

تاریخچه قوانین و مقررات و دیگر عوامل اثرگذار در شهرسازی معاصر و تحولات آن

سهراب مشهودی
مهر 1394

1- اولین اقدام شهرسازانه جدید

اولین اقدام شهرسازانه جدید در اواخر قرن گذشته، در زمان ناصرالدین‌شاه، با تأسیس "اداره جلیله پلیس دارالخلافة احتسابیه" در 1259 ه.ش به ریاست "کنت مونت فرت" شکل گرفت.

1-1- اولین قوانین مدون: تدوین مقرراتی در باب امور شهری از سوی "فرت" شامل:

- مباحث مربوط به نظافت
- لزوم تهیه نقشه و اطلاع آن به اداره احتساب
- چگونگی نگهداری بناهای مخروبه
- عدم تجاوز به معبر
- شیوه احداث دکاکین جدید

1-2- اقدامات بعدی

یک- قانون شهرداریها

قانون شهرداری با عنوان "قانون بلدیة" در سال 1283 هجری شمسی، برای اولین بار دخالت در امور شهری را برای بخش عمومی میسر ساخت.

با هدف اصلی زیر:

- مقصود اصلی تأسیس بلدیة فقط منافع شهرها و ایفای نیازهای اهالی شهرنشین است.

دو- 1300 (ه.ق) تعیین اولین شهردار بوسیله ناصرالدین-شاه (میرزا عباسخان ملقب به مهندس باشی)

سه- 1323 (ه.ق) دولت بیات دستور اولین خانه‌سازی‌های ارزان، 400 دستگاه که در 1325 بوسیله بانک رهنی صورت پذیرفت.

چهار- 1325 (ه.ق) قانون انعقاد انجمن شهر تهران
پنج- 1329 (ه.ق) مسابقه برای احداث شهرک 450 هزارمتری تهران‌پارس

شش- 1310 تشکیل دفتر فنی وزارت داخله
در دهه‌های 1310 و 1320، استخدام تعدادی مهندس از خارج و تشکیل دفتری در وزارت داخله (کشور) دخالت در طرح شهرها با شکل گسترده‌تر صورت پذیرفت:

باتوجه به گرایش‌های غربی (طراحی و ساخت خیابان‌های اتومبیل‌رو)، سعی در اتومبیل‌روسازی شهرها گردید. از اولین اقدامات این گروه تدوین مقررات "احداث و توسعه معابر" در 1312 است (با تصویب مجلس به قانون بدل شد) و نتیجه عملی آن احداث تعدادی معبر "عمود برهم" در شهرهاست، که به عنوان مصلوب کردن شهرها شهرت دارد.

در سال 1313 سرتیپ بوذرجمهری شهردار تهران براساس همین مقررات و با روش بارون هوسمان شهردار قرن گذشته پاریس، شهرسازی تهران را آغاز کرد.

"این قانون، یکی از اثرگذارترین قوانین شهرسازی معاصر ایران است"

1-3- آئین‌نامه ساختمانی شهر تهران (مصوب انجمن شهر دور ششم در تاریخ 1321/4/31)

در این آیین‌نامه که برای اولین بار ضوابط مدون احداث بنا را مطرح می‌سازد، حاوی نکات مثبت فراوانی است.

از نکات مثبت این آئین‌نامه، عناوین زیر را می‌توان نام برد:

یک- لزوم تهیه نقشه ساختمان
دو- ارائه توصیه‌های فنی برای احداث بنا
سه- هماهنگی با شهر از طریق ارتباط بین ارتفاع بنا و عرض گذر، پیش‌آمدگی، پخ و غیره
چهار- ضرورت پرداختن به نمای مناسب ابنیه
به‌علاوه دو نقطه عطف مهم در این آئین‌نامه موجود است که نقش عمده در تحولات آتی شهرها دارد:
اول- اعمال نوعی مقررات زونینگ (منطقه‌بندی) مثل تعیین منطقه بازرگانی و اداری، مسکونی و صنعتی است.
دوم- براساس ماده 68 که نسبت سطح بنای مسکونی سطح کل زمین را به 40 درصد محدود می‌سازد که موجب شکست ساخت و سازهای سنتی حیات مرکزی می‌شود.
سوم- ماده 23- براساس این ماده، حداکثر ارتفاع ساختمان در بر گذرها عبارتست از:
برای گذرهای کمتر از 8 متر، حداکثر ارتفاع ساختمان 10 متر؛
برای گذرهای 8 تا 15 متر، برای عرض معبر به‌علاوه یک چهارم آن
برای گذرهای بیش از 15 متر، آزاد لکن حداقل ارتفاع دو طبقه؛ در گذرهای تا 15 متر، برای ارتفاع بیشتر از حد یاد شده، باید به اندازه اضافه ارتفاع عقب‌نشینی شود.

1-4- طرح‌های ناشی از برنامه عمرانی دوم کشور در اجرای برنامه دوم عمرانی (41 تا 1334) برای چندین شهر از جمله اصفهان، سنندج، بیجار و ارومیه توسط کارشناسان آمریکایی، اصل چهارم طرح تهیه شهرسازی می‌شود.
گرچه شاید عنوان اولین طرح شهری جدید را باید به "طرح جامع همدان" که در 1307 توسط "کارل فریش" برای همدان تهیه شد، نسبت داد.

1-5- اصلاح قانون شهرداریها

با اصلاح قانون شهرداریها در 1345، از این سال به بعد طرح‌های شهری به شکل فعلی در کشور نضج گرفت، که سپس با قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی در 1353، قطعیت یافت.

2- قانون تغییر نام وزارت آبادانی مسکن به مسکن و شهرسازی

قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن¹، مصوب 16 تیر 1353 با اصلاحیه‌های بعدی را عملاً می‌توان زیربنای طرح‌های امروزی دانست.

ماده 1: تعاریف

از نظر اجرای این قانون، تعاریف طرح‌های شهری به این شرح است:

2-1- انواع طرح‌های شهرسازی در قانون تغییر نام

2-1-1- طرح جامع سرزمین

طرح جامع سرزمین، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین، در قالب هدفها و خط‌مشی‌های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود توسعه و گسترش شهرها و شهرک‌های فعلی و آینده و قطب‌های صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه‌های عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید.

طرح‌های در دست تهیه در این راستا عبارتند از: طرح کالبدی، ملی، طرح کالبدی منطقه‌ای و طرح‌های ناحیه‌ای (یک یا چند شهرستان).

2-1-2- طرح هادی

طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آبی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری، برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه‌حل‌های کوتاه‌مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نیستند تهیه می‌شود. (این طرح‌ها معمولاً برای شهرهای زیر 25 هزار نفر تهیه شده و وظایف طرح تفصیلی هم در آن جای دارد).

• این قانون عملاً تهیه طرح‌های شهری در ایران بوده است و برای برخی از شهرها حتی بیش از یک طرح بر این اساس تهیه شده است.

2-1-3- طرح جامع شهر

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی- صنعتی- بازرگانی- اداری- کشاورزی- تأسیسات- تجهیزات- تسهیلات شهری- نیازمندی‌های عمومی شهری- خطوط کلی ارتباطی- محل مراکز انتهای خط (ترمینال)- فرودگاه- بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر، برحسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود.

2-1-4- طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که به‌طور مشروح و دقیق به تمامی اجزاء و ارکان یک شهر نظر دارد و براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری، در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و

تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین میشود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم میگردد.

2-2- چگونگی تحقق طرحهای جامع و تفصیلی

با عدم تحقق طرحهای جامع و تفصیلی در سطحی قابل قبول، بتدریج احتمال وجود مشکل در اساس آن را مطرح گشت و بالاخره در سال 1360 به اتخاذ تصمیم برای بررسی عملکرد طرحهای جامع در 25 سال اول آن انجامید.

نتایج این بررسی کاملاً ناامیدکننده بود، بدین ترتیب که:
یک- پیشبینیهای جمعیتی از 69 درصد تا 143 درصد حدود پیشبینی اتفاق افتاده بود. (البته یک نمونه عجیب 289 درصد نیز وجود داشت)

دو- پیشبینیهای اقتصادی وضعی بدتر داشت. از یک دهم در بخش کشاورزی تا دو برابر بخش خدمات و 70 درصد در صنعت.

سه- کاربریهای خدماتی غیرانتفاعی کمتر از 50 درصد محقق شده بود. (42 درصد) و سبز 60 درصد
چهار- حدود و جهت توسعه عمدتاً در جهت خلاف طرح تحقق شده بود.

پنج- ساخت و سازهای بیرون محدوده حدود 15 درصد بود، در حالی که هنوز حدود 20 درصد سطح شهرها ساخته نشده باقی مانده بود.

شش- معابر از نظر مقدار سطح معابر بیش از طرحها، ولی از نظر مکان ساخت مغایرتهای با طرح داشت.

هفت- تراکم ساختمانی با حدود 15 درصد اختلاف شکل گرفته بود.

هشت- ساختار و تقسیمات شهری (محلات، نواحی و غیره) اصولاً شکل نگرفته بود.

علل مختلفی در ناکامی طرح‌های جامع و تفصیلی وجود دارد که دو عامل قانونی در آن نقش اساسی دارند.

یک- نقش کمیسیون ماده 5

در قانون تغییر نام شورای عالی شهرسازی و معماری با مشارکت 11 وزارتخانه مرتبط به امور شهری مسئول بررسی و تصویب طرح‌های سرزمین و جامع شهری گشت و کمیسیونی به نام کمیسیون ماده پنج با عضویت 5 ارگان کاملاً مرتبط بر شهرسازی (آموزش، میراث، کشاورزی، شهرداری، استانداری و مشاور تهیه‌کننده طرح) مسئول بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شد.

این کمیسیون تغییرات طرح تفصیلی را نیز می‌توانست در طول تحقق طرح مورد تأیید و تصویب قرار دهد. که خود به شمشیری دودم بدل گشت:

- از یکسو این کمیسیون می‌توانست انعطاف لازم را در طرح‌های صلب و خشکی که تهیه می‌شد، بوجود آورد و آنرا مرتباً با تحولات بروز سازد.

- و از سوی دیگر همچنان که اتفاق افتاد، بتدریج با درخواست شهروندان، بخصوص آنهایی که دارای قدرت فشار هم بودند، طرح‌ها را از محتوی خالی می‌ساخت.

دو- نقش کمیسیون ماده صد

براساس ماده صد قانون شهرداری‌ها برخورد قانونی با متخلفین ساخت و سازهای شهری، به این کمیسیون واگذار شد، که ترکیبی تقریباً غیر فنی داشت با یک قاضی، فرماندار و رئیس شورای شهر، در نتیجه بیش از 90% احکام این کمیسیون به تخریب بخش مورد تخلف نمی‌انجامید و با بخشش با جریمه حل می‌شد.

بعلاوه از احکام تخریبی هم کمتر از ده درصد آن در عمل اتفاق می‌افتاد. لذا باتوجه به نحوه عمل این کمیسیون عملاً انجام تخلف در ساخت و ساز به عنوان یک عرف در شهرها جای خود را باز کرد، حتی در مواردی زیادی بوسیله کارکنان شهرداری به شهروندان توصیه می‌شد (چون درآمد حاصل از تخلف به شهرداری پرداخت می‌شد)

2-3- رویکرد تغییر در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی

مباحث فوق بتدریج به پررنگ کردن رویکردی انجامید، که تغییرات اساسی در تهیه این طرح‌ها را تنها راه حل رفع مشکلات آن می‌دانست و به شرحی که خواهد آمد، به این سوی هدایت شد.

3- انقلاب و شهرسازی

3-1- انقلاب و انقلاب تأمین اراضی سکونت شهری

با حدوث انقلاب کارشناسان مسکن و شهرسازی نیز خواستند که، از موقعیت انقلابی برای رفع موانع سود جویند و نظریه "ملی کردن زمین" به شدت و سرعت رواج یافت و فراگیر شد. کمیسیون از سوی دولت مأمور، بررسی این امر شد و با وجود توافق تمام اعضایش بعلت احترام اسلام به مالکیت خصوصی شهروندان "ملی کردن زمین" ناممکن گشت، لکن با کمک یکی از روحانیون که عضو کمیسیون بود، این امر به ملی کردن اراضی موات (بجای تمام اراضی) تغییر شکل یافت. زیرا در اسلام اراضی موات در اختیار ولی‌وفقیه قرار داشته و نمی‌تواند مالک داشته باشد.

در عمل نیز تقریباً تمام اراضی بایر شهری، اراضی موات خوانده شد. این امر در سطح وسیعی به عرضه زمین ارزان برای سکونت منجر شد و "بنیاد مسکن" نیز در همین رابطه تشکیل شد.

عرضه زمین مجانی (یا بسیار ارزان) در شهرها با تمام فوایدش، چند مشکل هم ایجاد کرد، از جمله افزایش مهاجرت روستاییان به شهرها و در موارد زیادی ساخت و سازها خارج از حدود طرح‌ها شهری. (وقتی این اراضی بیرون طرح‌های مصوب بودند)

البته این امر اخیر، منجر به رویکردی گشت، که به تهیه طرح‌های آماده‌سازی زمین انجامید. تهیه این طرح‌ها علاوه بر اینکه ساخت و ساز براساس طرح‌های شهری رواج داد و به تأمین زمین برای خدمات سوق داد، اصولاً در فرایند تهیه طرح‌های شهری فصل جدیدی را گشود و بسیار به اعتلای شهرسازی کشور کمک نمود.

قانون زمین شهری بالاخره در سال 1365 بوسیله مجلس لغو گردید.

3-2- ورود سیاست و انقلابی‌گری به عرصه فنی شهرسازی امر دیگری که اتفاق افتاد، برای اولین بار بطور رسمی مباحث فنی شهرسازی به طور مستقیم به امری سیاسی بدل گشت و در راستای عدالت اقتصادی و اجتماعی تراکم‌های مختلف شهر تهران را که از 80 تا 600 درصد در طرح‌های مصوب تعیین شده بود، لغو و تراکم ساختمانی در تمام شهر 120 اعلام شد.

البته مباحث دیگری مثل لغو حق مرغوبیت و غیره نیز در این راستا شکل گرفت.

4- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و اثرات آن در تحولات طرح‌ها شهری

چند مصوبه و دستورالعمل دیگر هم در تحولات شهری بسیار اثرگذار شونند:

4-1- مصوبه فوق اثرگذار 24 دیماه 1369 شورای عالی

عرضه زمین با قانون زمین شهری، مهاجرت فوق‌العاده به شهرها، لغو تراکم‌ها و رویکرد به شهر کم تراکم موجب توسعه شدید افقی شهرها شد و جمع این عوامل بتدریج در عرصه اجتماعی و سیاسی رویکردی مخالف رویکرد انقلاب یعنی یک تراکم (آنهم کم) برای هر شهروندان را شکل داد.

این امر و همین‌طور فشاری که به دولت برای تأمین هزینه شهرها، وارد می‌شد در 24 دیماه 1369 به تصویب مصوبه‌ای در شورایعالی شهرسازی و معماری انجامید که: کل نظام شهرسازی کشور را تغییر داد (یا بهترست گفته شود منهدم کرد) خلاصه این مصوبه می‌گوید:

"شورایعالی شهرسازی و معماری ایران بمنظور نیل به اهداف:

- استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین در شهرها برای اسکان جمعیت و تشویق به بلند مرتبه‌سازی، تشویق به انبوه‌سازی و چند مورد دیگر، اعلام می‌نماید که شهرها می‌توانند به افزایش تراکم متوسط جمعیتی ناشی از افزایش تراکم ساختمانی تا حداکثر 25% پردازند."

بخش نانوشته این مصوبه رویکرد خودکفایی شهرداری‌ها و حذف تدریجی کمکهای دولتی برای عمران شهرها بود. با اجرای این مصوبه بوسیله شهرهای بزرگ و تهران عملاً شیرازه نیمه گسسته طرح‌های شهری ایران پاره شد و تراکم‌فروشی و متعاقب آن کاربری‌فروشی (و در عمل شهرسازی‌فروشی) به یک عرف در شهرسازی کشور بدل شد. عواقب اینگونه برخوردها باعث مخالفت بخش اعظم کارشناسی و اجتماعی در شهرها گشت. چند شهردار زیر این فشارها مستعفی شدند و یا برکنار گردیدند و جالب اینست که تقریباً هیچوقت و هیچکس به مسبب اصلی

یعنی شورایعالی و مصوبه 24 دیماه 69 برخورد نکرد و از آن انتقاد نمود و لغو این مصوبه درخواست نکرد.

4-2- دیگر مصوبات مهم و مقدار اثر گذاریشان بر شهرسازی بعلت "بخشی" بودن نظام برنامه‌ریزی در ایران، وزارتخانه‌های مسئول تأمین خدمات شهری، به هیچ عنوان، مجبور به تبعیت از طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب نبوده و استقرار کاربری‌های خدماتی مربوطه در راستای این طرح‌های محقق نمی‌نمایند و این یکی از بزرگترین مشکلات تحقق طرح‌های شهری در ایران است¹.

شورایعالی با چند مصوبه کوشش نمود که راه‌حلی برای تأمین (لااقل) زمین این خدمات فراهم آورد. از جمله آنها می‌توان به مصوبات زیر اشاره نمود:

یک- مصوبه 66/2/7 شورایعالی

که می‌گوید: "شهرداری‌هایی می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر، بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، عوارض اختصاصی به تناسب اضافه ارزش حاصله وصول و در حسابی جداگانه نگهداری و صرف عمران شهر نمایند".
که عملاً در هیچ شهری این حساب جداگانه تشکیل نشد و عوارض اضافه تراکم و کاربری‌های انتفاعی بوسیله شهرداری جذب و اغلب صرف هزینه‌های جاری گشت و حتی یک متر زمین برای آموزش، درمان، و دیگر خدمات نیز خریداری نگردید.

دو- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاها عمومی و خدماتی شهرها

مصوبه 69/10/3

1. رجوع شود به مقاله "سبکی فکر و سنگینی واقعیت در شهرسازی معاصر ایران"

مالکان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه‌بندی، تفکیک و ساختمان‌سازی باید نسبت به مازاد هزارمترمربع در شهرهای کمتر از 200 هزارمتر 50% اراضی، دیگر شهرها 55% و تهران 70% زمین خود را واگذار نمایند.

این مصوبه عملاً هیچگاه (و یا بسیار اندک) تحقق گردید و عملاً توجهی به آن صورت نگرفت، زیرا با تصویب طرح‌های جامع و ورود اراضی به شهر عملاً دیگر جایی برای "چانه‌زدن" و گرفتن زمین‌ها باقی نمی‌ماند. در حالی که از سوی دیگر کارشناسان (یا شهرداری‌هایی) بودند، که حتی اولین تغییر کاربری زمین از بایر و کشاورزی و غیره به کاربری‌های شهری را هم شامل همین قانون می‌دانستند.

سه- قانون تعیین وضعیت اراضی

فشارها مردم که اراضی تعیین شده آنها برای خدمات مالی بلامتکلیف می‌ماند، بالاخره به وضع قانونی در 1367/9/2 در مجلس انجامید. که فقط 18 ماه (با تفاسیلی حداکثر 5 سال) برای تملک اراضی خدماتی به شهرداری و سازمان‌های مربوطه وقت می‌داد و عملاً شهرهای کشور را از نظر تأمین خدمات در طرح‌های شهری خالی نمود.

5- تغییر رویکرد تهیه طرح‌ها به طرح‌های ساختاری-راهبردی

تمام موارد یاد شده و فشارهای افکار عمومی شهرسازی کشور موجب شد که: در سال 1370 یک کمیته مشترک در وزارت مسکن و شهرسازی (وقت) با عضویت وزارت کشور، جامعه مهندسان مشاور، جامعه مهندسان مشاور و انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز تشکیل و با بررسی

طولانی و عمیق مشکلات، طرح‌های جدیدی را پیشنهاد نمایند که ساختاری- راهبردی نامیده شد.

البته احتمالاً با طرح‌های ساختاری و یا راهبردی رایج در غرب می‌توانست تفاوت‌هایی داشته باشد، زیرا از آنها الگوبرداری نشد، بلکه معتقد بود برای انعطاف در تهیه طرح‌ها و تحقق طرح‌ها فقط باید ساختار شهر را در طرحی مشخص نمود و شکل‌گیری باقی را به راهبردی‌هایی واگذاشت. این طرح‌ها از سال 75 به بعد در تعدادی از شهرها از جمله طرح‌های جامع و تفصیلی جدید تهران به کار گرفته شد.

ولی به سرعت با مخالفت‌هایی مواجه گشت، بخصوص بعثت ارائه ناقص آنها که فاقد جداول سقف و کف (در تهران) برای کاربری‌پذیری پهنه‌های مختلف بود و از آنجا که شهروندان فقط برای کاربری‌های انتفاعی و تجاری مراجعه می‌کردند، عملاً استقرار خدمات غیرانتفاعی به صفر رسید و حتی از حدود طرح‌های گذشته نیز پایین‌تر رفت.

از دو سال پیش شورای عالی با بازگشت به عقب، عملاً دیگر از قبول و تصویب این طرح‌ها خودداری نمود و طرح‌ها را به رویه سابق بازگشت.

6- مسکن در اراضی استیجاری

در طرح جامع اول مسکن که در دهه هشتاد و تهیه شد، با توجه به اینکه حدود 40 تا 50 درصد هزینه مسکن مربوط به زمین است و برای برداشتن این بار از دوش خانوارها کم درآمد، احداث مسکن در اراضی استیجاری مدنظر واقع شد در این شکل شهروند بجای پرداخت پول زمین آنهم در ابتدای کار، اجاره‌ای بابت اراضی پرداخت می‌کند.

این طرح حدود قابل تحمل عرضه این اراضی در هر سال را تعیین نموده بود و آماده‌سازی اراضی بوسیله اجاره دهنده (دولت) باید صورت می‌پذیرفت. دولت هم با بهره‌وری از این قانون و تغییر نام آن به "مسکن مهر" در سطحی بسیار وسیع‌تر از حدود برنامه و اغلب در اراضی بایر "آماده‌سازی نشده" و در بسیاری از موارد خلاف جهات توسعه طرح‌های جامع و تفصیلی به توزیع زمین در شهرها پرداخت. که لطمه وسیعی به شهرها و برنامه‌های مسکن وارد آورد و بعلاوه به تورمی شدید در کشور منجر شد، در حالی که بخش اعظم آنها نیز بدلائل زیر قابل بهره‌برداری نیستند:

یک- آماده‌نبودن اراضی و خدمات شهری ضروری

دو- گران شدن ساخت و ساز و عدم امکان انجام بنا با

قیمت‌های اولیه

سه- آسیب‌هایی که به توسعه موزون شهرها می‌زند.

7- وضعیت شهرسازی در 1394

در اواخر دهه آخر قرن چهارده و آغاز قرن جدید با آنچه که بر سر شهرسازی آمد از جمله :

1- قرارگیری شهرسازی در زیر شاخه "نظام مهندسی

ساختمان" کشور با یک رای از 25 رای در حالی که نه

شهرسازی زیر شاخه "مهندسی ساختمان است" و نه اگر

باشد نباید قدرتش این اندازه کم باشد. بعلاوه از

آنجا که برای انتخاب تمام مهندسان به همه رای می-

دهند و مهندسان عمران بیش از 50% آراء را دارند،

در واقع شهرسازی که در لیست آنها قرار دارد (که

معمولاً لیسانس عمران دارد) همواره انتخاب می‌شود.

در واقع شهرسازی که اصولاً نباید زیرشاخه مهندسی

ساختمان باشد در همین ساختار هم جایی در شأن خودش ندارد.

2- همانطور که گفته شد بعد از 45 سال عملکرد تهیه طرح-های شهری براساس مبانی یاد شده و شکست آن، بازگشت دوباره بهمان وضعیت.

3- گم شدن در زیر مشکلات مسکن، وقتی در وزارت مسکن و شهرسازی همراه مسکن بود، بخصوص با انجام مسکن مهر که در اغلب شهرها خلاف طرح‌های شهرسازی مستقر شدند.

4- آخرین آن که می‌تواند، در ادغام وزارت مسکن و شهرسازی و با وزارتخانه اجرایی و غولپیکر راه تجلی یابد (که احتمالاً منجر به دفن شهرسازی زیر راه‌های کشور می‌شود) شهرسازی در نقطه صفر ایستاده است و عظیم راسخ، اراده‌ای قوی و بهره‌وری از فنون و علوم روز آمد، برای فرار از این نقطه ضروری، تام دارد.