نمی‌شوند. در طرح‌های ساختاری و طرح‌های واحد توسعه، نسبت به طرح‌های محلی، توجه صریح‌تری به این اهداف شده است. در هر حال تعریف و تصریح آنها به انواع طرح‌ها بستگی دارد.

۳.۲۲ اهداف عملیاتی سه کارکرد اصلی دارند:

- تثبیت مقاصد درازمدت شورا
- تأمین رهنمود روشنی برای توسعه و ارزیابی سیاست‌های جایگزین
- نقش آنها به عنوان معیاری برای میزان موفقیت سیاست‌ها.
- ساختار اقتصادی
- ساختار اجتماعی
- الگوی سکونتگاهی
- محیط زیست

۳.۲۳ اهداف عملیاتی را می‌توان مانند طرح ساختاری دورست (به جز جنوب شرق) در فصل جداگانه‌ای در آغاز طرح قرار داد. در مورد طرح‌های واحد توسعه، آنها را می‌توان در یک بخش مقدماتی در قسمت اول طرح قرار داد. آنها ممکن است در فصل‌های موضوعی برای معرفی سیاست‌های ویژه مفید واقع شوند. در این حالت رابطه میان سیاست‌ها و اهدافی را که سیاست‌ها قرار است به آنها دست یابند می‌توان به‌طور روشن نشان داد. به همین ترتیب، همچنان که هر هدف کلان ممکن است بیش از یک هدف عملیاتی را تحت تأثیر قرار دهد، هر هدف عملیاتی نیز ممکن است تعدادی سیاست را شکل دهد. بنابراین تعداد بیشتری سیاست نسبت به هر هدف عملیاتی وجود خواهد داشت. این قالب در طرح ساختاری وارویک‌شایر (دومین اصلاحیه ارائه شده) و طرح واحد توسعه هانسلو (پیش‌نویس مشاوره) به کار رفته است.

۳.۲۴ اهداف عملیاتی را می‌توان مانند آنچه در مثال ۶ دیده می‌شود به‌طور سودمندی دسته‌بندی کرد. تحقیقات اخیر در مورد اثر بخشی برنامه‌ریزی کاربری زمین، رویکرد " تابلوی توازن " را برای ارزیابی پیشرفت طرح‌ها توصیه می‌کنند. یک دسته‌بندی سه‌گانه از اهداف عملیاتی پیشنهاد می‌شود که هدف کلی آنها عبارت‌اند از:

- تأمین نیازهای رشد و توسعه اقتصادی
- نگهداری و بهبود مطبوعیت محلی و کیفیت زندگی
- حفاظت ارزش‌های محیط زیست

۳.۲۵ دسته‌بندی اهداف عملیاتی به قصد متمایز کردن فشارهای رقیب برای رشد و تولید اقتصادی، مطبوعیت و مصرف روزمره و حفاظت زیست‌محیطی درازمدت به کار می‌رود. ممکن است بین تحقق این مجموعه از اهداف عملیاتی کاملاً تعارض وجود داشته باشد و این باید به روشنی در تهیه طرح مشخص شود. چون روشی که بر اساس آن یک طرح شکل می‌گیرد پاسخی است به فشارهای رقیب، اولویت‌های سیاسی و طبیعت ناحیه محلی. تعیین و تنظیم اهداف عملیاتی باید در زمینه محلی صورت گیرد.

## مثال ۶:

دسته بندی اهداف عملیاتی طرح ساختاری دورست (به جز جنوب شرقی)، اصلاحیه دوم، ۱۹۹۱

طرح ساختاری دورست (به جز جنوب شرقی) ۱۶ هدف عملیاتی را در چهار سرفصل زیر دسته‌بندی کرده است:

- پیش‌نویس نمایش عمومی طرح واحد توسعه هانسلو، نوامبر ۱۹۹۱، ۳۶ هدف عملیاتی را در هفت سرفصل زیر دسته‌بندی کرده است:
- محیط زیست
- اشتغال [شامل گردشگری]
- مسکن
- اجتماع محلی و تسهیلات اجتماعی
- امور تجاری
- حمل و نقل
- اجرا و منابع



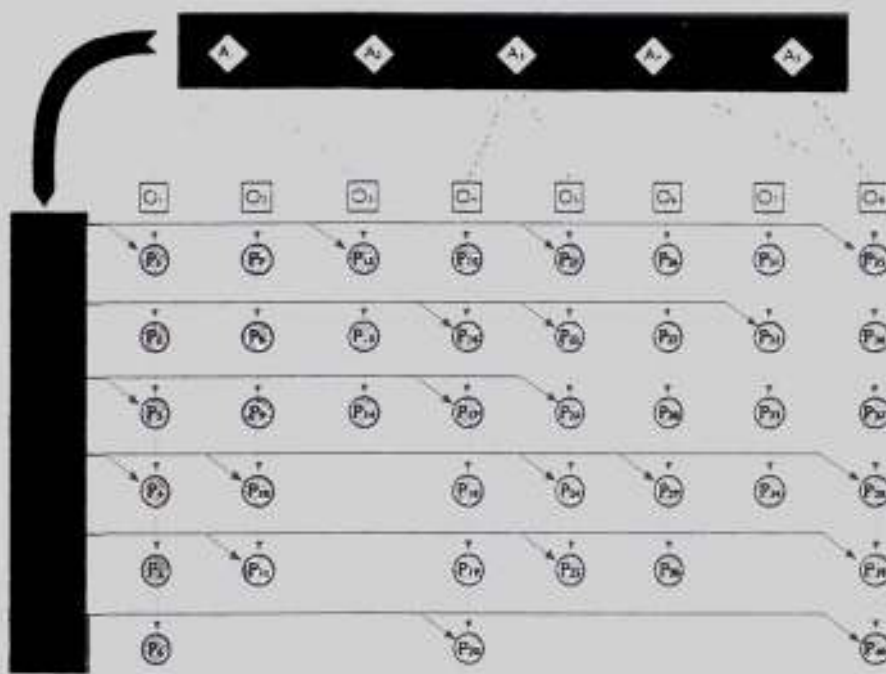
## راهبرد، اهداف عملیاتی و سیاست‌ها

۳.۲۶ راهبرد، اهداف عملیاتی و سیاست‌ها را باید به‌گونه‌ای تنظیم کرد که طرح معرف یک بیانیه یک‌دست و منسجم باشد. دیاگرام صفحه بعد روشی را نشان می‌دهد که گویای ایجاد پیوندهای مختلف میان این عناصر است. راهبرد، همان‌طور که در بند ۵.۳ اشاره شد مرکب از دو بخش است: بیان اهداف کلان و راهبرد جغرافیایی که تحت تأثیر آن اهداف شکل می‌گیرد. اهداف کلان، اهداف عملیاتی مشخص‌تری را شکل می‌دهند. اهداف عملیاتی نیز به‌نوبه خود چارچوب تفصیلی‌تری را فراهم می‌سازند که در آن سیاست‌های مشخص جای می‌گیرند. برخی از سیاست‌ها نیز به وسیله راهبرد جغرافیایی شکل می‌گیرند، در حالی که سایر سیاست‌ها کل طرح را پوشش می‌دهند و دارای بعد فضایی خاصی نیستند.

۳.۲۷ اجرا، پایش و بازنگری، فرایند تهیه طرح را تکمیل می‌کنند و اینها به صورت مکرر با راهبرد، اهداف عملیاتی و سیاست‌ها ارتباط می‌یابند. مثلاً سیاست‌ها باید در مقابل اهداف عملیاتی طرح پایش شوند و هر دو باید به‌نحوی تعیین شوند که سنجه‌ها یا مقاصد عملکرد آنها را بتوان به‌سادگی تنظیم کرد. این موضوع در فصل ۵ به‌طور کامل مطرح خواهد شد.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه اهداف عملیاتی

- اهداف عملیاتی را باید به روشنی بیان کرد و آنها را از اهداف کلی‌تر متمایز ساخت.
- اهداف عملیاتی باید:
  ۱. مقاصد دراز مدت را مشخص کنند.
  ۲. چارچوبی برای تدوین سیاست‌ها فراهم سازند.
  ۳. ایجاد سنجه‌های عملکرد را به‌عنوان وسیله‌ای که با آن بتوان سیاست‌ها را ارزیابی کرد امکان‌پذیر سازند.
- اهداف عملیاتی را می‌توان به‌طور سودمندی دسته‌بندی کرد تا تفکر موجود در پس راهبرد طرح را منعکس کنند. معمولاً برای هر سرفصل موضوعی طرح، تعدادی اهداف عملیاتی وجود دارد.



راهنما

- راهبرد 
- اهداف کلان 
- اهداف عملیاتی 
- سیاست‌ها 

مثال

- هدف کلان A<sub>3</sub> بیانیه‌ای دربارهٔ حفاظت و بهبود محیط ساخته شده و محیط طبیعی است.
- راهبرد جغرافیایی بر توسعهٔ جدید در ناحیه ساخته شده موجود و جلوگیری از ادغام به‌وسیله مجموعه‌ای از زنجیره‌های سبز تأکید می‌کند.
- هدف عملیاتی O<sub>4</sub> بهبود و توسعه دسترسی به محیط ساخته شده و محیط طبیعی است.
- سیاست P<sub>16</sub> تعیین منطقه حفاظت شدهٔ طبیعت محلی در محل (X)، که در لبه ناحیه ساخته شده قرار دارد و یکی از پیوندهای زنجیره‌های سبز را تشکیل می‌دهد.

## موضوع‌هایی که باید در طرح‌ها گنجانده شوند

قانون ۱۹۹۰، بخش‌های (۳A) ۱۲ و (۳) ۱۳ و  
۳۶(۳)

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵.۹

۳.۲۸ قانون ۱۹۹۰ ایجاب می‌کند که طرح‌های ساختاری، طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه در بردارنده سیاست‌هایی برای توسعه و کاربری زمین شامل سیاست‌هایی برای حفاظت زیبایی طبیعی و مطبوعیت زمین، بهبود محیط فیزیکی و مدیریت ترافیک باشند. رهنمود حکومتی نیز فهرست موضوعاتی را که باید در طرح‌های ساختاری و قسمت اول طرح‌های واحد توسعه گنجانده شوند تعیین می‌کند. رهنمود جداگانه‌ای برای طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه ارائه نشده است، زیرا موضوع‌هایی که در طرح ساختاری یا قسمت اول طرح واحد توسعه دیده می‌شوند، باید در طرح‌های تفصیلی تری که لازم است هماهنگی کلی داشته باشند وارد شوند.

## موضوع‌های کلیدی طرح‌های ساختاری و قسمت اول طرح‌های واحد توسعه

۳.۲۹ فهرست موضوعات کلیدی در پی‌پی‌جی ۱۲ تعیین شده است. این دستور کار برای سایر بازنگری‌های طرح ساختاری و تهیه قسمت اول طرح واحد توسعه تنظیم شده است. در حالی که ممکن است در موارد خاص توجیهی برای گسترش دامنه طرح‌ها وجود داشته باشد، وزیر محیط-زیست مداخله برای حذف سیاست‌های راجع به سایر موضوعات، یا سیاست‌هایی را که بیش از حد تفصیلی هستند مورد توجه قرار خواهد داد.

۳.۳۰ فهرست نه موضوع کلیدی در ستون روبه‌رو به عنوان یادآوری بیان می‌شود.

۳.۳۱ مقررات، مراجع برنامه‌ریزی را ملزم می‌کند که در تهیه طرح‌های توسعه به ملاحظات اقتصادی، اجتماعی و محیط زیست توجه کنند. این ملاحظات باید در اهداف عملیاتی مرجع محلی گنجانده شود و از این رو باید به جای اینکه مبنای موضوعات کلیدی اضافی را تشکیل دهد کاملاً در سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح انعکاس یابد. روش‌هایی که می‌توانند بر سیاست‌ها تأثیر گذارند در ادامه این فصل مورد بحث قرار خواهند گرفت.

۳.۳۲ ساده‌ترین راه برای اینکه طرح‌ها موضوعات فهرست شده را پوشش دهند این است که این فهرست را در تعیین سرفصل‌های هر بخش دنبال کنند. اخیراً چندین اصلاحیه و جایگزین طرح ساختاری این کار را انجام داده‌اند؛ اما بعضی از مقوله‌ها را در دومین و چهارمین حوزه‌های موضوعی جدا کرده‌اند. طرح ساسکس غربی، هر چند قبل از اینکه انرژی به عنوان یکی از موضوعات راهبردی به این فهرست اضافه شود تهیه شده است، نمونه خوبی در زمینه عمل صحیح است (مثال ۷). رویکردهای دیگری نیز امکان پذیر است. طرح ساختاری هرتفورد شایر از سرفصل‌هایی استفاده می‌کند که تأکید بسیار بر مقوله‌های زیست محیطی دارند، در حالی که طرح ساختاری کیلونند اهمیت مقوله‌های احیا را منعکس می‌کند. بعضی از کاربران این دو طرح، و اغلب کسانی که نیاز داشتند اطلاعات را به سرعت از مجموعه وسیعی از طرح‌ها پیدا کنند، این قالب‌ها را گیج‌کننده یافته‌اند.

## موضوع‌های کلیدی راهبردی برای طرح‌های ساختاری و قسمت اول طرح‌های واحد توسعه

- ۱) مسکن، شامل پیش‌بینی تعداد و مسکن جدید در هر منطقه
  - ۲) کمربند سبز و حفاظت محیط طبیعی و ساخته شده
  - ۳) اقتصاد روستایی
  - ۴) اقتصاد شهری، شامل توسعه‌های عمده صنعتی، تجاری، خرده‌فروشی و سایر توسعه‌های مولد اشتغال و درآمد زا
  - ۵) حمل و نقل راهبردی و امکانات بزرگراهی و سایر تجهیزات زیرساختی
  - ۶) کار معدنی [شامل از بین بردن پسماند معدنی] و حفاظت منابع معدنی
  - ۷) جمع‌آوری و دفع پسماند، احیا و استفاده مجدد از زمین
  - ۸) گردشگری، فراغت و تفریح
  - ۹) تولید انرژی، شامل انرژی‌های تجدید پذیر
- یادداشت ۱: در پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز) به‌عنوان موضوع کلیدی قلمداد نشده است.

مأخذ: PPG12، بند ۵.۹

## موضوع‌های اصلی طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه

مثال ۷:  
موضوعاتی که در دومین بازنگری طرح  
ساختاری ساسکس غربی ۱۹۹۱، مورد  
توجه قرار گرفته‌اند.

- مقدمه  
۱. راهبرد کلی  
۲. حومه شهر  
۳. محیط ساخته شده  
۴. حمل و نقل  
۵. مسکن  
۶. تجارت، صنعت و انبارداری  
۷. خرید  
۸. تفریح و فراغت  
۹. معدن  
۱۰. دفع پسماند

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۹. ۵

۳.۳۳ به‌طورکلی، طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه، سیاست‌های پیشنهادی در طرح‌های ساختاری و قسمت اول طرح‌های واحد توسعه را بسط می‌دهند و آنها را با تأکید مشخص بر محل به کار می‌برند. این موضوع در عمل به معنای آن است که موضوعات اصلی عموماً از موضوعات راهبردی (که در توضیح بند ۳.۳۰ نشان داده شد) پیروی می‌کنند. پنج موضوع راهبردی اول در این لیست در طرح‌های توسعه تفصیلی گسترش می‌یابند. در انگلستان، مقوله‌های معدن و پسماند به‌دلیل آنکه موضوع طرح‌های محلی پسماند و معدن شهرستان هستند در قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه و نه در طرح‌های محلی متبلور می‌شوند. در ولز، (مثل انگلستان) معادن موضوع طرح شهرستان است، اما پسماند جزو طرح‌های محلی در گستره بخش قرار می‌گیرد. چنین انتظار می‌رود که در آینده بعضی از وجوه فراغت و نیز بعضی از وجوه تولید انرژی به‌طور فزاینده در غالب طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه وارد شوند.

۳.۳۴ محیط‌زیست به‌عنوان یک موضوع خاص دیده نمی‌شود، زیرا فرض بر این است که این مقوله شالوده کلیه موضوعات فهرست شده را تشکیل می‌دهد. البته در حال حاضر بسیاری از طرح‌های محلی دارای سرفصل‌های زیست‌محیطی هستند که در آنها حوزه‌های الزام‌آور قانونی و غیرقانونی و اصول حفاظت تعیین شده‌اند. پس از طرح عنوان اصلی در پی-پی‌جی ۱۲، مقوله‌های مرتبط با پایداری بلندمدت‌تر اهمیت روزافزون می‌یابند. این موضوع در ادامه همین فصل بررسی می‌شود.

۳.۳۵ در طرح‌های توسعه تفصیلی، نسبت به طرح‌های راهبردی، مجال بیشتری برای تغییر روش در سازمان‌دهی سرفصل‌های هر بخش وجود دارد. در واقع انتخاب و سفارش سرفصل‌های هر بخش، می‌تواند اشاره خوبی به اولویت مورد نظر مراجع برنامه‌ریزی در زمینه مقوله‌های مختلف باشد. مزایای رویکردهای مختلف برای سازماندهی هر طرح که با تحقیق معلوم می‌شود، یعنی موضوع - محوری، حوزه محوری و قالب ترکیبی، در فصل ۴ مورد بحث قرار خواهد گرفت.

### موضوعات دیگر برای طرح‌های تفصیلی

۳.۳۶ طرح‌های محلی جدید ممکن است همه موضوعات را با جزییات همه‌جانبه نپوشانند. در غیر این صورت، تهیه طرح‌ها زمان زیادی می‌برد و این خطر وجود دارد که در زمان تأیید، منسوخ شده باشند. بنابراین معقول‌تر است که مقوله‌های کلیدی گسترش یابند و مقوله‌های فرعی با جزییات کمتری پوشش یابند. البته کلیه سیاست‌های کاربری زمین مرجع برنامه‌ریزی باید در طرح گنجانده شوند. نقش راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی در بخش بعد مورد بحث قرار خواهد گرفت.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه موضوع‌ها

- طرح‌های ساختاری و قسمت اول طرح‌های واحد توسعه باید شامل موارد راهبردی گرایانه‌ای باشند که در پی‌پی‌جی ۱۲ تعیین شده‌است. سایر موارد را هم در صورتی که دلایل راهبردی موجهی برای آنها وجود داشته باشد می‌توان در این طرح‌ها در نظر گرفت.
- معمولاً باید در طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه، همان موضوعات اصلی گسترش یابند.
- مراجع برنامه‌ریزی محلی باید به مقوله‌های زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی توجه کنند. این ملاحظات باید در تمامی سیاست‌های طرح نفوذ کنند.
- دامنه سایر موضوعاتی که ممکن است لازم باشد در طرح‌های تفصیلی مورد توجه قرار گیرند به مشخصات ناحیه محلی و اولویت‌های مرجع برنامه‌ریزی بستگی دارد.
- امکان ایجاد تغییر در ساختار سرفصل‌های هر بخش در طرح وجود دارد.

## سطح جزییات

- پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۵.۱۲ - ۵.۱۵
- پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بندهای ۵.۱۱ - ۵.۱۴
- ۳.۳۷. تمایز میان ملاحظات راهبردی مناسب برای طرح‌های ساختاری و قسمت اول طرح‌های واحد توسعه و تبدیل آنها به تفصیلی و مطابق با محل در طرح‌های محلی، و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه به لحاظ نظری روشن است. اما در عمل تردیدهایی درباره فصل مشترک میان طرح‌های ساختاری و طرح‌های محلی در مورد دو مقوله اصلی زیر وجود دارد:
- سطح رهنمود مکانی که مناسب است در طرح‌های ساختاری گنجانده شود.
  - تعریف سیاست‌های کنترل توسعه راهبردی که نباید مشابه سیاست‌هایی باشد که برای طرح‌های محلی مناسب‌تر است.
- ۳.۳۸. موارد فوق نباید بین قسمت اول و قسمت دوم طرح واحد توسعه هم پدید آید، زیرا مرجع واحدی مسئول تهیه هر دوست.
- ۳.۳۹. علاوه بر این، تردیدهایی در این باره که جامعیت پوشش سیاست‌ها در طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه چگونه باید باشد، بیان شده است. این تردید از قضاوت لردها راجع به GPE در مقابل WCC در ارتباط با نقش راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی ناشی شده است (به بندهای ۳.۵۴ و ۳.۵۷ رجوع شود).
- ۳.۴۰. در این بخش، چند مثال عملی از حل مشکلات فوق بیان شده است.

## شرایطی که جزییات مکانی را در طرح‌های ساختاری توجیه می‌کند

مثال ۸:

جزییات مکانی ناکافی طرح یورک در  
دومین اصلاحیه طرح ساختاری یورک  
شایر شمالی، مصوب ۱۹۸۹

در طرح ساختاری موجود، مصوب ۱۹۸۷، برآوردی از مسکن برای ناحیه یورک بزرگ (شهر و قسمت‌هایی از چهار بخش مجاور) ارائه شده است؛ اما هیچ اشاره‌ای به توزیع آن میان هر بخش نشده است. تهیه طرح‌های ساختاری کند بوده است اما یک راهبرد با هدف تأمین مسکن مورد نیاز از طریق روز آمد کردن بررسی یورک بزرگ تدوین شده است. این راهبرد شورای شهرستان را قادر کرده است تا طرح محلی کمر بند سبز را به نمایش عمومی بگذارد. در این شرایط مکان‌یابی‌های گسترده توسعه جدید به وسیله اصلاحیه طرح ساختاری شهرستان مناسب به نظر می‌رسد.

۳.۴۱ بحث درباره این مقوله بر سیاست‌های مسکن متمرکز شده است. نقش طرح‌های ساختاری در هدایت سطحی از مسکن جدید که باید در هر منطقه تأمین شود آشکار است. اما حدود راهنمایی مکانی در سطح زیر-بخش در یک طرح ساختاری چگونه توجیه می‌شود؟ اگر راهنمایی اندک باشد، این خطر وجود دارد که پیشنهاد های رقیب برای توسعه مسکونی جدید در زمینه طرح محلی مطرح شوند و پیامد آن خطر طولانی شدن رسیدگی به استعلام‌های طرح و تکرار استیناف‌های بخش ۷۸ خواهد بود. اما اگر راهنمایی خیلی زیاد باشد، خطر ضعیف شدن نقش برنامه‌ریزان بخش در تهیه طرح محلی بروز خواهد کرد.

۳.۴۲ ممکن است تحت شرایطی، راهنمایی مکانی زیر - بخش درباره مسکن جدید در طرح‌های ساختاری مناسب باشد:

(۱) هدایت جهت مناسب رشد یک شهر تاریخی یا ریشه‌دار، که در آن ناحیه ساخته شده به مرز محدوده اداری نزدیک شده است یا در حال نزدیک شدن است و پیش‌بینی لازم را در بخش‌های پیرامونی ایجاب می‌کند.

۳.۴۳ چند شهر تاریخی و ریشه دار وجود دارند که در مرز بخش‌های خود محدود شده‌اند مانند کمبریج، اکسفورد، یورک، گلوکستر و چلتنهام. مسائل مربوط به یورک در مثال ۸ نشان داده شده است.

(۲) هدایت رشد در جایی که بیش از یک شهر ریشه‌دار در منطقه وجود دارد یا جایی که چند جهت رشد برای گسترش شهرهای اصلی موجود است، و جایی که به دلایل راهبردی فرض بر این است که رشد در بعضی از مکان‌ها نسبت به جاهای دیگر مناسب‌تر است.

۳.۴۴ دلایل راهبردی ممکن است باعث شود که مثلاً مکان رشد تحت تأثیر تأمین زیر ساخت‌های جدید مانند تسهیلات حمل و نقل یا محدودیت‌های تأمین آب و دفع فاضلاب قرار گیرد. طرح ساختاری اهمیت قابل توجهی در مکان‌یابی نواحی رشد عمده خواهد داشت. آستانه اهمیت راهبردی متناسب با مقیاس کلی پیش‌بینی برای شهرستان متفاوت خواهد بود. در هرتفورد شایر و کورن وال، ایجاد مسکن بیش از ۵۰۰ واحد به عنوان موضوعی راهبردی قلمداد شده است. معمولاً در مکان‌یابی‌های راهبردی نباید محدوده‌های کمتر از ۱۰۰۰ واحد مسکونی تعیین شود، زیرا در این صورت بیش از حد شوراهای بخش را در مورد طرح محلی محدود می‌کند. تأثیر دیگر بر آستانه واقعی ممکن است اثر بالقوه ترافیک بر شبکه بزرگراهی شهرستان باشد.

### ۳) تعیین نیاز و موقعیت کلی سکونتگاه‌های جدید

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵.۱۳  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بند ۵.۱۲

۳.۴۵ سکونتگاه‌های جدید، یکی از حوزه‌های موضوعی بحث‌انگیز در سال‌های اخیر بوده‌است. در طرح‌های ساختاری باید به موقعیت کلی نواحی رشد عمده اشاره شود. بنابراین نیاز به یک سکونتگاه جدید نسبتاً بزرگ می‌تواند در متن راهبرد شهرستان درباره مقیاس و توزیع پیش‌بینی مسکن جدید مورد بحث قرار گیرد. اگر در خصوص این موضوع در چنین جایی بحث نشود نیروهای جبری فرصت ایجاد یک سکونتگاه جدید را که براساس دلایل ضروری توجیه شده است از بین خواهند برد. با وجود این، تصمیم درباره سکونتگاه جدید مستلزم شناخت محدودیت‌های فیزیکی در زمینه گسترش تدریجی سکونتگاه‌های موجود است و این شناخت طبعاً باید توسط مراجع سطوح پایین‌تر به دست آید. در واقع رهنمود موجود در مورد مسکن در پی‌پی‌جی ۳ (بازنگری شده) خاطر نشان می‌کند که پیشنهادهای مشخص برای سکونتگاه‌های جدید باید فقط از طریق طرح محلی در گستره بخش یا طرح واحد توسعه ارائه شود. پی‌پی‌جی ۳ ادامه می‌دهد که برای گروهی از بخش‌ها این امکان وجود دارد که با هم، سکونتگاه جدیدی برای تأمین سهم خودشان از تخصیص مسکن ایجاد کنند. بدیهی است که ارتباط نزدیک میان مراجع شهرستان و بخش ضرورت دارد.

پی‌پی‌جی ۳، بند ۳۴

پی‌پی‌جی ۳ (ولز)، بندهای ۳۳-۳۷ شامل  
توصیه‌های مجزا درباره سکونتگاه‌های جدید در  
ولز

۳.۴۶ موقعیت پیشنهادهای کوچک‌تر برای دهکده‌های جدید در فرایند طرح محلی مورد بحث قرار خواهد گرفت. برای مثال شورای بخش کترینگ، چند موقعیت جایگزین برای یک دهکده جدید در پیش‌نویس مشاوره طرح محلی در نظر گرفت؛ سپس یک پیشنهاد مشخص در پیش‌نویس نمایش عمومی ارائه شد. معیارهای ارزیابی این دهکده جدید براساس یک سیاست پیشنهادی در طرح ساختاری شهرستان نورث‌همپتون‌شایر تعیین شده است. زمانی که یک موقعیت ترجیحی برای سکونتگاه جدید در یک طرح محلی مشخص می‌شود، باید میان تعیین قاطعانه یک ناحیه، که در آن سطح منفعت اجتماعی ناشی از بهبود ارزش زمین کاهش می‌یابد، و تعیین آزادانه یک ناحیه، که در آن ممکن است به دلیل پرداختن به پیشنهادهای نظری رقیب، زمان رسیدگی به استعلام‌ها تلف شود به توازن رسید.

۴) هدایت تأمین مسکن، در جایی که قسمتی از یک بخش در داخل پارک ملی قرار دارد، و جایی که طرح محلی پارک ملی چند ناحیه مرجع یک بخش را پوشش خواهد داد.

۳.۴۷ چند پارک ملی مرزهای شهرستان و بخش را قطع می‌کنند. نمونه آن، پارک ملی مورس در یورک شمالی است که بخش‌هایی از دو شهرستان و چهار بخش را در بر می‌گیرد. در چنین شرایطی ممکن است لازم باشد ضابطه جلوگیری از انبوه‌شدن خانه‌سازی در بخش، به تهیه طرح محلی پارک ملی که مرزهای بخش را قطع می‌کند و همچنین به تهیه طرح در گستره بخش برای باقی مانده هر ناحیه از بخش

که خارج از پارک قرار می‌گیرد کمک کند. ضرورت این رهنمود در جایی که نیاز به تأمین امکانات برای رشد طبیعی شهرهای ریشه‌دار در داخل مرزهای پارک ملی وجود دارد بیش از جایی است که صرفاً تأمین امکانات برای توسعه محدوده‌های خالی و مرغوبیت یافته در داخل اجتماعات کوچک‌تر مورد نظر است.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در مورد رهنمودهای مکانی طرح ساختاری

- طرح‌های ساختاری باید در جایی که دلایل راهبردی و زیست‌محیطی مناسبی وجود دارد، حاوی رهنمودهایی برای موقعیت کلی در زمینه تأمین مسکن باشند. در طول تهیه طرح ساختاری باید توافق کلی میان شهرستان و بخش‌های مربوط حاصل شده باشد.
- ارائه رهنمود در سطح زیر - بخش در زمینه تأمین مسکن در این شرایط ممکن است مناسب باشد:
  ۱. برای شهرهای تاریخی و ریشه‌دار که با مرزهای اداری احاطه شده‌اند.
  ۲. برای تعیین اولویت رشد در شهرهای خاص، یا رشد در یک شهر، به دلایل راهبردی
  ۳. برای تعیین نیاز به سکونتگاه جدید و موقعیت کلی آن
  ۴. برای کمک به تهیه طرح‌های محلی در جایی که مرزهای پارک ملی، بخش‌ها را تقسیم می‌کنند.
- رهنمودهای مکانی می‌توانند چند شکل داشته باشند:
  ۱. اجزای کوچک زیر - بخش (این موارد لازم نیست در هر بخش اعمال شود)
  ۲. اجزای موقعیت کلی (مانند شمال شرقی یک سکونتگاه خاص و قابل نمایش روی دیاگرام کلیدی)

## چه چیزی سیاست راهبردی کنترل توسعه را تشکیل می‌دهد؟

۴۸. ۳ به دلایل تاریخی، بعضی از طرح‌های ساختاری هنوز دارای سیاست‌های جزئی فراوان هستند. در حرکت به سوی طرح‌های ساختاری خلاصه‌تر، باید سیاست‌های کنترل توسعه را خوب بررسی کرد تا نقش آنها مشابه طرح محلی نشود. این دیدگاه در کاربرد رویه اصلاح برای بازنگری طرح‌های ساختاری و همچنین در رویه جایگزینی باید دقیقاً رعایت شود. البته در عمل، به نظر نمی‌رسد این اتفاق روی داده باشد و در تهیه اصلاحیه بسیاری از طرح‌های ساختاری باز هم سیاست‌های جزئی گنجانده می‌شود. اگر بازنگری طرح ساختاری پیش از تهیه طرح‌های محلی یا شهرستان صورت گیرد می‌توان ترتیباتی در نظر گرفت که شوراهای شهرستان و بخش آن دسته از سیاست‌های کنترل توسعه را که در طرح ساختاری



گنجانده نشده‌اند، تحت شرایط پی‌پی‌جی ۱۲ به عنوان سیاست اعمال کنند.

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵۶. ۵

پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بند ۵۵. ۵

۳.۴۹. آزمون تناسب سیاست‌ها با طرح ساختاری این است که آیا آنها بعد راهبردی‌گرایانه برای مسائل کنترل توسعه که در طرح‌های محلی مطرح می‌شوند فراهم می‌سازند یا خیر. مثلاً این عنصر راهبردی می‌توانست بین نواحی شهرستان برحسب اهمیتی که به مسائل مشخصی داده می‌شود تمایز ایجاد کند. یک نمونه خوب در این زمینه طرح ساختاری مصوب دربی شایر است که بین بخش‌های مختلف شهرستان از نظر حفاظت و بهبود محیط-زیست، اولویت قائل می‌شود (گزیده طرح ۱۲).

۳.۵۰. نمونه‌هایی از سیاست‌های کنترل توسعه که در طرح‌های ساختاری موجود دیده می‌شوند ولی نامناسب به نظر می‌رسند، در ستون مقابل مشخص شده‌اند. بعضی از اینها برای سیاست‌های طرح محلی مناسب‌ترند، موارد دیگر موضوعات مربوط به اجرا هستند که در صورت لزوم برای گنجاندن در گزارش توجیهی طرح مناسب‌اند. همه طرح‌ها باید از سیاست‌هایی که صرفاً تکالیف و رویه‌های قانونی را بازگو می‌کنند بپرهیزند.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه کنترل راهبردی

#### توسعه

• طرح‌های ساختاری باید از سیاست‌های جزئی کنترل توسعه که برای گنجاندن در طرح‌های محلی مناسب‌تر هستند پرهیز کنند. زمانی که پوشش طرح محلی هنوز گسترش نیافته است، شوراها باید آن دسته از سیاست‌های جزئی را که در طرح ساختاری نیامده‌اند به‌عنوان سیاست‌های موقت اعمال کنند.

• کلیه طرح‌ها باید از ارائه سیاست‌هایی که فقط تکالیف قانونی و رهنمودهای سیاست ملی را بازگو می‌کنند بپرهیزند.

### جامعیت طرح‌های محلی باید چگونه باشد؟

۳.۵۱. طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه باید تا آنجا که ممکن است مستقل و کامل باشند. برای جلوگیری از دست و پاگیر شدن طرح‌ها، لازم است در این زمینه داوری صورت گیرد. طرح‌های محلی در گستره بخش، که نواحی جغرافیایی وسیعی را در بر می‌گیرند نمی‌توانند هر قسمت از ناحیه خود را با جزئیات فراوان پوشش دهند. بنابراین در چنین طرح‌های فشرده‌ای، مراجع برنامه‌ریزی باید از تدوین سیاست‌های غیرضروری بپرهیزند. توازن میان سیاست‌های گستره بخش و سیاست‌های مشخص سایت به محل بستگی دارد و این توازن باید میان قطعیت و انعطاف‌پذیری ایجاد شود. مسائلی که با این توازن ارتباط می‌یابند در ادامه معرفی شده‌اند.

### سیاست‌های کنترل توسعه نامناسب با طرح ساختاری

- رویه‌های اداری برای تعیین ترتیبات نواحی حفاظتی، ساختمان‌های ثبت شده و حفظ درختان (گزارش توجیهی طرح محلی)
- ضوابط طراحی تفصیلی (راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی)
- تراکم‌های مسکونی (موضوع طرح محلی)
- معیارهای ارزیابی محیط‌زیست (گزارش توجیهی طرح محلی)

## سیاست‌های مناسب کنترل راهبردی توسعه

## سیاست‌های زیست‌محیطی

سیاست زیست‌محیطی ۱: حفاظت و بهبود محیط‌زیست

به منظور حفاظت و بهبود محیط‌زیست، اقداماتی صورت خواهد گرفت. به حفاظت و بهبود محیط‌زیست در موارد زیر اولویت داده خواهد شد:

- ۱) نواحی چشم‌انداز ویژه
- ۲) منطقه زغال‌خیز شمال و جنوب شرق دربی شایر
- ۳) نواحی دارای اولویت شمال شرق دربی شایر و دربی، ایلکستن، هینور، لانگلی میل و گلوسوپ
- ۴) کریدورهای ریورزست، گویت، اترو، روتر و ارواش
- ۵) کمربند سبز و نواحی حاشیه شهری
- ۶) نواحی حفاظتی تعیین شده

در این نواحی، طرح‌های جامع حفاظت و بهبود محیط‌زیست اجرا خواهد شد.

سیاست زیست‌محیطی ۲: احیای زمین‌های متروک

در تهیه طرح‌های احیای زمین‌های متروک، ارجحیت با طرح‌هایی در نواحی دارای اولویت زیست‌محیطی خواهد بود که زمین لازم برای کاربری‌های مولد اشتغال را تأمین می‌کنند، پتانسیل یک محل را برای سرمایه‌گذاری افزایش می‌دهند یا محیط‌زیست و تأمین تسهیلات تفریحی و اجتماعی را بهبود می‌بخشند.

در تهیه طرح‌های احیا باید به ویژگی‌های تاریخ طبیعی یا اهمیت میراث تاریخی توجه شود. هر جا که امکان‌پذیر باشد این ویژگی‌ها در طرح‌های نهایی حفظ خواهد شد.

سیاست زیست‌محیطی ۳: آلودگی و سایر مزاحمت‌ها

اقداماتی برای محدود کردن اثرات آلودگی، سروصدا و سایر مزاحمت‌های ناشی از توسعه انجام خواهد شد. به ویژه به توسعه‌های جدید که احتمال می‌رود میزان آلودگی را افزایش دهند یا سروصدای زیاد و سایر مزاحمت‌ها را ایجاد کنند مجوز برنامه‌ریزی داده نخواهد شد. در جایی که مجوز صادر می‌شود تدابیر حفاظتی مناسب برای کاربری‌های همجوار در نظر گرفته خواهد شد.

سیاست زیست‌محیطی ۴: باز توسعه اراضی آلوده

در جایی که می‌دانیم یا احتمال قوی می‌دهیم که آلودگی محدوده‌ای تا آنجاست که بر توسعه پیشنهادی آثار منفی خواهد داشت، پیش از آنکه کاربری زمین تعیین شود، انجام تحقیقی توسط سازندگان برای شناخت اقدامات اصلاحی لازم و چیره شدن بر خطرات ضرورت دارد. مجوز برنامه‌ریزی در صورتی صادر خواهد شد که اقدامات اصلاحی لازم تعیین شود.

مأخذ: طرح ساختاری دربی شایر ۱۹۹۰

۳.۵۲ اهمیت تدوین یک راهبرد روشن در آغاز این فصل مورد بحث قرار گرفته است. این راهبرد، سطح جزییات ناحیه و سایت را در طرح محلی روشن خواهد کرد. توازن میان سیاست‌های گستره بخش و سیاست‌های مشخص سایت با تلقی از توسعه در سکونتگاه‌های روستایی منفرد به خوبی معلوم می‌شود. سیاست‌های مناسب در دهکده‌ها را همان‌طور که در طرح محلی ویل رویال مشخص شده است (گزیده طرح ۱۳) با سیاست کلی کنترل توسعه مربوط به پرکردن و تکمیل بافت می‌توان بیان کرد. بسیاری از مراجع برنامه‌ریزی از طریق تعبیه پوشش‌های مشخص مربوط به دهکده‌ها برای هر سکونتگاه مانند طرح محلی اتلzfورد (گزیده طرح ۱۴) به دنبال قطعیت بیشتر هستند. اتخاذ رویکرد اخیر همیشه لازم نیست. این سطح از جزییات در یک طرح محلی در گستره بخش ممکن است موجب طولانی شدن رسیدگی به استعلام‌ها شود. در نواحی شهری، پیشنهادهای تفصیلی به سایت‌های بزرگ و فرصت‌های توسعه نظیر مراکز شهری و نواحی مسکونی جدید محدود می‌شود.

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵.۵۵  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بند ۵.۵۴

۳.۵۳ راهبرد طرح باید در سیاست‌های کلیدی مشخص شود. این سیاست‌ها مانند قلاب‌هایی هستند که جزییات به آنها متصل می‌شود. کلیه سیاست‌ها و پیشنهادهایی که قرار است پایه تصمیم‌گیری در مورد درخواست‌های برنامه‌ریزی باشند یا معیارهایی برای شرایطی تعیین کنند که به مجوزهای برنامه‌ریزی ضمیمه گردند، باید در نظر گرفته شوند. در طرح‌ها نباید شرایط استاندارد یا قیود برنامه‌ریزی که قرار است در انواع خاصی از مجوزهای برنامه‌ریزی اعمال شود، تعیین گردد؛ زیرا به این موارد لازم است در شرایط خاص هر درخواست توجه شود. طرح‌ها ممکن است بگویند کدام شرط یا قید می‌تواند در موقعیت خاصی اعمال شود یا دنبال گردد. لازم نیست رهنمودی را که در بخشنامه‌ها یا پی‌پی‌جی‌ها گنجانده شده است تکرار کرد. هر جا لازم باشد می‌توان به آن رهنمود در گزارش توجیهی ارجاع داد. این موضوع، در هر حال، ملاحظه‌ای اساسی در تعیین یک درخواست برنامه‌ریزی محسوب می‌شود.

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۳.۱۸ - ۳.۱۹  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بندهای ۳.۱۶ - ۳.۱۷

۳.۵۴ بسیاری از مراجع برنامه‌ریزی، راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی (SPG) را با موفقیت برای تکمیل سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح به کار می‌برند. البته این مراجع باید مواظب باشند مواردی که به طور مؤثر سیاست‌های کنترل توسعه محسوب می‌شوند و قرار است در تعیین درخواست‌های برنامه‌ریزی به کار روند به سطح راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی تنزل نیابند. در این زمینه، قضاوت لرد اسکارمن حاکی است که سیاست‌های غیرالزامی شورای شهر باید در طرح گنجانده شده باشد؛ زیرا آنها معرف عنصر مهمی از سیاست برنامه‌ریزی هستند.

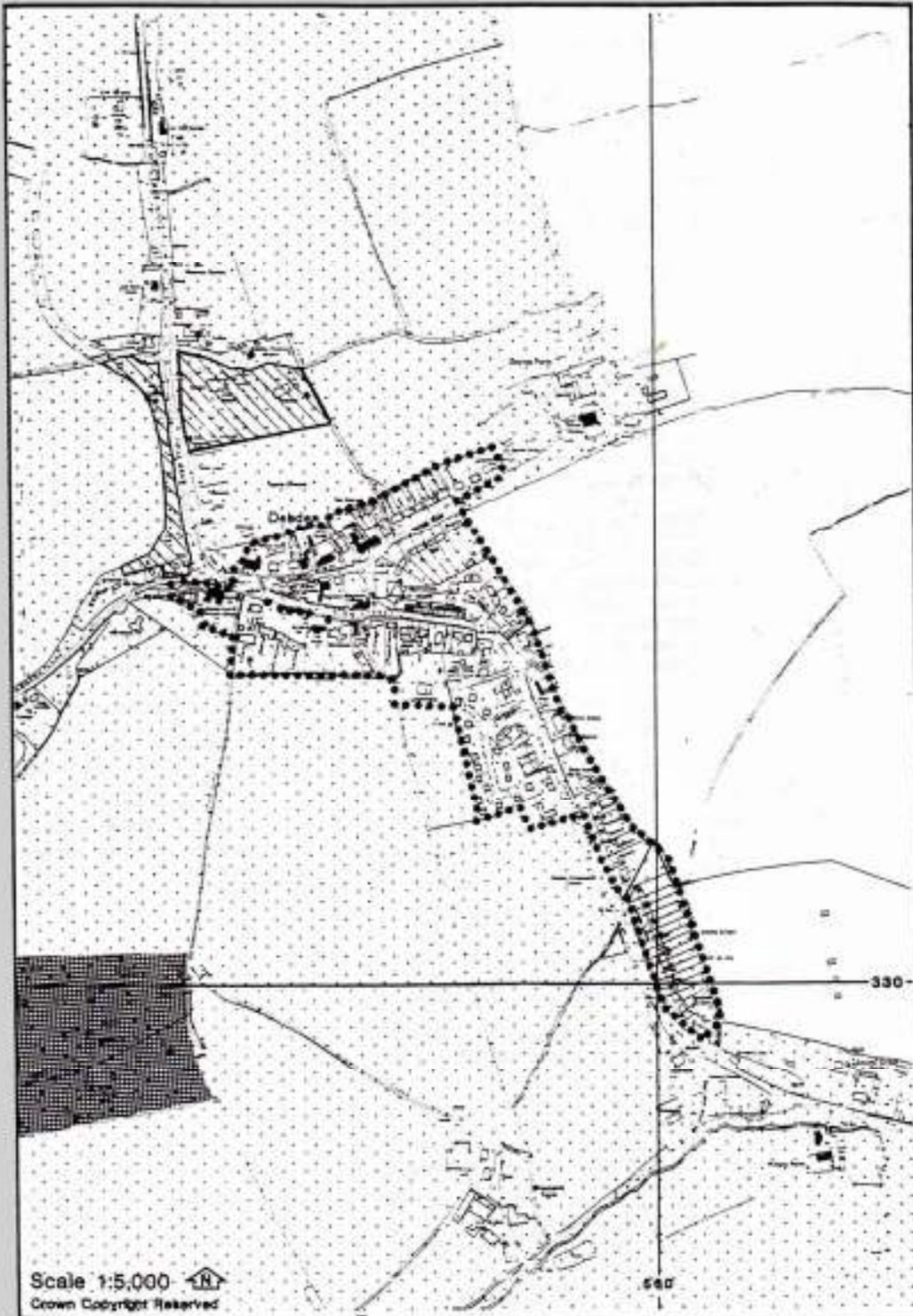
۳.۵۵ موضوعاتی که به طور موفقیت آمیزی به عنوان SPG مطرح شده‌اند عبارت‌اند از:

سیاست کنترل توسعه در زمینه مسکن جدید

- ۵.۱۱ - محوطه‌های مسکونی وسیع: (۱) متمرکز کردن توسعه جدید: در جایی که قبلاً خدمات و تسهیلات متمرکز بوده‌اند و برای کاهش فشار بر نواحی روستایی‌ای که خدمات و تسهیلات اندک دارند و یا اگر ندارند هزینه تأمین آنها بالاست.
- (۲) در جایی که باید برای ایجاد فضاهای مسکونی از اراضی خالی یا متروک استفاده شود. در جایی که مقدر نباشد و از اراضی کشاورزی استفاده شود؛ حداقل زمین موردنیاز به کار خواهد رفت و هیچ توسعه‌ای نباید اراضی کشاورزی را تخریب کند.
- ۵.۱۲ - گروه‌های مسکونی کوچک (۱) تعدادی از روستاها دارای طیف محدودی از امکانات مانند مدرسه، فروشگاه و خدمات اجتماعی هستند. این روستاها بدون آنکه ویژگی‌های خود را تغییر دهند، قادر نخواهند بود سطح گسترده‌ای از توسعه جدید را جذب کنند؛ اما توسعه کوچک مقیاس به حفظ این خدمات کمک خواهد کرد.
- (۲) در نورث ویچ، ونیس فورد و روستاهای بارتون، کادینگتن، داونهام، فروشام، ارت فورد، هلسی، کینگزلی، لس تک گرالام، مولتن، رادهیت، تارپورلی، هایر وینشام و ویورهام، ممکن است فرصت بازتوسعه پیش‌بینی نشده ایجاد شود که می‌تواند به تحقق سایر سیاست‌های طرح کمک کند.
- ۵.۱۳ - پر کردن بافت (۱) جایی که پر کردن بافت (یعنی پر کردن فضای کوچک به وسیله یک یا دو واحد مسکونی در یک بر ساخته شده) مجازشمرده می‌شود معیارهای زیر باید رعایت گردد: (۱) توسعه با سیاست ۵.۹ تعارض نداشته باشد. (۲) توسعه مبتنی بر پر کردن بافت باید با شکل و ویژگی‌های موجود روستا سازگار باشد. (۳) توسعه نباید آن فضاهای باز را که برای منظر روستا اهمیت دارد مورد استفاده قرار دهد.
- (۲) تعدادی از روستاها، فضاهای باز بین ساختمان‌ها اغلب دیدهایی به حومه ایجاد می‌کند و به اندازه ساختمان‌های موجود برای منظر روستا اهمیت دارد. در چنین شرایطی این ویژگی‌ها باید حفظ شوند.

مأخذ: طرح محلی ویل‌رویال، مصوب ژوئیه ۱۹۸۸

تعریف حدود توسعه



منبع: طرح محلی اتلzfورد، پیش‌نویس نمایش عمومی، نوامبر ۱۹۹۱

- گسترش‌ها و تغییرات واحدهای مسکونی
- طراحی تبلیغات و نمای فروشگاه‌ها
- درختان و توسعه
- دسترسی افراد ناتوان
- طراحی فضای رفاهی
- راهنماهای طراحی برای نواحی خاص

برای مثال، استانداردهای پارکینگ اتومبیل باید به عنوان یک سیاست بیان گردد تا از درخواست‌های ناسازگار با آنها جلوگیری شود.

۳.۵۶. راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی را می‌توان به عنوان یک ملاحظه اساسی در تصمیم‌گیری منظور کرد. اهمیت آن زمانی افزایش می‌یابد که مورد مشاوره عمومی و تجزیه و تحلیل شورا قرار گیرد. بعضی از مراجع برنامه‌ریزی مانند اسلو و کمبریج شایرشرقی، مشاوره در مورد SPG را به موازات تهیه طرح محلی سازماندهی کرده‌اند. در مثال اخیر که نمونه مطلوبی به‌شمار می‌آید به دو سند ارجاع شده است.

۳.۵۷. موضوعات جزئی خاص سایت در یک طرح می‌تواند به سرعت منسوخ شود، سند را حجیم کند و به عنوان بخشی از طرح مورد اعتراض قرار گیرد. راهنمای طراحی درباره سایت‌های مشخص به بهترین نحو در خلاصه گزارش‌های توسعه ارائه می‌شود (به فصل ۵ نگاه کنید)، که باید مورد مشاوره عمومی و تجزیه و تحلیل شورا قرار گیرد.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه سطح جزییات طرح‌های محلی و قسمت دوم طرح‌های واحد توسعه

- سطح جزییات ناحیه و سایت در طرح محلی اساساً باید به وسیله راهبرد طرح تعیین شود.
- کلیه سیاست‌ها و پیشنهادهایی که مبنای تعیین درخواست‌های برنامه‌ریزی یا استانداردهای شرایط را تشکیل می‌دهند، باید در طرح محلی گنجانده شوند.
- رهنمود در زمینه تفسیر سیاست‌ها، باید مانند ضوابط جزیی طراحی خارج از طرح قرار گیرد.
- در جایی که راهنمای تکمیل برنامه‌ریزی به کار می‌رود باید به موازات سیاست یا پیشنهاد مرتبط طرح به آن ارجاع شود و جایگاه آن روشن گردد.
- جایگاه راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی، در صورتی که مورد مشاوره عمومی و تجزیه و تحلیل شورا قرار گیرد، تقویت می‌شود.

## همپوشانی سیاست‌های برنامه‌ریزی با سایر قوانین

۵۸. ۳ در مورد چگونگی اقدام مراجع برنامه‌ریزی در زمانی که قوانین برنامه‌ریزی با سایر پیش‌بینی‌های قانونی همپوشانی دارد توصیه‌هایی در پی‌پی‌جی ۱ ارائه شده است. این رهنمود تأکید می‌کند که قوانین برنامه‌ریزی نباید در تأمین اهدافی که در سایر قوانین قابل حصول هستند به‌کار رود. این اصل عدم تکرار، حتی اگر اختیارات و وظایف حاصل از سایر قوانین، مربوط به مراجع محلی نیز باشد باید رعایت شود. مراجع برنامه‌ریزی نباید قضاوت خود را جایگزین قضاوت سایر مراجع مسئول و متخصص مرتبط کنند. مشاوره و همکاری نزدیک میان طرف برنامه‌ریزی با سایر گروه‌ها ضروری است. این توصیه تأکید می‌کند هر جا توافق تحت سایر قوانین لازم است، سامانه برنامه‌ریزی نقش مهمی در تعیین موقعیت مناسب برای توسعه خواهد داشت.

پی‌پی‌جی ۱، بندهای ۳۵ - ۳۷

۵۹. ۳ حد فاصل میان برنامه‌ریزی و سایر رژیم‌های قانونی، مثلاً در حوزه‌های برنامه‌ریزی و آلودگی و در بررسی پیشنهادهای مربوط به راه‌ها، همیشه روشن نیست. اگر ابهامی درباره حدود اختیارات مرجع محلی در این زمینه‌ها وجود داشته باشد پی‌پی‌جی ۱ و پی‌پی‌جی ۱۲ غالباً نقطه شروع سودمندی هستند. برای مثال پی‌پی‌جی ۱ حاوی توصیه‌هایی در مورد برنامه‌ریزی و سروصداست و پی‌پی‌جی ۱۲ در مورد چگونگی طرح محلی پسماند، در سیاست‌های طرح‌های محلی و لز، به طرح‌های دفع پسماند تحت کنترل قانون آلودگی مصوب ۱۹۷۴ و قانون حفاظت محیط زیست مصوب ۱۹۹۰ توجه کرده است.

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۱۳ - ۱۵. ۳  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بندهای ۱۱ - ۱۳. ۳

۶۰. ۳ پی‌پی‌جی ۱۲ حاوی توصیه‌هایی در مورد رویه‌های جدید برای بررسی پیشنهادهای مرجع بزرگراه‌های محلی درباره راه‌ها با هدف ایجاد یکپارچگی بیشتر میان برنامه‌ریزی کاربری زمین و حمل‌ونقل است. کلیه طرح‌های قطعی و مشخص باید به نحوی در طرح توسعه گنجانده شوند که بتوان آنها را مورد بررسی دقیقی که رویه‌های قانونی طرح فراهم می‌سازد قرار داد. زمانی که طرحی در یک طرح محلی تأیید شده گنجانده شود، لازم نیست مرجع برنامه‌ریزی این پیشنهاد را به وزیر اطلاع دهد؛ اما در سایر موارد، مرجع برنامه‌ریزی ملزم است طرح را به وزیر ارجاع دهد تا او تصمیم بگیرد آیا آن را از رده خارج کند یا خیر.

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۵۰ - ۵۴. ۳  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بندهای ۲۸ - ۳۲. ۵

۶۱. ۳ بررسی پیشنهادهای مربوط به شاهراه‌ها براساس رویه‌های مجزا تحت قانون بزرگراه‌های سال ۱۹۸۰ صورت می‌گیرد، و زمانی که برنامه مسیر مشخص شده باشد، مرجع برنامه‌ریزی محلی می‌تواند به اعتراض‌های مربوط به این پیشنهادهای توجه نکند. طرح توسعه باید شامل همه شاهراه‌ها باشد، بنابراین آنها را می‌توان در تدوین الگوهای توسعه در نظر گرفت. وزارت حمل و نقل / دفتر ولز یک مشاور قانونی است و از نزدیک در تهیه

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۲۸ - ۲۹. ۵  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بندهای ۲۷. ۵

پیشنهادهای طرح توسعه دخالت دارد تا اطمینان یابد آنها با برنامه راهها سازگار هستند.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه همپوشانی با سایر قوانین

- طرح‌ها نباید حاوی سیاست‌هایی باشند که نتیجه آنها مشابه سایر اختیارات قانونی باشد.
- پی‌پی‌جی ۱ و پی‌پی‌جی ۱۲ توصیه‌هایی درباره رابطه با قوانین محیط زیست و بزرگراه‌ها دربردارند.

### ملاحظات اقتصادی

۳.۶۲ طرح‌های توسعه اغلب و در ابتدا به عنوان ابزار سیاست‌گذاری اجتماعی و زیست محیطی قلمداد می‌شوند. اگرچه طرح‌های ساختاری همیشه ابعاد اقتصادی را در نظر گرفته‌اند، اما این عنوان در طرح‌های محلی با عمق نسبتاً کمتری مورد توجه واقع شده‌اند.

۳.۶۳ ضوابط و مقررات، مراجع برنامه‌ریزی را ملزم می‌کنند که ملاحظات اقتصادی را در تدوین سیاست‌ها و پیشنهادی طرح‌های ساختاری و بخش اول طرح‌های واحد توسعه مد نظر قرار دهند. با وجود این، طرح‌های محلی نیز باید ملاحظات اقتصادی مانند احیا و توسعه اقتصاد محلی و افزایش فرصت‌های اشتغال را در نظر گیرند.

مقررات (۱) ۹

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۵.۴۳ - ۵.۴۷

پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بندهای ۵.۴۱ - ۵.۴۵

### ملاحظات اقتصادی چگونه باید در طرح‌های توسعه گنجانده شوند؟

۳.۶۴ ملاحظات اقتصادی باید در تمام سیاست‌ها و پیشنهادی طرح‌های توسعه مد نظر قرار گیرند. آنها در تأکید راهبرد طرح بر اقتصاد محلی و اشتغال انعکاس می‌یابند.

۳.۶۵ طرح‌های توسعه، به ویژه طرح‌های ساختاری و بخش اول طرح‌های واحد توسعه، باید رابطه بین اشتغال و مسکن را بسنجند. طرح‌ها اساساً باید در پی ایجاد نوعی تعادل بین این دو جزء اصلی باشند و به این منظور، میزان سفر به محل کار را به حداقل رسانند. تعداد اشتغال قابل دسترسی در هر ناحیه به دورنمای اقتصادی آن بستگی دارد، در حالی که نیروی کار پیش بینی شده برای هر ناحیه، از پیش بینی‌های جمعیت و خانوار مشتق می‌شود. عدم تعادل بین اشتغال و جمعیت در مهاجرت خالص و یا سفرهای آونگی بازتاب می‌یابد.



### مثال ۹: ایجاد تعادل میان مسکن و اشتغال، طرح ساختاری جایگزین کیولند، مصوب نوامبر ۱۹۹۰

شورای شهرستان کیولند پیش‌بینی‌های تفصیلی از جمعیت و اشتغال برای سال‌های بین ۱۹۸۷-۲۰۰۱ انجام داد، که به طور روشن در طرح ساختاری جایگزین آمده است. نتیجه تحلیل‌ها این است که به خاطر تراکم اشتغال در صنایع سنتی شهرستان، رشد اشتغال همواره کمتر از اقتصاد ملی خواهد بود. با وجود این، به دلیل گسترش آرام صنایع کارخانه‌ای، اشتغال ناشی - از شرکت‌های جدید و رشد در ساخت و ساز و اقتصاد بخش خدمات، افزایش خالص در رشد نیز پیش‌بینی می‌شود. در پی این، انتظار می‌رود که با وجود کاهش خسارات ناشی از مهاجرت خالص، جمعیت کاهش یابد. همچنین پیش‌بینی می‌شود که به دلیل افزایش خانوارهای تک نفری و تک سرپرستی، افزایش چشمگیری در تعداد خانوارها روی دهد. بنابراین در این طرح، اراضی صنعتی کافی برای تأمین نیاز ناشی از افزایش اشتغال، هم در پهنه‌های درون شهری و هم در برخی پهنه‌های بایر اختصاص می‌یابد. با وجود این، اذعان می‌شود که در انتهای دوره طرح، کمبودی قابل توجه در زمینه اشتغال وجود خواهد داشت؛ از این رو بیکاری یک مسأله جدی خواهد بود. در عین حال، با وجود روند کاهش جمعیت، این طرح می‌تواند برای مسکن جدید زمین لازم را تدارک ببیند.

### مثال ۱۰: ایجاد تعادل میان مسکن و اشتغال، طرح ساختاری وارویکشایر، اصلاحات ارائه شده، ژانویه ۱۹۹۰

در طرح ساختاری وارویکشایر (پیش‌نویس اصلاحیه) رابطه بین اشتغال و مسکن به صورت طیفی از راهبردهای گزینه طرح می‌شود که از پیش فرض‌های مختلف درباره میزان اشتغالی که قرار است در منطقه ایجاد شود و تعادل بین سهم نیروی کار وارویکشایر از یک سو، و مجموعه شهری وست میدلند از سوی دیگر مشتق می‌شود.

۳.۶۶ در نواحی با میزان بیکاری بالا که نیازمند نوسازی اقتصادی هستند، این ضرورت وجود خواهد داشت که طرح‌های توسعه، کاربری‌های اشتغال‌زا را به گونه‌ای تدارک ببینند که برای سرمایه‌های بالقوه رو به داخل، انعطاف‌پذیری و انتخاب را امکان‌پذیر سازند. بنابراین باید زمین‌های کافی برای برآوردن نیازهای واقعی انواع مختلف فعالیت‌های صنعتی و تجاری در موقعیت‌هایی قابل دسترسی با حمل و نقل عمومی تأمین شود.

۳.۶۷ طرح‌های توسعه باید نیازهای اقتصاد ملی را تأمین کنند و برای اشتغال و مسکن، تدارک کافی ببینند. به طور کلی، چنین پیش‌بینی‌هایی نباید صرفاً به دلیل میزان بالای رشد اقتصادی در گذشته محدود شوند؛ سیاست‌های محدودکننده را فقط در زمینه‌های اجتماعی و زیست‌محیطی می‌توان توجیه کرد. ملاحظات زیست‌محیطی نه تنها باید سیاست‌های محدودکننده سنتی مرتبط با کمربندهای سبز و نواحی واجد زیبایی‌هایی طبیعی برجسته را در برگیرد، بلکه باید موضوعات زیست‌محیطی جدید و نوظهور مانند کاستن از نیاز به سفر را شامل شود. ملاحظات اجتماعی‌ای که به ایجاد محدودیت توسعه منجر می‌شود، ممکن است مثلاً با ایجاد انسجام در اجتماع محلی و یا با تأمین زیرساخت‌های اجتماعی متناسب با تقاضای موجود در ارتباط باشد. اگر یک راهبرد تحدیدکننده پذیرفته شود، اثراتی که بر رشد اقتصادی خواهد داشت باید به طور کامل و روشن در توجیه سیاست‌ها بیان شود. متناسب‌تر ساختن تعادل بین مسکن و اشتغال در جاهایی اهمیت بیشتر خواهد داشت که به طور سنتی در معرض فشارهای توسعه بوده‌اند.

۳.۶۸ به طور کلی، راهبردها با آزاد شدن زمین برای کاربری‌های اشتغال‌زا و نیز تخصیص مسکن از طریق سیاست‌های مقتضی هدایت خواهند شد. پیوند بین این دو نیاز، همان‌طور که در مثال‌های ۹ و ۱۰ مربوط به طرح‌های ساختاری کیولند و وارویکشایر دیده می‌شود، باید روشن شود.

### سیاست‌های اقتصادی باید با چه جزئیاتی در طرح‌های توسعه گنجانده شوند؟

۳.۶۹ علاوه بر توجه به عوامل اقتصادی به عنوان بخش اصلی راهبرد طرح، ضروری است تا سیاست‌های مشخصی در حوزه کاربری زمین تحت عناوین زیر تدوین گردد:

- نوسازی شهری، شامل تدوین سیاست‌هایی برای استفاده مجدد از زمین‌های شهری بلااستفاده، احیای زمین‌های متروک و ارتقای محدوده‌های درون‌شهری. در جای مناسب، تأکید اصلی برنامه‌های صرف هزینه در زمینه برنامه‌های مختلف، مانند کمک‌های بلاعوض مرتبط با زمین‌های متروک و برنامه شهری/منابع مالی چالش‌های شهری، باید به شکلی مستدل توجیه گردد؛
- نیازهای صنایع با فناوری‌های پیشرفته و نیز انواع فناوری‌های پیشرفته‌ای که می‌توان در نواحی نیازمند نوسازی اقتصادی جذب کرد؛

• نیازهای صناعی که اثر عمده‌ای بر محیط زیست دارند؛

• کمکی که کشاورزی و دیگر انواع کسب و کار می‌توانند به اقتصاد روستایی برسانند، به طوری که هم تنوع روستایی را حفظ کند و هم حومه‌ای کامل و متنوع را برای بهره‌مندی و لذت ساکنان و گردشگران به وجود آورد. برای این منظور، در طرح‌های توسعه باید سیاست‌های مربوط به استفاده مجدد یا تطبیق بناهای روستایی موجود با کاربری‌های جدید تجاری، صنعتی، مسکونی و تفریحی مد نظر قرار گیرند.

۳.۷۰ در هر یک از این حوزه‌ها طرح‌های توسعه می‌توانند سهم مؤثری در رفاه محلی داشته باشند. در جست‌وجوی جذب صنایع با فناوری پیشرفته در ناحیه طرح، سیاست‌های طرح‌های محلی و بخش دوم طرح‌های واحد توسعه باید به گونه‌ای دقیق باشند که حقوق مترتب بر دسته بندی انواع کاربری‌ها را برای تغییر در کاربری بناهای مربوط به کسب و کار گروه B1 نقض نکنند. پیشنهاد سیاستی قابل قبول است که هدف آن هدایت توسعه انواع خاص کسب و کار به مکان‌های ویژه‌ای است که توجیه روشنی برای آن وجود دارد. یک نمونه در این زمینه، سیاستی است که طرح محلی ساوث نورفولک، ناحیه نورویچ، با عنوان "پارک علمی" تعریف کرده است (نگاه کنید به مثال ۱۱).

۳.۷۱ دسته کسب و کار B1 امکان انعطاف در تغییر کاربری ساختمان‌های کسب و کار را بین فعالیت‌های اداری (به استثنای خدمات حرفه‌ای و مالی)، تحقیق و توسعه و صنایع سبک بدون اثرات سوء بر تسهیلات موجود مهیا می‌سازد. برای یک طرح محلی یا بخش دوم طرح واحد توسعه پذیرفتنی نیست که سیاست‌های همه جانبه‌ای برای محدود کردن تغییر کاربری در دسته B1 پیشنهاد شود. اذعان می‌شود که در برخی مکان‌های خاص، مراجع محلی ممکن است نگران اثرات آزادی عمل تغییر کاربری‌ها بر تولید ترافیک و پارکینگ موردنیاز باشند. همین طور، مراجع محلی ممکن است نگران حفاظت مکان‌هایی خاص مانند مراکز تجاری تاریخی یا املاک صنعتی کوچک درمقابل تغییر کاربری آنها به مراکز اداری باشند. در چنین شرایطی، اگر دلایل برنامه‌ریزی کاربری زمین به روشنی تشریح شوند، ممکن است سیاست‌هایی برای مکان‌های خاص پیشنهاد شود. زمانی که طرح مناسب است، می‌توان با توجه به شرایط ویژه، با توسعه‌های جدید که نیازمند جواز برنامه‌ریزی هستند موافقت کرد. نسخه بازنگری شده پی‌پی‌جی ۴ توصیه‌هایی در زمینه شرایطی ارائه خواهد داد که شروط منضم به مجوزی که کاربری بعدی را محدود می‌سازد توجیه می‌کند.

۳.۷۲ پی‌پی‌جی ۷ (اقتصاد روستایی و حومه‌ای) توصیه‌هایی در زمینه سیاست‌های برنامه‌ریزی برای دستیابی به تنوع روستایی ارائه می‌دهد. گزینه طرح ۱۵ دو نمونه از این سیاست‌ها را از طرح ساختاری کامبریا و لیک‌دیستریکت جوینت نشان می‌دهد. مراجع برنامه‌ریزی ممکن است

مثال ۱۱:

توانمندی صنایع با فناوری پیشرفته، طرح محلی ساوث نورفولک، ناحیه نورویچ، پیش‌نویس نمایش عمومی، ژانویه ۱۹۹۱

"۱۸ هکتار زمین در ناحیه کلنی لین به فعالیت‌های تجاری تخصیص می‌یابد که می‌تواند حاکی از نیازمندی به مکانی همجوار انستیتو تحقیقات موجود، دانشگاه یا بیمارستان پیشنهادی باشد.

شورای بخش در پی دستیابی به توافق‌های خاص با هر یک از سازندگان برای کنترل استقرار فعالیت‌های تجاری در این پهنه است تا موجب شود فقط کاربری‌هایی در ناحیه مستقر شوند که با پارک علمی سازگار باشند. اعطای جواز به صورت انفرادی مانع ایجاد تغییر در کاربری‌های دسته B1 خواهد شد."

پی‌پی‌جی ۷، بندهای ۱.۰، ۱.۱، ۲.۱، ۲.۳، ۲.۱۲

۱.۵، ۲.۱

## ترغیب اقتصاد روستایی

۴.۲۷ در نواحی روستایی، وجود ساختمان‌های مناسب برای کمک به متنوع‌سازی اقتصاد روستایی به منظور ایجاد یک اجتماع متعادل ضروری است. این امر که ممکن است مستلزم ایجاد بناهای جدید، گسترش یا تغییر کاربری بناهای موجود و ایجاد بناهای مکان‌یابی شده و طراحی شده، نه در چشم‌اندازهای باز، باشد معمولاً پذیرفته می‌شود (سیاست شماره ۳۸).

۴.۲۸ در فضاهای کوچکی از پارک ملی بخش لیک، استقرار برخی کاربری‌های صنعتی در بیانیه سیاستی موقت تعریف شده است و در طرح محلی آینده گنجانده خواهد شد.

۴.۲۹ افراد زیادی هستند که خواهان زندگی در نواحی روستایی شهرستان هستند و برخی توسعه‌های مسکونی جدید در روستاها و آبادی‌ها کمک می‌کنند تا سطوح جمعیتی و خدمات حفظ شود. اگر توسعه در روستاها و آبادی‌ها همسو با آنچه قبلاً وجود داشته است باشد، می‌تواند با توجه به مزایایی که برای سکونتگاه‌های بسیار کوچک خواهد داشت، مجاز اعلام شود. فقط آبادی‌های کمتر از ۱۰ خانه مجزا باید درون چشم انداز باز قرار گیرد (سیاست شماره ۱۳).

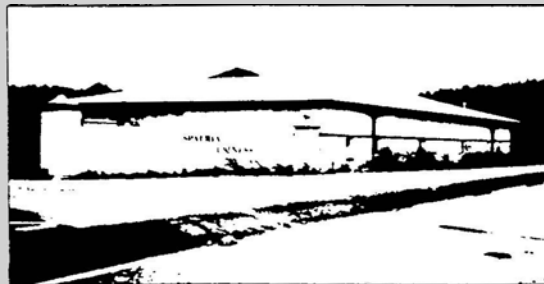
۴.۳۰ شوراهای بخش در طرح‌های محلی خود، مقیاس توسعه مسکونی قابل قبول را در هر یک از سکونتگاه‌ها تعریف خواهند کرد. این ممکن است مستلزم گسترش سکونتگاه‌ها فراسوی مرزهای موجود باشد. اما این امر اغلب بر ساخت و ساز در فضاهای باز مهم درون سکونتگاه ارجحیت می‌یابد. در برخی از بخش‌های شهرستان، ظرفیت محدود سامانه فاضلاب به عنوان یک عامل محدودکننده در ساخت و سازهای جدید عمل می‌کند. از این رو هنگام برنامه‌ریزی توسعه، رویکرد جدیدی برای مراجع رودخانه‌های ملی و سازمان آب نورث وست توصیه می‌شود (سیاست شماره ۳۹).

### سیاست ۳۸: توسعه اشتغال در نواحی روستایی

در نواحی روستایی ساخت‌وساز یا تغییر کاربری ساختمان‌ها برای اشتغال‌های کوچک مقیاس، به استثنای چشم‌اندازهای باز یا جاهایی که اثرات غیر قابل قبولی بر محیط‌زیست محلی به بار می‌آورد، مجاز خواهد بود.

### سیاست ۳۹: مسکن در شهرهای کوچک روستایی و روستاها

در شهرهای کوچک روستایی و روستاهای بیرون از پارک ملی، توسعه مسکونی مجاز خواهد بود، به‌ویژه در جاهایی که بتواند به پایداری اجتماع محلی موجود کمک کند و با مقیاس و ویژگی سکونتگاه‌های موجود سازگار باشد.



دسترسی آسان به محل اشتغال در شهرهای کوچک نواحی روستایی، برای تنوع بخشی به اشتغال ضروری است. پارک خوداشتغالی آسپاتینا



وجود محل مناسب در تنوع بخشی به اقتصاد روستایی مفید است. کارخانه اوتون ادونس

مأخذ: طرح ساختاری کامبریا و لیک دیستینکت جوینت، اکتبر ۱۹۹۱

خواهان ترغیب توسعه بخش‌های ویژه مانند گردشگری (که موضوع پی‌پی‌جی بعدی است) در ناحیه خود باشند. نمونه‌ای از سیاست‌های طرح ساختاری برای توسعه گردشگری از طرح ساختاری هامبرساید در گزیده طرح ۱۶ ارائه شده است.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه ملاحظات اقتصادی

- این نکته اهمیت دارد که کلیه طرح‌های توسعه روش‌های وسعت بخشیدن به اقتصاد محلی و افزایش رشد اشتغال را مد نظر قرار دهند.
- ملاحظات اقتصادی باید بر راهبرد طرح و به تبع آن بر تمام سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح تأثیر بگذارند. تعادل بین مسکن و اشتغال باید به روشنی بیان شود.
- در برخی نواحی، برای تأمین زمین مورد نیاز اشتغال جدید، تعادل میان نواحی درونی شهر و توسعه اراضی بکر باید مورد توجه قرار گیرد.
- رشد اقتصادی فقط به دلایل اجتماعی و زیست‌محیطی باید محدود شود. اگر سیاست‌های محدود کننده نسبت به طرح‌های قبلی پیشنهاد شود، باید اثر احتمالی آنها بر اقتصاد محلی سنجیده شود و با توجیه مستدل بیان گردد.
- در طرح‌های توسعه باید سیاست‌های ویژه‌ای در ارتباط با موارد زیر مورد توجه قرار گیرد:
  - احیای اقتصادی نواحی بلااستفاده، متروک و فضاهای درون شهری؛
  - نیازهای صنایع با فناوری پیشرفته؛
  - نیازهای صنایع خاص؛
  - اقتصاد روستایی.

### ملاحظات اجتماعی

۳.۷۳ میزان پوشش و ملاحظه چنین مواردی در طرح‌ها بسیار متغیر است. برخی از طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه با عمق زیاد به موضوعات اجتماعی پرداخته‌اند و برخی دیگر به سختی با آنها ارتباط می‌یابند. اگرچه بخش یادداشت‌های تبیینی طرح ساختاری همواره درباره ضرورت توجه به ملاحظات اجتماعی بحث کرده است اما این موضوع در توصیه‌های گذشته حکومت جایگاه نیرومندی نداشته است.

۳.۷۴ پی‌پی‌جی ۱۲ توصیه می‌کند که روش گنجاندن ملاحظات اجتماعی در تهیه طرح باید در بخش توجیه مستدل به روشنی بیان شود. پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵.۵۱ پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بند ۵.۴۹

## هدایت توسعه گردشگری

**E10** توسعه‌های مربوط به گردشگری که با مقیاس و نوع توسعه محیط اطراف سازگار باشند اغلب مجاز است به شرطی که مسائل غیر قابل قبولی از نظر حمل و نقل و محیط زیست به بار نیاورند. توسعه‌هایی که از نظر مقیاس و نوع، قاعدتاً نمی‌توانند در نواحی ساخته شده استقرار یابند اگر بر حسب اثراتشان در زمینه‌های زیر پذیرفتنی باشند با دید مثبت مد نظر قرار خواهند گرفت:

۱. چشم‌انداز، تسهیلات و سیمای کلی نواحی حومه‌ای و سواحل؛
۲. نواحی حساس و مهم زیست‌محیطی شامل جایگاه‌های حیات وحش؛
۳. کاربری‌های پیرامون به ویژه مزارع و سکونتگاه‌های محلی؛
۴. در مکان‌های ساحلی، نیاز به حفظ لبه ساحلی باز و حفظ دسترسی عمومی مطمئن به آن

پیشنهادهایی تشویق ویژه خواهند شد که:

۱. افراد و منابع مالی بیشتری را به هامبرساید جذب کنند.
۲. کمک کنند تا فصل گردشگری طولانی‌تر شود، کسب‌وکار را توسعه دهند و گردشگری تجاری را تشویق کنند.
۳. جا و مکان بیشتری برای گردشگران فراهم نمایند، به ویژه توسعه‌های مجهز و دارای خدمات مناسب مانند هتل‌ها و مهمانسراها.
۴. موجب بهره‌مندی اجتماع محلی و نیز گردشگران شوند.
۵. موجب بهبود بهره‌برداری از جاذبه‌ها و تسهیلات موجود شوند و ویژگی‌های محلی ناحیه را ارتقا دهند.

**E11** در زمین‌های باز نزدیک هامبربریج پیشنهادهای مرتبط با تفریح، یا تسهیلات گردشگری در طبیعت باز معمولاً مناسب قلمداد می‌شود. دیگر انواع توسعه تنها زمانی مجاز اعلام می‌شود که مراجع برنامه‌ریزی محلی مجاب شوند پیشنهادهای ارائه شده دارای ویژگی‌های زیر هستند:

۱. موجب تنزل کیفی سیمای هامبربریج و نواحی اطراف آن نخواهند شد؛
  ۲. ضروری است در این محل مستقر گردند تا از توان‌های مکانی ویژه هامبربریج بهره‌مند شوند و هیچ گزینه عملی‌ای در جای دیگر وجود ندارد.
- تمام توسعه‌ها باید دارای استانداردهای بالای طراحی و نمای بیرونی باشند.

مأخذ: طرح ساختاری هامبرساید، ژوئیه ۱۹۸۷

چالش عمده، تعیین ملاحظات اجتماعی مربوط و نیازمند بررسی و نیز چگونگی بیان آنها در طرح است.

### کدام موضوع‌های اجتماعی باید در طرح گنجانده شود؟

۳.۷۵ مسائل اجتماعی‌ای که می‌توان در طرح گنجانده شامل نیازهای بخش‌های خاصی از جمعیت است که پی‌پی‌جی ۱۲ آنها را در قالب مواردی چون اقلیت‌های قومی، گروه‌های مذهبی، افراد سالخورده و ناتوان، خانواده‌های تک‌سرپرست، دانش‌آموزان، و گروه‌های محروم در نواحی شهری تعریف می‌کند. شاید کودکان، زنان و افراد بی‌خانمان را بتوان به این فهرست افزود.

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵.۴۸  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بند ۵.۴۶

۳.۷۶ هر یک از این گروه‌ها با منافع اجتماعی خاصی تعریف می‌شوند و برخی از آنها با مسائل کاربری زمین تعامل دارند. تهیه‌کنندگان طرح باید از این موارد آگاه باشند و هر یک از آنها را در حین تهیه طرح مد نظر قرار دهند. نمونه‌هایی از کاربری زمین که ابعاد اجتماعی مهمی دارند شامل موارد زیر هستند:

- تأمین اشتغال در طیف وسیعی از مکان‌ها که در نتیجه آن امکان دسترسی برای گروه‌هایی که توانایی انجام سفر طولانی به محل کار را ندارند (مانند افراد معلول و مادران شاغل) فراهم شود.
- تأمین مسکن برای گروه‌های خاصی از مردم که به واسطه قیمت بالای زمین یا دیگر محدودیت‌ها، در یافتن مسکن مناسب دچار مشکل هستند.
- اثراتی که موقعیت تسهیلات جدید خرید و تفریح بر بخش‌هایی از جمعیت، که سطح دسترسی پایینی به اتومبیل دارند، خواهد گذاشت.
- طراحی توسعه‌های جدید و اثرات آن بر افراد آسیب‌پذیر اجتماع. این مسائل به‌طور سنتی شامل ایجاد دسترسی برای افراد ناتوان و به همان نسبت برای پیشگیری از جرم و افزایش ضریب ایمنی شخصی است.

### چگونه می‌توان مسائل اجتماعی را در طرح‌ها گنجانده؟

۳.۷۷ به چند روش می‌توان مسائل اجتماعی را به طرح‌های توسعه وارد کرد. در ابتدا ملاحظات اجتماعی باید بر راهبرد طرح تأثیر بگذارد و در آن نفوذ کند. اثرات توزیعی راهبردهای جایگزین را می‌توان در پیش‌نویس مشاوره طرح، همانند سنجش زیست‌محیطی طرح‌ها، ارزیابی کرد. موضوع‌های اجتماعی باید به‌طور کامل در اهداف طرح و به تبع آن در سیاست‌های طرح بازتاب یابد. به این ترتیب، پایش و بازنگری در ارزیابی عملکرد طرح و سیاست‌های آن متضمن سنجش اثرات توزیعی طرح خواهد بود.

۳.۷۸ طرح‌های اندکی این رویکرد را به‌طور مشخص در پیش گرفته‌اند. اگرچه برخی از آنها به پیشرفت‌هایی در این زمینه نایل شده‌اند. برای مثال اولویت دادن به ایجاد فرصت‌های برابر در طرح هارلو به عنوان یکی از شش هدف اصلی آن تعیین شده است (نگاه کنید به مثال شماره دو). طرح واحد توسعهٔ بیرمنگام دارای یک بیانیهٔ سیاستی است که هدف آن پخش منافع نوسازی میان گروه‌های محروم است و آن را به صورت مجموعه‌ای از اصول برای کاهش بیکاری و محرومیت بسط داده است (نگاه کنید به گزیدهٔ طرح (۱۷).

۳.۷۹ در برخی از طرح‌ها، مانند پیش‌نویس طرح واحد توسعه شفیلد، در بخش توجیه مستدل، طرح کار دقیقی دربارهٔ چگونگی تأثیر پذیرفتن گروه‌های مختلف از طرح انجام شده است. در برخی طرح‌ها، اثرات طرح بر گروه‌هایی از جمعیت تحت عناوین خاصی مطالعه شده است. حداقل در یکی از طرح‌های محلی فصول مجزایی به موضوع زنان و گروه‌های قومی اختصاص یافته است، اما این عمل صحیحی به شمار نمی‌آید.

۳.۸۰ برخی از طرح‌ها به هنگام تعریف سیاست‌هایی دربارهٔ کمک سازندگان و تعهدات برنامه‌ریزی، منافع اجتماعی مانند تأمین تسهیلات اجتماعی را مد نظر قرار می‌دهند (این موضوع در فصل پنجم، بندهای ۵.۴۷ تا ۵.۵۲ به تفصیل بحث شده است). پهنه‌های تسهیلات اجتماع محلی که از سوی بخش عمومی تدارک دیده می‌شود (به عنوان مثال زمین‌های بازی) باید به عنوان پیشنهاد در طرح محلی گنجانده شود.

۳.۸۱ یکی از موضوع‌های اجتماعی ویژه که در حال کسب جایگاه مشخصی در طرح‌های توسعه است، مسکن ارزان‌قیمت<sup>۱</sup> است.

### سیاست‌هایی دربارهٔ مسکن ارزان‌قیمت

۳.۸۲ پی‌پی‌جی ۳ (نسخهٔ بازنگری شده) به روشنی بیان می‌کند که نیاز اجتماع محلی به مسکن ارزان‌قیمت باید به طرز مناسبی در صورت‌بندی سیاست‌های طرح مد نظر قرار گیرد. این‌گونه مسکن، مسکنی است که برای فروش یا اجاره، زیر قیمت بازار ساخته می‌شود و متناسب با نیازهای محلی است. توسعه‌های جدید مسکونی در مقیاس وسیع در نواحی شهری و روستایی باید تعادل و ترکیب معقولی از گونه‌ها و اندازه‌های مختلف مسکن را متناسب با طیف نیازهای محلی تدارک ببینند. پی‌پی‌جی یادآوری می‌کند موقعی که کمبود زیادی در زمینهٔ مسکن ارزان‌قیمت در نواحی شهری و روستایی وجود دارد، مراجع برنامه‌ریزی محلی می‌توانند به منظور گنجاندن آن در طرح‌های ساخت‌وساز جدید با سازندگان به مذاکره بپردازند. طرح‌های محلی ممکن است شامل سیاست‌هایی باشند برای پی‌گیری ساخت مسکن ارزان‌قیمت.

۳.۸۳ اگرچه پی‌پی‌جی فقط به سیاست‌های طرح محلی اشاره می‌کند اما به تهیه طرح‌های ساختاری نیز مربوط می‌شود. پیش از این، چند طرح ساختاری شامل سیاست‌هایی برای هدایت تأمین مسکن ارزان‌قیمت

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵.۵۵

پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بند ۵.۵۴

بخشنامه ۱۶/۹۱ وزارت محیط‌زیست (۵۳/۹۱)  
دفتر ولز

پی‌پی‌جی ۳ / پی‌پی‌جی ۳ (ولز)، بند ۳۸

توجه به بیکاری و محرومیت در طرح واحد توسعه

اقتصاد

- تمایل به احیای نواحی صنعتی قدیمی، به-ویژه از طریق تشکیلات هرتلند بیرمنگام، نواحی احیای اقتصادی و نواحی بهبود صنعتی مانند تیسلی و شعب جواهری.
- تعهد و عزم قوی برای تقویت نقش اقتصادی مرکز شهر که در پیشنهاد توسعه مجدد مرکز خرید بول رینگ تبلور می‌یابد.
- موفقیت فناوری جدید مرتبط با توسعه-هایی مانند پارک علمی استون و پارک تحقیقاتی بیرمنگام.
- پیشنهاد های سرمایه‌گذاری از سوی تعدادی از کارفرمایان موجود؛ مانند کارخانجات بزرگ اتومبیل‌سازی.

۴.۱۲

احتمال کمی وجود دارد که فرایندهای زیربنایی اقتصاد محلی در چند سال آینده به-طور عمده دگرگون شود. بیرمنگام مالک دارایی‌های اقتصادی و فرصت‌های بزرگی است که بر اساس آن شورای شهر می‌تواند راهبرد-های آینده خود را -چه راهبردهایی که در این طرح بیان شده است و چه راهبرد اقتصادی- بنیان گذارد. مهم است که سیاست-ها و پیشنهاد های آینده نه تنها در پی حمایت از احیای اقتصادی باشند، بلکه اقداماتی را که در برخورد با نابرابری‌های اقتصادی محلی اهمیت دارند مدنظر قرار دهد. بزرگ‌ترین چالش فراروی شهر، تضمین این امر است که هم نوسازی و هم توسعه جدید به گونه‌ای هدایت شوند که منافع آن عاید ساکنان محلی شود.

بیانیه سیاست

۴.۱۳

سیاست‌ها و پیشنهاد های اقتصادی طرح‌های واحد توسعه مبتنی بر دو هدف عملیاتی است: الف) تضمین اینکه سیاست‌ها و پیشنهاد های کاربری زمین، فرصت‌های نوسازی شهری و احیای اقتصادی را بیشینه سازند. ب) تضمین اینکه منافع احیای اقتصادی به وسیع‌ترین حد ممکن میان ساکنان شهر و به‌ویژه بخش‌های محروم اجتماعات محلی توزیع شود.

۴.۱۴

طرح واحد توسعه از طریق سیاست‌های موجود شورا که در راهبرد اقتصادی شهر آمده است هدایت می‌شود. این به معنی یک دوره بلندمدت برای احیای شهر بر اساس پنج موضوع زیر است:

الف) احیا، نوگرایی و تجدید ساختار بخش‌های منتخب موجود (به ویژه کارگاهی) برای ارتقای موقعیت رقابتی در بازار صادرات.

ب) متنوع‌سازی بخش خدماتی و کارگاهی جدید با چشم‌انداز رشد و صادرات مناسب. رشد اشتغال آینده به احتمال زیاد در بخش خدماتی متمرکز خواهد شد. یک کارکرد عمده طرح واحد توسعه تسهیل این رشد است.

ج) تأمین سرمایه در اشتغال بخش‌های پایه متنوع و قوی از طریق تأمین فرصت‌های توسعه برای بخش‌های وابسته (عمدتاً خدمات).

د) بسیج و تجهیز منابع انسانی شهر (بر حسب مهارت‌ها و آموزش‌ها)، و استفاده از انرژی‌ها و مهارت‌های ذاتی که می‌تواند به رشد اقتصادی شهر کمک کند و از اثرات فرسایشی بیکاری بکاهد.

۴.۱۵

ایجاد یکپارچگی برای تضمین اینکه سیاست‌های اقتصادی شورا چه آنهایی که در راهبرد اقتصادی شهر بیان شده‌اند و چه آنهایی که در طرح واحد توسعه آمده‌اند با دیگر فعالیت‌های شورا و کلیه بنگاه‌های بخش خصوصی و عمومی سازگاری دارد.

۴.۱۶

هدف سیاست‌های اقتصادی شورای شهر، دستیابی به نوعی اقتصاد محلی است که برای همه ساکنانی که در بیرمنگام در آرزوی داشتن شغل هستند اشتغالی با کیفیت مناسب تأمین کند. مهم است که سیاست‌ها و پیشنهاد های طرح واحد توسعه به گونه‌ای عمل نکنند که باعث تشدید مسائل ناشی از بیکاری شود. در عوض این سیاست‌ها باید در تلاش باشند تا منافع حاصل را به سوی گروه‌های محروم سوق دهند.

- توسعه اقتصادی جدید و فعالیت‌های مولد اشتغال به مناطقی سوق داده خواهد شد که دارای بالاترین میزان بیکاری هستند.
- در مواردی که توسعه را نتوان در نواحی محروم مکان‌یابی کرد، باید در جاهایی مکان‌یابی شود که دارای دسترسی به حمل و نقل عمومی مناسب به آن نواحی است.
- منافع توسعه باید در جایی که امکان‌پذیر است، دقیقاً متوجه ساکنان محلی شود.
- تشویق اقدامات مبتنی بر اجتماعات محلی.

۴.۱۷

بقیه این فصل درباره عناصر زیر شکل گرفته است:

- زمین‌های صنعتی
- توسعه اداری
- گردشگری
- زیرساخت‌ها

زمین‌های صنعتی

۴.۱۸

راهبرد زمین‌های صنعتی بیرمنگام همراه با نتایج بررسی زمین‌های صنعتی منطقه‌ای درباره تأمین زمین‌های صنعتی شهر به نتایج زیر رسیده است:

- کیفیت زمین صنعتی و نه کمیت آن، مهم‌ترین موضوع است.
- کیفیت فضاهای صنعتی شهر از بین خواهد رفت، مگر اینکه از زمین‌های بهتری برای آن استفاده شود.
- موقعیت موجود با از دست دادن دیگر کاربری‌های با کیفیت بالا، به ویژه خرده-فروشی، تشدید شده است.
- کمبود زمین سهل‌الوصول، به از دست رفتن فرصت‌های سرمایه‌گذاری خواهد انجامید.

۴.۱۹

اصولی که بر اساس آن، سیاست‌های رهاسازی زمین‌های صنعتی تدوین می‌شود از این قرار است:

تضمین اینکه شهر هیچ سرمایه‌گذاری مطلوب صنعتی را در نتیجه نداشتن زمین‌های مناسب و سهل‌الوصول از دست نخواهد داد.

مأخذ: طرح واحد توسعه بیرمنگام، پیش‌نویس نمایش عمومی، آوریل ۱۹۹۱



**مثال ۱۲: تشویق ارائه پیشنهاد برای مسکن کم‌هزینه، اولین اصلاحیه طرح ساختاری هرتفورد شایر و ورسسترشایر، مصوب ۱۹۹۰**

سیاست H2C در چارچوب کلی تأمین مسکن، مراجع برنامه‌ریزی باید در پی تشویق ارائه پیشنهاد برای انواع مسکن مانند طرح‌های تملک مسکن اولیه یا مسکن کم‌هزینه باشند که متناسب با توان مالی افرادی است که قادر نیستند به راحتی در بازار مسکن رقابت کنند. این پیشنهادها ممکن است مستلزم ایجاد تراکم‌های نسبتاً بالا در مکان‌های خاصی باشند. این مجموعه‌ها باید به دقت و هماهنگی با محیط پیرامون خود طراحی شوند.

**مثال ۱۳: تعیین اولویت نیازهای مسکن، طرح ساختاری هرتفورد شایر، اصلاحیه ارائه شده، ۱۹۹۰**

شورای بخش هرتفورد گروه‌های اولویتی زیر را تعریف می‌کند و به دنبال آن است که تأمین این نیازها در چارچوب کلی تأمین مسکن تضمین شود:

۱. خانوارهای تحت فشار بدون مسکن شخصی یا خانوارهایی که در شرایط غیر قابل تحمل زندگی می‌کنند.
۲. خانوارهایی با نیاز به انواع خاص مسکن
۳. کارگران ماهری که قصد مهاجرت به شهرستان را دارند اما مشکلات موجود بر سر راه یافتن مسکن ارزان‌قیمت آنان را از این اقدام باز می‌دارد.

صفحه ۴۶، بند ۱۸.۳. ۵

بوده‌اند، برای مثال طرح ساختاری مصوب هرتفوردشایر و ورسسترشایر (طرح بازنگری اول) شامل سیاستی است که ارائه پیشنهاد برای توسعه مسکن کم‌هزینه را تشویق می‌کند (نگاه کنید به مثال ۱۲). برخی دیگر اهداف مشخص‌تری را تدوین نموده‌اند. پی‌پی‌جی توصیه می‌کند که مراجع محلی ممکن است هدفی کلی برای تأمین مسکن ارزان‌قیمت در کل ناحیه طرح مبتنی بر شناخت نیازها و همچنین اهدافی برای مکان‌های مشخص به‌منظور ایجاد چنین مساکنی بر اساس بررسی نیازها و مناسبت مکان‌ها تعیین کنند. به عبارت دیگر، در طرح تأمین واحدهای مسکونی جدید می‌توان به تعداد مسکن اجتماعی نیز اشاره کرد. بهتر است از اعلام درصدی این مقادیر اجتناب شود زیرا ممکن است حاکی از نوعی سهمیه‌بندی باشد.

۳.۸۴ سیاست‌های طرح در زمینه مسکن ارزان‌قیمت باید رهنمودهای روشنی در این باره ارائه دهند که، با در نظر گرفتن اقتصاد تأمین مسکن در آن ناحیه، مسکن ارزان‌قیمت از نظر مراجع برنامه‌ریزی محلی چیست و آنان چه چیز را به عنوان نیازهای تعیین‌کننده مسکن در ناحیه قلمداد می‌کنند. برای مثال، طرح ساختاری هرتفوردشایر، اولین اصلاحیه مصوب ۱۹۹۱، چند اولویت را درباره نیازهای مسکن تعیین می‌کند (نگاه کنید به مثال ۱۳). همچنین طرح‌ها باید نشان دهند چه ترتیباتی باید در نظر گرفته شود که اختصاص مسکن کم‌هزینه را به نیازمندان تضمین کند.

### سیاست‌هایی درباره مسکن کم‌هزینه در نواحی روستایی

۳.۸۵ نیاز به مسکن کم‌هزینه در نواحی روستایی در ضمیمه پی‌پی‌جی - جی ۳ به‌طور مشخص بیان شده است. به مراجع برنامه‌ریزی محلی در شرایط استثنایی توصیه شده است تا در جایی که نیاز فوق‌العاده‌ای به این‌گونه مسکن وجود دارد، زمین‌هایی را مسکن در بخش‌هایی خارج از ناحیه‌ای که به مسکن متعارف اختصاص یافته است، برای آن در نظر گیرند. در صورت‌بندی سیاست‌ها برای مسکن کم‌هزینه در نواحی روستایی ملاحظات زیر اهمیت دارند:

- گستره جغرافیایی (اغلب تمام روستاها، نه فقط سکونتگاه‌های عمده)
- گروه‌های هدف (اغلب بدین منظور که دسترسی به این نوع مسکن برای مهاجران کارگر و نیز ساکنان محلی امکان پذیر شود)
- نیاز به توافقات مداوم و مستمر

۳.۸۶ سیاست‌هایی که برای تأمین این نیاز تدوین می‌شوند اغلب با عبارت "استثنا" همراه هستند که اجازه می‌دهد زمین پیرامون روستاها فقط برای مسکن کم‌هزینه قابل فروش یا اجاره اختصاص یابد. شورای بخش کاتسولد در این خصوص سیاستی را در محدوده‌های خارج از طرح پیشنهاد داده است. در گزارش طرح محلی آنها نیز برخی تعاریف مفید درباره عباراتی که در طرح آمده، ارائه شده است (نگاه کنید به گزیده طرح ۱۸).

## مسکن ارزان قیمت در محدوده‌های خارج از طرح

## پیوست ۱

## سیاست پیشنهادی کنترل توسعه - مسکن ارزان قیمت در فضای خارج طرح

سیاست: مسکن ارزان قیمت در بیرون از مرزهای توسعه

به طور استثنایی، به منظور تأمین نیازهای محلی ممکن است با توجه به موارد زیر برای ایجاد مسکن ارزان قیمت در فضای خارج از مرزهای توسعه، جواز برنامه ریزی صادر شود:

۱. بررسی نیازهای محلی مسکن به طور قاطع نشان دهد که نیاز محلی به این گونه و اندازه از مسکن پیشنهادی در قیمت و اجاره برآورد شده ضروری است.
۲. امکان تأمین مسکن ارزان قیمت در اراضی سکونتگاه مورد نظر، درون مرزهای توسعه و یا بخشی که به طور خاص به توسعه مسکونی تخصیص یافته است، وجود نداشته باشد.
۳. پیشنهاد ارائه شده مقیاس کوچکی داشته باشد، زمین آن در همجواری یا نزدیکی نواحی ساخته شده موجود باشد و به لحاظ فرم و ویژگی مسکونی مشابه سکونتگاه اصلی باشد.
۴. اتحادیه مسکن یا گروه‌های خیریه محلی مدیریت پروژه مسکن ارزان قیمت را به عهده داشته باشند و همراه مالک زمین، توافقنامه برنامه ریزی با شورا عقد کنند که طی آن منافع مسکن ارزان قیمت هم نصیب تازه واردان و هم ساکنان پیشین گردد.

## یادداشت‌ها

۱. مسکن ارزان قیمت: مسکنی که با هدف فروش یا اجاره به مبلغی کمتر از نرخ بازار که متناسب با توان مالی نیازمندان تعیین می‌شود ساخته می‌شوند. طرح‌های ساخت و سازی که صرفاً درصد تخفیفی در مقایسه با ارزش بازار ارائه می‌دهند قابل قبول نخواهند بود. ضرورت دارد که این گونه مسکن به طور خاص برای گروه‌های هدف که قصد کمک به آنها وجود دارد در دسترس قرار گیرد.
۲. نیازهای محلی: احتیاجات اجتماع محلی که باید برای افراد محلی تدارک دیده شود، افرادی که دارای پیوندهای محلی هستند، کسانی که نیاز فردی به مسکن ارزان قیمت دارند. مقصود از "محلی" دهستانی است که محل برنامه ریزی است، همراه با دهستان‌های مجاور. یک شخص با پیوند محلی، کسی است که برای او زندگی در دهستانی خاص به واسطه وجود فامیل یا حامیان نزدیک مطلوب است، زیرا او در آنجا متولد شده و سال‌های مفید عمرش را در آنجا گذرانده و یا نزدیک محل کارش است ولی در حال حاضر ساکن آن محل نیست.
۳. بررسی نیازهای محلی مسکن: شورای بخش توصیه‌هایی درباره چنین بررسی‌هایی دارد و نیز یک فرم بررسی استاندارد که می‌تواند برای برآوردن احتیاجات خاص هر یک از سکونتگاه‌ها و طرح‌های خاص و متناسب با آنها تعدیل یابد. برای اطلاعات بیشتر درباره مسکن پیشنهادی، شورا به طور معقول انتظار دارد درباره حمایت از طرح‌های مسکن از شوراهای شهرک یا دهستان، داده‌ها یا بازخوردهایی دریافت کند.
۴. کوچک مقیاس: در روستاها مقصود از کوچک مقیاس مجموعه مسکن ۱۰ واحدی یا کمتر از آن است. در سکونتگاه‌های اصلی مقصود از کوچک مقیاس مجموعه مسکن کمتر از ۱۰ واحد است.
۵. ملاحظات محیطی و برنامه ریزی: اراضی و پهنه‌های خارج از مرزهای توسعه به طور معمول برای توسعه مسکونی مناسب نیستند، اما برای ساخت مسکن ارزان قیمت صرفاً به صورت یک مورد استثنایی پذیرفته می‌شوند. در چنین مواردی نیز باید ملاحظات زیست محیطی و برنامه ریزی اعمال شود. اگر فضای مورد نظر به گونه‌ای باشد که اثرات محیطی آن غیرقابل قبول ارزیابی شود جواز برنامه ریزی صادر نخواهد شد.
۶. توافق برنامه ریزی: جواز برنامه ریزی صرفاً زمانی صادر خواهد شد که توافق کامل حاصل شود. این توافق تضمین می‌کند که مالکیت، استطاعت-پذیری و قابلیت دسترسی واحدهای مسکونی هم برای افراد محلی تازه وارد و هم ساکنان پیشین محفوظ باشد.

مأخذ: گزارش طرح محلی کاتسولد دی. سی.، نوامبر ۱۹۹۱

## مثال ۱۴: مسکن کم هزینه در نواحی روستایی، طرح ساختاری گلوستر شایر، اولین اصلاحیه، مصوب ژانویه ۱۹۹۲

### سیاست H.5A

علاوه بر توسعه مسکونی مجاز بر اساس سیاست‌های H4 و H5، جواز برنامه‌ریزی ممکن است به‌طور استثنایی به طرح‌های مسکونی کم‌هزینه در نواحی روستایی و در زمین‌هایی که ساخت‌وساز به‌طور متعارف در آنها مجاز نیست اعطا شود، مشروط به اینکه:

۱. این اقدام موجب تأمین نیازهای محلی خاصی شود که تأمین آنها به طریق دیگر عملی نیست.
  ۲. ترتیباتی وجود دارد که تضمین می‌کند منافع مسکن کم‌هزینه هم شامل حال ساکنان فعلی و هم ساکنان بعدی می‌گردد.
  ۳. این مکان‌ها مقیاس کوچکی دارند، در درون یا همجوار سکونتگاه‌های موجود شکل می‌گیرند، با شکل و ویژگی آنها همسویی دارند و ملاحظات زیست‌محیطی را کاملاً مد نظر قرار می‌دهند.
- مساکنی که به واسطه این سیاست شکل می‌گیرند به عنوان توسعه الحاقی به مسکن اختصاص یافته کلی طبق سیاست H1 محسوب می‌شوند.

### مقررات (۱)۹

- پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵۲. ۵، فصل ۶  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بند ۵۱. ۵ و فصل ۶

تدوین سیاست‌های راهبردی همسو نیز در طرح‌های ساختاری مناسب است. طرح ساختاری گلوسترشایر (اصلاحیه اول) شامل سیاستی برای مسکن کم‌هزینه در نواحی روستایی است و روشن می‌سازد که چنین جوازهایی، نوعی الحاق به توسعه مسکونی اختصاص یافته در جای دیگر محسوب می‌شود (نگاه کنید به مثال ۱۴).

## توصیه‌هایی درباره عمل صحیح در زمینه ملاحظات اجتماعی

- چگونگی ملاحظه موضوع‌های اجتماعی در صورت‌بندی راهبرد طرح و سیاست‌های آن باید در متن پشتیبان طرح تشریح شود.
- یک رویکرد عملی برای گنجاندن موضوع‌های اجتماعی، وارد کردن آنها در اهداف عملیاتی طرح است. با وجود این، باید تشریح شود اهداف عملیاتی چگونه می‌توانند از طریق سیاست‌های کاربری زمین تحقق یابند.
- حوزه‌های سیاست‌گذاری در این زمینه شامل مسکن ارزان‌قیمت و مسکن کم‌هزینه در نواحی روستایی است.

## ملاحظات زیست‌محیطی

۸۷. ۳ آگاهی عمومی درباره موضوع‌های زیست‌محیطی طی سال‌های اخیر رشد چشمگیری داشته است. اکنون نگرانی عمومی گسترده‌ای درباره کیفیت شهرهای کوچک، شهرها و نواحی روستایی بریتانیا و نیز کاهش استفاده از منابع طبیعی کمیاب وجود دارد.

۸۸. ۳ نقش بالقوه برنامه‌ریزی کاربری زمین در تأثیر بر استفاده از منابع کمیاب به آرامی در حال تأیید است. برخی واگرایی‌های نظری درباره چگونگی برخورد با این گونه مسائل در طرح‌های توسعه به چشم می‌خورد. گروه‌های ذی‌نفع ملی در صف مقدم مبارزه برای گنجاندن صریح‌تر مسائل زیست‌محیطی در طرح‌ها قرار دارند.

۸۹. ۳ قانون سال ۱۹۹۱ ایجاب می‌کند که طرح‌های توسعه باید شامل سیاست‌هایی برای حفاظت زیبایی طبیعی و مطبوعیت زمین و بهبود محیط کالبدی باشند. همچنین مقررات ایجاب می‌کند که به ملاحظات زیست‌محیطی توجه شود. پی‌پی‌جی ۱۲ توصیه می‌کند که مراجع باید ارزیابی زیست‌محیطی مقدماتی را به‌عنوان بخشی از فرآیند تهیه طرح انجام دهند. ارزیابی نظام‌مند مستلزم این است که نهفته‌های زیست‌محیطی همه سیاست‌ها مورد سنجش قرار گیرند و نتایج آن باید در جای مناسب در یادداشت‌های روشن‌کننده طرح یا در بخش توجیه مستدل سیاست‌های پیشنهادی بیاید. برخی از طرح‌ها مانند پیش‌نویس طرح واحد توسعه سولی - هول تلاش کرده‌اند سنجش اثرات زیست‌محیطی رسمی از کل طرح را انجام دهند. برخی مراجع دیگر (برای مثال ساوث تینه ساید) در پی عبور دادن سیاست‌های خود از یک "فیلتر سبز" هستند.

## نگرانی درباره‌ی پایداری زیست‌محیطی چگونه باید انعکاس یابد؟

۳.۹۰ مفهوم توسعه‌ی پایدار مبتنی بر اصل سرپرستی و مسئولیت در کاربرد و مدیریت منابع و دستیابی به تعادل میان رشد اقتصادی و توسعه فناورانه و ملاحظات زیست‌محیطی است. اعلامیه‌ی سفید حکومت با عنوان "این میراث مشترک" تأکید می‌کند که رشد اقتصادی که برای تأمین وسایل زندگی بهتر و افراد سالم‌تر لازم است باید با اصول و شرایط محیط‌زیست و مبتنی بر پایداری آن باشد. بنابراین در تأمین نیازهای کنونی، باید چیزهایی که در محیط طبیعی و مصنوع ارزشمند است حفاظت شود و به‌روزی آینده فدای منافع کوتاه مدت کنونی نگردد. آنچه سامانه‌ی برنامه‌ریزی باید مد نظر قرار دهد، این است که حاصل جمع کل تصمیمات در حوزه‌ی برنامه‌ریزی نباید برای رفاه حال امروز، نسل آینده را مورد غفلت قرار دهد و به‌ویژه از آن دسته اثرات توسعه بر محیط‌زیست که غیرقابل برگشت است یا جبران آن بسیار دشوار است آگاه باشد. تأثیر این مفهوم بر تهیه طرح‌های توسعه این است که این موضوعات باید در سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح بازتاب یابند، به‌نحوی که هم تدارک کافی برای توسعه و هم نیاز به حفاظت محیط طبیعی و مصنوع مد نظر قرار گیرد.

۳.۹۱ چنین موضوعاتی به تازگی به فیلترکردن تهیه طرح‌های توسعه پرداخته‌اند. با وجود این اصول توسعه پایدار حداقل در یک بررسی عمومی (نگاه کنید به مثال ۱۵) مورد توجه قرار گرفته است.

۳.۹۲ در بخش‌های آتی، نمونه‌هایی عملی از چگونگی بررسی موضوع انرژی و منابع از سوی مراجع برنامه‌ریزی محلی در طرح‌های توسعه برای دستیابی به پایداری محیط‌زیست ارائه می‌شود.

### موضوع انرژی را چگونه می‌توان در طرح گنجانند؟

۳.۹۳ دو رویکرد مشخص برای وارد کردن موضوع انرژی در طرح‌های توسعه وجود دارد که هر دو مناسب هستند. نخستین رویکرد بر تدوین سیاست‌هایی برای تولید انرژی و حفاظت انرژی متمرکز است. دومین رویکرد کلی‌تر است این است که نیاز به حفاظت انرژی و منابع باید بر کلیه سیاست‌های طرح حاکم باشد.

۳.۹۴ پی‌پی‌جی ۱۲ یادآور می‌شود که طرح‌های ساختاری باید شامل سیاست‌هایی برای تولید انرژی به ویژه انرژی‌های تجدید پذیر باشند. این موضوع شامل ایجاد تأسیساتی برای استفاده از نیروی باد (هم توربین‌های انفرادی و هم مزارع بادی) نیروی آب و انرژی خورشیدی است. گزارش

گزارش دولتی محیط زیست، ۱۹۹۰

پی‌پی‌جی ۱، بند ۳

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۸.۱

مثال ۱۵:

### ملاحظه‌ی توسعه پایدار، بررسی عمومی اصلاحیه‌ی طرح ساختاری و آرویکشایر

انجمن استراتفور، به عنوان یکی از معترضان طرح ساختاری، به نفع اتخاذ راهبردی مبتنی بر مصرف کم‌انرژی استدلال می‌کند که بر اساس آن توسعه‌های جدید به عوض شکل‌گیری تدریجی پیرامون شهرهای کوچک موجود باید در کنار شبکه‌ی راه‌آهن مکان‌یابی شوند. هرچند، این نکته از سوی شورای شهرستان و شورای بخش استراتفور یادآوری شده است که در فقدان سرمایه‌گذاری در خطوط آهن بیرنگام به آرویک و استراتفور، این راهبرد لزوماً نتیجه‌ی دلخواه (یعنی کاهش وابستگی به اتومبیل) را به دست نخواهد داد. علاوه بر این، سکونتگاه‌های جدید باید در کمربند سبز استقرار یابند که آن هم با سیاست‌های ملی در تضاد است.

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۵.۹

دولتی "این میراث مشترک"، نقش استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر در برآوردن اهداف حکومت در زمینه انتشار CO<sub>2</sub> و کاهش انتشار دیگر انواع گازهای گلخانه‌ای را روشن می‌کند. پیش‌نویس پی‌پی‌جی در زمینه انرژی‌های تجدیدپذیر، که شامل ضمیمه‌ای در مورد انرژی باد است، نقش برنامه‌ریزی را در تأمین این اهداف بیان می‌کند. طرح‌های ساختاری و بخش اول طرح‌های واحد توسعه باید شامل سیاست‌ها و پیشنهادهایی برای تأمین انرژی‌های تجدیدپذیر در محل طرح باشند؛ از جمله تعیین موقعیت کلی هر یک از پروژه‌های جداگانه که می‌تواند اثر عمده‌ای بر آن محل داشته باشد. طرح‌های محلی و بخش دوم طرح‌های واحد توسعه باید شامل سیاست‌هایی تفصیلی در زمینه تأسیسات مرتبط با انرژی‌های تجدیدپذیر باشند. طرح‌ها باید متوجه تعارض بالقوه در نواحی تخصیص‌یافته برای حفاظت چشم‌انداز و حیات وحش باشند و معیارهایی برای برنامه‌ریزی در زمینه درخواست تأسیسات انرژی تجدیدپذیر در پارک‌های ملی و مناطق حفاظت شده پیشنهاد کنند.

۳.۹۵ البته طرح‌های توسعه در زمینه حفاظت انرژی می‌توانند از تأمین تأسیسات انرژی تجدیدپذیر فراتر روند. پی‌پی‌جی ۱۲ فهرستی از موضوعات را ارائه می‌کند که نشان می‌دهد چگونه نمونه‌های مختلف توسعه می‌توانند حفاظت انرژی را تحت تأثیر قرار دهند. شورای حفاظت نواحی روستایی انگلیس سندی با عنوان "برنامه‌ریزی درک و فهم انرژی" تهیه کرده است که در آن بیان می‌کند طرح‌های ساختاری به طور خاص معرف فرصتی اساسی برای ادغام ملاحظات انرژی در برنامه‌ریزی کاربری زمین هستند. این رویکردها بر کاهش نیاز به سفر از طریق برنامه‌ریزی برای رشد حمل و نقل عمومی، پیاده‌روی و دوچرخه سواری متمرکز است.

۳.۹۶ یک روش برای رشد توسعه‌های کارآمد به لحاظ انرژی، گنجاندن اهداف عملیاتی برای دستیابی به این مقصود است. برای مثال طرح ساختاری دورست (اصلاحیه دوم) واجد یک هدف عملیاتی برای به حداقل رساندن سفرهای روزانه از طریق مکان‌یابی مساکن، محل‌های کار و دیگر تسهیلات در همجواری معقول با یکدیگر است. چنین هدف عملیاتی، پایه‌ای را برای سیاست‌های تفصیلی‌تر کاربری زمین شکل می‌دهد. برای مثال، کاربری‌های اشتغال‌زای جدید و خرده‌فروشی‌ها باید در نزدیکی شبکه حمل و نقل عمومی استقرار یابند و از مکان‌هایی که نمی‌توان به آسانی به آنها خدمات‌رسانی کرد فاصله گیرند. راهبرد جغرافیایی طرح ساختاری در ارتباط با توزیع مساکن جدید نیز ممکن است تحت تأثیر قرار گیرد.

۳.۹۷ طرح ساختاری ناتینگهام‌شایر (نسخه جایگزین مصوب) شامل سیاستی مرتبط با انرژی است که در پی استقرار نمونه‌های کارآمد کاربری زمین به لحاظ انرژی برای تمام توسعه‌های عمده جدید است. برخی توصیه‌ها درباره چگونگی ایجاد نمونه سکونتگاهی کارآمد به لحاظ انرژی (با تراکم نسبتاً بالا و خوشه‌سازی فعالیت‌های کاری) در متن پشتیبان طرح ارائه شده است (به مثال ۱۶ نگاه کنید).

۳.۹۸ در طرح‌های محلی ممکن است از سیاست‌های مربوط به انرژی انتظار رود که چارچوب مشخص‌تری برای تصمیمات کنترل توسعه فراهم آورند. حفاظت انرژی به طور سنتی ملاحظه مهمی در طرح‌ها نبوده است، اما اکنون برخی طرح‌ها مانند پیش‌نویس طرح واحد توسعه نیوکاسل آن را به عنوان معیاری برای سنجش تقاضاهای برنامه‌ریزی می‌داند. بخشی از طرح ساختاری ناتینگهام شایر که در مثال ۱۶ آمده است چهار حوزه سیاست‌گذاری مرتبط با انرژی را پیش‌بینی می‌کند که باید در طرح‌های محلی بسط یابد. آخرین مورد این حوزه‌ها (ترغیب استقرار، جهت‌گیری و طراحی ابتدایی حساس به انرژی) می‌تواند موجب تشویق توسعه در شیب‌های رو به جنوب گردد.

۳.۹۹ در سطح شهری، اصل کاهش نیاز به سفر باید راهنمای سیاست‌های مربوط به مکان‌یابی مشاغل عمده، مراکز خرید و دیگر تسهیلاتی باشد که میزان بالایی از سفرها را تولید می‌کنند و باید در مکان‌هایی استقرار یابند که از حمل و نقل عمومی مناسبی برخوردارند. طرح واحد توسعه هامراسمیت و فولهام در پی هدایت این کاربری‌ها به ناحیه‌هایی با سطح بالای دسترسی به حمل و نقل عمومی از طریق اعمال تراکم بالاتر در این مکان هاست. تعریف فضایی نواحی با قابلیت دسترسی بالا به حمل و نقل عمومی در گزیده طرح ۱۹ بیان شده است. در سطح واحد همسایگی، هدف اصلی تلاش برای تضمین دسترسی ساکنان به طیف وسیعی از تسهیلات محلی مانند خرید، تفریح، بهداشت و آموزش است. قابلیت دسترسی به تسهیلات محلی، یک هدف عملیاتی مهم برای بسیاری از سیاست‌های کاربری زمین در طرح واحد توسعه هامراسمیت و فولهام است. نیل به این اهداف در سطح شهر و واحد همسایگی به دستیابی به اهداف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی، که شالوده راهبرد طرح را تشکیل می‌دهند، کمک می‌کند.

۳.۱۰۰ یک راه عملی برای ارتقای حفاظت انرژی در طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه، تدوین سیاست‌ها و ارائه پیشنهادهایی برای سامانه‌های خط آهن سبک، بهبود سرعت و کارایی خدمات خطوط اتوبوس، ایجاد تقاطع‌های غیر هم سطح حمل و نقل عمومی و تشویق پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری است. همه این موارد دارای هدف عملیاتی کاستن از ازدحام ترافیک نیز هستند.

### مسائل کنترل آلودگی را چگونه می‌توان در طرح توسعه گنجانده؟

۳.۱۰۱ موضوع دیگری که در حال ظهور است کنترل آلودگی است. راه وارد نمودن چنین نگرانی‌هایی در طرح‌های توسعه بدون تداخل با نقش نهادهای دیگر، مثل هیئت بازرسان آلودگی، نوعی سردرگمی ایجاد کرده است. حوزه مبهم، تمایز محسوس بین سیاست‌های راهبردی کنترل توسعه و دیگر سیاست‌هایی است که بیشتر ماهیتی محلی دارند.

۳.۱۰۲ پیش‌نویس پی‌پی‌جی که در زمینه کنترل‌های برنامه‌ریزی و آلودگی منتشر شده است با اتکا به قانون حفاظت محیط زیست سال ۱۹۹۰

### مثال ۱۶:

#### تعریف الگوی کارآمد کاربری زمین به لحاظ انرژی، طرح ساختاری ناتینگهام‌شایر، طرح جایگزین مصوب، سپتامبر ۱۹۹۱

در این طرح اذعان می‌شود که امکان برنامه‌ریزی کارآمد به لحاظ انرژی در توسعه‌های جدید وجود دارد که می‌تواند به تقویت دیگر سیاست‌های کنترل کاربری زمین هم کمک کند. متن پشتیبان طرح یادآور می‌شود که:

هیچ اندازه و شکل ایده‌آلی برای یک سکونتگاه کارآمد به لحاظ انرژی وجود ندارد. اغلب این نوع سکونتگاه‌ها با شکلی از توسعه فشرده (با تراکم نسبتاً بالا) و با تفکیک کالبدی اندک فعالیت‌ها (به ویژه با تمرکز بر خوشه سازی اشتغال و خدمات) تعریف می‌شود که هدف آن کاهش مصرف انرژی برای گرمایش فضا و حمل و نقل است. چنین زمینه‌ای اقتضا می‌کند مراجع برنامه‌ریزی محلی در پی سیاست‌های زیر باشند:

(الف) عدم حمایت از توسعه‌های کم‌تراکم (به ویژه مسکونی)؛

(ب) افزایش تراکم فعالیت‌های مربوط به اشتغال اصلی و تسهیلات اجتماع محلی (هم در مرکز شهر و هم در حومه‌ها)؛

(ج) اطمینان از اینکه توسعه‌های جدید (با تراکم نسبتاً بالا) به طرز مناسبی با مسیرهای حمل و نقل عمومی پیوند یافته‌اند.

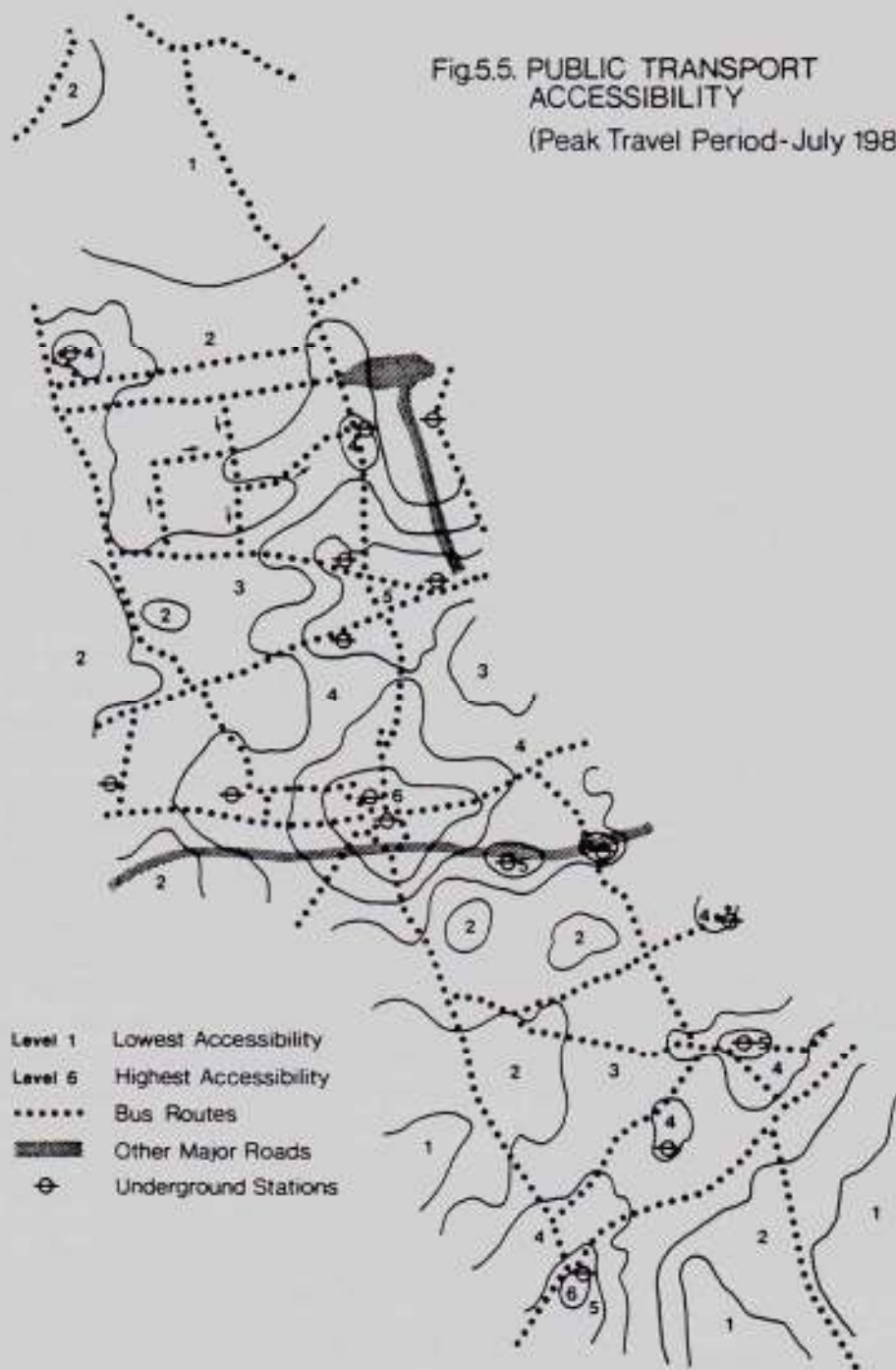
(د) تشویق استقرار، جهت‌گیری و طراحی اولیه توسعه‌های جدید با حساسیت به انرژی به ویژه به منظور فراهم ساختن امکان ورود فناوری‌های آینده که صرفه جویی در انرژی را به همراه خواهد داشت. پیش‌بینی می‌شود که هر یک از این حوزه‌های سیاستی می‌تواند در طرح‌های محلی بسط یابد تا چارچوبی مشخص برای تصمیمات کنترل توسعه، نه تنها در توسعه‌های جدید در اراضی زراعی بلکه برای بازتوسعه نواحی درون‌شهری و پرکردن بافت در سکونتگاه‌های موجود، فراهم آورد. چنین سیاست‌هایی اغلب می‌توانند بدون آسیب رساندن به دیگر اهداف عملیاتی برنامه‌ریزی به اجرا درآیند.

بند ۵۳.۹

پیش‌نویس پی‌پی‌جی در زمینه کنترل‌های برنامه‌ریزی و آلودگی

قابلیت دسترسی به حمل و نقل عمومی

Fig.5.5. PUBLIC TRANSPORT ACCESSIBILITY  
(Peak Travel Period- July 1988)



مأخذ: طرح واحد توسعه هماراسمیت و فولهام، ژوئن ۱۹۹۱

به مراجع برنامه‌ریزی رهنمودهایی ارائه می‌دهد. این پیش‌نویس توصیه می‌کند که اثرات آلاینده‌گی ناشی از توسعه‌های پیشنهادی می‌تواند موضوع بررسی اساسی قرار گیرند، تا آنجا که توسعه و استفاده از زمین را تحت تأثیر قرار دهند. بر این اساس مراجع برنامه‌ریزی باید در مراحل نخست با سایر مراجع قانونی کنترل آلودگی مشاوره کنند. با وجود این، مراجع برنامه‌ریزی نباید تلاش کنند همان نقش دیگر سامانه‌های قانونی کنترل آلودگی را، که بر اساس قانون حفاظت محیط زیست ۱۹۹۰ تقویت شده است، ایفا کنند. پیش‌نویس پی‌پی‌جی همچنین شامل توصیه‌هایی برای شوراهای شهرستان در زمینه رابطه بین سیاست‌های دفع پسماند در طرح‌های ساختاری، طرح‌های ویژه دفع پسماند و طرح‌های محلی پسماند است.

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۲۱. ۶

۳.۱۰۳ موضوع دیگر مکان‌یابی یا تغییر مکان توسعه‌های خطرناک است. پی‌پی‌جی ۱۲ یادآور می‌شود که طرح‌های ساختاری باید موقعیت کلی قابل قبول برای استقرار توسعه‌های خطرناک را تعیین کنند، در حالی که ارائه معیارهای کنترل توسعه‌های خطرناک و توسعه در همجواری تأسیسات خطرناک، موضوعی است که برای طرح‌های توسعه تفصیلی مناسب است. یک نمونه از عمل صحیح در زمینه سیاست‌های کنترل خطر در طرح ساختاری کلیولند ارائه شده است (نگاه کنید به مثال ۱۷). این موضوع باید در طرح‌های محلی مرتبط بسط یابد که شامل معیارهای کنترلی مشخص‌تر و تعیین مکان‌هایی است که تأسیسات خطرناک می‌توانند در آنجا استقرار یابند (این موضوع تابع سطح خطرناکی در بیرون از پهنه استقرار است که بعد از مشاوره با مسئولان تعیین می‌شود).

#### مثال ۱۷:

#### سیاست کنترل خطر، طرح ساختاری

#### جایگزین کلیولند، مصوب نوامبر ۱۹۹۰

کنترل شدیدی بر مکان‌یابی تأسیسات و کارخانه‌های جدید در ارتباط با توان خطرناکی بالقوه آنها اعمال خواهد شد. توسعه‌هایی که افراد زیادی را دربر خواهند گرفت معمولاً در همجواری تأسیسات خطرناک و نواحی‌ای که به صنایع خاص تخصیص داده شده است مجاز نیستند. دیگر انواع توسعه به شرطی مجاز اعلام می‌شود که بعد از مشاوره با مسئولان، سطح خطرپذیری آنها قابل قبول شناخته شود.

۳.۱۰۴ نگرانی روزافزونی نیز درباره منابع آب ایجاد شده است. برای مثال، طرح ساختاری ناتینگهام شایر دارای سیاستی برای حفاظت مناطق آبخیز است. این طرح، منطقه اولویت‌دار تعیین شده را از سوی مرجع رودخانه‌های ملی پذیرفته و توسعه‌های صنعتی و دیگر کاربری‌هایی را که در آن نواحی می‌توانند منجر به آلوده کردن مناطق آبخیز شوند محدود می‌کند. در جنوب انگلیس، امکان تخلیه آبخیزها و خشک شدن رودخانه‌ها از جمله موضوعاتی است که باید در ملاحظه راهبردهای توسعه آینده مورد توجه قرار گیرند.

### چگونه می‌توان مسائل زیست‌محیطی را در طرح گنجانده؟

۳.۱۰۵ موضوع‌های زیست‌محیطی، مانند تعیین جایگاه‌ها با منافع علمی ویژه یا ذخایر طبیعی، به طور سنتی به عنوان سیاست‌هایی محدود کننده در طرح‌های توسعه قلمداد شده‌اند. با رشد قدرت گروه‌های حفاظت حیات وحش و افزایش آگاهی از طریق گسترش کاربرد سنجش‌های زیست‌محیطی، اکنون طیف وسیع‌تری از مسائل مربوط به بوم‌سازگان در طرح‌های توسعه در حال ورود است. رهنمود برنامه‌ریزی راهبردی برای



**مثال ۱۸: تشویق توجه به ملاحظات زیست‌محیطی در پیشنهادهای توسعه، طرح واحد توسعه ال بی ریچموند، پیش‌نویس مشاوره، مارس ۱۹۹۱**

سیاست ENV16:

"تمام توسعه‌های جدید باید عناصر ارزشمند موجود طبیعت را حفظ کنند و آنها را رشد دهند. باید فرصت‌هایی در توسعه‌های جدید و موجود فراهم آید تا از طریق استفاده از طراحی مناسب و تنوع در طرح‌های چشم‌انداز، نواحی جدیدی با زیستگاه‌های شبه طبیعی به وجود آید و خصوصیات برای جذب حیات وحش در نظر گرفته شود.

اگرچه استفاده اصلی از یک منطقه ممکن است برای مسکن یا سایر کاربری‌ها باشد، اما طرح‌ها باید به گونه‌ای طراحی شوند که ویژگی‌های طبیعی آن منطقه حفظ گردد و در جایی که چنین ویژگی‌هایی وجود ندارد زیستگاه‌ها یا ویژگی‌های جدیدی برای بالا بردن کیفیت حیات‌وحش ایجاد شود. شورا تلاش خواهد کرد تا تنوع گونه‌های داخلی را از طریق الزامی کردن کاشت درختان بومی در زمان اجرای سیاست‌های کاشت درخت حفظ کند و سایر طرح‌های چشم‌انداز را مورد توجه قرار دهد. شورا رهنمودهایی برای طراحی منتشر خواهد ساخت تا اطمینان یابد حفاظت طبیعت در مرحله برنامه‌ریزی در انواع توسعه‌ها گنجانده می‌شود."

پی‌پی‌جی ۱، ضمیمه A

تین و ویر به کریدورهای حیات‌وحش اشاره می‌کند. چند طرح واحد توسعه در لندن در پی تخصیص و حفظ کریدورهای حیات وحش در طول زمین‌های باز کنار رودخانه‌ها یا سامانه‌های بیشه‌زار نواری و نواحی جنگلی هستند. طرح‌های دیگر در پی رشد تنوع بوم‌سازگان بوده‌اند.

۱۰۶.۳ مراجع محلی اندکی سیاست‌هایی را برای به حداقل رساندن اثرات نامناسب توسعه بر محیط زیست ناحیه تدوین کرده‌اند؛ اگرچه برخی به این موضوع فقط در فصل کلی مربوط به محیط زیست پرداخته‌اند. پیش‌نویس طرح واحد توسعه برای ال. بی ریچموند دارای سیاستی برای تشویق توجه به ملاحظات ویژه بوم‌سازگان در پیشنهادهای توسعه است (نگاه کنید به مثال شماره ۱۸). برخی طرح‌ها هم سیاستی برای جایگزینی منابع از دست رفته حیات وحش با توسل به توافقات بخش ۱۰۶ اتخاذ کرده‌اند.

### موضوع‌های طراحی شهری

۱۰۷.۳ ملاحظه نهایی در زمینه "دستورکار کیفیت" برای طرح‌های توسعه، وارد کردن مناسب موضوع طراحی شهری در آنهاست. گرایش فزاینده‌ای برای ورود چنین اصولی در طرح‌ها وجود دارد که شاهد آن اقدامات ابتکاری و مشترک اخیر است که از سوی انستیتو سلطنتی برنامه‌ریزی شهری (RTPI) و انستیتو سلطنتی معماران بریتانیا (RIBA) صورت گرفته است. این موضوع اساساً در حوزه طرح‌های محلی و بخش دوم طرح‌های واحد توسعه قرار می‌گیرد.

۱۰۸.۳ اگرچه مسئولیت اصلی طراحی خوب به‌عهده معماران و کارفرمایان آنان است، اما کار در درون یک چارچوب روشن از اصول طراحی که متناسب با ناحیه طرح است می‌تواند به همه افراد ذی‌نفع کمک کند. پی‌پی‌جی ۱ توصیه می‌کند که طرح‌های توسعه فرصتی برای مراجع برنامه‌ریزی فراهم کنند تا سمت و سوی روشنی را به متقاضیان توسعه در زمینه انتظارات طراحی آنان برای کل ناحیه و برای نواحی با ویژگی خاص ارائه دهند. اگر قرار است موضوع‌های طراحی مانند پایه‌ای برای تصمیم‌گیری عمل کنند باید به صورت سیاست‌های طرح بیان شوند. اگر آنها موضوع رهنمودها، به عنوان ملاحظه‌ای اساسی در تصمیم‌گیری هستند، باید در راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی گنجانده شوند.

۱۰۹.۳ سیاست‌های طراحی در طرح‌های توسعه باید از تجویزهای افراطی و تفصیلی پرهیز کنند و به جای آن بر موضوعات کلی مانند مقیاس، تراکم، ارتفاع، توده، طرح اولیه، چشم‌انداز و دسترسی متمرکز شوند. چنین نکاتی باید از درک روشن درباره کیفیاتی که شخصیت اساسی ناحیه را شکل می‌دهد، مثلاً از طریق ارزیابی منظر شهری، مشتق گردد. به منظور تشویق طراحی خوب، سیاست‌های طراحی باید بیشتر بر مهار چنین کیفیاتی متمرکز گردد تا سرکوب کردن تجربه، اصالت یا خلاقیت.

۱۱۰.۳ طرح واحد توسعه هانسلو (پیش‌نویس نمایش عمومی) نمونه‌ای است از اینکه چگونه موضوعات پایه طراحی در طرح توسعه وارد شده‌اند. این طرح دارای سیاست استانداردهای مسکن است که به واسطه آن در پی

تضمین آن است که پیشنهادهای توسعه جدید، استانداردهای مسکونی مانند توجه به روشنایی روز در ساختمان، فضاهای تسهیلاتی، حفاظت در برابر سر و صدای مزاحم، جلوگیری از انبار شدن زباله، مصالح بنا، ایمنی و امنیت شخصی را مد نظر قرار دهند. مراجع برنامه‌ریزی در پی رعایت استانداردهای مرتبط هستند (که در ضمیمه طرح فهرست شده‌اند)، در حالی که اذعان دارند انعطاف پذیری در بررسی تقاضاهای توسعه لازم است تا شرایط و ویژگی‌های خاص هر یک از آنها مورد توجه قرار گیرد.

۳.۱۱۱. تعریف سیاست‌های طراحی موفق در بسیاری از موارد دشوار خواهد بود. بنابراین وزارت محیط زیست در حال تحقیق روی بهترین اقدامات در زمینه سیاست‌های طراحی در طرح‌های توسعه است و قصد دارد تا راهنمای جامع بهترین اقدام را در سال ۱۹۹۲ منتشر کند.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه گنجاندن مسائل محیط زیست

- توجه به مسائل محیط‌زیست و منابع، الزامی قانونی است. عمق این توجه باید رشد منفعت عمومی را در این زمینه پیش‌بینی و منعکس کند.
- موارد مربوط به محیط زیست باید به شکل سیاست‌ها و پیشنهادهای عملی در آید.
- اصول محیط زیست مانند تأمین توسعه پایدار از طریق کاهش نیاز به سفر باید شالوده همه سیاست‌ها را تشکیل دهد.
- اصول محیط زیست باید در اهداف عملیاتی طرح گنجانده شوند تا در تدوین راهبرد طرح، به‌ویژه در سطح طرح ساختاری، مؤثر واقع شوند. به این ترتیب آنها می‌توانند بر تنظیم سیاست‌ها در حوزه‌های مهم نیز اثر مثبت داشته باشند.
- حوزه‌های نوظهور سیاست‌گذاری شامل توسعه کارآمد به لحاظ انرژی، کنترل آلودگی و مسائل خاص بوم‌سازگان‌ها و طراحی است.

### منابع مفید

*An Agenda for the Countryside, Country Commission, 1991*

*Assessing the Environmental Impacts of Tourism Development: The Use of the Delphi Technique. Green H, Hunter C and Moore B. Journal of Environmental Studies, 35, p 51-62, 1989*

*British Waterways and Development Plans, British Waterways Board, 1992*

*Conservation Topic Paper 28: A Study of Development Plans in England and Wales, RSPB, 1990*

*Countryside and Nature Conservation Issues in District Local Plans, Countryside Commission, 1990*

*District-Wide Local Plans, Thomas H, et al Oxford Working Paper No. 125, School of Planning, Oxford Polytechnic, 1990*

*Draft Planning Policy Guidance: Industry, Commerce and Small Businesses (PPG4 revised), DoE, 1992*

*Draft Planning Policy Guidance: Planning and Pollution Controls, DoE, 1992*

*Draft Planning Policy Guidance: Renewable Energy, DoE, 1991*

*Energy Conscious Planning: The Case for Action, CPRE, 1991*

*Environmental Policies for Cities in the 1990s. Haughton G and Hunter C (Eds). Report Submitted to the Group on Urban Affairs of the OECD, Paris, 1990*

*Evaluating the Effectiveness of Planning, DoE, HMSO, 1992*

*Meeting the Challenge to Agriculture Adjustment, Rural Development Commission, 1991*

*Nature for People: The Role of Local Planning Authorities in Urban Nature Conservation. Vincent S and Marshall R. University of Sheffield, Department of Town and Regional Planning, Occasional Paper TRP 93, 1990*

*Planning for Countryside in Metropolitan Areas, Countryside Commission, 1987*

*Planning for a Greener Countryside. Countryside Commission, 1989*

*PPG1, Planning Policy Guidance: General Policy and Principles, DoE/WO, HMSO, 1992*

*PPG3 (Revised), Planning Policy Guidance: Housing, DoE, HMSO 1992*

*PPG3 (Wales), Planning Policy Guidance: Land and Housing in Wales, WO, 1992*

*PPG7, Planning Policy Guidance: The Countryside and the Rural Economy, DoE/WO, HMSO 1992*

*PPG12, Planning Policy Guidance: Development Plans and Regional Planning Guidance, DoE , HMSO 1992*

*PPG12 (Wales), Development Plans and Strategic Planning Guidance in Wales, WO, 1992*

*Safer Cities for Women- Perceived Risk and Planning Measures, Working Paper , Institute of Planning Studies, University of Nottingham, 1991*

*Unitary Development Plans, Clark P. RTPI Development Plans Conference Papers, September 1990*

### قالب پیشنهادی طرح‌های واحد توسعه

بخش اول و بخش دوم طرح، به عنوان قسمت‌های جداگانه شامل موارد زیر هستند:

بخش اول شامل:

- مقدمه
- زمینه ملی و راهبردی
- حس مکان، راهبرد یا اصول راهنما
- سیاست‌های عمومی

بخش دوم شامل:

- مقدمه سند (همراه با توجیه مستدل سیاست‌های عمومی بخش اول)
- پیشنهادهای تفصیلی همراه با توجیه مستدل
- این بخش‌ها می‌توانند با یکدیگر در یک سند ارائه شوند.

### چگونه می‌توان پیام طرح را بیان کرد؟

۴.۱ مقصود از «ارائه» در این بخش، چگونگی بیان گرافیکی، نوشتاری، سازماندهی و نحوه مخاطب قرار دادن کاربران طرح است. طرح‌های توسعه باید پیام‌های اصلی را به روشنی برای خوانندگان بیان نمایند؛ و چنانچه به این هدف نائل نشوند، شانس کمتری برای جلب حمایت گسترده نسبت به سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح و در نتیجه اجرای آنها وجود خواهد داشت.

۴.۲ راهنمایی در زمینه چگونگی ارائه محدود است و راهنمایی حکومتی نیز مستقیماً بر محتوای طرح‌ها و جنبه‌های فرآیندی تولید طرح متمرکز می‌شود. ارائه، مقوله‌ای ذهنی‌تر است و فنون آن بر حسب شرایط محلی، زمینه سیاسی و بودجه متغیر است. پیشنهادهای عمل صحیح ارائه شده در این بخش، به عنوان فهرستی مطرح می‌شوند که در موارد مناسب به تفصیل شرح داده خواهند شد. این پیشنهادها بر موارد زیر متمرکز می‌شوند:

- قالب<sup>۱</sup> طرح
- تشویق خوانندگان
- بیان پیام‌های اصلی در سیاست‌ها و پیشنهادها
- استفاده از نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها برای تأثیرگذاری مثبت
- تهیه یک طرح بندی<sup>۲</sup> جذاب و تصاویر مکمل آن
- تولید سند

### قالب طرح

۴.۳ قالب طرح‌های محلی نسبتاً روشن است. قانون بیان می‌کند که طرح باید مشتمل بر یک گزارش نوشتاری و توجیه مستدل سیاست‌ها و پیشنهادها در قالب یک سند واحد باشد. طرح‌های واحد توسعه، باید شامل دو بخش اصلی باشند که البته در صورت تمایل می‌توان این دو بخش را در قالب یک سند واحد ارائه کرد. قاعده نخست این است که بخش اول شامل بیان نوشتاری سیاست‌های عمومی باشد و بخش دوم، بیان نوشتاری جزییات پیشنهادها، به انضمام نقشه پیشنهادها و توجیه مستدل سیاست‌های بخش اول و پیشنهادهای بخش دوم را دربرگیرد. این الزام در گذشته به شیوه‌های مختلفی مورد توجه قرار گرفته است. در ستون روبه‌رو، یک قالب پیشنهادی عمل صحیح برای طرح‌های واحد توسعه بر مبنای رویکردهای بررسی شده در تحقیق، معرفی می‌شود.

۴.۴ بر اساس قانون، برای طرح‌های ساختاری یک بیانیه نوشتاری جداگانه و یک یادداشت توضیحی<sup>۳</sup>، مورد نیاز است. هرچند، این روند به

قانون ۱۹۹۰، بخش ۳۶ (۲)  
مقررات ۷

1. Format
2. Layout
3. Explanatory memorandum

پی پی جی ۱۲، بند ۱۰.۷  
پی پی جی ۱۲ (ولز)، بند ۱۱.۷

تهیه سندی کاربر-دوست منجر نمی‌شود و نتایج تحقیق نشان می‌دهد که تعداد زیادی از کاربران طرح، با فهرست سیاست‌هایی با کاربرد اندک، بدون هیچ‌گونه توضیح پشتیبانی مواجه می‌شوند. وقتی سیاست‌ها در یادداشت توضیحی تکرار می‌شوند (همچنان که اغلب نیز چنین است)، این سند معادلی برای یک طرح محلی کامل محسوب می‌شود. پی پی جی ۱۲ نیز در حال حاضر توصیه می‌کند که گزارش نوشتاری و یادداشت توضیحی به یک سند واحد محدود شوند. این رویکرد در مورد طرح ساختاری کنت (اصلاحیه دوم)، به کار رفته است.

### ترکیب و پیوند «خانواده‌ای» از سندهای برنامه‌ریزی

۴.۵ فرآیند بازنگری طرح می‌تواند به ایجاد یک سند جدید به عنوان طرح جایگزین، و دو یا چند سند به عنوان اصلاحیه (دست کم تا زمانی که در یک سند واحد ترکیب شوند)، منجر گردد. همگام با روند تهیه اصلاحیه‌ها، مقررات مراجع برنامه‌ریزی را وامی‌دارند تا پس از مرحله تأیید رسمی، به تهیه سندی یکپارچه بپردازند. در گذشته، مراجع برنامه‌ریزی محلی، همواره از انتشار نسخه‌ای یکپارچه امتناع می‌ورزیدند. در نتیجه، رجوع به تعداد زیادی سند اصلاحیه مجزا در کنار طرح اصلی گریزناپذیر بود. این امر، به ویژه در مواردی که دو سری اصلاحیه جداگانه در یک زمان پیش روی وزیر قرار گیرد، موجب سردرگمی می‌شد.

مقررات ۲۷

۴.۶ در هر مرحله مشخص از فرآیند بازنگری، بسته طرح از چند سند تشکیل می‌شود. این بسته مشتمل بر طرح تأیید شده یا مصوب، و پیش‌نویس اصلاحیه‌ها یا طرح جایگزین خواهد بود. در کنار آنها، احتمالاً مطالب پشتیبان مانند مقالات موضوعی نیز وجود خواهد داشت. طرح‌های ساختاری نیز با بخش‌های مجزا شامل بیان نوشتاری، یادداشت‌های توضیحی و گزارش‌های زمینه‌ای خود، از این قاعده مستثنا نبوده‌اند. در نتیجه، در تعدادی از بررسی‌های عمومی که در آنها شرکت‌کنندگان از اسناد مرتبط و روابط میان آنها بی‌اطلاع بوده‌اند مشکلاتی ایجاد شده است. بنابراین، خواننده هر سند باید در ابتدای آن، از وجود اسناد و رابطه آنها آگاه شود.

پی پی جی ۱۲، بند ۲.۳

۴.۷ وقتی تعداد زیادی سند از نتایج بازنگری‌های متوالی در دسترس است، برای گروه‌های ذی‌نفع، داشتن فهرستی از این انتشارات بسیار ارزشمند خواهد بود. کلید فهرست تمام اسناد برنامه‌ریزی شهرستان را منتشر کرده است. طرح توسعه در اکثر نواحی از تعدادی طرح مرتبط تشکیل می‌شود و از این رو، تهیه فهرست از اسنادی که به طور خاص به طرح‌های توسعه مربوط می‌شوند اهمیت فراوان دارد. به علاوه، در هنگام رسیدگی به استعلام‌ها چنین فهرستی به کارمندان اداری کمک خواهد کرد. همچنین این کارمندان باید کاملاً نسبت به کارکرد هر سند آگاهی یابند تا بتوانند دسترسی عمومی به اطلاعات و اسناد مقتضی را بهبود بخشند.

۴.۸ درک این نکته نیز برای خوانندگان اهمیت دارد که هر سند خاص، به کدام مرحله از فرآیند بازنگری مربوط می‌شود. وجود طرح واضحی از مراحل مختلف تا زمان تأیید و زمان‌های پیش‌بینی‌شده برای تکمیل فرآیندها، مطلوب است. در آخرین اصلاحیه طرح ساختاری دورست، راهنمای ساده‌ای وجود دارد که به خواننده در درک جایگاه سند در فرآیند بازنگری و نیز مقیاس‌های زمانی مورد انتظار، کمک می‌کند (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۰). اگرچه این سند بر اساس سامانه قدیمی طرح‌های توسعه تهیه شده است، اما بی شک مثال خوبی از قرار گرفتن یک سند در زمینه فرآیندی خود است.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در خصوص قالب طرح

- یکپارچه کردن بخش‌های اول و دوم طرح واحد توسعه، و همچنین گزارش نوشتاری و یادداشت توضیحی طرح ساختاری، برای خوانندگان مفید است.
- پس از تأیید اصلاحیه‌ها، باید طرحی یکپارچه تولید شود.
- هر سند باید هدف خود و نحوه ارتباط با سایر اسناد را در همان «خانواده» اسناد طرح روشن سازد.
- تهیه فهرستی از انتشارات به خوانندگان کمک می‌کند تا از تمامی اسنادی که در مورد یک طرح منتشر شده است، آگاه شوند.

### تشویق خوانندگان

۴.۹ یک چالش اساسی برای تهیه کنندگان طرح، تولید طرح‌هایی است که توسط طیف وسیعی از مردم که در توسعه‌ها و کاربری‌های زمین پیشنهادی دریک ناحیه ذی‌نفع هستند، درک شود و مورد استفاده قرار گیرد. برای انجام مؤثر این امر، تهیه کنندگان طرح باید از ابتدا با خوانندگان بالقوه و مخاطبان مورد نظر خود آشنا باشند.

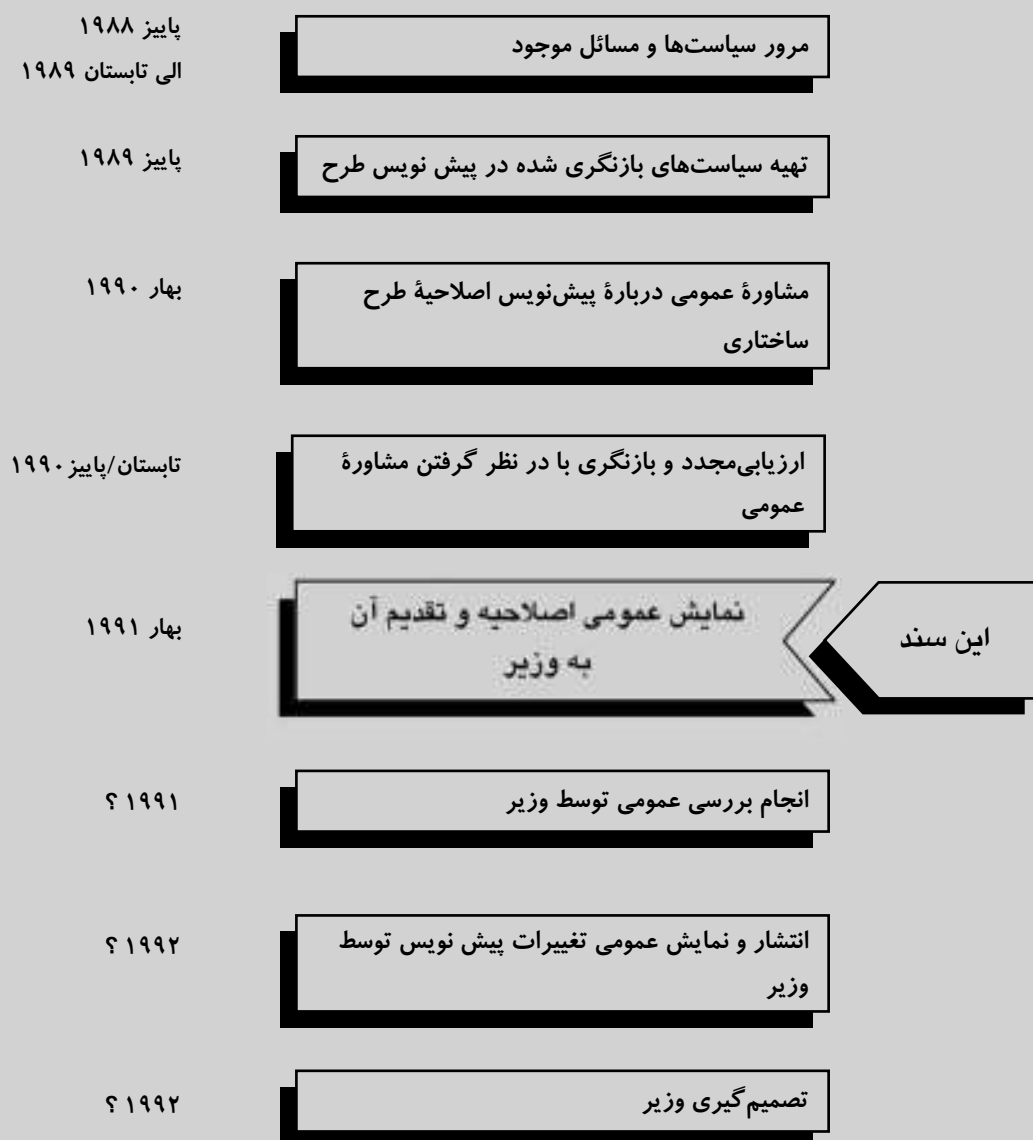
### مخاطبان طرح‌ها

۴.۱۰ طرح‌های توسعه باید نیازهای گروه‌های استفاده کننده فراوان و متفاوت را در نظر داشته باشند. برای تهیه کنندگان طرح، پرسیدن این سؤال که چه گروه‌هایی مخاطب اصلی آنها هستند، در مراحل نخست تهیه طرح مفید است. این موضوع بر نحوه سازماندهی و تدوین طرح تأثیرگذار خواهد بود. گروه‌های اصلی و مهم‌ترین نیازهای آنان، در پی خواهد آمد:

نمودار فرآیند تهیه اصلاحیه طرح ساختاری

شکل ۱.۲

فرآیند تهیه اصلاحیه طرح ساختاری دورست (به جز بخش جنوب شرقی)



نکته: این جدول زمانی بر اساس سامانه فعلی طرح‌های توسعه تنظیم شده است. در مورد تغییرات پیشنهادی در این سامانه، به بندهای ۱.۶ تا ۱.۹ نگاه کنید.

منبع: اصلاحیه دوم طرح ساختاری دورست، ۱۹۹۱.



متقاضیان به دو گروه عمده تقسیم می‌شوند. یک دسته مالکان زمین وسازندگان با تجربه و مشاورانی هستند که آنها را راهنمایی می‌کنند. این گروه معمولاً طرح‌های موجود را برای مذاکره و شکل‌دهی به پروژه‌های توسعه خود در نظر می‌گیرند. این کاربران به دنبال چارچوب روشنی هستند که امکان انعطاف‌پذیری در پیشنهادهای جزئی توسعه را به آنها بدهد. این عده به عنوان کاربران باتجربه طرح، کمترین تأثیر را از شیوه ارائه یک طرح خاص یا سازماندهی آن می‌پذیرند.

- دسته دیگر متقاضیان، مالکان خانه‌ها، شرکت‌های کوچک و سازندگان مالکان زمین هستند. این کاربران معمولاً از آغاز در جست‌وجوی توصیه‌های حرفه‌ای نیستند. احتمالاً می‌توان با مقدمه‌ای شامل توصیه‌هایی برای چگونگی مطالعه سند، در استفاده از طرح به آنها کمک کرد. بیان مختصر و روشن، سیاست‌های کامل، پیشنهادهای و توجیه آنها، فهرست، فرهنگ واژگان تخصصی و ارجاعات، همگی از مواردی هستند که می‌توانند این دسته از خوانندگان را یاری دهند.

- استیناف دهندگان نیز مانند متقاضیان متنوع هستند، اما می‌توانند در همان دو دسته مذکور طبقه‌بندی شوند. طرح‌ها به طور گسترده‌ای توسط این عده به عنوان مأخذ استناد مورد استفاده قرار می‌گیرند، اما در میان این افراد نیز گروه کم‌تجربه‌تر برای درک اصولی که بر اساس آنها تقاضایشان رد شده یا شرایطی بر آنان تحمیل شده است، نیاز به کمک دارند.

- گروه‌های ذی‌نفع ملی نیز به طور قابل ملاحظه‌ای بسته به علاقه و میزان نفع و توقعی که از طرح دارند، متفاوت هستند. تعدادی از آنها (مانند اتحادیه سازندگان مسکن) خواستار انعطاف‌پذیری بیشتر و طرح‌هایی با حمایت گسترده‌تر از توسعه هستند و بقیه (مانند انجمن سلطنتی حفاظت پرندگان و شورای حفاظت مناطق روستایی انگلستان) بر حفظ محیط زیست و بهتر کردن محیط طبیعی متمرکز شده‌اند.

- گروه‌های ذی‌نفع محلی و اتحادیه‌های ساکنان به نحوه تأثیرگذاری طرح بر محل خود علاقه‌مندند و بنابراین طرح‌هایی را ترجیح می‌دهند که توسعه را کنترل یا محدود می‌کنند. به همین علت، این عده نسبت به سازندگان، خواستار جزییات و دقت بیشتر طرح‌ها هستند.

- مؤسسه‌های تأمین‌کننده زیرساخت‌ها که شامل تأمین‌کنندگان انرژی، شرکت‌های آب، مراجع بزرگراه‌ها و تأمین‌کنندگان حمل و نقل عمومی و ارتباطات هستند. در حال حاضر تمایل رو به رشدی در زمینه هماهنگی بهتر بین طرح‌های توسعه و طرح‌های سرمایه‌گذاری این مؤسسه‌ها وجود دارد. مؤسسه‌های تأمین‌کننده زیرساخت‌ها به طور خاص به مرحله تهیه طرح تمایل خواهند داشت؛ زیرا قصد دارند از این طریق از تخصیص زمین به توسعه‌هایی که با سرمایه‌گذاری‌های راهبردی آنها در تناقض است یا کارایی آنها را کاهش می‌دهند، جلوگیری کنند.

- اعضای شورای شهر نیازمند درک طرح هستند تا بتوانند در آن مشارکت کنند و در نتیجه قادر باشند زمانی که از آنان برای تصمیم‌گیری برنامه‌ریزی دعوت می‌شود، سیاست‌ها را به شیوه‌ای منسجم تقویت نمایند.

مسئولان محلی: مسئولان کنترل توسعه به طرح به عنوان مرجعی برای ایجاد سیاستی قوی برای توصیه‌های خود در زمینه تعیین درخواست‌های برنامه‌ریزی

و بررسی استینافها می‌نگرند. مسئولان پیشرو برنامه‌ریزی از طرح بالا دست به عنوان نقطه شروع برای تهیه طرح خود استفاده می‌کنند.

- **بخش‌های حکومتی شامل وزارت محیط‌زیست/دفتر ولز که طرح‌ها را برای بررسی میزان سازگاری پیشنهادها و سیاست‌های مرجع محلی با راهنمای برنامه‌ریزی ملی و منطقه‌ای یا راهبردی به کار می‌برند.**
- **هیئت بازرسان برنامه‌ریزی نیازهایی شبیه مسئولان کنترل توسعه دارند. برای اعضای این هیئت، راهبرد عمده طرح در پشتیبانی از توجیه پیشنهادها و سیاست‌های خاص اهمیت دارد. استفاده از عبارات مبهم و پیچیده و ناسازگاری بین بخش‌های یک طرح، و نیز بین متن و نقشه پیشنهادها می‌تواند مشکلاتی را ایجاد کند.**

### مخاطبان متفاوت برای انواع مختلف طرح‌ها

۴.۱۱ کاربران طرح‌های ساختاری را عمدتاً سازمان‌ها تشکیل می‌دهند تا افراد جامعه. این طرح‌ها عموماً اثر غیرمستقیمی بر دارایی شخصی افراد و کیفیت زندگی دارند. خوانندگان طرح‌های ساختاری اغلب برنامه‌ریزان حرفه‌ای هستند؛ چه به عنوان نماینده مراجع عمومی درگیر در فرآیند تهیه طرح، یا حافظ منافع سازندگان و طرفداران حفظ محیط زیست.

۴.۱۲ طرح‌های واحد توسعه و طرح‌های محلی نظرات بیشتری را از سوی ساکنان محلی به خود جذب می‌کنند، زیرا این طرح‌ها رهنمودها و سیاست‌های راهبردی را به سیاست‌های جزئی‌تر و پیشنهاد‌های خاص سایت که اشخاص، ساده‌تر می‌توانند با آنها ارتباط برقرار سازند، تبدیل می‌کنند. همچنین به موازات افزایش اهمیت طرح‌ها و کاهش جذابیت راهبرد اجرا و به دنبال آن، امتناع و استیناف، بخش توسعه توجه بسیار بیشتری به پیشبرد برنامه‌ریزی در سطح محلی می‌کند. به علاوه با تأکید بیشتر بر نظام مبتنی بر طرح در قانون ۱۹۹۱، به نظر می‌رسد که این گروه‌ها از این پس بیشتر توجه خود را به تحقیق در زمینه طرح‌های واحد توسعه و طرح‌های محلی معطوف خواهند کرد.

### ایجاد توازن در نیازهای مخاطبان مختلف

۴.۱۳ همه طرح‌ها به ناچار باید نیازهای بعضی از گروه‌های استفاده کننده را نسبت به سایرین در اولویت قرار دهند؛ یعنی نوعی مصالحه و توافق، اجتناب ناپذیر است. این احتمال که تعداد زیادی از کاربران بخواهند کل طرح را مطالعه کنند بسیار اندک است. بابرگ<sup>۱</sup> به نیازهای مسئولان کنترل توسعه به عنوان گروه برتر توجه نموده و بنابراین از واژگان قانونی دقیق با توجیه محدود سیاست‌ها استفاده کرده است. سولیهول<sup>۲</sup> طرحی را تهیه کرده است که به طور خاص با نیازهای هیئت بازرسان در توجه به استینافها تطبیق یافته است و توجیه روشن تمام سیاست‌ها را شامل می‌شود. سایر طرح‌ها بر نیازهای مالکان خانه‌ها متمرکز شده‌اند.

1- Babergh  
2- Solihull

## انتخاب یک شیوه نوشتاری روشن

۴.۱۴ در بخش قبلی تعدادی از مخاطبان بالقوه یک طرح مشخص گردید. چالش تهیه‌کنندگان طرح این است که کار آنان برای گسترده‌ترین بخش ممکن از این مخاطبان، جذاب و قابل فهم باشد. در اینجا هم، معرفی عمل صحیح مشکل است؛ اما به طور معمول، طرح‌هایی که برای «خواننده» باسواد غیرمتخصص» که درنقشه خوانی مهارت نسبی دارد تهیه شده‌اند، بیشترین شانس را برای دستیابی به اقبال عمومی دارا هستند. همواره باید از به کار بردن اصطلاحات تخصصی در طرح‌ها خودداری کرد.

۴.۱۵ تا آنجا که ممکن است، باید از جمله‌های کوتاه و ساده و کلمات قابل فهم استفاده کرد. وظیفه اصلی متن نوشتاری طرح باید بیان روشن سیاست‌ها و پیشنهادها، فراهم کردن توضیحات و اطلاعات تکمیلی؛ و ارائه مطلب به شیوه‌ای پیوسته و با ساختاری مناسب باشد. طرح‌هایی که به طریق مبهم یا پیچیده ارائه می‌شوند، کاربران را گیج می‌کنند و ممکن است به هنگام آزمون، ضعف آنها به اثبات برسد. تدوین طرح‌هایی که نیاز گروه‌های مختلف کاربران را در برگیرند، نیازمند مهارت زیاد و زمان کافی است.

۴.۱۶ یک طرح کاربر-دوست، درک سریع محتویات خود، یافتن بخش‌های مرتبط با نیازهای خوانندگان و درک اصطلاحات فنی و روابط بین اجزای مختلف را برای آنها ساده می‌کند. طرح‌ها به طور ایده‌آل باید شامل فهرست مطالب، خلاصه سیاست‌ها و فرهنگ اصطلاحات تخصصی باشند. گروه‌های مختلف کاربران، از این بخش‌ها به عنوان ابزارهای کمکی برای درک طرح سود می‌جویند. به عنوان مثال، طرح ساختاری جایگزین کلیولند، شامل فهرستی بسیار مفصل است که مراجعه سریع و آسان به عناوین و بخش‌های مختلف ذکر شده در طرح را ممکن می‌سازد (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۱). به کار بردن واژگان قانونی و فنی معمولاً اجتناب‌ناپذیر است و در چنین شرایطی وجود یک فرهنگ واژگان می‌تواند برای افرادی که با واژگان تخصصی برنامه‌ریزی آشنا نیستند، مفید و قابل استفاده باشد. نمونه چنین فرهنگی که در یادداشت توضیحی طرح چشایر ۲۰۰۱ وجود دارد، مثال خوبی در این زمینه است (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۲).

۴.۱۷ وجود فهرست جامعی از سیاست‌های یک طرح، نقطه شروع مفیدی برای خواننده علاقه‌مند به یک حوزه موضوعی خاص است. ابتدای بخش یادداشت توضیحی طرح ساختاری هرتفوردشایر، که ضمیمه اصلاحیه‌های مصوب سال ۱۹۹۱ است، فهرستی از عناوین سیاست‌ها را همراه با شماره صفحه آنها دربردارد (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۳). گروه‌های ذی‌نفع ملی که ناگزیر از مطالعه تعداد زیادی از طرح‌ها هستند، فهرست‌ها و خلاصه‌ها را بخش مهمی از طرح‌ها می‌دانند. در جایی که قرار دادن خلاصه اجرایی در طرح‌ها غیر عملی به نظر می‌رسد، وجود بیانی روشن از راهبرد طرح که سیاست‌ها بر مبنای آن شکل می‌گیرند، چنانچه در فصل ۳ به آن پرداخته شد، می‌تواند این جای خالی را پر کند.

فهرست نویسی در یک طرح ساختاری

فهرست مطالب

۶۹	دسترسی - به نواحی حومه ای شهر
۵۳ و ۵۲	دسترسی - به تجهیزات گذران اوقات فراغت
۵۱ و ۴۹ و ۴۸	دسترسی - به مراکز خرید
۵۸ و ۳۳	اسکان - تعطیلات
۶۶	باران اسیدی
۲۱ و ۹	فعالیت‌های اجرایی برای شهرها
۵۲	پروژه‌های اجرایی ورزشی
۹۵	ساختار سنی
۳۳	کشاورزی - طرح حومه شهری کلیولند
۳۴ و ۳۳	کشاورزی - سیاست حکومت
۷۱ و ۴۱ و ۳۴ و ۳۳	کشاورزی - توسعه
۶۴ و ۳۳	کشاورزی - اثرات زیست محیطی
۷۲ و ۶۹ و ۶۵ و ۶۴ و ۶۲ و ۶۱ و ۵۵ و ۳۴ و ۳۳ و ۲۳ و ۱۱ و ۶ و ۵	کشاورزی - عمومی
۶۳ و ۴۴ و ۳۳	کشاورزی - سیاست
۳۳ و ۱۱	کشاورزی - سهمیه‌ها و ذخایر
۶۹ و ۶۳	کشاورزی - حاشیه شهر
۶۷ و ۲۳ و ۷ و ۵	اهداف
۶۶	آلودگی هوا
۸۴ و ۸۳ و ۷۷	فرودگاه
۷۲ و ۶۵ و ۶۴ و ۶۳ و ۵۸ و ۵۴ و ۵۱ و ۳۹ و ۳۵ و ۳۱ و ۲۸	تسهیلات
۷۳ و ۷۱	بناهای تاریخی - برنامه‌ریزی شده
۷۳ و ۷۱	جایگاه‌های باستانی
۸	نواحی یاری شده
۷۹	B1277/A178 (جاده برندا / جاده سیتون کاریو)
۶۰	سد - رودخانه تیس
۳۹	گیس پورو مزرعه بلمونت
۴۳	بیلینگهام - مسکن
۶۵	بیلینگهام - زباله‌های اتمی
۴۹	بیلینگهام - خرید
۵۵	دره بیلینگهام بک - تفریح
۸۷ و ۸۲ و ۷۴ و ۷۳ و ۷۲ و ۶۸ و ۶۶ و ۶۲ و ۷	شوراهای بخش
۷۳	منطقه ویژه علمی بولی کافس
۳۰	سواحل برن
۷۹	جاده برندا
۷۹	اتصال جاده برندا
۸۱ و ۶۹	بریتیش رم
۶۸ و ۲۵	بریتیش استیل
۲۴	شرکت بریتیش استیل
۵۹	بریتیش تله کام
۵۹ و ۴۳ و ۲۵	پروتون
۸۰ و ۷۷ و ۷۶	اتوبوسرانی - حذف نظارت دولت
۷۶	اتوبوسرانی - مسافران
۸۰ و ۷۷ و ۷۶	خدمات اتوبوسرانی
۵۸ و ۴۴ و ۲۸ و ۲۷	کاربری تجاری - عمومی
۵۸ و ۲۷	کاربری تجاری - سیاست
۵۵	تسهیلات اردوگاهی و اقامتی
۸۰ و ۷۶ و ۷۵ و ۵۳ و ۵۲ و ۴۵	مالکیت اتومبیل
۸۲ و ۴۹ و ۵۱ و ۵۷ و ۵۸ و ۷۵ و ۸۲	پارکینگ اتومبیل - عمومی
۸۲	پارکینگ اتومبیل - سیاست
۵۷ و ۵۵ و ۲۵	ناوگان حمل بار
۵۵	مسیر پیاده کاستل ادن
۴۹	ناحیه جذب
۸۲	پارکینگ ناحیه مرکزی

منبع: طرح ساختاری کلیولند، نوامبر ۱۹۹۱.

## توضیح اصطلاحات فنی در یک فرهنگ واژگان

## فصل ۱۳ - فرهنگ واژگان

تعطیلات فعالیت

تعطیلاتی که حول یک فعالیت تفریحی خاص، چه از نوع ورزش باشد یا یک فعالیت تفریحی غیررسمی شکل می‌گیرند.

طبقه‌بندی زمین کشاورزی

نقشه‌های طبقه‌بندی زمین کشاورزی توسط وزارت کشاورزی و عمدتاً به منظور برنامه‌ریزی، تولید می‌شوند. زمین بر حسب میزانی از محدودیت‌های طولانی مدت که ویژگی‌های کالبدی زمین بر کاربری کشاورزی تحمیل می‌کند، درجه‌بندی می‌شود.

توسعه وابسته به فرودگاه

کاربری‌های تجاری (شامل دفاتر، صنایع سبک و مراکز تحقیقات) و نیز کاربری‌های مرتبط با انبار و توزیع کالاها، برای شرکت‌هایی که باید نزدیک فرودگاه باشند. در ادامه، تعاریف دقیق‌تری از انواع توسعه‌ی مشاغل، بیان شده است.

زمین تخصیص یافته - نگاه کنید به «زمین تخصیص یافته برای توسعه‌ی اشتغال و مسکن»

نواحی باارزش خاص برای شهرستان

ناحیه‌هایی که به دلیل کیفیت منظر، بوم‌شناسی، باستان‌شناسی یا ویژگی‌های تاریخی دارای اهمیت خاص هستند و شایستگی حفاظت در مقابل توسعه را دارند.

پارک تجاری

مناطقی با استاندارد بالای توسعه و منظر، تراکم کم و دربرگیرنده مجموعه‌ای از کاربری‌های بازرگانی (شامل صنایع سبک، اداری، تحقیقات و توسعه) و نیز کاربری‌های انبار و توزیع کالاها.

کاربری‌های تجاری

ادارات، تحقیق و توسعه محصولات یا فرایندها، و فرایندهای صنعتی، که می‌توانند در یک ناحیه مسکونی انجام پذیرند، بدون آنکه با ایجاد سر و صدا، لرزه، بو، بخار، دود، دوده، خاکستر، گرد و غبار یا ضایعات به آسایش آن صدمه وارد کنند (طبقه B<sub>1</sub> مقررات برنامه‌ریزی شهری و روستایی سال ۱۹۹۷ (طبقات کاربری‌ها).

کالا‌های مقایسه‌ای

کالا‌های مقایسه‌ای آنهایی هستند که باید در طیف وسیعی از اندازه‌ها، سبک‌ها، رنگ‌ها و کیفیت‌ها، توسط خرده‌فروشان عرضه شوند. این کالاها شامل پوشاک و کفش، لوازم خانگی (مبلمان، فرش، پرده و سایر مبلمان سبک)، کالا‌های تفریحی (رادیو، تلویزیون، لوازم ورزشی، وسایل صوتی و غیره) و سایر کالاها مانند تولیدات دارویی و تجهیزات پزشکی هستند.

حفاظت محیط زیست

برنامه‌ریزی و مدیریت منابع یا دارایی‌ها به گونه‌ای که استفاده گسترده و پیوستگی ذخایر آنها را در عین حفظ و ارتقای کیفیت، ارزش و تنوع تضمین کند.

منبع: یادداشت توضیحی طرح چشایر، نوامبر ۱۹۹۰

## فهرست نویسی در یک سند مختلط

## فهرست سیاست‌ها

شماره سیاست	شماره صفحه	سیاست‌های ملی و منطقه‌ای برنامه‌ریزی زمین
۱	۱۵	کمربند سبز پیرامون لندن
۲	۱۶	ناحیه با زیبایی‌های طبیعی برجسته چیلترنز
۳	۱۷	زمین کشاورزی با کیفیت بالا
(۴)		(سیاست حذف شده توسط وزیر)
۵	۱۹	پارک کولن ولی
		پوشش سبز در هرتفورد شایر
۵ الف	۲۱	«سبز کردن» شهرستان
۶	۲۱	حفاظت منظر طبیعی
۷	۲۲	توسعه منظر طبیعی
۸	۲۳	احیای زمین
۹	۲۳	احیای مکان‌های استخراج مواد معدنی و بازیافت پسماند
۱۰	۲۳	احیای سطح پایین
۱۱	۲۵	ذخایر طبیعی
(۱۲)		(سیاست حذف شده توسط وزیر)
۱۳	۲۶	توجه به وضع رودخانه‌ها و زمین‌های باتلاقی
۱۴	۲۷	باستان شناسی
۱۵	۲۸	جنگلداری
۱۵ الف	۲۹	جنگل‌های عمومی
۱۶	۳۰	فعالیت‌های گذران اوقات فراغت
۱۷	۳۲	حقوق گذر
۱۸	۳۳	ذخیره توده‌ها
۱۹	۳۴	ایستگاه‌های حمل و نقل ریلی
۲۰	۳۴	طرز کار معادن
۲۱	۳۵	حفاظت منابع طبیعی
۲۲	۳۶	حفاظت منظر و منافع بوم‌سازگان‌ها
۲۳	۳۶	دفع پسماندها
۲۳ الف	۳۷	تصفیه خانه‌های بازیافت پسماندها
۲۴	۳۸	توجه و مراقبت در مرحله ناهت (بازیابی شرایط مطلوب)
		نیازها و خواسته‌های عمومی
		برآورده ساختن نیازهای اشتغال
(۲۵)		(سیاست حذف شده توسط وزیر)
۲۶	۴۲	کمک به شرکت‌ها و مؤسسه‌های کوچک
		برآورده ساختن نیازهای مسکن
۲۷	۴۴	برآورده ساختن نیازهای مسکن
۲۷ الف	۴۵	نیازهای مسکن در نواحی روستایی
۲۷ ب	۴۵	نیازهای مسکن در نواحی شهری
۲۸	۴۸	محدوده کوچندگان (کولی‌ها)
		تأمین نیازهای حرکتی
۲۹	۴۸	تأمین نیازهای حرکتی
۳۰	۴۹	برآورده ساختن نیازهای حمل و نقل مسافران
۳۱	۵۱	حمل و نقل عمومی
۳۲	۵۲	ایمنی در جاده و پیشگیری از تصادف

منبع: طرح ساختاری هرتفوردشایر به انضمام اصلاحیه‌های مصوب، ۱۹۹۱.

## سازماندهی طرح

۴.۱۸ به‌صراحت می‌توان سازماندهی طرح را دومین عامل مهم پس از موضوع‌های مربوط به محتوا و تدوین سیاست‌ها و پیشنهادها دانست. محتوای فنی و عمق تحلیل‌ها به نتیجه مطلوب نخواهد رسید، مگر آنکه طرح به خوبی سازماندهی شده باشد. در این زمینه دو رویکرد پایه وجود دارد: ساختار موضوعی و ساختار موضعی با بخش‌های موضوعی. همچنین تعداد زیادی طرح ترکیبی با سامانه «لایه‌ای» وجود دارد که بیشترین استقبال از آنها شده است.

۴.۱۹ نتایج تحقیق حاضر نشان می‌دهد که ساختار موضوعی، معمولاً در مواقعی توسط مراجع به کار گرفته می‌شود که چالش‌های عمده‌ای در زمینه سیاست‌ها و پیشنهادها مورد انتظار است؛ به‌ویژه در جایی که درخواست ساخت مسکن در اراضی زراعی، یکی از مهم‌ترین مسائل به شمار می‌رود. این رویکرد به عنوان نمونه مناسبی برای طرح‌های ساختاری و بخش اول طرح‌های واحد توسعه پیشنهاد می‌شود. در این میان، باید از افزایش تعداد عناوین فصل‌ها جلوگیری کرد، زیرا می‌تواند باعث کاستن از اثر اصلی طرح گردد. توصیه‌هایی در خصوص مسائل اصلی، در فصل ۳ ارائه شده است.

۴.۲۰ ساختار موضوعی برای سازندگانی که نیاز به سهولت ارجاع به طرح دارند، مفید است و معمول‌ترین قالب برای طرح‌ها به شمار می‌رود. اما یکی از معایب آن، گسستن موضوع‌ها از هم است که البته می‌توان با تشریح روابط میان آنها و به‌کارگرفتن ارجاعات، بر آن غلبه کرد.

۴.۲۱ ساختارهای موضعی در حال حاضر دیگر برای طرح‌های ساختاری مناسب قلمداد نمی‌شوند. در طرح‌های محلی و بخش دوم طرح‌های واحد توسعه، این رویکرد برای عامه مردم که می‌خواهند بدانند در محله مسکونی‌شان، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، یا در سکونتگاه‌های روستایی دقیقاً چه اتفاقی می‌افتد، مفید است. این رویکرد معمولاً توسط مقاماتی که علاقه‌مند به اطلاع‌رسانی به اجتماعات محلی و دخالت آنها در تولید طرح هستند، انتخاب می‌شود. به هر حال، این رویکرد چنانچه در آن سیاست‌های مشابه برای تعدادی از زیرناحیه‌ها تکرار شود، می‌تواند عامه خوانندگان را دچار زحمت کند.

۴.۲۲ طرح واحد توسعه بیرمگام، ترکیبی از این دو شیوه را با فصل‌های موضوعی و موضعی به کار گرفته است. این رویکردها با مهارت کامل و بدون تکرار بیش از اندازه با هم تلفیق شده‌اند. ترکیبی از رویکرد موضوعی و موضعی سازماندهی شده بر مبنای روستاها نیز در تعدادی از طرح‌های محلی نواحی روستایی، مانند طرح محلی ساوث مید ساسکس مورد استفاده قرار گرفته است.

۴.۲۳ در سامانه «لایه‌ای»، موضوعات مشخصی در سراسر طرح از طریق نواحی جغرافیایی مختلف، دنبال می‌شوند. این رویکرد به دنبال

نمایش ماهیت یکپارچه و وابسته به هم سیاست‌های کاربری زمین است. طرح واحد توسعه نیوکاسل، این رویکرد را در مواردی که با مسائل محیطزیست، توسعه و حمل و نقل در بخش‌های مربوط به زمینه طرح، در سیاست‌های گستره شهر، پیشنهادهای موضعی برای مرکز شهر، نواحی شهری، نواحی توسعه و نواحی روستایی سروکار دارد، پیشنهاد کرده است. برای پیشنهاد این رویکرد به عنوان عملی مناسب، باید با احتیاط بسیار برخورد کرد، زیرا می‌تواند به پیچیدگی‌های غیرضروری که نیازمند برخورد سیستمی خواننده و تفکیک موضوعات طرح از یکدیگر است منجر گردد.

۴.۲۴ عمل صحیح باید از پیچیدگی پرهیز کند. شفاف‌ترین طرح‌ها معمولاً حداقل تعدادی فصل موضوعی دارند که کاملاً با راهبرد پیشنهادی مرتبط هستند. همچنین فهرستی که نشانگر محل سیاست‌ها باشد عامل سودمندی محسوب می‌شود.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه تشویق خوانندگان

- تهیه‌کنندگان طرح باید توجه کنند که مخاطبان و خوانندگان اصلی آنان چه کسانی خواهند بود و سبکی متناسب با آن را برای ارائه طرح انتخاب کنند.
- طرح کاربر-دوست شیوه نوشتاری روشنی خواهد داشت و برای کمک به خوانندگان از فنون مختلف قالب‌بندی در سراسر سند استفاده خواهد کرد.
- طرح‌ها باید شامل نمایه، فرهنگ اصطلاحات حقوقی و فنی و فهرست خلاصه‌ای از سیاست‌ها باشند.
- شفافیت و سهولت استفاده از طرحی که خوب سازماندهی شده است، افزایش می‌یابد.

### بیان پیام‌های اصلی در سیاست‌ها و پیشنهادها

۴.۲۵ پیشنهادها و سیاست‌های کاربری زمین، جوهر طرح توسعه را تشکیل می‌دهند. منطقی بودن یا نبودن این عناصر است که موفقیت یا شکست طرح را تعیین می‌کند. این سیاست‌ها و پیشنهادها باید در ارتباط با انجام "کاری" که از آنها انتظار می‌رود، به دقت بیان شوند.

### عملکرد سیاست‌ها

۴.۲۶ در تهیه پیش‌نویس سیاست‌ها، برای تهیه‌کنندگان طرح مفید خواهد بود که از خود بپرسند هر سیاست قرار است به چه چیزی دست یابد.

۴.۲۷ پی پی جی ۱۲ سه شیوه اقدام برای سامانه برنامه‌ریزی پیشنهاد پی پی جی ۱۲، بند ۱.۲



می‌کند که باید در تنظیم پیشنهادها و سیاست‌های طرح توسعه منعکس شوند. چارچوب پیشنهادی شامل موارد زیر است:

**هدایت:** سیاست‌ها می‌توانند به مردم در توسعه معقولانه زمین‌هایشان کمک کنند و این کار از طریق فراهم آوردن زمینه‌هایی مانند تعیین جهت و ماهیت رشد آینده قابل انجام است.

**انگیزه:** سیاست‌ها می‌توانند به منظور برانگیختن یا پیشبرد توسعه، کاربری‌های خاصی را از طریق تخصیص روشن آنها ارتقا بخشند.

**کنترل:** سیاست‌ها می‌توانند متضمن انطباق پیشنهادی مطرح شده توسط سازندگان با سیاست‌های ملی، رهنمودهای منطقه‌ای و راهبرد مصوب طرح باشند.

## دقت بیان، ضروری است

۴.۲۸ سیاست‌ها و پیشنهادها نیازمند تنظیم دقیق هستند، زیرا از طرف سازندگان، گروه‌های ذی‌نفع و اعضای جامعه مورد رسیدگی دقیق قرار می‌گیرند.

۴.۲۹ انجمن سلطنتی برنامه‌ریزی شهری مقاله‌ای منتشر کرده است که شامل راهنمایی‌های عملی تفصیلی درخصوص نحوه بیان سیاست‌ها و پیشنهادهاست. این سند مورد توجه تهیه‌کنندگان طرح‌ها قرار گرفته است. فهرست دهگانه زیر که از مقاله انجمن برنامه‌ریزی شهری سلطنتی گرفته شده است، می‌تواند در کنترل و تنظیم سیاست‌ها و پیشنهادی طرح‌های توسعه مفید واقع شود. به‌طور کلی سیاست‌ها باید دارای ویژگی‌های زیر باشند:

”پیشنهادی طرح‌های محلی“، مقاله‌ای از گروه برنامه‌ریزی و توسعه انجمن سلطنتی برنامه‌ریزی شهری، ۱۹۹۱.

- **مبتنی بر کاربری زمین:** سیاست‌ها باید همیشه با موضوع‌های برنامه‌ریزی مربوط باشند. سایر خواست‌های شورا می‌تواند در بخش توجیه مستدل یا یادداشت توضیحی طرح بیاید.
- **آینده‌نگر:** به‌طور کلی سیاست‌ها نباید شامل تعهدات یا جوازهای برنامه‌ریزی از پیش پذیرفته شده باشد، اگرچه این موارد می‌توانند برای توجیه تکمیلی طرح کاملاً مناسب باشند.
- **خودکفا:** سیاست‌ها نباید تکرار کننده قوانین و سیاست‌های حکومت باشند، و طرح‌های محلی نیز عموماً نباید سیاست‌های موجود در طرح‌های ساختاری را بازگو کنند.
- **توجیه‌پذیر:** باید از مطرح کردن سیاست‌های فاقد توجیه تکمیلی پرهیز شود؛ در مقابل، موارد توجیهی تکمیلی نیز نباید در قالب سیاست‌ها بیان شوند.
- **قابل دفاع:** سیاست‌ها باید قابلیت مقاومت در مقابل چالش‌های ناشی از تجدیدنظرها را دارا باشند. به ویژه، نباید دو پهلو و مبهم باشند.
- **قابل اجرا:** از به کار بردن عبارات مبتنی بر خواست (“فهرست آرزوها”) باید جداً خودداری کرد. اهداف کلی و اهداف عملیاتی به این دلیل که برای

## توصیه‌هایی درباره نحوه بیان سیاست‌ها:

### فرض‌های مخالف توسعه

اگر قرار باشد طرحی به عنوان یک ابزار تأثیرگذار برای کنترل توسعه به کار رود، مهم است که بیان آن درباره نوع توسعه‌های مجاز، شفاف باشد. در این زمینه از به کار بردن عبارت «فرض مخالف (یا موافق) توسعه» باید پرهیز شود. این عبارت معمولاً در طرح‌ها دیده می‌شود، ولی بسیار مبهم و غیرمفید است.

به علاوه سیاست‌های «فرض‌های مخالف» با مبنایی که سامانه برنامه‌ریزی باید بر اساس آن عمل کند، در تضاد است. پی پی جی ۱ (مارس ۱۹۹۲)، معتقد است سامانه باید بر این مبنا عمل کند که تقاضاها برای توسعه باید با در نظر داشتن طرح توسعه و کلیه ملاحظات مهم، مجاز باشد؛ مگر اینکه توسعه پیشنهادی، ضرر آشکاری به منافع مهم وارد آورد. راهنمای سیاست‌گذاری ملی فقط در موارد معدودی، مثلاً در مورد توسعه نامناسب در کمربند سبز، سیاست‌های «فرض مخالف» را مجاز می‌شمارد (پی پی جی ۲).

بنابراین در مورد سیاست‌های طرح، بیان اینکه چه نوع توسعه‌ای مجاز است یا بیان شرایط مشخصی که تحت آنها، آن نوع توسعه مجاز شمرده می‌شود (که این نیز باید در طرح روشن شود)، عملی صحیح است. بنابراین بهترین شیوه، بیان سیاست‌ها از راه مثبت است نه منفی. برای مثال، «توسعه فقط در سایت ویژه علمی ... و در بخش‌هایی که باعث تخریب یا تأثیر معکوس نشود، مجاز خواهد بود». در جایی که شرایط برای استفاده از کلمات به صورت منفی مناسب باشد، فرمولی مانند عبارت زیر پیشنهاد می‌شود: «توسعه مجاز نخواهد بود مگر آنکه ... (بیان معیار)».

اجرای شدن در شکل ابتدایی خود بسیار کلی هستند، نباید به عنوان سیاست بیان شوند.

- **شایسته:** سیاست‌ها باید معیارهایی را برای قضاوت درباره تک‌تک پیشنهادها ارائه نمایند. هیچ‌گاه نباید در سیاست‌ها اعلام شود که هر پیشنهاد بر مبنای «ارزش‌های خود» توجیه می‌شود.
- **مثبت:** سیاست‌ها باید به صورت مثبت تنظیم شوند و موارد استثنا به روشنی بیان شود. از به کار بردن عبارت «فرض مخالف توسعه» باید پرهیز شود (به توصیه‌های مقابل نگاه کنید).
- **مختصر:** سیاست‌ها نباید بیش از حد طولانی باشند. مطالعه و درک یک سیاست طولانی را می‌توان با شکستن آن به بندهای جداگانه تسهیل کرد.
- **روشن و دقیق:** سیاست‌ها باید از به کارگیری عبارات مبهمی مثل «شورا می‌تواند ... را در نظر گیرد»، و به ویژه، «شورا ... را تشویق خواهد کرد»، که بیشتر بیان‌کننده اهداف کلی و اهداف عملیاتی هستند تا سیاست، پرهیز نمایند. همچنین سیاست‌ها نباید در پی «تخصیص» کمیت‌ها باشند، بلکه باید «به انجام پیش‌بینی برای امور» پردازند.

### تشخیص بخش‌های عملکردی طرح

۴.۳۰ در طرح‌هایی که پیش‌نویس ضعیفی دارند، عناصر سیاست ممکن است با بخش توجیه استدلالی در هم پیچیده شود، در صورتی که قانون ایجاد می‌کند که این بخش‌ها به روشنی از هم مجزا باشند. فناوری اطلاعات مدرن، دستیابی به این جداسازی را از طریق اعمال تغییرات در شیوه تایپ، اندازه، تأکید و یا قالب طرح امکان پذیر می‌سازد. همچنین، ارجاعاتی که به راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی داده می‌شوند، باید واضح باشند تا کاربران طرح از گستره راهنمایی‌های موجود آگاه گردند. چنین ارجاعاتی باید در توجیه استدلالی آورده شوند، نه در بخش سیاست‌ها.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه بیان پیام‌های اصلی

#### سیاست‌ها و پیشنهادها

- شفاف بودن درباره عملکرد مورد انتظار از سیاست‌ها و پیشنهادها، اهمیت دارد.
- برای دستیابی اثربخش سیاست‌ها و پیشنهادها به اهداف خود و تحمل چالش‌ها، دقت بیان ضروری است.
- باید میان بخش‌های سیاست‌ها و پیشنهادها، توجیه مستدل و ارجاعات به راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی، تمایز صریح قائل شد.

## استفاده از نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها برای تأثیرگذاری مثبت

۴.۳۱ بین بیان جغرافیایی طرح‌های ساختاری و طرح‌های واحد توسعه/ طرح‌های محلی تفاوت مهمی وجود دارد که با نقش خاص هر یک از آنها تعیین می‌شود. نمودار اصلی طرح‌های ساختاری بازتاب‌دهنده ماهیت راهبردی این سندهاست و در نتیجه نباید بر مبنای نقشه‌های سازمان نقشه‌برداری کشور باشند. اما، طرح‌های واحد توسعه و طرح‌های محلی شامل پیشنهادها خاص مکان هستند که لازم است روی نقشه نشان داده شوند. دو دسته خواننده بالقوه این اسناد احتمالاً با هم متفاوت هستند: طرح‌های ساختاری بیشتر توسط متخصصان ماهر در تفسیر طرح‌ها، و طرح‌های محلی اغلب توسط افرادی که با طرح‌ها آشنایی کمتری دارند مطالعه می‌شوند. نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها تنها یکی از عناصر ارائه طرح‌ها هستند. اهمیت آنها اغلب از آنجا ناشی می‌شود که سعی در خلاصه‌کردن محتویات کل یک سند روی یک برگ کاغذ دارند.

مقررات ۶

### چگونه نمودار اصلی را به‌عنوان چارچوبی برای توسعه ارائه کنیم؟

۴.۳۲ نمودارهای اصلی، ابزاری راهبردی هستند که نباید سعی کنند دربرگیرنده اطلاعات غیرضروری باشند. نمایش اندازه جمعیت سکونتگاه‌های موجود توسط دایره‌های متناسب با این اعداد می‌تواند گمراه‌کننده باشد. اما قصد آنها معمولاً معرفی تصویری سیاست‌های عمومی تدوین شده در بخش نوشتاری طرح است. این سیاست‌ها با موارد زیر ارتباط می‌یابند:

- حجم‌های پیشنهادی رشد؛
- توزیع رشد در بخش؛
- محدودیت‌های کالبدی، زیست محیطی و سیاست‌گذاری؛
- شبکه‌های ارتباطی وضع موجود و پیشنهادی

۴.۳۳ ماهیت تصویری نمودارهای اصلی همچنان باعث بدبینی و سردرگمی در میان عده‌ای از کاربران می‌شود. در طرح وارویکشایر این توضیح روشن وجود دارد که نمودار اصلی فقط برای مقاصد معرفی تصویری به‌کار رفته است. برای آنکه این نمودار مفید باشد، باید شامل راهنمایی‌های محلی لازم برای انعکاس سیاست‌های گزارش نوشتاری باشد. نقشه‌های بزرگنمایی شده، وسیله قابل قبولی برای ایجاد وضوح هستند، ولی نباید برای معرفی جزئیات محلی که در سیاست‌های طرح به آنها اشاره نشده است، به کار روند. نمودارهای اصلی باید دقیق باشند و همیشه از طریق تهیه نسخه‌های پیش‌نویس متوالی، به‌روز نگاه داشته شوند. بهترین حالت ممکن، تهیه آنها در قطع حداقل A3 (۲۹۷mm\*۴۲۰) و به صورت جزیی از خود سند است. طرح ساختاری نورث هامپتون شایر از این جنبه بسیار قابل توجه است، زیرا نمودار اصلی می‌تواند در پشت جلد سند نوشتاری تا بخورد و این قابلیت را بیابد که همراه با متن طرح مطالعه شود.

۴.۳۴ مقیاس رشد پیشنهادی باید در نمودار اصلی نمایش داده شود. در اینجا نیز، طرح ساختاری نورث هامپتون شایر چنین رویکردی را در پیش می‌گیرد. در نمودار اصلی این طرح (گزیده طرح ۲۴)، برای نمایش توزیع پیشنهادی واحدهای مسکونی جدید در شهرستان، از نمادهای متناسبی استفاده شده است.

## استفاده از نقشه پیشنهادها برای تلخیص طرح

۴.۳۵ دقت در نقشه پیشنهادها که بخشی از طرح را تشکیل می‌دهد، ضروری است. ساکنان، سازندگان و سایرین برای درک اثر و حدود پیشنهادها و نیز چگونگی تأثیرپذیری دارایی‌های خود از طرح، این نقشه را با دقت بررسی می‌کنند. برای هر ناحیه طرح، تنها یک نقشه پیشنهادها تأیید می‌شود که البته ممکن است در دو برگ یا بیشتر تهیه شده باشد. اگر نقشه پیشنهادها به چند بخش تقسیم شده باشد، استفاده از یک نمودار راهنما برای نشان دادن اینکه کدام قسمت از کل ناحیه طرح در آن برگ پوشش یافته است، مفید است. نقشه پیشنهادها باید چنان مقیاس مناسبی داشته باشد که از طریق آن تأثیر سیاست‌ها و پیشنهادها بر اموال شخصی قابل تشخیص باشد.

۴.۳۶ ارائه توصیه در زمینه مقیاس نقشه به دلیل طیف وسیع نواحی تحت پوشش مراجع محلی، کار دشواری است. مقیاس ۱:۱۰۰۰۰ می‌تواند مناسب باشد. به هر حال، در بخش‌های وسیع روستایی به کاربردن این مقیاس مستلزم تهیه نقشه‌های متعددی است و کاری غیرعملی خواهد بود. در این گونه موارد، گزینه جایگزین، استفاده از نقشه‌های بزرگنمایی شده‌ای است که برای مقررات تهیه می‌شوند. خود نقشه پیشنهادها، به عنوان نقشه مرجع برای بخش‌های بزرگنمایی شده قابل استفاده خواهد بود. طرح محلی استاکتون-آن-تیزز مثال خوبی برای کاربرد این فن است (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۵).

۴.۳۷ نقشه پیشنهادها باید به بیان تصویری تمام سیاست‌ها و پیشنهادها، مشخص نمودن محوطه‌ها برای انواع خاص توسعه، کاربری‌های زمین و ناحیه‌هایی که سیاست‌های کنترل توسعه مشخص در آنها اعمال خواهند شد، بپردازد. با این کار، این نقشه فهرست بصری جامعی را برای سیاست‌ها و پیشنهادها فراهم خواهد کرد. از نمایش نموداری یا نمادین پیشنهادها باید پرهیز کرد. در جایی که سیاست‌ها به کل ناحیه طرح مربوط می‌شوند، این امر باید به نوعی، مثلاً در راهنمای نقشه، مشخص شود. به طور کلی بهتر است کاربری‌های موجودی که به هیچ وجه تحت تأثیر سیاست‌ها یا پیشنهادها طرح واقع نمی‌شوند، اصلاً برجسته‌نمایی و رنگ نشوند. مکان‌های دارای جواز برنامه‌ریزی و نقاطی که توسعه آنها آغاز شده است یا انتظار می‌رود در آینده نزدیکی تحت تأثیر توسعه واقع شوند، اگر به پیشنهادها طرح مربوط باشند، می‌توانند روی نقشه پایه (اما نه به عنوان یک پیشنهاد) نشان داده شوند. در جایی که پیشنهاد اعطای مجوز برنامه‌ریزی به سایر کاربری‌ها یا نوکردن مجوزهای موجود مطرح می‌شود، این موارد می‌تواند در طرح مطرح شود و به عنوان پیشنهاد روی نقشه پیشنهادها نمایش داده شوند.

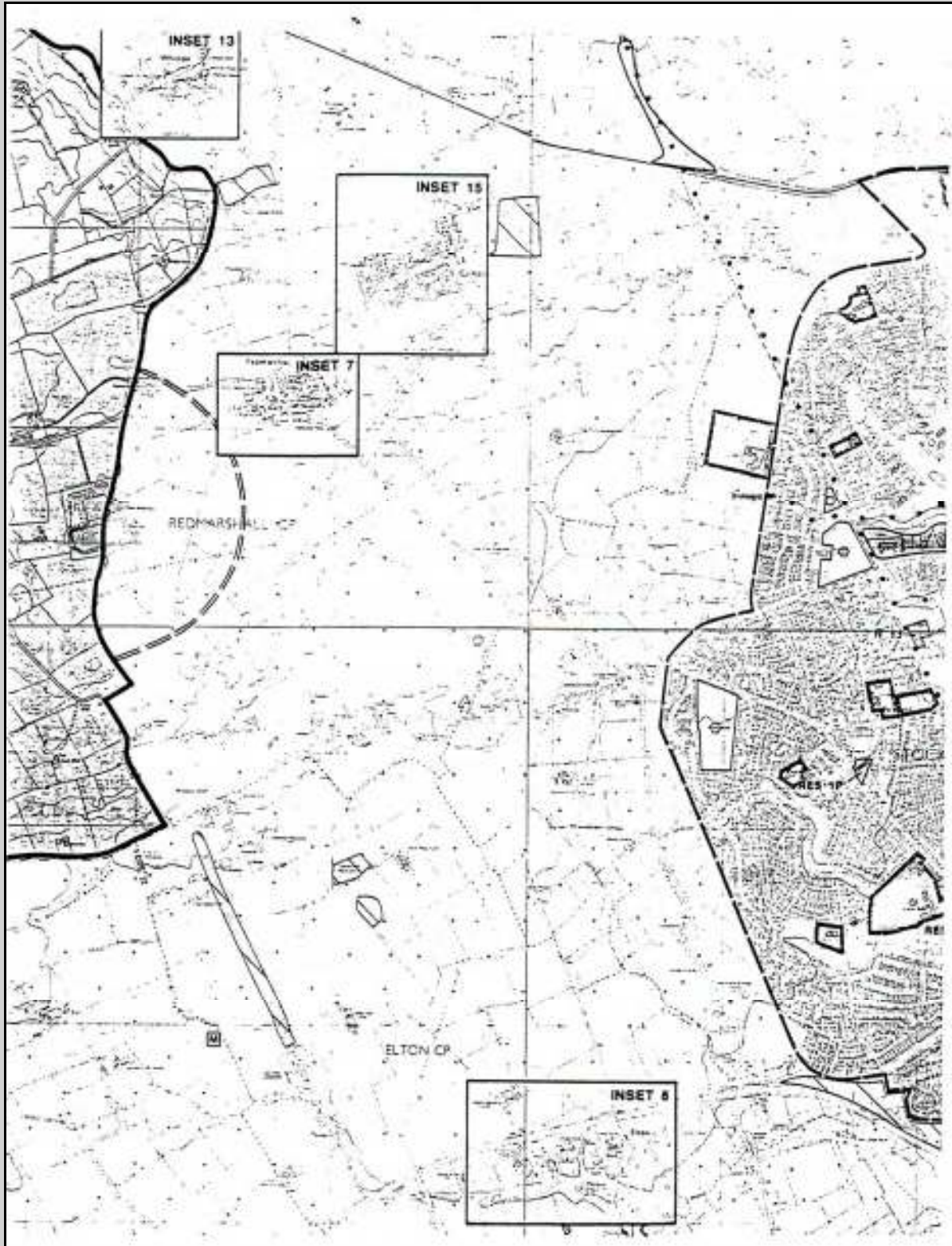
۴.۳۸ پیش‌نویس نقشه پیشنهادها به انضمام خلاصه‌ای از سیاست‌ها که در پشت آن چاپ شده باشد، می‌تواند به عنوان سند مشاوره عمومی نیز مورد استفاده قرار گیرد.

نمودار اصلی روشن



منبع: طرح ساختاری شهرستان نورث هامپتون شایر، مصوب فوریه ۱۹۸۹.

کاربرد نقشه‌های بزرگنمایی شده برای ارائه روشن



منبع: طرح محلی استاکتون - آن - تیز، پیش‌نویس مشاوره، ژوئن ۱۹۹۲.

## ارجاعات روشن، به تولید سندی یکپارچه کمک خواهد کرد.

مثال ۱۹:

رنگ‌های برنامه‌ریزی شهری، برگرفته از

«راهنمای طرح‌های توسعه»

مسکونی	قهوه ای
صنعتی/شغلی	خاکستری
تجاری	آبی
فضای باز	سبز
حمل و نقل	زرد
تجهیزات شهری	قرمز
آموزشی	زرد کهربایی
خدمات عمومی	سایه قرمز
معادن	سایه خاکستری

۴.۳۹ ارجاع روشن به سیاست‌ها به دلیل ماهیت شماتیک نمودارهای اصلی، برای طرح‌های ساختاری ضروری است، ولی به نقشه پیشنهادها هم مربوط می‌شود. با ذکر شماره سیاست در راهنما، می‌توان یک فهرست جغرافیایی برای طرح به وجود آورد. طرح‌های ساختاری کنت و دورست حاوی ارجاعات روشن به سیاست‌ها هستند.

## استفاده از رنگ برای روح بخشیدن به نمودارهای اصلی و

### نقشه پیشنهادها

۴.۴۰ به کاربرد رنگ می‌تواند تا حد زیادی تفسیر نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها را تسهیل کند. اما ممکن است تصور شود که تولید اسناد رنگی، نامعقول و نوعی اسراف است. به هر حال اگر قرار باشد از رنگ استفاده شود، تعداد رنگ‌ها را باید از ابتدا مشخص کرد. سه رنگ اصلی چاپ (به علاوه رنگ مشکی) بهترین تعداد رنگ برای استفاده است. با افزایش تعداد نقشه پیشنهادها، احتمال افزایش تنوع رنگ‌های به کار گرفته شده در سطح کشور برای نشان دادن تخصیص‌های قانونی و مشخص کردن پیشنهادهای خاص کاربری زمین نیز بیشتر می‌شود.

۴.۴۱ قرارداد مشخصی در زمینه استفاده از رنگ‌ها وجود ندارد. طرح‌های نمونه در «راهنمای طرح‌های توسعه» که در سال ۱۹۸۴ تهیه شد، آخرین تلاشی است که برای دستیابی به نوعی هماهنگی ملی در این خصوص صورت گرفته است (مثال ۱۹ را ببینید). این رنگ‌ها زمانی مطرح شدند که تمام پیشنهادهای کاربری زمین با شیوه‌های قدیمی در نقشه طرح‌های توسعه مشخص می‌شدند. در حالی که تأکید فعلی متفاوت است و مشخصاً به برجسته سازی تغییر پیشنهادی می‌پردازد. نواحی موضوع تغییرات، اغلب با خط سیاه بسته‌ای محدود می‌شوند و به نوعی به سیاست یا پیشنهاد مربوط به آن در طرح، مرتبط می‌شوند. مناطقی که به کاربری‌های مختلف اختصاص یافته‌اند، گاهی ممکن است با رنگ‌های مختلف از یکدیگر متمایز شوند. در جای مناسب، تهیه کنندگان طرح‌ها ممکن است بخواهند از قرارداد مطرح شده در مثال ۱۹ برای ترسیم استفاده کنند؛ یا در پی نوعی هماهنگی میان مراجع برنامه‌ریزی همجوار باشند.

۴.۴۲ به مراجع محلی که خواهان تولید نقشه پیشنهادها هستند، اما امکانات لازم را برای این کار ندارند، توصیه می‌شود با یکی از مراکز اصلی چاپ نقشه تماس بگیرند تا از این طریق اطلاعاتی راجع به تهیه نقشه، محتوا و هزینه‌های آن کسب کنند.

۴.۴۳ نقشه پیشنهادهای طرح محلی استاکتون - آن - تیز مثال خوبی از ارائه روشن است که در گزیده طرح ۲۵ به آن اشاره شد؛ به علاوه، نمونه‌ای از عمل صحیح در مورد نمودار اصلی در گزیده طرح ۲۴ آمده است.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در مورد کاربرد نمودارهای اصلی و نقشه پیشنهادها با تأثیر مثبت

- نمودارهای اصلی باید چارچوب توسعه را به روشنی نشان دهند.
- نمودارها و نقشه‌ها باید از طریق ارجاع به سیاست‌ها و پیشنهادها، فهرست بصری خلاصه ای را فراهم آورند.
- استفاده از رنگ می‌تواند به یک نمودار یا نقشه جان دهد و علاقه بیننده را برانگیزد.

## صفحه‌آرایی جذاب و تصویرهای پشتیبان

۴.۴۴ امکان دیگر، با هزینه کمتر، بهبود نحوه کلی ارائه متن است. به علاوه، سطح آگاهی از ارزش بهبود ارائه طرح نیز در حال افزایش است. فنون جدید واژه‌پردازی و چاپ با رایانه‌های شخصی، همه مراجع را قادر به تولید اسناد با صفحه‌آرایی جذاب کرده است.

## استفاده از جلد با بهترین تأثیر ممکن

۴.۴۵ اولین تصویر از طرح توسعه، با جلد آن ایجاد می‌شود. گاهی اوقات جلد طرح‌ها ممکن است برای خوانندگان ترسناک باشد. جلد طرح، به خواننده و دعوت او برای درک بیشتر طرح، فرصتی توأم با آرامش فراهم می‌آورد. طرح ساختاری نورث هامپتون شایر (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۶) و طرح محلی استروک آن ترنت، دو نمونه از جلدهایی هستند که در آنها تصاویری جذاب از ناحیه به کار رفته است. این نمونه‌ها به طور حتم دعوت‌کننده‌تر از جلدی بدون بیان تصویری هستند. به هر حال، جلد باید شامل اطلاعات پیوسته و مشخص زیر باشد:

- نام مرجع برنامه‌ریزی
- عنوان طرح
- مرحله سند
- تاریخ تولید

۴.۴۶ سایر اطلاعات پیوسته‌ای که مصداق عمل صحیح برای قرار گرفتن بر روی جلد یا در صفحه اول است، شامل برنامه زمان‌بندی طرح و نیز نشانی و شماره تلفن دفتر مرجع برنامه‌ریزی می‌شود.

مقررات ۴

بی‌بی‌جی ۱۲، بند ۱.۷



استفاده از تصاویر جذاب در طرح جلد

# Northamptonshire County Structure Plan

WRITTEN STATEMENT



As Approved by the Secretary  
of State for the Environment



February 1989

منبع: طرح ساختاری ناحیه نورث هامپتون شایر، مصوب فوریه ۱۹۸۹.

## ارائه متن با بهترین تأثیر ممکن

۴.۴۷ هیچ دلیل موجهی برای صفحه‌آرایی ضعیف و متن نامتمایز وجود ندارد. متمایز نمودن بخش توجیه مستدل سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح، یکی از ملزومات مقررات ابتدایی برای طرح‌های واحد توسعه و نیز مقررات طرح‌های محلی است. همچنین اگر قرار باشد سیاست‌های طرح ساختاری از گزارش نوشتاری تجدید چاپ شود، یادداشت توضیحی باید مطالب توضیحی را از سیاست‌ها متمایز کند. در هر حال، این تمایز می‌تواند از طریق ایجاد تغییر در ظاهر حروفچینی، استفاده از حروف ضخیم، تغییر اندازه حروف یا استفاده از صفحه‌آرایی مناسب صورت پذیرد. این اثرات را می‌توان با کاربرد بسته‌های نرم افزاری پیشرفته‌تر واژه پرداز و چاپ توسط رایانه‌های شخصی ایجاد کرد. طرح محلی هارلو، همان طور که در فصل ۵ نشان داده شده است، مثال خوبی از یک صفحه‌بندی روشن است (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۹). طرح ساختاری جایگزین کلیولند نیز با استفاده از کلیدواژه‌های منعکس‌کننده محتویات سیاست‌ها در حاشیه صفحه‌ها، روشی را برای تأکید بیشتر و سهولت ارجاعات فراهم آورده است (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۷).

قانون سال ۱۹۹۰، بخش ۱۲ (۴)  
مقررات ۷

۴.۴۸ نکته دیگر راجع به متن، در برگرفتن اطلاعات موجود در جلد سند است. پی‌پی‌جی ۱۲ توصیه می‌کند که عنوان طرح، مرحله و تاریخ باید در تمام صفحات سند تکرار شود تا باعث گردد در صورت تهیه گزیده طرح به صورت فتوکپی برای استفاده، مثلاً در مورد یک سند تجدیدنظر، منبع سند قابل شناسایی باشد (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۶).

پی‌پی‌جی ۱۲، بند ۰.۱

## ادغام متن و تصویرها

۴.۴۹ استفاده از متن ۲ یا ۳ ستونی چند فایده دارد. این کار می‌تواند به کاهش حجم متون تکمیلی کمک کند. می‌توان عکس‌ها، نقشه‌ها و اسکیس‌ها را به راحتی وارد متن کرد. به‌علاوه تنوع بصری و هویت محلی کار افزایش می‌یابد.

۴.۵۰ چنین ادغام ماهرانه‌ای نیازمند طراحی گرافیکی خوب و نیز نیازمند شخصی است که زمان زیادی را به این کار اختصاص دهد. طرح واحد توسعه سولی‌هول از ادغام تصویرها در یک متن دو ستونی به طور مؤثری استفاده کرده است (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۸). اما نباید اجازه داد که استفاده از این فنون باعث افزایش مدت زمان تهیه طرح شود. اگر قرار شود بین زمان اختصاص یافته برای دستیابی به یک صفحه‌آرایی روشن و مبتکرانه برای متن و دربرگرفتن تصویرهای پشتیبان، انتخابی صورت گیرد، مسلماً اولی باید انتخاب شود.

## تصویرهای پشتیبان

۴.۵۱ گرافیک‌ها را نباید فقط به خاطر خودشان به کار برد. بهترین کاربرد آنها توضیح نکات مطرح شده در متن یا به عنوان جایگزینی برای

صفحه‌آرایی روشن: استفاده از کلید واژه‌ها در حاشیه متن

**L9** پیاده روها  
محل‌های  
پیک نیک

فرصت‌هایی برای تفریحات بدون سر و صدا از طریق ایجاد شبکه‌ای از پیاده روها، مسیرهای دوچرخه و باریکه راه‌ها که برقرارکننده ارتباط بین شهرهای کوچک، روستاها، حومه، فضاهای باز درون شهرها و محل‌های گردش و تفریح هستند فراهم می‌شود، و پارکینگ‌های کوچک اتومبیل در مکان‌های مورد نیاز ساخته خواهند شد.

۵.۴.۳۰ شبکه پیاده‌روها، مسیرهای دوچرخه و باریکه‌راه‌ها برای ساکنان محلی و گردشگران، دارای مهمی به حساب می‌آیند. شورای شهرستان وظیفه دارد تمام حقوق گذر را حفظ کند، ولی اولویت به مسیرهایی داده خواهد شد که جذابیت خاصی برای تفریح دارند. بعضی از مسیرهای نشان داده شده روی نمودار اصلی از پیش شناخته شده و عمومی هستند، و بقیه قابلیت استفاده بیشتری دارند و تعدادی هم هنوز دارای حقوق گذر عمومی شناخته نشده‌اند.

**L10** گردشگاه  
ساحلی

یک گردشگاه ساحلی باید در باراندازهای جنوبی، در هارتل پول، ساخته شود و ساخت گردشگاه دیگر در نزدیکی ردکار موکول به تحقیقات آینده است. نقاط مناسب دیگر برای تفریحات آبی شامل استاکتون و یارم می‌شود. توسعه‌های جدیدی که در موارد زیر اثرات قابل قبول داشته باشند، مورد تشویق و حمایت واقع خواهند شد:

(۱) چشم‌انداز، وسایل رفاه عمومی و سیمای عمومی نواحی اطراف؛

(۲) نواحی مهم یا حساس مانند مناطق حفاظت‌شده طبیعی و مکان‌های باارزش تاریخی یا علمی؛

(۳) کاربری زمین‌های همجوار شامل کشاورزی، مسکونی و سایر کاربری‌های تفریحی؛

(۴) شبکه جاده‌ها و تجهیزات پارکینگ اتومبیل، و

(۵) کارکرد تجاری رودخانه و بنادر

باید تا حد امکان پیشنهادهایی برای استفاده‌های چند منظوره از نواحی آبی ارائه شوند.

۵.۴.۳۱ شورای بخش هارتل پول مدتی به فکر ایجاد یک گردشگاه ساحلی در باراندازهای جنوبی بوده است. با حمایت و کمک مالی شرکت توسعه تیزساید، احداث این گردشگاه در آینده نزدیک آغاز خواهد شد. اخیراً نیز مشاوران، ردکار را به‌عنوان محل یک گردشگاه ساحلی پیشنهاد داده‌اند، اما هنوز نیازمند تحقیق و مشاوره بیشتر است. تسهیلات لنگرگاهی موجود در استاکتون و یارم قابلیت گسترش به صورت پیوسته به سد پیشنهادی را دارند (نگاه کنید به شرح سیاست شماره ۳)، اگرچه هر توسعه جدیدی در امتداد رودخانه تیز، باید منطبق با معیارهای فهرست شده در متن سیاست باشند.

**L11** بارانداز  
میدلزبورو

توسعه در بارانداز میدلزبورو باید بر چگونگی و لوازم گذران اوقات فراغت متمرکز باشد و شخصیت مهم این پهنه باز آبی را منعکس کند.

۵.۴.۳۲ بارانداز میدلزبورو موقعیت مکانی منحصربه‌فردی در شهرستان دارد. پیشنهادهای ارائه شده برای توسعه چندجانبه شامل تفریح، مسکن، تجارت و صنعت، باید بر استفاده عمومی از این بارانداز با مقاصد تفریحی متمرکز شوند.

**L12** وینیارد  
استیت

اولویت توسعه در وینیارد استیت، فعالیت‌های تفریحی و گردشگری خواهد بود. توسعه مسکونی با کیفیت بالا و تجاری کم‌تراکم نیز می‌تواند در کنار آنها مطرح شود.

۵.۴.۳۳ تقاضای کلی توسعه در وینیارد استیت شامل تسهیلات تفریحی مانند زمین‌های گلف، استراحتگاه‌های گذران تعطیلات، گذرگاه‌های طبیعی، دریاچه و زمین نمایشگاه پارک بیلاقی، در کنار بیش از ۱۵۰ هکتار زمین است که مختص توسعه صنعتی معتبر و کم تراکم است و در حدود ۵۰۰ واحد مسکونی مکان‌یابی شده در گروه‌های کوچک، که دربرگیرنده یک دهکده جدید کوچک خواهد بود. اگرچه جنبه‌های مسکونی و صنعتی این پیشنهاد مغایر با سیاست‌های طرح ساختاری هستند، اما در مجموع اجرای آن به سود کلیولند خواهد بود. همچنین نگاه کنید به سیاست‌های INDS، TO1، H5 و SPA2.

منبع: طرح ساختاری جایگزین کلیولند، مصوب نوامبر ۱۹۹۰.

## ادغام متن و تصویرها

## ۱۱. پارک - سوار

۳.۶۲ سیاست T11 پشتیبان سیاست T10 بوده و برای هدف بلندمدت‌تر شورا در زمینه تشویق شکلی از سفر که برای مسافران به درون مجموعه شهری متفاوت و جذاب باشد، اهمیت دارد.

۳.۶۳ همه یازده ایستگاه درون بخش به جز یکی از آنها دارای پارکینگ اتومبیل هستند؛ در ایستگاه ویتلاکس اند هیچ تجهیزات پارکینگ موجود نیست. پیش بینی می‌شود که باید اقداماتی برای افزایش پارکینگ اتومبیل در تعدادی از ایستگاه‌های راه آهن صورت پذیرد. در دوریچ، اولتون و مارستون گری، پارک اتومبیل توسط مسافران با نیازهای پارکینگ مراکز خرید همجوار در تعارض قرار می‌گیرد. بنابراین، جلوگیری از تبدیل تجهیزات موجود به انواع دیگر توسعه اهمیت دارد و هر جا که نیاز باشد، تجهیزات جدیدی باید احداث شوند.

## پیشنهاد T11/1

طرح حمل و نقل ۱۶- شورا زمین‌های همجوار ایرلسوود و ویتلاکس اند را به تامین تجهیزات کافی پارک اتومبیل توسط مجریان طرح حمل و نقل مسافر در وست مید لند اختصاص خواهد داد.

۳.۶۴ طرح‌های اولیه به طور رسمی در طرح موضعی هاکی هیت تعریف و شناسایی شده‌اند.

## ۱۲. حمل و نقل ریلی سبک

۳.۶۵ سیاست T12 شامل حمایت اصولی شورا از پیشنهاد مطرح شده توسط مسئولان حمل و نقل مسافر در وست مید لند در زمینه احداث یک سامانه ریلی سبک «مترو» است؛ به ویژه در مناطقی با میزان پایین‌تر دارندگان اتومبیل شخصی، که بدون



وجود چنین سامانه‌ای ممکن است قابلیت تحرک بی‌دلیل محدود شود. از مسیری در شمال بخش که فرودگاه و مرکز

منبع: طرح واحد توسعه سولیهول، سپتامبر ۱۹۹۰.

نمایشگاه‌های ملی را از طریق چلمسلی وود به مرکز شهر بیرمنگام متصل می‌کند، حمایت ویژه‌ای می‌شود. این مسیر باعث تجدید حیات ناحیه هارت لندز خواهند شد و دسترسی ساکنان محلی را به تمامی این نواحی فراهم خواهد کرد. حمایت‌های شورا هم شامل مراقبت‌های مالی و هم توجه به حفظ کیفیت محیط زیست ساکنان محلی می‌شود.

۳.۶۶ پروژه ایجاد یک کریدور حرکتی بین بخش‌های شمالی و جنوبی بخش به منظور گسترش احتمالی سامانه در آینده نیز، در حال بررسی است.

## پیشنهاد T12/1

طرح حمل و نقل ۱۷- شورا پیشنهاد می‌کند که مسیری به سامانه ریلی سبک بین کاستل برومیچ و مرکز نمایشگاه‌های ملی / فرودگاه اختصاص یابد.

۳.۶۷ مسیر مشخص شده در این پیشنهاد توسط سنتر وود تصویب شورا قرار گرفته است. بخشی از مسیری که از مرکز شهر بیرمنگام آغاز می‌شود، از مسیر توسعه مجدد هارت لندز عبور می‌کند و پیش از رسیدن به پارک تجاری بیرمنگام و مرکز نمایشگاه‌های ملی و فرودگاه، به نواحی مسکونی در کاستل برومیچ و چلمسلی وود خدمات رسانی می‌کند.

## ۱۳. خدمات اتوبوسرانی

۳.۶۸ در تأیید سیاست شماره T13، شورا پیشنهاد می‌کند از کمک مالی به خدمات حمل و نقل عمومی حمایت شود. بنابراین، شورا تلاش خواهد کرد تا پیشنهادهای حفظ و ارتقای خدمات اتوبوسرانی را، به ویژه در جاهایی که اتومبیل شخصی کمتر است، تضمین نماید. همچنین شورا بازنگری طرح‌های مختص به گروه‌هایی با نیازهای ویژه را کنترل خواهد کرد.

۳.۶۹ خدمات در بخش شامل ترکیبی از خدمات تجاری و یارانه‌ای است. اما به هر حال، در بعضی نواحی خدمات تجاری اندکی وجود دارد. نگرانی‌هایی در مورد سطح منابع موجود برای حمل و نقل مسافر در وست میدلند وجود دارد. دسترسی به این منابع برای تضمین تداوم برخی خدمات یارانه‌ای برای بخش‌های دورافتاده‌تر بخش ضروری است.

۳.۷۰ شورا همچنین راه‌های حفظ خدمات اتوبوسرانی را، در مقابل رشد و تراکم ترافیک بررسی خواهد کرد. در نهایت امید می‌رود که توسعه خدمات یا ایجاد خدمات جدید، پاسخگوی نیاز ایجاد شده توسط توسعه‌های جدید به‌ویژه در دیکنز هیت، که در آن سامانه جاده‌ای برای حرکت اتوبوس‌ها طراحی خواهد شد، باشد.

عبارات طولانی متن توضیحی است. تصویرهای پشتیبان باید در ارتباط با بخش یادداشت توضیحی یا توجیه مستدل به کار روند و نباید به تنهایی بخشی از سیاست‌ها و پیشنهادهای طرح را تشکیل دهند. برای ارائه گونه‌های متعدد اطلاعات، فنون گرافیکی مختلفی قابل استفاده است. جداول ارقام در طرح ساختاری کلیولند با موفقیت به کار رفته‌اند. نمودارها روش واضحی برای نمایش روندها و توضیح پیش‌فرض‌های انواع مختلف راهبردها هستند، که در طرح‌های وارویکشایر و بدفوردشایر مورد استفاده قرار گرفته‌اند. استفاده از نمودارهای میله‌ای که روی نقشه‌های توضیحی قرار می‌گیرند، روشی است که در طرح ساختاری دورست و طرح کنت به طور مؤثر برای نمایش تعهدات مسکن به کار رفته است. طرح محلی وارویکشایر جنوبی به طور گسترده از عکس‌ها و تقسیم‌کننده‌های فصول استفاده جالبی کرده است که به طرح روح بخشیده‌اند. طرح‌های ساختاری نورث هامپتون شایر و کنت در متن نوشتاری از عکس‌های رنگی برای معرفی ابتدای هر فصل جدید استفاده کرده‌اند و از این طریق عناوین را بسیار زنده‌تر از حالتی نموده‌اند که در آن خواننده با صفحات متوالی متن بدون هیچ گونه تنوعی مواجه می‌شود.

۴.۵۲ در صورت استفاده از تصاویر، آنها باید ساده و با ساختار بصری روشن و با ثباتی باشند. عکس‌ها هم باید با کیفیت بالا و پیوند با موضوع باشند.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در خصوص صفحه‌آرایی جذاب و تصویرهای پشتیبان

- جلد جذاب و آگاهی‌دهنده موجب ترغیب خوانندگان و تأثیر مثبت بر آنها خواهد شد.
- تمایز روشن بخش‌های عملکردی متن در بعضی موارد الزامی است. وضوح را می‌توان با استفاده از فن‌های استاندارد حروف چینی مانند تغییر نوع یا اندازه حروف یا با استفاده از حروف ضخیم ایجاد کرد.
- از حاشیه‌ها می‌توان برای درج کلیدواژه‌هایی که محتوای سیاست‌ها را منعکس می‌کنند استفاده کرد.
- صفحه‌آرایی واضح با تصاویر پخش شده در آن، خواندن طرح را جذاب‌تر و درک آن را آسان‌تر می‌کند.
- تصاویر پشتیبان که در جای مناسب به کار گرفته شوند، می‌توانند نیاز به متن نوشتاری را کاهش دهند و به آن تنوع بخشند.

## تولید سند

۴.۵۳ گسستگی و برگ‌برگ شدن گزارش طرح‌ها مشکل رایجی است. پاره‌شدن جلد طرح‌ها؛ نقشه پیشنهادها که به سهولت تا نمی‌شوند؛ و مجموعه سنگین و حجیم اسناد پشتیبان، مشکلات آشنایی برای تمام کاربران طرح‌ها هستند. سندی که در طول زمان و در برابر استفاده‌های مکرر دوام بیاورد، بیشتر مورد استفاده و مراجعه منظم و دائمی قرار می‌گیرد.

## اندازه و قالب سند

۴.۵۴ اسناد با قطع A4 (۲۹۷\*۲۱۰ mm) برای استفاده، حمل و نگهداری، مناسب‌تر هستند. نمودار اصلی و نقشه پیشنهادها در صورت امکان باید کاملاً به اندازه صفحه‌های طرح باشند و در آن جای گیرند. هر تغییر دیگری در قالب باید کاملاً اندیشیده شده باشد. تعداد کمی از شوراها، بخش، نقشه پیشنهادهایی در قطع A2 (۵۹۴\*۴۲۰ mm) تولید کرده‌اند. این نقشه‌ها با وجود وضوح زیاد، به سهولت در کنار گزارش نوشتاری قابل نگهداری نیست و این اسناد غالباً از یکدیگر جدا می‌شوند؛ به همین دلیل این رویکرد توصیه نمی‌شود.

## صحافی

۴.۵۵ صحافی فبری (با استفاده از فنرهای پلاستیکی یا فلزی) یا صحافی دوختنی (با استفاده از نخ و چسب)، دو روش با دوام و زیبا هستند. اگر قرار باشد گزارش صحافی فبری شود، ترجیحاً باید روی خود فنر هم پوشانده شود. به هر حال، پیشنهاد می‌شود که برای یک طرح تأیید شده، از صحافی دوختنی استفاده شود.

۴.۵۶ برای جلوگیری از جدا شدن نقشه پیشنهادها یا نمودار اصلی از گزارش طرح باید راهی در نظر گرفت. همان‌طور که در بالا اشاره شد، در یک طرح ساختاری می‌توان نمودار اصلی را به گونه‌ای درون سند و همراه با آن صحافی کرد که به آسانی بتوان تاخوردگی آن را باز کرد و همراه با متن اصلی مطالعه نمود. اما در هر صورت، در مورد نقشه پیشنهادها طرح‌های محلی، این کار احتمالاً غیرعملی خواهد بود، زیرا عموماً بسیار بزرگ‌تر هستند. برای نگهداری از آنها، استفاده از پوشش‌های پلاستیکی شفاف که به پشت جلد متصل و صحافی شده باشند، روش مفیدی است.

## جلد با پوشش سخت

۴.۵۷ جلد باید از کاغذ یا مقوای ضخیم درست شده باشد. عموماً طرح تأیید شده باید از نسخه‌های مشاوره‌ای یا نمایش عمومی، عمر بیشتری داشته باشد و در نتیجه جلد آن باید بادوام‌تر در نظر گرفته شود.

## بازیافت

۵۸. ۴ تهیه کنندگان طرح باید شعار « تولید، استفاده مجدد و بازیافت» را به خاطر داشته باشند. درخواست‌های عملی برای تولید طرح‌هایی با این منظور عبارت‌اند از:

- مختصر نوشتن و چاپ بر دو روی کاغذ به منظور کاهش نیاز به کاغذ؛
- استفاده از مواد قابل بازیافت در جاهای مناسب و استفاده محدود از کاغذ یا مقوای لمینیت و پوشش‌های پلاستیکی
- استفاده از کاغذ بازیافتی در صورت امکان. کاغذ بازیافتی به ویژه برای نسخه‌های پیش‌نویس طرح‌های چاپ شده که احتمالاً عمر کوتاهی در قفسه‌های کتاب خواهند داشت، مناسب است.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در مورد تولید سند

---

- سند A4 برای استفاده، حمل و نگهداری مناسب است.
- کیفیت خوب صحافی، دوام سند را افزایش می‌دهد.
- استفاده از جلد با پوشش سخت ضروری است.

### منابع قابل استفاده

*Development Plans: A Manual on Form and Contents, MHLG/WO, 1970.*

*Local Plan Proposals: A Paper prepared by Institutue's Development Planning Panel, RTPI, Sept 1991.*

*PPG12, Planning Policy Guidance: Development Plans and Regional Planning Guidance, DoE, HMSO, 1992.*

*PPG12(Wales), Planning Policy Guidance: Development Plans and Strategic Planning Guidance in Wales, WO, 1992.*

# اجرای طرح‌ها

## چگونه می‌توان طرح‌های تأثیرگذار تولید کرد؟

۵.۱ طرح‌های توسعه باید قابلیت اجرایی داشته باشند و سیاست‌های خاص مطرح شده در هر طرح باید بر این اساس سنجیده شوند که تا چه میزان توانایی تحقق این معیار را دارند. لازمه این امر، این است که طی فرآیند تهیه طرح، برآورد واقعی از میزان منابع موجود برای اجرای آن در آینده صورت گیرد.

۵.۲ عناصری از طرح برای تضمین اجرای تأثیرگذار آن مهم هستند، اگرچه تأکید بر هر یک از آنها در انواع طرح‌ها متفاوت خواهد بود. به طور کلی، عمل صحیح ایجاد می‌کند که سیاست‌گذاران برای اجرای مؤثر طرح، به موارد زیر توجه کنند:

- امکانات پایش و ارزیابی
- ارائه رهنمود به پیشنهاددهندگان توسعه (که هم دربرگیرنده جنبه‌های مثبت و هم منفی باشد)
- اقدامات تأثیرگذار بر سرمایه‌گذاری
- تعیین مؤسسه‌های مسئول اجرای هر بخش از طرح

## پایش و ارزیابی

۵.۳ بیشتر تهیه‌کنندگان طرح‌ها، از پایش به عنوان بخشی از اجرای طرح نام می‌برند. مراجع برنامه‌ریزی محلی بر اساس قانون ملزم به بررسی مواردی هستند که احتمال می‌رود بر توسعه ناحیه آنها تأثیرگذار باشد. به هر حال، پایش اغلب به عنوان وظیفه‌ای کم‌اهمیت شناخته شده و در فرآیند تهیه طرح جایگاه ضعیفی داشته است. در واقع تمایل عمده در بیشتر موارد به تمرکز بر جمع‌آوری و تحلیل صرف اطلاعات بوده است تا استفاده از آنها برای ارزیابی اثربخشی سیاست‌های موجود. پایش و ارزیابی باید به عنوان یک فرآیند پیوسته دیده شوند که بر اساس آن اطلاعات جمع‌آوری شده برای ارزیابی موفقیت و اثربخشی سیاست‌های طرح به کار می‌روند. به علاوه، پایش و ارزیابی باید به عنوان فرآیندی دائمی و نه مقطعی تلقی شوند.

۵.۴ تولید یک طرح جدید یا روزآمد، فرصت خوبی برای بازنگری رویکرد پایش و ارزیابی مرجع محلی فراهم می‌سازد. در این زمینه، سه عنصر اهمیت دارند:

- ارزیابی نوع اطلاعات مورد نیاز و علت جمع‌آوری آنها؛
- تصمیم‌گیری درباره نحوه ارتباط پایش با سیاست‌ها و اهداف طرح؛
- استقرار فرآیندی برای استفاده از ارزیابی به منظور تأثیرگذاری بر فرآیند بازنگری طرح.



## چه اطلاعاتی باید پایش شود؟

۵.۵ پایش شکل‌های متفاوتی به خود می‌گیرد. اهمیت آن نیز در نظر مراجع مختلف، متغیر بوده است. قانون، سه جنبه را به عنوان مؤلفه‌های مهمی که مراجع محلی باید مد نظر قرار دهند، مشخص کرده است:

- ویژگی‌های اصلی کالبدی و اقتصادی ناحیه؛
  - اندازه، ترکیب و نحوه توزیع جمعیت ناحیه؛
  - ارتباطات، سامانه حمل و نقل و ترافیک ناحیه.
- پرداختن به این جنبه‌ها به تأکیدهای متفاوت در نواحی مختلف منجر خواهد شد.

۶.۵ بیشتر مراجع محلی نوعی از پایش را بر عهده می‌گیرند. در مورد مراجعی که برای اولین بار در حال تهیه طرح‌هایی درگستره بخش هستند، تمرکز مجدد بر سامانه‌ها ضروری به نظر می‌رسد. معمول‌ترین موضوعی که پایش می‌شود، مضمون جوازهای برنامه‌ریزی است که برای مثال، شامل تعداد و نوع واحدهای مسکونی و سطح زیربنا در ارتباط با کاربری‌های خرده‌فروشی و مشاغل می‌شود. تداوم جوازهای برنامه‌ریزی از طریق جمع‌آوری داده‌های تکمیلی که اطلاعاتی را در زمینه جوازهای اجرا نشده به دست می‌دهند، توسعه مفیدی برای آنها خواهد بود. این اطلاعات از طریق مراجع طرح‌های واحد توسعه و به ویژه، اگرچه نه منحصرأ، توسط بخش‌های موجود در شهرستان‌ها جمع‌آوری می‌شود. شوراهای شهرستان برای اینکه قادر باشند به پیش‌بینی وضعیت آینده بپردازند، بر پایش داده‌های مربوط به جمعیت، خانوار، نیروی کار و نیز ترافیک و سفرهای شغلی تأکید فراوان می‌کنند. تحقیقات خاص نیز می‌توانند در فرآیند پایش وارد شوند. در نهایت، پایش «اطلاعات نرم» می‌تواند از طریق نشریات و مجله‌های بازرگانی فراهم شود.

۷.۵ در مورد طرح‌های توسعه (در متن پشتیبان) مشخص کردن نوع داده‌هایی که باید جمع‌آوری و بررسی شوند و نیز چگونگی استفاده از آنها پیش از پایش، کار درستی به نظر می‌رسد. طرح محلی سوری هیث<sup>۱</sup> مثال خوبی برای تعهد به پایش است (نگاه کنید به گزیده طرح ۷).

۸.۵ فناوری اطلاعات نوین، توانایی و سهولت جمع‌آوری، پردازش و تحلیل اطلاعات توسط مراجع محلی را بهبود بخشیده است. بسیاری از مراجع یا دارای رایانه هستند یا استفاده از آن را در نظر دارند، تا به کمک آن به پردازش درخواست‌های برنامه‌ریزی بپردازند. چنین سامانه‌هایی معمولاً دارای امکان دریافت داده‌های برنامه‌ریزی لازم برای پایش هستند.

مثال ۲۰:

### گزارش پایش سالانه و همایش‌های مرتبط، شورای شهرستان هرتفوردشایر، ۱۹۹۰

گزارش پایش سالانه هرتفوردشایر، ۱۹۹۰، تعدادی از روندهای عمده تأثیرگذار بر سیاست‌های برنامه‌ریزی را مشخص می‌سازد. این گزارش، سندی غیررسمی است و توسط شورای استان تأیید نشده است. یافته‌های اصلی آن برای مشاوره، برانگیختن بحث‌ها و بررسی‌های بیشتر، تصمیم‌ها یا اقدامات احتمالی مورد نیاز، ارائه شده‌اند. گزارش ۱۹۹۱ شامل پنج مقاله تخصصی دربارهٔ عناوین برگزیده (جمعیت، مسکن، اقتصاد، حرکت و محیط)؛ و تعدادی جدول در گسترهٔ شهرستان است. همچنین شورای شهرستان چند همایش منظم سالانه را با شرکت نمایندگان تخصصی مؤسسه‌های مربوط برگزار می‌کند تا در آنها ضمن ارائهٔ اخبار پایش، مسائل مطرح شده در آیندهٔ نزدیک مورد پی‌گیری و بحث قرار گیرد.

بسیاری از اطلاعات آماری که توسط حکومت مرکزی جمع‌آوری، تدوین و منتشر شده است در قالب‌های قابل خواندن توسط ماشین موجود است. ارزش مواد بصری، شامل عکس‌های هوایی و عکس‌برداری‌های دوره‌ای که مثلاً وضعیت نواحی حفاظت‌شده را ثبت می‌کنند، می‌تواند بسیار مفید باشد.

۵.۹ گزارش‌های پایش سالانه راه مفیدی برای جمع‌آوری، تحلیل، ارائه و انتشار اطلاعات است. این گزارش‌ها می‌توانند به عنوان مبنای مشاوره با سایر مراجع برنامه‌ریزی به کار روند. در شهرستان‌های استانی که در آنها دوسطح مرجع برنامه‌ریزی وجود دارد، سامانه‌های پایش، زمانی به بهترین نحو عمل می‌کنند که همکاری نزدیکی بین شهرستان و بخش‌ها وجود داشته باشد. تجربه نشان داده است که علاوه بر شرکت دادن سایر مراجع محلی ذی‌نفع، استفاده از سامانهٔ منظم برای مشاورهٔ گسترده‌تر، مشابه کاری که شورای شهر هرتفوردشایرانجام داده است (مثال ۲۰)، می‌تواند بر فرآیند پایش تأثیرگذار باشد.

### پایش اثربخشی سیاست‌ها

۵.۱۰ برای اثربخش کردن طرح‌های توسعه، مراجع برنامه‌ریزی باید اقداماتی بیش از جمع‌آوری سادهٔ اطلاعات و پایش روندها را انجام دهند. آنها باید پیوندی میان پایش و فرآیند ارزیابی ایجاد کنند که می‌تواند به عنوان ارزیابی میزان موفقیت و اثربخشی سیاست‌ها تعریف شود. در حالت ایده آل، سیاست‌ها باید به صورتی بیان شوند که عملکرد آنها را بتوان به سهولت سنجید. این موضوع شامل تدوین سیاست‌های کمی یا تهیهٔ سنجه‌های عملکرد برای سیاست‌های غیرکمی می‌شود.

۵.۱۱ سیاست‌های کمی آنهایی هستند که سطح زیربنا و مسکن را پیش‌بینی می‌کنند. وقتی نتایج پایش اجرای جوازهای برنامه‌ریزی جدید، با این ارقام مقایسه می‌شوند مشخص می‌گردد که میزان اثربخشی اقدامات مرجع برنامه‌ریزی در کنترل رشد نواحی با فشار بالا یا در دستیابی به توسعه در نواحی با فشار کمتر، چگونه است.

۵.۱۲ سنجه‌های عملکرد باید دربارهٔ سایر اشکال سیاست نیز تهیه شوند. برای مثال، سیاست بهبود میزان فضای باز قابل دسترسی برای عموم در یک محلهٔ مشخص باید شامل مساحت پیش‌بینی‌شده برای افزودن به میزان موجود باشد. همچنین، سیاست حفظ و ارتقای کریدورهای سبز، نیازمند اطلاعات پایه دربارهٔ وسعت و شرایط این نواحی در آغاز طرح و نیز معیارهایی است که بتوان بر مبنای آنها امکان دستیابی این سیاست را به نتایج مورد نظر در عمل سنجید. ثبت تصاویر می‌تواند روش مفیدی برای تهیهٔ اطلاعات پایش برای ارزیابی چنین سیاست‌هایی باشد.

۵.۱۳ پایش باید شامل میزان دستیابی به اهداف عملیاتی و ارزیابی

موفقیت یا شکست تک‌تک سیاست‌ها باشد. پیش‌تر اشاره شد که سیاست‌های طرح باید با اهداف عملیاتی پیوند داشته باشند (نگاه کنید به بندهای ۲۰، ۳ تا ۲۷، ۳) و پایش اثربخشی سیاست‌ها علاوه بر تمام سنجه‌های عملکرد اندیشیده شده، باید ارزیابی میزان دستیابی آنها به اهداف عملیاتی بیان شده را نیز در برگیرد.

## ارزیابی سیاست‌ها برای تأثیرگذاری بر بازنگری طرح

۵.۱۴ ارزیابی مبنای اصلی بازنگری طرح را تشکیل می‌دهد. برای مثال در جایی که پایش نشان داده است از رهنمودهای کمی در سیاست‌های پیش‌بینی مسکن تخطی شده است، ممکن است لازم باشد در راهبرد تغییری داده شود یا سازوکارهای کنترل شدیدتری به کار گرفته شود تا بتوان امکان هماهنگی با چارچوب ارائه شده توسط رهنمودها یا طرح‌های فرادست را فراهم کرد. در مواردی که سیاست‌ها، رهنمودهای روشنی را ارائه نمی‌کنند، باید در نحوه بیان آنها بازنگری کرد.

۵.۱۵ پایش سیاست‌ها نیز می‌تواند تحت تأثیر تجزیه و تحلیل تصمیمات برنامه‌ریزی قرار گیرد. این در زمانی است که سیاست‌ها در تجدیدنظر دچار چالش می‌شوند یا جایی که سیاست‌ها رهنمودهای روشنی ارائه نداده‌اند و موجب تفسیر نادرست یا سوء استفاده می‌شوند. بخش ریچموند لندن، به‌عنوان بخشی از فرآیند تهیه طرح واحد توسعه، مصاحبه‌های انجام شده را با مسئولان کنترل توسعه خود و همچنین بررسی‌های به‌عمل آمده در مورد گزارش‌های بازرسان برای ارزیابی قوت سیاست‌ها در طرح محلی پیشین بخش مورد استفاده قرار داد.

۵.۱۶ اعمال بازخورد پایش در بازنگری سیاست‌ها بر پایه ای منظم برای عمل صحیح ضروری است. زمانی که پایش تجدیدنظرها و تصمیم‌های برنامه‌ریزی نشان دهد که یک سیاست در جزئیات به نتایج مورد انتظار دست نمی‌یابد، یا اگر مشکلاتی در تفسیر عبارت سیاست به وجود آید، انتظار برای اعمال آموخته‌های پایش در بازنگری رسمی بعدی طرح، مناسب به نظر نمی‌رسد. در چنین مواقعی تا پیش از بازنگری طرح، استفاده از رهنمودهای غیررسمی برای نشان دادن چگونگی تفسیر سیاست‌های خاصی مفید است. در این مورد هم، اقدام شورای شهرستان هرتفوردشایر می‌تواند مثال خوبی از عمل صحیح باشد. این شورا پس از برگزاری همایش‌های پایش (مثال ۲۱) بیانیه‌ای سالانه درباره طرح ساختاری برای تشریح تعدیل‌های جزئی در شکل مقاصد شورای شهرستان منتشر می‌کند. مثال ۲۱ تعدیل اعمال شده در سیاست احیای شهری طرح ساختاری مصوب را نشان می‌دهد. سپس چنین تعدیل‌هایی در اولین بازنگری طرح به صورت رسمی درج می‌شوند.

۵.۱۷ در سایر موارد، ممکن است ایجاد چنین تغییراتی از طریق اصلاحیه رسمی طرح بسیار سریع‌تر و مناسب‌تر باشد. منعی برای تهیه

مثال ۲۱:

تعدیل سیاست پس از ارزیابی، بیانیه سالانه طرح ساختاری هرتفوردشایر، ۱۹۹۰

گاهی اوقات اگر تشخیص داده شود که یک سیاست خاص به نتایج جزئی مورد انتظار دست نخواهد یافت، چنانچه اجرای سیاست با مشکلاتی مواجه شود یا اگر طرز بیان سیاست نیاز به شفاف‌تر شدن داشته باشد، لازم است بدون تغییر دادن منظور اساسی سیاست، تنظیمات ظریفی در آن انجام شود.

نمونه‌ای از این اقدام سیاست شماره ۶۵ بود که به معیارهای تأثیرگذار در پایش بین‌سیاست، تعریف احیای شهری مشکلاتی در زمان تجدیدنظر به وجود آورده بود. به همین دلیل، برای تمایز آن از هر نوع توسعه مجدد سایت‌های موجود، تعریف دیگری از آنچه احیای شهری را تشکیل می‌دهد، ضروری به نظر می‌رسید. این تعریف یک راهنمای فوق‌العاده برای متقاضیان فراهم می‌سازد، اما تا زمانی که در یک پیش‌نویس مشاوره یا نمایش عمومی بازنگری طرح مطرح نشده است، هیچ‌گونه جایگاه قانونی نخواهد داشت. سیاست شماره ۶۵ اصلاح شده، در حال حاضر بخشی از طرح ساختاری هرتفوردشایر است که در اصلاحیه‌های ۱۹۹۱ و مصوب ژوئن ۱۹۹۲ وارد شده است.

اصلاحیه‌های مکرر و کوچک وجود ندارد.

۵.۱۸ به دلیل گسترش نگرانی عمومی، مراجع محلی ممکن است راه‌های ارزیابی اثربخشی طرح‌های خود را بر حسب اثرات کلی زیست‌محیطی آنها در نظر گیرند. این کار می‌تواند شامل جنبه‌هایی مانند مسائل کیفیت محیط زیست، حفاظت انرژی و عوامل مؤثر بر چشم انداز باشد. سیاست‌های حمل و نقل نیز فرصت مناسبی را برای آزمون اقدامات جدید به منظور قضاوت درباره موفقیت سیاست‌های طرح در دستیابی به اهداف عملیاتی به دست می‌دهند. طرح‌ها ممکن است بر مبنای موارد زیر ارزیابی شوند:

ارزیابی اثربخشی برنامه‌ریزی، وزارت محیط زیست، ۱۹۹۲

- موفقیت در دستیابی به اهداف عملیاتی اقتصادی-اجتماعی طرح؛
- موفقیت در حفظ و بالا بردن کیفیت زندگی؛
- پیشرفت در حفاظت منابع محیط زیست.

۵.۱۹ پایش و ارزیابی، باید هر دو نوع سنجش کیفی و کمی را در برگیرد. این سنجش‌ها به ویژه در مواجهه با مسائل سیاستی جدید که در آنها اطلاعات آماری در مورد روندها موجود نیست، بسیار مهم خواهند بود. اطلاعات کیفی از تجدیدنظرها و تصمیمات برنامه‌ریزی و نیز نگرانی‌های گروه‌های ذی‌نفع در دسترس است.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه پایش و ارزیابی

- طرح‌های توسعه باید در متن پشتیبان تعیین کنند که چه داده‌هایی جمع‌آوری خواهند شد و چگونه به کار خواهند رفت.
- پایش باید با استفاده از سنجش سالانه و همکاری مداوم با سایر مراجع محلی و مؤسسه‌ها انجام شود.
- سیاست‌ها باید شامل سنجش‌های عملکرد برای پایش و ارزیابی اثربخش باشند.
- پایش، سنجش موفقیت یا شکست سیاست‌ها و علاوه بر آن، میزان دستیابی سیاست‌ها به اهداف عملیاتی معنا شده است.
- استفاده از ارزیابی سیاست‌ها و پیشنهادها موجود برای تأثیر گذاری بر تهیه طرح یا بازنگری آن، اثربخش‌تر از هر چیز خواهد بود.
- پایش و ارزیابی باید نگرانی‌های در حال تغییر و مسائل نوظهور را منعکس کند.

## هدایت تصمیمات کنترل توسعه

۵.۲۰ این جنبه از اجرا عمدتاً تنظیم، کمک‌رسانی و بالا بردن سطح توسعه همپای بخش خصوصی را در بر می‌گیرد. یکی از راه‌های اصلی تأثیر طرح‌های توسعه بر بخش خصوصی، نقش طرح‌ها در کنترل توسعه است.

۵.۲۱ چگونگی روزآمد بودن طرح توسعه، موضوع مهمی در تعیین تکلیف درخواست‌های برنامه‌ریزی خواهد بود. طرح توسعه هم شامل طرح ساختاری و هم طرح محلی یا طرح واحد توسعه است؛ اما سیاست‌های طرح محلی یا بخش دوم طرح واحد توسعه، بیشترین کاربرد مستقیم را در تصمیمات کنترل توسعه دارد.

### چگونه یک طرح می‌تواند توسعه را به بهترین وجه ممکن تنظیم کند؟

۵.۲۲ طرح ساختاری باید چارچوبی راهبردی برای ناحیه مورد نظر فراهم سازد؛ در حالی که طرح محلی این کار را با سیاست‌های جزئی کنترل توسعه انجام می‌دهد.

۵.۲۳ پژوهش‌های انجام شده درباره طرح ساختاری نشان داده است که در اکثر موارد، سیاست‌های طرح ساختاری در هدایت تصمیمات راهبردی موفق بوده و برای بررسی دقیق تصمیمات مربوط به تجدیدنظر اعتبار داشته‌اند. به هر حال، مشکلات زمانی ایجاد شده‌اند که طرح ساختاری در مورد سیاستی دچار خلأ بوده است. برای مثال، فقدان هدایت مکانی راهبردی در بعضی از طرح‌های ساختاری باعث پدید آمدن مشکلاتی در رسیدگی به استعلام‌ها و تجدیدنظرهای طرح محلی شده است. در چند مورد مختلف از رسیدگی به استعلام‌های پیش روی بازرسان مختلفی که در عمل در مقام تعیین تکلیف راهبرد بر پایه درخواست‌های مطرح شده قبل از آنان قرار دارند، ممکن است مباحثی مطرح شود.

۵.۲۴ این موضوع اهمیت دارد که دست‌اندرکاران تهیه طرح‌های محلی، پیش‌نویس سیاست‌های تفصیلی خود را چنان تهیه کنند که با سیاست‌های موجود در طرح ساختاری مربوط به آن سازگار باشد. انتظار می‌رود که سازندگان به ناهماهنگی‌های موجود بین سیاست‌های طرح‌های محلی و ساختاری توجه کنند. این موضوع بر نکاتی که پیش‌تر راجع به انسجام و هماهنگی مطرح شد، تأکید دارد. تجربه نشان داده است که مشاوره ابتدایی شوراهای بخش با شورای شهرستان در زمینه پیش‌نویس‌های قبل از انتشار طرح‌های توسعه، می‌تواند راه مؤثری برای جلوگیری از این مشکلات باشد و بهتر از این است که در مرحله نمایش عمومی طرح به حل اختلاف نظرها پرداخته شود.

۵.۲۵ سیاست‌هایی که برای تنظیم توسعه طراحی می‌شوند باید این کار را با تهیه معیارهای کنترل به عنوان بخشی از سیاست انجام دهند. علاوه بر این، آنها باید از موضوعات سیاستی که ماهیت تنظیم‌کنندگی ندارند متمایز شوند. دسته اخیر، سیاست‌هایی هستند که می‌کوشند کارکردهای مختلفی را که به نظر می‌رسد چندان اثربخش نیستند با هم ترکیب کنند. ممکن است سیاست‌های طولانی و بسیار پیچیده باعث شوند که متقاضیان به تفسیر مجدد آنها بپردازند و آنها را خلاف هدف اصلی طرح به کار برند.

۵.۲۶ آگاهی از اینکه کدامیک از سیاست‌های تفصیلی کنترل توسعه قابل دستیابی است، اهمیت دارد. پی پی جی ۱۲ در مورد این سیاست‌ها توصیه می‌کند که:

- انواع خاصی از توسعه را کنترل کنند؛
- جنبه‌های خاصی از توسعه را کنترل کنند (برای مثال به حداقل رساندن آلودگی هوا و اغتشاش چشم‌انداز)؛
- کنترل توسعه در بخش‌های خاصی از ناحیه طرح (مثلاً در کمربند سبز)؛
- کنترل توسعه تأثیرگذار بر جنبه‌های گوناگون زیرساخت حمل و نقل.

۵.۲۷ استانداردهای برنامه‌ریزی، مثل تعداد پارکینگ، عرض خیابان‌های مسکونی و مانند اینها - که عدم رعایت آنها منجر به رد تقاضای برنامه‌ریزی می‌شود - باید در طرح گنجانده شوند. رهنمودهای توصیه‌ای نباید در خود طرح آورده شوند، بلکه به طور مجزا راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی را تشکیل می‌دهند.

۵.۲۸ طرح‌های توسعه باید ابزار ابتدایی برای اجرای سیاست‌ها را نیز مشخص کنند. این ابزار که در متن پشتیبان بیان خواهد شد، در موارد مناسب می‌تواند شامل ارجاع به محدودیت‌های شرایط برنامه‌ریزی، یا نیاز به اجبار در برنامه‌ریزی باشند. از آنجا که شرایط باید در ارتباط با هر یک از تقاضاها در نظر گرفته شود، تلاش برای وارد کردن شرایط استاندارد در یک طرح مناسب نخواهد بود.

۵.۲۹ با تدوین سیاست‌های روشن کنترل توسعه در یک طرح، مرجع محلی قادر است نوع درخواست برنامه‌ریزی قابل قبول را مشخص کند. برای مثال، طرح محلی هارلو، اظهار امیدواری می‌کند که محتوای طرح، باعث شود درخواست‌ها به گونه‌ای تنظیم شوند که با سیاست‌های طرح متناقض نباشند.

### توصیه‌هایی برای عمل صحیح در مورد تنظیم توسعه

- سیاست‌های طرح ساختاری باید راهنمای راهبردی روشنی فراهم کنند تا به طرح‌های محلی امکان دهند به موضوع‌های جزئی بپردازند.
- سیاست‌های طرح محلی و طرح واحد توسعه در زمینه تنظیم توسعه در صورتی بیشترین اثر بخشی را خواهند داشت که فشرده باشند. متن پشتیبان باید نشان دهد که آنها چگونه اجرا خواهند شد.
- طرح‌های محلی و طرح‌های واحد توسعه باید سیاست‌های کنترل توسعه را چنان دقیق بیان کنند که هیچ امکانی برای تفسیرهای متفاوت در مرحله تجدیدنظر وجود نداشته باشد.

## تدابیر برنامه‌ریزی مثبت

۵.۳۰ به منظور تکمیل سیاست‌هایی که برای کنترل و تنظیم توسعه طراحی شده‌اند، مراجع برنامه‌ریزی محلی رویکرد مثبتی را برای کمک به فرآیند توسعه به طور مؤثری به کار گرفته‌اند. این رویکرد می‌تواند دو شکل اصلی به خود گیرد: اول، می‌تواند به صورت راهنمای عملی اجرا برای کمک به مالکان زمین و خانوارها به منظور ارائه توسعه‌هایی با استانداردهای بالا باشد. این رویکرد پیش از این در ارتباط با سیاست‌ها و راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی درباره موضوعات طراحی شهری در فصل ۳ مورد بحث واقع شد. رویکرد دوم، که در اینجا به تفصیل مورد بحث قرار می‌گیرد، تدوین سیاست‌هایی است که از طریق تخصیص زمین به انواع خاصی از توسعه در طرح‌ها، انگیزه‌هایی را برای سازندگان فراهم می‌آورد.

## قدرت تبلیغاتی طرح‌ها

۵.۳۱ بسیاری از طرح‌ها نقشی تبلیغاتی به خود گرفته‌اند یا شامل پیشنهادها و سیاست‌های خاصی هستند که هدف آنها ترغیب متقاضیان به نوع خاصی از اقدام است. در معنای وسیع، این کار با شناسایی روند در حال ظهوری انجام می‌شود که به نیازهای کاربری زمین جدید و جست‌وجوی زمین برای استقرار آن در مناسب‌ترین مکان منجر خواهد شد. این امر معمولاً از طریق فرآیند عادی عرضه پیشنهادهای خاص سایت در طرح محلی یا در بخش دوم طرح واحد توسعه انجام می‌پذیرد.

۵.۳۲ به علاوه ثابت شده است اشاره به این نکته در طرح‌ها مفید است که مرجع محلی از طریق انتشار دستورالعمل‌های برنامه‌ریزی به تبلیغ توسعه سایت‌های منتخب خواهد پرداخت. این اشارات در طرح‌های مختلف شکل‌های متنوعی به خود گرفته‌اند. این موضوع اهمیت دارد که تهیه دستورالعمل توسعه برای یک سایت، بررسی پیشنهادها را به تأخیر نیندازد؛ در نتیجه دستورالعمل کلی باید به شکل یک پیشنهاد طرح گنجانده شود. آماده‌کردن راهکارهای توسعه می‌تواند به بهترین وجه ممکن با فرآیند تهیه برنامه همراه شود. این اقدام می‌تواند ابزاری با صرفه برای مشاوره و تضمین انسجام رویکرد باشد. راهکار توسعه‌ای که به تبلیغ توسعه کمک می‌کند، در صورتی که مانند راهنمای تکمیلی برنامه‌ریزی با مشاوره تهیه شده باشد، ارزشمندتر خواهد بود.

۵.۳۳ حوزه دیگری که در آن طرح‌های محلی و بخش دوم طرح‌های واحد توسعه می‌توانند به عنوان وسیله‌ای برای تبلیغ توسعه عمل کنند، توجه آنها به کاربرد مناطق اختصاری برنامه‌ریزی<sup>۱</sup> است. طرح‌های مربوط به این نوع مناطق، در هر مقطعی از زمان می‌توانند تکمیل شوند، اما آمایش یا بازنگری طرح توسعه خوبی را برای سنجش اینکه آیا این مناطق، ابزار مناسبی برای تبلیغ توسعه یک سایت به‌خصوص است یا نه،

1- Simplified Planning Zones (SPZs)

فراهم می‌آورد. بی‌تردید مناطق اختصاری برنامه‌ریزی از سوی حکومت به عنوان ابزاری توانمند برای کمک به فراهم آمدن شرایط توسعه یا توسعه مجدد یک ناحیه تلقی می‌شوند. بدین لحاظ، این مفهوم به ویژه برای نواحی شهری قدیمی‌تر که در آنها نیاز به تبلیغ احیا و تشویق فعالیت‌های اقتصادی وجود دارد، مناسب است. مثال ۲۲ تدابیری را که برای تخصیص منطقه اختصاری برنامه‌ریزی اسلو تریدینگ استیت<sup>۱</sup> به کار رفته است معرفی می‌کند.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در مورد تدابیر برنامه‌ریزی

### مثبت

- گنجاندن سیاست‌های تبلیغاتی در طرح‌های توسعه و تخصیص زمین به اشکال مشخصی از توسعه، مؤثرترین روش تحقق برنامه‌ریزی مثبت است.
- طرح‌هایی که روندی از توسعه را که باید در خود جای دهند شناسایی می‌کنند با ارائه پیشنهادهای مناسب خاص سایت، نتیجه خوبی به دست آورده‌اند.
- توسعه فضاهای بزرگ را می‌توان با ارائه راهکارهای توسعه به‌طور موفقیت‌آمیزی ارتقا داد. این دستورالعمل‌ها به جزئیات سیاست‌هایی از طرح که در مورد فضای معینی به کار می‌روند می‌پردازند.
- آن دسته از راهکارهای توسعه که با مشاوره تهیه شده باشند اعتبار بیشتری خواهند داشت.
- در طول تهیه طرح، باید به اجرای پیشنهادهای خاص سایت از طریق طرح منطقه اختصاری برنامه‌ریزی توجه کرد.

## تأثیرگذاری بر منابع سرمایه‌گذاری خارجی

۵.۳۴ طرح‌ها برای تحقق سیاست‌ها و پیشنهادهای خود، باید واقع بینانه باشند و همه منابع احتمالی در دسترس را نشان دهند. این موضوع در بخش راهبرد در فصل ۳ مورد بحث قرار گرفته است. همچنین طرح‌های توسعه برای اینکه اثربخش باشند، باید تصمیمات سرمایه‌گذاری توسط منابع خارج از کنترل مرجع محلی را تحت تأثیر قرار دهند.

۵.۳۵ پی پی جی ۱۲ بر این نکته تأکید می‌کند که هماهنگ کردن توسعه جدید با زیرساخت‌های مورد نیاز آن، همواره یکی از اهداف مهم سامانه برنامه‌ریزی بوده است. طرح‌های توسعه باید بر خدمات عمومی و سایر بخش‌های مسئول در زمینه تأمین زیرساخت‌ها تأثیرگذار باشند تا قادر شوند بر مبنای تصویر روشنی از نیازهای آینده برنامه‌ریزی کنند.

### مثال ۲۲:

#### رسیدگی به منطقه‌های اختصاری

برنامه‌ریزی، طرح محلی اسلا، پیش‌نویس

نمایش عمومی، می ۱۹۹۰

در پی مطرح شدن درخواستی از سوی اسلا استیت، شورای بخش اسلو تهیه پیش‌نویس طرح منطقه اختصاری برنامه‌ریزی را (SPZ) برای اسلو تریدینگ استیت آغاز کرده است. مشاوره عمومی در آوریل ۱۹۹۰ با انتشار پیش‌نویس «بیانیه موضوعات» طرح آغاز شد. پیش‌بینی می‌شود که طرح در اواخر سال به نمایش عمومی در آید. وقتی پیامدهای طرح رسماً تأیید شد، اعطای جواز برنامه‌ریزی برای توسعه‌های موجود در ناحیه تحت پوشش طرح صورت می‌گیرد؛ مشروط به اینکه آنها با سیاست‌های جزئی و نحوه منطقه بندی بیان شده در توافق‌نامه هماهنگ باشند.

پی پی جی ۱۲، بند ۲۳. ۵

پی پی جی ۱۲ (ولز)، بند ۲۲. ۵



## طرح‌ها چه تأثیری بر سرمایه‌گذاری دارند؟

مثال ۲۳:

هماهنگ کردن توسعه و تأمین  
زیرساخت‌ها، اصلاحیه دوم طرح ساختاری  
کنت، مصوب ۱۹۹۰

سیاست S<sub>2</sub>  
توسعه جدید باید در مکانی صورت گیرد که بتواند بیشترین بهره را از ظرفیت مازاد زیرساخت‌های موجود ببرد. همچنین سایت‌های متروک و ویران، به ویژه معادن زغال سنگ در شمال و شرق کنت باید برای مصارف تولیدی جدید مورد توسعه مجدد قرار گیرند. در مواردی که لازم است زمین برای خدمات و زیرساخت‌های اضافی به ویژه با اهداف توسعه اقتصادی تأمین شود:

(الف) شورای شهرستان به دنبال اطمینان از انطباق کامل برنامه‌های مرتبط با تأمین زیرساخت‌ها با اولویت‌های طرح، که در سیاست S<sub>1</sub> مطرح شد، خواهد بود.

(ب) مراجع برنامه‌ریزی مجوز توسعه ای را صادر نخواهند کرد، مگر اینکه زیرساخت‌هایی را که مستقیماً برای خدمت رسانی به توسعه مورد نیاز است، بتوان در زمان مناسب مورد بهره‌برداری قرار داد.

۵.۳۶ از سوی بعضی از مراجع محلی، نگرانی‌هایی درخصوص ناتوانی در تأثیرگذاری بر سرمایه‌گذاری در زمینه زیرساخت‌ها ابراز می‌شود. منابع آب و دفع فاضلاب به دلیل محدودیت‌هایی که می‌توانند بر روند اجرای راهبرد برگزیده تحمیل نمایند، نگرانی‌هایی را ایجاد می‌کنند. یکی از سازوکارهای مورد استفاده شوراهای شهرستان برای مقابله با این مسائل در طرح‌های ساختاری، برقرار کردن ارتباط نزدیک با گروه‌های پیوسته بوده است. این کار برای تمام بخش‌ها امکان توجه به فرصت‌ها و محدودیت‌ها را فراهم می‌سازد و پشتیبانی توسعه زیرساخت‌ها را از راهبرد طرح تضمین می‌کند.

۵.۳۷ شورای شهرستان کنت بر هماهنگی بیشتر در سرمایه‌گذاری برای زیرساخت‌ها پافشاری کرده است. در مراحل ابتدایی تهیه طرح، این شورا، همایشی را برای مسئولان و اعضا با مرجع ملی رودخانه‌ها و شرکت‌های آب برگزار کرد تا هر دو طرف را از راهبرد آینده و مقتضیات زیرساخت‌های آن آگاه سازد. طرح ساختاری کنت (اصلاحیه دوم)، شامل سیاستی است که سعی دارد توسعه را به نواحی دارای گنجایش مازاد در زیرساخت‌هایشان هدایت کند و تأمین‌کنندگان اصلی را به هماهنگ کردن برنامه‌های سرمایه‌ای‌شان با اهداف اقتصادی طرح تشویق کند (نگاه کنید به مثال ۲۳). به علاوه آنها اکنون در نظر دارند که تاریخ پایان طرح ساختاری خود را به تعویق اندازند تا فرصت بیشتری برای تأثیرگذاری بر سرمایه‌گذاری مؤسسه‌های تأمین‌کننده زیرساخت‌ها فراهم شود. این اقدام بر این مبنا صورت گرفته است که سامانه برنامه‌ریزی فرانسوی که معمولاً افق‌های زمانی طولانی تری دارد، ظاهراً در تأثیرگذاری بر سرمایه‌گذاری موفق بوده است.

۵.۳۸ حوزه مهم دیگر، رابطه پیشنهادی دسترسی با طرح است. مؤسسه‌های مختلفی درگیر این موضوع هستند. پی پی جی ۱۲ بیان می‌کند که در طرح‌های ساختاری و بخش اول طرح‌های واحد توسعه باید شبکه کلیه راه‌های با اهمیت بیش از سطح محلی، شامل شاهراه‌های شبکه جاده‌های کشوری مورد تأیید وزارت حمل و نقل/ دفتر ولز<sup>(۱)</sup> مشخص شود. هر مسیر اصلی جدید یا پیشنهادی بهسازی توسط مرجع بزرگراه‌های محلی نیز باید در این طرح‌ها منظور شود تا مقتضیات راهبردی آنها مورد بررسی قرار گیرد. همچنین انتظار می‌رود طرح‌های ساختاری، تمام طرح‌های شاهراه‌ها را که در آخرین گزارش دولتی راه‌ها فهرست شده یا بعداً توسط وزیر اضافه شده‌اند دربرگیرند و فرصت‌های توسعه و فشار بر آنها را در نظر داشته باشند.

۵.۳۹ طرح‌های محلی و بخش دوم طرح‌های واحد توسعه باید با دقت بر مبنای پیشنهادی بهبود شبکه اولیه دسترسی تهیه شوند. سایر راه‌های پیشنهادی جدید و پیشنهاد بهبود راه‌های غیرراهبردی موجود نیز که با الگوهای توسعه پیشنهادی در طرح ارتباط می‌یابند باید مشخص شوند.

همچنین این طرح‌ها باید شامل فهرستی از تمام تمهیداتی باشند که به دلیل پرهیز از خطرات احتمالی کنار گذاشته شده‌اند.

## کی چه کاری انجام می‌دهد؟

۵.۴۰ برای انعکاس مسائل مربوط به منابع در طرح‌های توسعه، مشخص کردن مؤسسه اجرایی مسئول، کاری درست است. بسیاری از طرح‌های توسعه، اطلاعات بسیار اندکی در مورد مجریان خود ارائه می‌دهند. تعدادی از طرح‌ها نیز با در نظر گرفتن قسمتی در انتهای هر بخش که مؤسسه‌های اصلی یا سازمان‌های مسئول اجرای سیاست‌ها و پیشنهادهای را مشخص می‌کند، یا آوردن چنین اطلاعاتی در بخش جداگانه‌ای در مورد اجرا، این مشکل را حل می‌کنند. طرح محلی هارلو (نگاه کنید به گزیده طرح ۲۹) پس از هر سیاست، مؤسسه اجرایی را همراه با محل اجرای سیاست و اهداف عملیاتی مرتبط مشخص کرده است. این طرح بخش جداگانه‌ای نیز درباره اجرا دارد. همین رویکرد در طرح واحد توسعه شفیلد اتخاذ شده است. ابزار این طرح که به کمک آنها سیاست بهبود نواحی صنعتی قدیمی اجرا می‌شود، در گزیده طرح ۳۰ تشریح شده است.

۵.۴۱ طرح‌ها باید چارچوبی را برای مؤسسه‌های به هم پیوسته فراهم سازند تا با فراخوان منابع، اجرای طرح در سال‌های آینده فراتر از آنچه با برنامه‌های سرمایه‌گذاری فعلی ممکن است، امکان پذیر شود. در این صورت، طرح‌های توسعه می‌توانند برای اولویت‌بندی تصمیمات سرمایه‌گذاری به این مؤسسه‌ها کمک کنند.

## آیا مرحله بندی درست است؟

پی‌پی‌جی ۱۲، بندهای ۳۸ - ۵.۴۲  
پی‌پی‌جی ۱۲ (ولز)، بندهای ۳۶ - ۵.۴۰

۵.۴۲ پی‌پی‌جی ۱۲ عنوان می‌کند که طرح‌های توسعه باید مرحله‌بندی توسعه را با توجه به شرایط محلی انجام دهند. ممکن است ملاحظات مربوط به تأمین زیرساخت‌ها نشان دهد که ناحیه‌ای خاص، تا مرحله معینی از مدت زمان طرح نمی‌تواند برای توسعه آزاد شود. همچنین به این نکته اشاره شده است که در نواحی خاصی که تقاضای بازار بالایی دارند، ممکن است طیف وسیعی از مرحله بندی مورد نیاز باشد؛ اما این نیاز باید به روشنی با ملاحظات اجرایی توجیه گردد و نباید به یک محدودیت ساختگی تبدیل شود. در موقعی که فشارهای فوق‌العاده‌ای برای توسعه وجود دارد، یا تقاضاهایی وجود دارند که ممکن است تأمین برنامه‌ریزی شده را در سال‌های اولیه طرح به خود اختصاص دهند، مرحله‌بندی ضرورت دارد.

۵.۴۳ در چنین مکان‌هایی، از آنجا که طرح‌های توسعه افق‌های زمانی طولانی‌تری را در نظر گرفته‌اند، باید از سیاست‌های مرحله بندی بیشتر استفاده کرد.

۵.۴۴ مرحله‌بندی عمدتاً در ارتباط با توسعه مسکن به کار می‌رود. سیاست‌های مرحله‌بندی تفصیلی عموماً برای طرح‌های ساختاری مناسب نخواهند بود.

## تعیین مؤسسه‌های اجرایی

فضاهای آبی

۱۰.۱۶ فضاهای آبی در هارلو محدود هستند. آنها، جذابیت زیادی به محیط می‌بخشند، منبع تفریحی باارزشی هستند (نگاه کنید به سیاست LR9) و بخشی ضروری از راهبرد جمع آوری آب‌های سطحی را تشکیل می‌دهند. آبگیرها و جوی‌های آب کاملاً در معرض تهدیدند؛ چنین ویژگی‌هایی باید با انواع توسعه ترکیب شوند و هر جا که امکان داشته باشد، فضاهای آبی جدیدی به وجود آید.

**NE11 رودخانه سورت، آبگیرها و آبروها مورد حفاظت، نگهداری و بهسازی قرار خواهند گرفت و توجه خاصی به عملکردهای زهکشی مرزهای آبی معطوف خواهد شد. شورا، بازسازی و مدیریت آبگیرهای متروک و لجن گرفته را تشویق خواهد کرد.**

ناحیه تحت پوشش: ناحیه طرح

اهداف عملیاتی: شماره 10(ii) و 10(iv).

اجرا: از طریق اختیارات کنترل توسعه شورای هارلو و ابتکارات شورای بخش، توسط هیئت مسئول آبراهه‌های بریتانیا، مرجع رودخانه‌های ملی، شورای شهرستان اسکس (برای رسیدگی به حقوق عمومی گذر) و بخش خصوصی.

## رهنمود روشن در زمینه سیاست‌های اجرایی

پیش‌نویس  
طرح واحد  
توسعه

صنعت و تجارت

## IB6 بهبود مکان‌های نواحی صنعتی قدیمی

تأکید خاصی بر احیای اقتصادی و کالبدی مناطق قدیمی خواهد شد. نواحی تحت بهبود صنعتی و تجاری، اولویت اصلی برای برنامه‌های بهبود در آینده خواهند بود. تدابیر مناسب شامل موارد زیر هستند:

(الف) توسعه مجدد، تغییر کاربری یا نو کردن ساختمان‌ها

(ب) بهبودهای زیست محیطی

(پ) بهبود دسترسی، گردش و پارکینگ

(ت) احیای زمین

(ث) احداث ساختمان‌های جدید

## تعریف

نواحی صنعتی و تجاری تحت

بهبودی -

توسط قانون نواحی درون شهری سال ۱۹۷۸ به این منظور اختصاص یافته‌اند. این قانون شورای شهر را قادر می‌سازد تا کمک‌های مالی برای بهبود سایت‌ها و ساختمان‌ها و انجام فعالیت‌های زیست محیطی را در این نواحی فراهم آورد.

## توجیه سیاست

شفیلد دارای تعداد زیادی مکان صنعتی قدیمی است. بعضی از آنها قبلاً از این برخوردار هماهنگ بهره‌مند شده‌اند (نگاه کنید به نقشه ۱۷). ثابت شده است که این روش برای پیشگیری از زوال این سایت‌ها، ایجاد اشتغال و اطمینان مجدد، سرمایه‌گذاری، بهبود و رشد مناسب است.

در نواحی حساس زیست محیطی و تاریخی، وقتی ترکیب دقیقی از تمام این تدابیر به کار رود، بهتر از توسعه مجدد یکجا و جامع است.

برای بسیاری از شرکت‌های کوچک در نواحی صنعتی قدیمی، بهبودها پیش شرط ضروری نوسازی و رشد است.

## این سیاست چگونه اجرا خواهد شد

به وسیله:

اعطای کمک‌های شورای شهر از طریق برنامه بهبود مکان‌های صنعتی و تجاری، و در نتیجه تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این مکان‌ها.

ایجاد برنامه سرمایه در گردش برای بهبود زیرساخت‌ها و تمرکز آنها در نواحی تخصیص یافته.

ایجاد و مدیریت انواع املاک توسط شورای شهر، به تنهایی و یا با مشارکت سایر سازندگان.

تشویق سرمایه‌گذاران و سازندگان خصوصی به ایجاد فضا برای شرکت‌های کوچک (نگاه کنید به سیاست IB3، صفحه ۱۸۴) ارتقای طرح‌های مشارکت با بخش خصوصی شامل پشتیبانی از تقاضا برای سرمایه‌گذاری در بخش عمومی از منابع دولتی و اروپایی.

ارتقای طرح‌هایی که به متنوع کردن اقتصاد شفیلد کمک می‌کند، مانند مرکز صنایع فرهنگی و تجهیزات تفریحی (نگاه کنید به سیاست IB16، صفحه ۲۰۱)

پشتیبانی از طرح‌هایی که فرصت‌های شغلی و دسترسی به آنها را برای اقلیت‌های قومی، زنان و گروه‌های کم‌توان افزایش می‌دهد.

شفیلد: شهری برای مردم

منبع: طرح واحد توسعه شفیلد، پیش‌نویس مشاوره، فوریه ۱۹۹۰

مثال ۲۴:

### سیاست مرحله‌بندی، اصلاحیه اول طرح ساختاری هرتفوردشایر و ورسسترشایر،

۱۹۹۰

#### سیاست H2A

”در ناحیه شمال شرقی، وقتی که ملاحظات مربوط به زیرساخت‌ها ایجاب کند، یا شواهد کافی نشان دهد که تقاضای بازار تمام امکانات پیش‌بینی شده را برای مسکن در سال‌های نخست طرح به مصرف خواهد رساند، آزاد سازی زمین در چند مرحله انجام خواهد شد. مرحله‌بندی باید آن قدر انعطاف‌پذیر باشد که تغییرات ایجاد شده در ذخیره زمین و وضعیت حاصل از پدید آمدن سایت‌های نامشخص را در نظر گیرد.“

#### سیاست H2E

”در تعیین سطح زمین‌های جدیدی که قرار است در طرح‌های محلی برای مسکن آزاد شوند، باید برآوردی از مقدار معقولی از زمین که انتظار می‌رود از سایت‌های مرغوبیت یافته حاصل شود صورت گیرد. این برآورد باید بر مبنای شواهد حاصل از سهمی که این سایت‌ها در سال‌های اخیر در تأمین مسکن در ناحیه داشته‌اند انجام شود و نباید در این برآورد مبالغه کرد. در نواحی شهری هر نوع توسعه پیشنهادی برای چنین سایت‌هایی، به عنوان مانعی در حفظ کیفیت نواحی مسکونی و فضای باز مطلوب ارزشمند مورد قضاوت قرار خواهد گرفت.“

به هر حال، چون شوراهای بخش پیش‌بینی نیازهای مسکن را انجام می‌دهند و بازار مسکن را کنترل می‌کنند، احتمالاً از عرضه و تقاضای مساکن جدید در یک منطقه خاص جغرافیایی تحت فشارهای شدید آگاهی دارند. در چنین شرایطی مناسب است که آنها نیاز به مرحله‌بندی طرح‌های محلی را تشخیص دهند. مثالی از این رویکرد، طرح ساختاری مصوب بخش هرتفورد و ورسستر است (نگاه کنید به مثال ۲۴). این سیاست بیان می‌کند که سایت‌های پیش‌بینی نشده نیز به این دلیل که بر ذخیره زمین و در نتیجه بر نیاز به مرحله‌بندی تأثیرگذار هستند، باید مورد توجه واقع شوند. به این دلیل، سیاست شهرستان هرتفورد و ورسستر درباره سایت‌های مرغوبیت یافته<sup>۱</sup> نیز مطرح شده است. چنین رویکردی در سیاست‌های طرح، پایش منظم اعطای مجوزهای برنامه‌ریزی به ”سایت‌های مرغوبیت یافته“ را ایجاب می‌کند.

۵.۴۵ طرح‌های ساختاری همچنین می‌توانند توسعه مسکن را در ارتباط با محدودیت‌های زیرساخت‌ها و برطرف نمودن این محدودیت‌ها مرحله‌بندی کنند. اصلاحیه‌های پیشنهادی طرح ساختاری هرتفوردشایر در سال ۱۹۹۱ (اصلاحیه دوم)، شامل سیاستی بود که توسعه جدید مسکن را در یک موقعیت کلی (مارکیات) تعیین می‌کرد و اجرای آن به بهبود شرایط شاهراه مجاور آن موکول شده است. طرح ساختاری هرتفوردشایر مثالی از رشد مشروط به سرمایه‌گذاری عمده وابسته به سیاست ملی را ارائه می‌کند. مقدار توسعه مسکن در بیشاپس استورتفورد برای گسترش بیشتر در فرودگاه استانستد باید با تصویب پارلمان صورت گیرد. این را می‌توان به عنوان نوعی توسعه مرحله‌بندی شده قلمداد کرد.

۵.۴۶ مرحله‌بندی در طرح‌های محلی و بخش دوم طرح‌های واحد توسعه نباید شکل حدود کمی اجباری، برای مثال مبنای سالانه، را به‌خود گیرد. مناسب‌ترین روش مرحله‌بندی، روش جغرافیایی است که ترتیب توسعه نواحی یا سایت‌های خاص را با اشاره کلی به برنامه زمان‌بندی نشان می‌دهد.

### طرح‌های توسعه و الزامات برنامه‌ریزی

۵.۴۷ محدودیت‌های موجود در برنامه‌های سرمایه‌بر و نیاز برای برطرف کردن تقاضاهای جدید، شوراها را بر آن داشته است که به نحوه تأمین خدمات برای توسعه‌های جدید خارج از بخش عمومی بیندیشند. علاوه بر تأثیرگذاری غیرمستقیم بر تصمیمات سرمایه‌گذاری در خدمات عمومی، بسیاری از مراجع محلی به دنبال ایجاد الزامات برنامه‌ریزی از طریق تشخیص مقتضیات توسعه‌های عمده هستند. این امر هم سایت‌هایی را که به طور خاص برای توسعه مشخص شده‌اند، و هم سیاست‌های عمومی مربوط به توسعه وابسته مورد نیاز را در تمام طرح‌های جدید از یک نوع خاص شامل می‌شود.

1- windfall

۵.۴۸ سیاست حکومت ایجاب می کند هنگامی که یکی از برنامه ریزان محلی قصد دارد الزامات برنامه ریزی خاصی را بر یک مبنای منظم در مورد انواع مشابه توسعه از سازندگان طلب کند، باید شروط خود را در طرح توسعه بیان کند. طرحها نباید الزامات برنامه ریزی استاندارد را برای تکمیل بر انواع خاصی از مجوزهای برنامه ریزی مشخص کنند؛ زیرا اگرچه ممکن است مشخص کنند که چه نوع الزامی ممکن است در شرایطی خاص تکمیل شود، اما باید شرایط منحصر به فرد تقاضاها را در نظر گیرند.

بی. ۵ جی ۱۲، بند ۵.۵۵  
بی بی جی ۱۲ (ولز)، بند ۵.۵۴  
بخشنامه ۱۶/۹۱ وزارت محیط زیست، (دفتر  
ولز ۹۱ ۵۳)  
بی بی جی ۱۳، ضمیمه D، بند ۲

۵.۴۹ الزامات برنامه ریزی فقط درجایی لازم است که برای اعطای مجوز، ضروری باشند، و با برنامه ریزی و با توسعه مجاز پیوند داشته باشند. بخشنامه ۱۶/۹۱ وزارت محیط زیست، سیاست حکومت را در زمینه الزامات برنامه ریزی بیان می کند و پی پی جی ۱۲ در مورد طرز به کارگیری آنها توصیه هایی را ارائه می کند. تهیه کنندگان طرحها باید تمام توصیه های این بخشنامه را در تدوین سیاست های خود به کار گیرند و فقط بخش هایی را که برای اهداف عملیاتی آنان مفید است به طور انتخابی مورد استفاده قرار ندهند.

۵.۵۰ قانون برنامه ریزی و غرامت ۱۹۹۱، اصلاحاتی را برای بخش ۱۰۶ قانون برنامه ریزی شهری و روستایی ۱۹۹۰ مطرح کرده است. سه تغییر عمده آن عبارتند از:

- الزامات برنامه ریزی می تواند توسط سازندگانی که تعهدی می پذیرند و به عنوان جایگزینی برای توافق میان گروه های مختلف به وجود آیند؛
- هر سازنده یا جانشین حقوقی وی، می تواند از مرجع محلی برنامه ریزی تعدیل یا فسخ یک الزام را تقاضا کند؛
- ولیعهد می تواند به منظور نظارت بر املاک خود وارد جزئیات الزامات برنامه ریزی شود.

۵.۵۱ تهیه کنندگان طرحها باید آزمون های ضمیمه B را نسبت به بخشنامه اعمال کنند تا از انطباق پیشنهادهای شان با آنها اطمینان یابند. آنان باید سئوالات زیر را درباره هر سیاست احتمالی طرح، مطرح کنند:

- (الف) آیا این سیاست یک ایراد واقعی برنامه ریزی را که نپرداختن به آن موجب رد جواز برنامه ریزی می شود، مخاطب قرار داده است؟
- (ب) آیا شیوه های جایگزینی برای رفع این ایراد وجود دارد؟ (یک شرط برنامه ریزی همواره باید نسبت به یک الزام برنامه ریزی در اولویت قرار گیرد.)
- (ج) آیا نیاز به الزامات برنامه ریزی مستقیماً از توسعه مرتبط با آن ناشی شده است؟
- (د) آیا سود حاصل از یک الزام برنامه ریزی ذاتاً منطقی است و بدون اینکه نسبت به توسعه خیلی پرت باشد، در قالب یکی از آزمون های بند B۸ بخشنامه می گنجد؟

(ه) آیا منافعی که در جست‌وجوی آنها هستیم، از لحاظ مقیاس و نوع، منطقی هستند؟

## توصیه‌هایی در زمینه نحوه بیان سیاست‌ها - الزامات برنامه‌ریزی

”در مورد توسعه‌های جدید مسکونی، تجاری و صنعتی، شورا بر اساس ماده ۱۰۶ قانون سال ۱۹۹۰، در پی انعقاد قراردادی با سازندگان برای تأمین تسهیلات اجتماعی، تفریحی و عام المنفعه، در جایی است که نیاز به آنها مستقیماً از توسعه مرتبط ناشی می‌شود. پیش‌بینی باید متناسب با مقیاس و ماهیت هر توسعه باشد. پیش‌بینی می‌تواند در محل باشد، یا اینکه برای فراهم نمودن تسهیلات در هر جای دیگر کمک‌هایی صورت گیرد، مشروط به اینکه مکان آنها بتواند به سایت مورد توسعه به طور مناسب خدمات رسانی کند.“

یا

”شورای بخش، در تصمیم‌گیری راجع به تقاضاهای موجود برای توسعه تجاری در مرکز شهر، در مکان‌هایی که پیش‌بینی پارکینگ در محل ناکافی یا غیرعملی باشد، برای کمک به تأمین پارکینگ عمومی که نیاز به آن مستقیماً از خود توسعه ناشی می‌شود، بر اساس ماده ۱۰۶ قانون سال ۱۹۹۰، در صدد انعقاد قراردادی با سازندگان بر می‌آید.“

یا

”شورای شهر انتظار دارد تقاضاهای برنامه‌ریزی برای توسعه سایت‌ها شامل پیش‌بینی زیرساخت‌های مهم باشند. پیش‌بینی ممکن است تجهیزات واقع در محل یا خارج از آن را که به طور مستقیم با کاربری پیشنهادی در برنامه‌ریزی جامع مرتبط است، شامل گردد.“

۵.۵۲ از آنجا که ارائه رهنمود سیاستی، هنوز نسبتاً جدید است، نمونه‌هایی از عمل صحیح که برای کل سیاست قابل اعمال باشند، در دسترس نیست. به این دلیل در این بخش تعدادی مثال فرضی آورده شده است (توصیه‌های مقابل را ببینید).

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در مورد تأثیر گذاری بر سرمایه‌گذاری خارجی

- طرح‌ها باید بر مبنای برآورد واقع بینانه از منابعی که احتمالاً در دسترس خواهند بود تهیه شوند.
- طرح‌ها باید در پی تأثیر گذاری بر تصمیمات سرمایه‌گذاری مؤسسه‌های تأمین‌کننده زیرساخت‌ها در موارد مؤثر بر توسعه زمین باشند.
- طرح‌ها می‌توانند از طریق تهیه چارچوبی برای مصرف منابع بر اولویت‌های سرمایه‌گذاری تأثیر گذارند.
- سیاست‌های مرحله‌بندی در طرح‌های توسعه، مناسب هستند اما باید از لحاظ راهبردی توجیه شوند و در مورد زمان‌بندی عرضه زمین و نه به صورت اعداد دلخواه سالانه، به کار روند.
- طرح‌های توسعه باید شامل سیاستی برای هدایت مذاکرات در مورد الزامات برنامه‌ریزی باشند. این سیاست باید بیان کند که الزامات برنامه‌ریزی در مورد طرح‌های عمده تحت پوشش طرح توسعه چگونه اعمال می‌شود.

## مراجع محلی به عنوان مؤسسه‌های مجری

۵.۵۳ همان گونه که پیش از این اشاره شد، اجرای طرح‌های توسعه می‌تواند از طریق مشخص شدن مؤسسه‌هایی که مسئول اقدامات بعدی خواهند بود، تسهیل شود. این امر به ویژه در ارتباط با موضوعاتی است که تحت کنترل مرجع تهیه‌کننده طرح یا سایر مراجع محلی قرار دارند. سازمان‌های تحت حمایت مرجع محلی، مانند گراندورک تراست<sup>(۱)</sup> از این دسته‌اند. موضوعات مناسب برای چنین ملاحظاتی می‌تواند محیط زیست، توسعه اقتصادی و سیاست‌های در حال شکل‌گیری مسکن اجتماعی را، که پیش‌تر نیز شرح داده شد، شامل شود.

۵.۵۴ طرح‌های توسعه می‌توانند اطلاعاتی را نه تنها راجع به مؤسسه‌های مسئول، بلکه در مورد منابعی که خود مراجع محلی باید برای تسهیل اجرا پیش‌بینی کنند، فراهم سازند. این اطلاعات شامل برنامه سرمایه‌ای مراجع

محلی و نیز سایر برنامه‌های تأمین بودجهٔ مربوط به نواحی داخلی و احیای زمین‌های متروک و هزینه‌های مدیریت خود مرجع محلی می‌شود.

۵.۵۵. مراجع محلی همچنین می‌توانند به منظور تأمین خدمات مشاوره در درون گروه برنامه‌ریزی، «برنامه‌های اجرایی» تهیه کنند و نیز چارچوبی برای ارتباط و هماهنگی با عوامل خارجی فراهم سازند. این کار ممکن است شامل اقداماتی برای دستیابی به پیشرفت‌های زیست محیطی در حومه‌ها و مراکز شهری باشد.

۵.۵۶. برنامهٔ اجرایی هرتفوردشایر، نمونه‌ای است که هر سال از طریق بیانیهٔ طرح ساختاری مورد بازنگری قرار می‌گیرد. گزینه طرح ۳۱ جزئیاتی از برنامهٔ اجرایی منظرسازی را که برای اجرای سیاست‌های طرح ساختاری در زمینه حفاظت و بهسازی منظر طراحی شده است، ارائه می‌کند. این برنامه، شامل اقداماتی می‌شود که باید توسط شورای شهرستان انجام شود، مانند تشویق درختکاری و مدیریت مناطق جنگلی بر اساس طرح حفاظت منظر و درختان هرتفوردشایر، و نیز توصیه‌های ضروری به سایر مؤسسه‌ها.

۵.۵۷. پیشنهادهای اجرایی تفصیلی می‌توانند در طرح‌های مدیریتی جداگانه‌ای که مکمل سامانهٔ طرح توسعه خواهند بود، مطرح شوند. در واقع در مواردی مانند پارک‌های ملی، طرح‌های مدیریتی یک لازمه قانونی هستند. این رویکرد به ویژه برای موضوعاتی که نیازمند همکاری تعدادی از مؤسسه‌های مختلف هستند، مانند مدیریت نواحی حومه‌ای و حیات وحش، مناسب است. برای مثال، شورای شهر سوان‌سی، شورای شهرستان وست-گلامورگان، کمیسیون حومه‌های شهری و چند سازمان دیگر برای تهیه طرح مدیریتی زیبایی‌های برجستهٔ طبیعی ناحیه گوئر<sup>(۱)</sup>، گروهی را تشکیل داده‌اند. این سند محتوی سطح قابل توجهی از جزئیات شامل اهداف کلی، اهداف عملیاتی و توصیه‌های اجرایی است. مراجع می‌توانند به طور موثری به این طرح‌های مدیریتی، چه موجود و چه پیشنهادی، درمطالب پشتیبان یا در تشریح سیاست‌های طرح توسعه، ارجاع دهند.

۵.۵۸. حوزهٔ مناسب دیگر برای تفکیک اسناد، به ابتکارات توسعهٔ اقتصادی مربوط می‌شود. چنانچه مراجع محلی بخواهند برای توسعهٔ اقتصادی ناحیهٔ خود تعهد مالی ایجاد کنند، تدوین یک راهبرد توسعهٔ اقتصادی ضروری است. به عنوان مثال، چنین راهبردی توسط شورای شهرستان کلیولند تهیه شده و به روشنی با طرح ساختاری جایگزین ناحیه درآمیخته است. این راهبرد، روش‌های اجرای سیاست‌های توسعهٔ اقتصادی را، علاوه بر مواردی که در طرح توسعه آمده است، دربرمی‌گیرد.



برنامه اجرایی منظرسازی

سیاست شماره ۷	مسئولان محلی برنامه ریزی تمهیداتی را برای ایجاد، بهبود و رشد کیفی منظرها تأمین و ترویج خواهند کرد و از سایر عوامل ذی نفع مسئول برای مدیریت منظر حمایت خواهند کرد. به طور کلی به حاشیه شهرها و به ویژه بهبود ناحیه‌هایی که به عنوان نواحی توسعه چشم انداز تعریف شده‌اند، اولویت داده خواهند شد. این نواحی روی نمودار اصلی مشخص می‌شوند اما مرزهای آنها در طرح‌های محلی بخش تعیین خواهد شد.
راهبرد حومه شهری	۴.۲.۵ برای تسهیل برنامه ریزی، بهسازی، حفاظت و استفاده جامع از حومه‌ها، شورای شهرستان قصد دارد (شماره ۵) راهبرد حومه‌ها را که شامل سیاست‌های حفاظت زیست‌محیطی و حفاظت منظر، استفاده عمومی از حومه‌ها و نقش اشکال مختلف توسعه در دهکده‌ها و نواحی روستایی می‌شود، تهیه کند.
برنامه اجرایی منظرسازی	۴.۲.۶ در حمایت از سیاست‌های ۲، ۶ و ۷ شورای شهرستان قصد دارد (شماره ۶) هدف عملیاتی حفاظت و بهتر کردن منظر را از طریق اجرای برنامه اجرایی منظرسازی دنبال کند. شورای شهرستان به ویژه تأکید دارد که این برنامه باید موارد زیر را دربرگیرد:
	i. در نظر گرفتن انتخاب طبقه بندی جدید برداشت منظر به عنوان مبنایی برای ایجاد یک بایگانی از مشخصات مهم منظر و پایش ماهیت و میزان تغییرات آن؛
	ii. تهیه برنامه‌ای برای حفاظت منظر و عملیات توسعه‌ای با اولویت دادن به بهبود نواحی توسعه منظر و حفاظت آن؛
	iii. به عهده گرفتن بهسازی منظر در سایت‌های اصلی، با اولویت دادن به نواحی توسعه منظر؛
	iv. تشویق استفاده از موافقتنامه‌های داوطلبانه با مزرعه داران و صاحبان زمین در ارتباط با مدیریت منظر و در موارد مناسب، فراهم آوردن کمک‌های عملی از طریق طرح‌هایی مانند طرح‌های کل مزرعه.
	v. تدوین تدابیری برای ایجاد امکان حفاظت یا بهبود نواحی با اهمیت در مواردی که توافقنامه‌های داوطلبانه با شکست مواجه شوند؛
	vi. بالا بردن سطح آگاهی‌ها درباره ارزش درختان، پرچین‌ها و نواحی جنگلی در چشم اندازها و تشویق درختکاری و مدیریت نواحی جنگلی از طریق طرح حفاظت درختان و منظر هر تفوردشایر.
	vii. حفاظت و بهینه‌سازی منظر، با اولویت قائل شدن برای نواحی توسعه منظر، از طریق اقدامات مرکز خدمات مدیریت حومه‌ها.
	viii. ارائه توصیه و کمک به مؤسسه‌ها و افراد ذی نفع در حفاظت، توسعه و مدیریت منظر؛
	ix. پشتیبانی و فراهم آوردن کمک‌های تخصصی در موارد نیاز، برای تضمین این امر که طرح‌های منظر به عنوان بخش پیوسته‌ای از توسعه‌های جدید به انجام می‌رسند.
	x. تهیه برنامه‌ای از پروژه‌های نمایشی، تبلیغات و آموزش برای ایجاد درک وسیع‌تر از ارزش‌های منظر هر تفوردشایر.
	۴.۲.۷ حوزه نواحی با کیفیت بالای منظر، نواحی حفاظت منظر و زیبایی‌های طبیعی برجسته منطقه چیلترن، به علاوه مناطق توسعه منظر روی نمودار اصلی نشان داده شده است.

منبع: طرح ساختاری هر تفوردشایر، اصلاحیه‌های الحاقی مصوب، ۱۹۹۱.

## توصیه‌هایی برای عمل صحیح در زمینه هماهنگی مؤسسه‌های اجرایی

- طرح‌های توسعه می‌توانند مبنایی برای برنامه‌های اجرایی که روش‌های پیشنهادی برای اجرای سیاست‌ها را به تفصیل بیان می‌کنند، باشند.
- اگرچه طرح‌های توسعه معمولاً نباید دربرگیرنده سیاست‌های مدیریتی باشند، ارجاع به چنین مفاهیمی می‌تواند در مطالب پشتیبان صورت گیرد.
- به منظور ارائه رهنمودهای تفصیلی به مؤسسه‌های اجرایی، می‌توان از طرح‌های مدیریتی جداگانه استفاده کرد. این طرح‌ها به ویژه برای نواحی حومه‌ای، سواحل میراثی و مناطق حفاظت شده مفید است.

### منابع قابل استفاده

*DoE Circular 16/91 (WO 53/91) Planning and Compensation Act 1991: Planning Obligations, DoE/WO, HMSO, 1991*

*Evaluating the Effectiveness of Planning, DoE, HMSO, 1992*

*Land and Property Directions, Marsh Spons, 1989*

*Planning Gain, Marsh C et al, RICS, 1991*

*Planning Gain in the 'New' Local Plans; Healey P, Ennis F and Purdue M (in preparation)*

*Development Plans and Regional Planning Guidance, DoE, HMSO, 1992.*

*PPG12 (Wales), Planning Policy Guidance: Development Plans and Strategic Planning Guidance in Wales, WO, 1992.*

*PPG13, Planning Policy Guidance: Highways Considerations in Development Control, DoE/WO, HMSO, 1988*

*and Future of Development Plans, McConnell RS, Land Development Studies, p 79-107, 1987*

*The Implementation of Planning Policy and the Role of Development Plans, Healey P et al, Oxford Polytechnic, 1985*

*The Relationship between Development Plans, Development Control and Appeals, Davies et al; Working Papers in Land*

*Management No 10, Department of Land Management,  
University of Readings, 1986*

*The Relationship between Expenditure-Based Plans and  
Development Plans, Carter N and Brown T; Working Paper No  
1, Leicester Polytechnic, 1990*

*The Use of Local Plans for Effective Town and Country  
Planning, Collins MP and McConnell RS; Town Planning  
Discussion Paper No 48, Bartlett School of Architecture and  
Planning, 1988*