

گزارش «شرق» از تلاش وزارت نیرو برای دریافت سند مالکیت حریم و بستر رودخانه‌ها

رودخانه‌های کشور به نام چه کسی می‌شود؟

لیلا مرکن: در کمتر از یک ماه گذشته وزارت نیرو موفق شده است دو بار عنوان رتبه نخست را در ارزیابی های دولت از آن خود کند اما گویا شاکرد اول کابینه، اعتقادی به رعایت برخی قوانین موجود ندارد. در حالی که بر اساس قانون صدور سند برای اراضی ملی، حریم و بستر رودخانه‌ها جزئی از انثال بوده و باید به نمایندگی از دولت جمهوری اسلامی ایران سند آن به نام سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور صادر شود تا مطابق با قوانین مرتبط با اموال عمومی این عرصه‌ها مدیریت شوند، وزارت نیرو در قالب یک تفاهم‌نامه دوجانبه با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به دنبال دریافت سند برای حریم و بستر رودخانه‌ها به نام خود است.

اقدامی که قبلا نیز در رابطه با تالاب‌ها آزموده شد اما با دستور به موقع معاون حقوقی رئیس‌جمهور وقت یعنی حسن روحانی در نطفه خاموش شد. وزارت نیرو در حالی به دنبال دریافت سند رودخانه‌هاست که به اعتقاد کارشناسان این اقدام خلاف قوانین کشور بوده و خدشه جدی به مالکیت اموال عمومی وارد می‌کند. از نگاه کارشناسان این اقدام وزارت نیرو تعارضات زیادی را در کشور ایجاد خواهد کرد.

ماجرا از کجا شروع شد؟

نخستین گام‌های وزارت نیرو برای دریافت سند پهنه‌های آبی کشور در سال ۹۷ برداشته شد. در آن سال در قالب تفاهم‌نامه‌ای سه‌جانبه بین وزارت نیرو با سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور (که این روزها سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری نامیده می‌شود) و سازمان ثبت، قرار بود وزارت نیرو برای تالاب‌ها و حریم و بستر رودخانه‌ها، سند مالکیت به نام خود صادر کند.

پهنانه وزارتخانه متولی آب کشور این بود که با صدور سند، بهتر می‌تواند مانع تعارضات شود و از تصرف حریم و بستر رودخانه‌ها و تالاب‌ها جلوگیری کند اما آیا واقعا وزارتخانه‌ای که کارنامه درخشانی در برخورد با قانون‌شکنان و برداشت‌کنندگان بیش از حد مجاز از منابع آب ندارد صرفا با داشتن یک برگه سند رسمی می‌تواند مانع تعرض به پهنه‌های آبی شود؟ تفاهم‌نامه سه‌جانبه سال ۹۷، اگرچه به شدت با استقبال وزارت نیرو مواجه شد و سبب شد این وزارتخانه در مدت

کوتاهی برای بخشی از رودخانه‌ها و نزدیک به ۴۴ تالاب، سند مالکیت دریافت کند اما مفاد آن با اعتراض شدید دوستداران منابع طبیعی و فعالان محیط زیست مواجه شد. مهم‌ترین اشکال حقوقی واردشده به این تفاهم‌نامه آن بود که تفاهم یادشده، بستر تالاب‌ها و حریم رودخانه‌ها را از شمول انغال بودن خارج می‌کند.

این اعتراضات به گوش دولت رسید و ۱۰ مرداد ۱۴۰۰ با دستور مستقیم لعیا جنیدی، معاون حقوقی رئیس‌جمهور به دستگاه‌های اجرایی کشور، به صراحت، واگذاری تالاب‌های کشور و انتقال سند آنها، به وزارت نیرو ممنوع اعلام شد. به این ترتیب واگذاری رودخانه‌ها به این وزارتخانه هم به دلیل خلاف قانون بودن متوقف شد.

حالا با گذشت کمتر از دو سال از آن تاریخ، وزارت نیرو در اقدامی عجیب تفاهم‌نامه‌ای دوجانبه با سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور به امضا رسانده است. بر اساس بند ۴-۵ این تفاهم‌نامه از سازمان ثبت خواسته شده است که سند رودخانه‌ها به نام وزارت نیرو صادر شود. در بند ۴-۶ هم با استناد به حکم دیوان عدالت اداری از سازمان ثبت خواسته شده است که اگر سند حریم و بستر رودخانه‌ها قبلا به نام مجموعه‌های دیگر صادر شده، این محدوده‌ها از نقشه‌های قبلی کسر و به اسناد جدید که به نام وزارت نیرو است، اضافه شود.

اعتراض منابع طبیعی به تفاهم‌نامه

این تفاهم‌نامه که در تاریخ چهارم تیر ۱۴۰۲ به امضا رسیده و اکنون محتویاتش به دست رسانه‌ها رسیده، با اعتراض سازمان عباسعلی نوبخت، رئیس سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور، در این رابطه می‌گوید: تفاهم‌نامه دوجانبه بین وزارت

نیرو و سازمان ثبت اسناد و املاک درباره صدور اسناد مالکیت برای حریم و بستر رودخانه‌ها به نام وزارت نیرو، قطعا برخلاف قانون است.

او تاکید می‌کند: ما ضمن انجام پیگیری‌های حقوقی لازم، در تلاش هستیم که با خود این دو دستگاه یا قوه قضائیه، این تفاهم‌نامه را باطل اعلام کنند.

نوبخت ادامه می‌دهد: زیرا براساس قوانین موجود، مالکیت حریم و بستر رودخانه‌ها به‌هیچ‌وجه در اختیار وزارت نیرو نیست و وقتی یک نهاد دولتی یا عمومی، مالکیتی در اراضی ملی، دولتی یا مستثنیات حریم و بستر رودخانه‌ها نداشته باشد، نمی‌تواند به صرف امضای یک تفاهم‌نامه، نسبت به این اراضی ادعای مالکیت کند.

خروج حریم وبستر رودخانه‌ها از شمول انغال

اسا اقدام وزارت نیرو برای دریافت سند حریم و بستر رودخانه‌ها چه تأثیری بر حفظ مالکیت عمومی پیر انغال دارد؟ مصطفی نوری پژوهشگر منابع طبیعی و محیط زیست در گفت‌وگو با «شرق» بیان می‌کند: اموال عمومی که غیر قابل مالکیت است، وقتی سند مالکیت بگیرد، دیگر مشمول قوانین حاکم بر اموال عمومی نخواهد بود زیرا این قوانین مربوط به اموال در اختیار منابع طبیعی کشور است. اگر وزارت نیرو سندی برای حریم رودخانه‌ها دریافت کند، عملا می‌تواند ادعا کند که این اموال مشمول قانون اموال عمومی نمی‌شود. او ادامه می‌دهد: به این ترتیب وزارت نیرو می‌تواند این زمین‌ها را بفروشد یا اینکه به هر شکل دیگری مثل اجاره و… مورد بهره‌برداری قرار دهد. این وزارتخانه عملا از وظیفه مدیریتی خود غافل می‌شود و احتمالا به سمت و سوی تجارت زمین می‌رود.

نوری درباره رأی دیوان که در متن تفاهم‌نامه به آن اشاره شده است، چنین می‌گوید: بر اساس رأی دیوان، در دعای مربوط به تفاهم‌نامه قبلی (سال ۹۷) آنچه مد نظر قرار گرفته این بود که در اجرای قانون کاداستر و صدور اسناد ملی، وزارت نیرو مکلف بود حدود بستر و حریم رودخانه‌ها را با توجه به اختیارات قانون خود جانمایی و معرفی کند. این وظیفه به هیچ وجه به معنای اینکه سند به نام وزارت نیرو صادر شود، نبوده است.

او درباره تبعات صدور سند رودخانه‌ها به نام وزارت نیرو بیان می‌کند: این اقدام تبعات اجتماعی فراوانی دارد. بخش اعظم رودخانه‌ها در اراضی مستثنیات، باغات، مراتع و محدوده‌های روستایی و شهری قرار می‌گیرند و قبلا برای آنها سند صادر شده است. این اقدام باعث می‌شود اسناد معارض صادر شود و



متعدد دیگر هم چنین ادعایی خواهند کرد.

او اضافه می‌کند: برخی رودخانه‌ها ضمن رودخانه‌بودن جزء مناطق چهارگانه محیط‌زیستی هستند و سازمان محیط زیست مدعی می‌شود که باید برای آنها سند صادر کند. صاحبان معادن سند به نام خود می‌خواهند یا ایستگاه‌های هواشناسی به دنبال اخذ سند می‌روند.

نوری تاکید می‌کند: به این ترتیب با صدور سند جدید به نام یک وزارتخانه، فلسفه قانون‌گذار مبنی بر اینکه به نمایندگی از ملت و دولت، سند اراضی ملی به نام منابع طبیعی کشور صادر شود و به نمایندگی از دولت سند اموال دولتی به نام وزارت اقتصاد و دارایی صادر شود، مخدوش می‌شود و این قانون مورد تهاجم قرار می‌گیرد. چنین اقدامی تعارض و تراحم در اجرا ایجاد می‌کند.

او یادآور می‌شود: با چنین رویکردی، عملا بابی ایجاد خواهد شد برای اینکه به نوعی بی‌نظمی در صدور سند در مملکت ایجاد شود، تعارض شدید در فعالیت‌های قانونی رخ دهد، تراحم در اجرا به وجود آید و اسناد معارض زیادی صادر شود که نظم عمومی را به هم می‌زند و بستری را فراهم می‌کند که فرصتی برای تخریب، تصرف، تجاوز و تملک اراضی ملی ایجاد شود.

«شرق» آسیب‌های سیاست‌گذاری شهرسازی را در دهه‌های گذشته بررسی می‌کند

شهرکشی

مریم طیبی نظری؛ تاریخ‌توسعه شهرهای ایران را که ورق بزیند، پر است از وعده‌دادن‌ها و عمل‌نکردن‌ها، طرح‌ها و پایگانی‌شدن‌ها، آمدن و رفتن مدیرانی با رویکردهای متفاوت. بر است از طرح‌های شهری که نتوانست مرهمی باشد بر زخم پنهان و آشکار شهر. شهرها اما دیگر زخم‌ها بر تن‌شان عفونت کرده؛ مرهم که نه، دیگر نیاز به جراحی دارند؛ تا جانی دوباره گیرند و مامنی باشند برای ساکنانشان.

دهه ۴۰ بود که مدیران شهری به منظور سروسامان‌دادن به شهرها با الگوبرداری منسوخ از کشورهای اروپایی، طرح جامع تفصیلی را برای اداره شهر تجویز کردند. چند دهه بعد، کم‌کم آسیب‌ها و تبعات آن مدل برنامه‌ریزی یقه شهرهایمان را گرفت و هر سال راه را برای نفسشان تنگ‌تر کرد. حالا ما مانده‌ایم و شهرهای نیمه‌جان. قرار بود چنین طرح‌هایی میان جمعیت، خدمات، فعالیت و سکونت تعادل ایجاد کند؛ یعنی اساسا ماموریت طرح‌های مدیران شهری همین است اما متأسفانه در عمل نه تنها تعادلی در شهرها اتفاق نیفتاد، بلکه شلختگی، آزرزدگی و کلافگی از تمامی اجزای شهرها فریاد زده می‌شود.

«شهرسازی بر روی آب» نام نشستی بود که در اول ماه جاری به همین منظور و در آستانهٔ کلیدخوردن نوشتن طرح جامع چهارم برگزار شد. استادان و مدیران حوزه شهرسازی دور هم جمع شده و درخصوص آسیب‌شناسی طرح‌های شهرسازی در این چند دهه اخیر صحبت کردند. سهراب مشهودی، کارشناس معماری و شهرسازی معتقد است چند اشتباه اصولی در طراحی و اجرای طرح‌های جامع اتفاق افتاده که بهترین توصیف آن می‌شود: شهرسازی روی آب؛ اما این اشتباهات چه بوده که تا به این حد شهرسازی ما را بی‌اصل و بنیان کرده است؟

فضای شهری که هر کدام از ما در آن زیست می‌کنیم، بازتابی است از سیاست‌های شهرسازی که در طرح جامع مشخص می‌شود. کارکرد طرح جامع تعیین سه خط قرمز مهم برای شهر است: سقف تراکم ساختمانی، کاربری معین، حد جمعیتی مناطق. همچنین این طرح محدوده قانونی شهر و نحوه استفاده از اراضی را معین می‌کند. با تعیین این محدوده، ارائه خدمات شهری و ایجاد زیرساخت برای اراضی خارجی ممنوع می‌شود.

برای بررسی و آسیب‌شناسی سیاست‌های شهرسازی حال حاضر، باید سیر تحولات طرح جامع را در نظر داشت. با نگاه به طرح‌های جامع شهری و

«شرق» آسیب‌های سیاست‌گذاری شهرسازی را در دهه‌های گذشته بررسی می‌کند



بازخوانی آنها می‌توان سه دوره را برای آن در نظر گرفت:

دوره اول؛ انبساط محدوده شهرها (۱۳۴۵-۱۳۶۵)؛ در این دوره متناسب با پیش‌بینی جمعیت صورت‌گرفته برای ۲۵ سال آینده مساحت شهرها افزایش یافت. در آن دوره با مداخلات انجام‌شده و الحاقات اراضی اتفاق‌افتاده بعد از انقلاب که ذیل قوانین شهری از آن نام برده می‌شود، مساحت شهرها افزایش یافت.

دوره دوم؛ تلفیق توسعه متصل و منفصل (۱۳۶۵-۱۳۸۰)؛ ویژگی خاص این دوره توجه به اطراف شهرهاست. این طرح بر اساس افق‌های ۱۰ ساله و ۱۵ ساله و با پیش‌بینی جمعیت آتی شهرها، اقداماتی را برای تأمین زمین سرانه‌های مسکونی و… تکلیف کرد. تأمین زمین مورد نیاز یا به صورت الحاق زمین به مساحت موجود شهرها یا با تعریف شهرهای جدید در اطراف کلان‌شهرها و اسکان سبز جمعیتی در آنجا بوده است.

دوره سوم؛ بستن محدوده شهرها؛ به نام توسعه میان‌افزا به کام توسعه عمودی (۱۳۸۰ تاکنون)؛ در این دوره به صورت رسمی کمربندی بر دور شهرها بسته شد و به تبع آن هرگونه افزایش در محدوده شهرها ممنوع شد.

دوره سوم را می‌توان بی‌اغراق بدترین دوره تاریخ طرح‌های شهرسازی ایران دانست. ممنوعیت ایجادشده با پهنانه حفظ محیط زیست و استفاده از زمین‌های

احتکارشده در داخل بافت شهری اتفاق افتاد. با پررنگ‌شدن مفهوم توسعه درون‌افزا، مدیران شهری برای پاسخ به نیاز زمین برای تأمین مسکن، زمین‌های

بلالاستفاده در داخل محدوده شهری را پاسخی مناسب برای ساخت‌وساز

داخل شهر می‌دانستند. اما در عمل نه تنها این زمین‌ها به چرخه تولید مسکن

بازنگشت، بلکه به دلیل هم‌زمانی ایجاد کمربند شهری با تراکم‌فروشی در شهر،

شهرکشی توسط مدیران شهری رقم خورد.

برای مردم هیچ چیز، برای عمودی‌سازان همه چیز

از دهه ۷۰ به بعد و هم‌زمان با دوره‌های دوم و سوم طرح جامع شهری، دو اتفاق مهم و تعیین‌کننده در حوزه شهرسازی رخ داد. در اوایل دهه ۷۰ و با اتمام مهلت ۵ ساله قانون ثانویه زمین شهری در سال ۱۳۷۱، قانون جدیدی در باب زمین شهری تنظیم نشد و دولت در سال ۱۳۷۳ تصمیم به فروش زمین سه «قیمت روز» گرفت. از طرفی با تصویب لایحه خودکفایی و استقلال شهرداری‌ها از بودجه عمومی (۱۳۷۱)، بحث فروش ضوابط شهری (تراکم‌فروشی) نیز آغاز شد.

در سال ۱۳۷۸، مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان «ضابطه جلوگیری از افزایش محدوده شهرها (۱۳۷۸)» نیز شرایط را برای توسعه سالم شهر سخت‌تر کرد. در ماده ۱ ضابطه مذکور آمده است: «از تاریخ تصویب این مصوبه، هرگونه افزایش در محدوده مصوب طرح‌های هادی و جامع شهری تا زمانی که تراکم جمعیتی شهر براساس طرح‌های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد ممنوع است.»

همچنین در ماده ۸ این مصوبه به ایجاد کمربند سبز برای جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها و حفظ اراضی کشاورزی و باغات و جنگل‌های موجود در حریم شهرها تاکید شده است. مطابق این مصوبه، محدوده شهر تهران از ۷۲۰ به ۶۲۰ کیلومترمربع ومحدوده شهر مشهد از ۴۰۰ به ۳۰۰ کیلومترمربع کاهش یافت. همچنین محدوده شهر شیراز از ۱۸۶ کیلومترمربع بدون تغییر در افق طرح تثبیت شد.

تمامی این تغییرات سرآغازی بر سرمایه‌ای شدن زمین، توسعه عمودی و افزایش تراکم در شهرها بود. این اقدامات عجیب و غریب سیاست‌گذاران وقت، بستر را برای شهرداری‌ها مهیا کرد تا برای تأمین بودجه مورد نیاز خود به فروش تراکم در شهرها روی بیاورند. با گذشت زمان شهرداری از لحاظ ساختار مالی و درآمدی وابسته به فروش تراکم شد و همین مسئله سبب شد شهرها تجربه‌ای تلخ و اغراق‌شده از توسعه عمودی و افزایش تراکم را از سر بگذرانند.

آنچه سیاست‌گذاران مدنظر داشتند توسعه درون‌افزا بود که به دلیل محقق‌نبودن ابزار تنظیمی و سازوکار اجرای آن، این سیاست شکست خورد. بنابراین از یک سو بسته‌شدن کمربند شهرها و ممنوعیت الحاق زمین به محدوده شهری و از سوی دیگر عدم موفقیت توسعه درون‌افزا شرایط را برای استفاده سرمایه‌ای از زمین و توسعه عمودی فراهم کرد. همه اینها به معنای آن است که برآیند تمامی این اقدامات به نفع عمودی‌سازها تمام شده و به ضرر مردم، چراکه عمودی‌سازی آورده‌ای جز گرانی شهر برای مردم نداشته و ندارد.

برنامه‌ای بر اساس رویای طراحان

برگردیم به طرح جامع و اشتباهاتی که تا به این حد شهرسازی ما را بی‌اصل و بنیان کرده است. طبق آمار رسمی منتشرشده، در این دو دهه اخیر نهایتاً ۱۵ درصد طرح‌های جامع تاکنون اجرایی و عملیاتی شده است.

این‌عدد یعنی طرح جامع اصلا عملیاتی نشده است. به عبارت بهتر سیاست‌گذاران طرحی را آماده کرده و به تصویب رسانده‌اند اما در عمل مدیران شهری تعهدی در اجرای کامل آن نداشته‌اند. جدا از این‌تخلف، همان ۱۵ درصد اجراشده هم در بخشی بوده که آسیب‌های جدی به شهر و زیست شهری زده است.

مشهودی، دواشتباه راهبردی و مؤثر طرح جامع را تعیین جمعیت و محدوده شهری می‌داند. اساسا برای آماده‌سازی طرح جامع، غالبا یک دامنه تغییراتی را برای پیش‌بینی جمعیت، مدنظر می‌گیرند و بر اساس آن ظرفیت‌های خدماتی و طبیعی شهر را سیاست‌گذاری می‌کنند. مسئله مهم این است که تجربه نشان داده در هیچ‌کدام از این طرح‌ها، این پیش‌بینی‌ها محقق نشده؛ ازاین‌رو برنامه‌ها بیشتر متناسب با تصورات و ذهنیات طراحان بوده تا با واقعیت.

برای مثال، در شهرهای بزرگ جمعیت سه برابر رقم پیش‌بینی‌شده رشد پیدا کرده و در عین حال سازوکار مدیریت، ظرفیت خدماتی و سکوتی شهر برای

یک‌سوم آن طراحی شده بود؛ بنابراین تعیین آن سه خط قرمزی که به‌عنوان کارکرد طرح جامع عنوان شده بود، از اساس روی آب بنا شده است. متأسفانه تنها بندی که از این طرح مخصوصا نسخه سوم، به صورت کامل اجرا شده، بستن مرزهای شهر است. نیاز به تبیین و تفسیرهای مفصل نیست. وقتی کمربندی به دور شهر کشیده می‌شود دو اتفاق رخ می‌دهد: اول آنکه به محض بستن محدوده شهر، قیمت زمین داخل خط فرضی ۱۰ برابر بیشتر می‌شود و در مقابل اراضی خارج محدوده ارزش مالی خود را از دست خواهند داد. اتفاق بعدی که از تبعات اتفاق اولی بوده این است که ۲۰ تا ۲۵ درصد از شهروندان زیر خط فقر سکونت شهری می‌روند؛ چراکه آنها حاشیه نشین شده و ملک آنها دیگر قانونی نیست، بنابراین از مهم‌ترین فاکتور رفاه که مسکن است محروم خواهند شد. درواقع با کشیدن خط محدوده گفته می‌شود مردم خارج از محدوده حق ندارند در شهر زندگی کنند.

نکته بسیار مهم آن است که نهایتا در طرح‌های بعدی این مناطق به شهر با یک هزینه زیادی الحاق خواهند شد و این تحمیل هزینه اضافی بر شهر است.

پیشنهاداتی برای نوشتن طرح جامع ۱۴۲۵

اگر برنامه و سیاست‌ها ناظر به مسائل شهر نباشد، پس دقیقا به چه منظور طراحی می‌شوند؟ شاید تنها مسئله‌ای که تمامی کارشناسان حوزه مسکن و شهرسازی بر آن متفق‌القول هستند این است که مسئله اصلی شهرهای امروزی ما مسکن است. مفصل مسکن نه تنها نفس شهر و شهرسازی را به شماره انداخته بلکه تأثیر مستقیم بر رفاه شهروندان هم دارد. بنابراین انتظار می‌رود در این دوره طراحان برنامه جامع شهری، مسئله مسکن را در صدر مسائل گذاشته و مطابق آن چارچوب کلی را طرح‌ریزی کنند. در همین راستا سعید قربانی، کارشناس ارشد حوزه مسکن در گفت‌وگو با «شرق» سه پیشنهاد را مطرح کرد:

۱- با توجه به وخامت شرایط مسکن در کشور باید در شهر تهران بازتنظیم زمین به منظور نوسازی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده صورت بگیرد. به همین منظور در ابتدا این تاکید فسادانگیز بر محدوده شهری باید برداشته شود. فریز دوباره محدوده شهری کلان‌شهرها در شرایط حال حاضر نتیجه‌ای جز برهم‌زدن توازن میان عرضه و تقاضای بازار مسکن و نهایتا گرانی بیش از اندازه در این بازار ندارد. افزایش محدوده تهران به معنای بارگذاری جمعیتی بیشتر در این شهر نباید باشد بلکه باید با تهاثر زمین با مالکان بافت‌های فرسوده، تراکم جمعیتی این بافت‌ها تقلیل یابد و در بافت‌های فرسوده بازتنظیم زمین بدون استفاده از تراکم تشویقی اتفاق بیفتد.

دولت با عدم نگاه تجارت‌مآبانه به زمین، آن را با برنامه‌ریزی دقیق عرضه کند.

پهنه‌ها و محدوده‌هایی که می‌توان در آن محدوده‌ها زمین شهری اختصاص داد با برنامه‌ای ویژه، زمین شهری را به متقاضیان ساخت و تولید واحد مسکونی عرضه کرد. ضمن اینکه باید محدودیت‌هایی مانند عدم تعرض زمین شهری به پهنه‌های مربوط به زمین‌های کشاورزی، فضای سبز و… مشخص شود.

۲- مورد بعدی، تعیین CBD (Central Business District) برای شهر است. تعیین CBD باید یکی از اولویت‌های طرح جامع باشد. CBD همان محدوده تجاری و اداری مرکز شهر است. در همه شهرهای دنیا منطقه‌ای از شهر تحت عنوان CBD مشخص می‌شود. این ناحیه که بیشتر شرکت‌های بزرگ و کوچک تجاری و اداری در آن قرار دارند داری ساختمان‌های بلندمرتبه‌ای است و تراکم در آن به نسبت سایر نقاط شهر بیشتر است. مثلا در شهر نیویورک، منطقه منهن همان CBD است. در حال حاضر تهران فاقد CBD است. برای ساماندهی وضعیت شرکت‌های تجاری و اداری تعیین CBD بسیار ضروری است. تعیین CBD از آن جهت اهمیت دارد که پهنه‌ای از شهر که باید ساختمان‌های بلندمرتبه و تراکم در آن قرار داشته باشند مشخص است. خط آسمان شهر را بهبود می‌بخشد و این بی‌نظمی تراکمی که به‌صورت قارچ‌گونه در جای جای شهر اتفاق افتاده را ساماندهی خواهد کرد.

۳-مورد آخر، ساماندهی مشاغل و صنایع مزاحم است. یکی از معضلات اصلی تهران است، حضور مشاغل آلاینده و بعضا ناسازگار با بافت مسکونی است که در تهران به چشم می‌خورد که برخی از این مشاغل باید از بافت مسکونی خارج شده و به‌صورت خوشه‌ای در نقاط مناسب مکان‌یابی و ساماندهی شوند.