

گروه مهندسی شهرسازی

درآمدی بر مبانی و روش‌های برنامه‌ریزی شهری

«ویرایش اول»

گردآوری و مدرس:

وحید ملیحی

پائیز و زمستان ۱۳۹۴

« به نام خداوند جان و خرد »»

فهرست رئوس مطالب

۱	پیشگفتار.....
۲	طرح.....
۲	ویژگیهای طرح.....
۲	برنامه ریزی.....
۲	برنامه ریزی شهری.....
۳	انواع برنامه ریزی.....
۳	برنامه ریزی از نظر مدت اجرا.....
۳	الف- برنامه ریزی بلندمدت:.....
۳	ب- برنامه ریزی میان مدت:.....
۳	ج- برنامه ریزی کوتاه مدت:.....
۴	برنامه ریزی از نظر فراپوشی یا وسعت.....
۴	برنامه ریزی از نظر سطوح مکانی.....
۵	بررسی خصوصیات برنامه ای در سطوح برنامه ریزی.....
۶	برنامه ریزی از نظر اهداف بهره وری.....
۸	انواع طرح ها یا برنامه های شهری.....
۸	الف) طرح جامع شهر.....
۹	اهداف طرح های جامع شهری.....
۹	ویژگی های اساسی طرح جامع شهری.....
۱۰	ب) طرح تفصیلی.....
۱۱	ج) طرح های اجرایی یا عملیاتی.....
۱۱	د) طرح آمادگی سازی زمین.....
۱۲	محتوای طرح آماده سازی زمین.....
۱۲	ه) طرح تفصیلی موضوعی.....
۱۲	و) طرح تفصیلی موضعی.....
۱۳	ل) طرح هادی شهری.....

۱۳	.....(ی طرح شهرهای جدید
۱۳	.....مراحل برنامه ریزی شهری
۱۴	.....سیر تحول نظریه های برنامه ریزی شهری
۱۴	.....نظریه برنامه ریزی جامع (۱۹۲۰-۱۹۷۰)
۱۵	.....نظریه برنامه ریزی سیستمی (۱۹۷۰-۱۹۸۰)
۱۶	.....نظریه برنامه ریزی دموکراتیک یا مشارکتی (۱۹۸۰ - ۱۹۹۰)
۱۷	.....نظریه های ساخت شهری
۱۷	.....دوایر متحدالمرکز (نظریه ارنست برگس)
۱۸	.....ساخت قطاعی شهر (نظریه هومر هویت)
۱۹	.....ساخت طبیعی شهرها
۱۹	.....ساخت چند هسته ای (نظریه ادوارد اولمن و چانسی هاریس)
۲۰	.....ساخت عمومی شهرها (نظریه رابرت دیکنسون)
۲۱	.....نظریه ترکیبی پیتز من (ترکیب دایره های و قطاعی)
۲۱	.....نظریه ساخت اکولوژیکی ارتدوکسی (ستتی) شهری
۲۲	.....نظریه ساخت اکولوژیکی سمبولیک شهری
۲۳	.....نظریه ساخت ستاره های شکل
۲۴	.....نظریه ساخت خطی (کریدوری) شهر
۲۴	.....مفاهیم و تعاریف در برنامه ریزی شهری
۲۴	.....حوزه نفوذ شهر
۲۵	.....محدوده شهر
۲۵	.....محدوده قانونی شهر
۲۶	.....محدوده خدماتی شهر
۲۶	.....حریم شهر
۲۶	.....حوزه کشش
۲۶	.....منطقه بندی
۲۷	.....کاربری زمین
۲۷	.....بلوک
۲۷	.....بَر
۲۷	.....استانداردهای فضایی و کالبدی
۲۷	.....سرانه های شهری
۲۸	.....- سرانه مسکونی
۲۸	.....- سرانه فضای سبز
۲۸	.....سرانه عمده کاربری های شهری
۲۹	.....تراکم در شهرسازی
۲۹	.....- تراکم مسکونی؛ تراکم خالص مسکونی و تراکم ناخالص مسکونی

۲۹	- تراکم ناخالص مسکونی
۳۰	- تراکم خالص مسکونی
۳۰	(۱) ضریب سطح اشغال
۳۰	(۲) ضریب سطح زیر بنا (تراکم ساختمانی):
۳۱	(۳) شاخص طبقات مجاز ساختمانی:
۳۱	(۴) تراکم واحد مسکونی در سطح:
۳۱	نقشه های پایه (مبنا) در شهرسازی
۳۲	مقیاس نقشه
۳۲	روشهای استفاده از مقیاس در نقشه
۳۲	الف) مقیاس توضیحی (جمله ای):
۳۲	ب) مقیاس کسری (عددی):
۳۲	ج) مقیاس خطی (ترسیمی):
۳۲	انواع نقشه از نظر مقیاس
۳۳	نقشه های شهری
۳۴	تقسیمات کالبدی شهر
۳۶	کیفیت ابنیه و بافت شهری و تعیین معیارهای طبقه بندی
۳۷	ابنیه شهری از نظر نوع مصالح
۳۷	برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۳۷	اهداف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۳۸	راهنمای رنگ ها در نقشه کاربری زمین شهری
۳۹	روش تحلیلی SWOT
۳۹	برنامه ریزی راهبردی با SWOT
۴۱	منابع و مأخذ:

پیشگفتار

با افزایش روافزون جمعیت جهان و به ویژه نرخ بالای افزایش جمعیت شهرنشین در سراسر دنیا، پیامی واضح و روشن به همراه دارد و آن، ضرورت توجه بیش از پیش به شهر و تمهیدات لازم برای برنامه‌ریزی و مدیریت زندگی شهری در راستای توسعه و رفاه شهروندان است. در نظر گرفتن و به کارگیری نظریات جدید و نوین شهری از سوی اندیشمندان در جهت پاسخگویی به نیاز شهروندان در عصر حاضر، امری لازم و ضروری بوده و به تبع آن، تربیت نیروی ماهر و حرفه‌مند شهرساز و برنامه‌ریز و طراح شهری در مراکز علمی و آکادمی از اقدامات بایسته این مسیر می‌باشد. در همین راستا، وجود منابع دانش و آگاهی در کنار استانداردهای حرفه‌ای و مهارتی برای شهرسازان آینده با در نظر گرفتن پیشرفت‌های روز به خصوص پیشرفت‌های روزافزون در زمینه فن‌آوری اطلاعات و ارتباطات از ضروریات تربیت نیروی آگاه و ماهر شهرساز بوده و مراکز علمی، حرفه‌ای و سازمان‌ها و تشکل‌های تخصصی و حرفه‌ای مردم‌نهاد باید در این مسیر، اهتمام ویژه‌ای داشته باشند. بر همین مبنا، این مجموعه، خلاصه‌ای از مبانی و روش‌های برنامه‌ریزی شهری را در اختیار دانشجویان و علاقمندان شهرسازی قرار می‌دهد تا به عنوان چکیده‌ای از سلسله کتب و مراجع متعدد و مختلف شهرسازی به همراه داشته باشند.

طرح

مجموعه‌ای از عملیات و خدمات مشخص و همبسته که با هزینه معین در دوره زمانی و از قبل تعیین شده برای رسیدن به هدفی معین انجام می‌گیرد. (زیاری، ۱۳۸۰: ۱۶) به عبارت دیگر، بیان سلسله فعالیت‌های فنی - اجرایی برای رسیدن به هدف مشخص. در برداشت کلی، طرح در واقع برنامه‌ای است که با رویکرد ساماندهی کیفیات محیطی مکان طرح (فضا) تهیه می‌گردد؛ لذا مراد از «طرح» در اینجا و متون برنامه‌ریزی، «Design» نبوده و منظور همان «Plan» یا برنامه است.

ویژگی‌های طرح

- ۱- طرح از مجموعه‌ای از خدمات و عملیات مشخص تشکیل شده است؛ مثل طرح احداث یک بیمارستان
- ۲- طرح در زمان معین اجرا می‌گردد؛ یعنی زمان آغاز و پایان کاملاً مشخص دارد
- ۳- طرح برای رسیدن به هدف یا هدف‌های معین در چارچوب هدف‌های برنامه، تدوین و اجرا می‌شود
- ۴- طرح دارای برآورد هزینه است. هزینه‌های طرح، متناسب با کلیه مراحل و خدمات آن پیش‌بینی می‌شوند

برنامه ریزی

برنامه‌ریزی به معنای اندیشیدن و تنظیم پیشاپیش امور، قبل از بروز وقایع و رویدادهاست تا در اموری همچون بهداشت، سلامت، رفاه، آسایش و خوشبختی افراد جامعه، نتایج مطلوبی بدست آید. بدیهی است، با برنامه‌ریزی دقیق می‌توانیم اشتباهات گذشته را جبران کنیم و نسبت به آینده هوشیارتر عمل کنیم. به طور کلی، برنامه‌ریزی کوشش‌های اندیشمندانه آدمی است برای یافتن راه‌هایی که به اتخاذ بهترین تصمیمات برای تأمین رفاه و ایجاد ترقی او منجر می‌شود.

برنامه‌ریزی شهری

برنامه ریزی شهری، عبارت است از تأمین رفاه شهرنشینان از طریق ایجاد محیطی بهتر، مساعدتر، سالم تر، آسان تر، مؤثرتر و دلپذیرتر. برنامه ریزی شهری یک فرآیند پویانده و گویاست، به دلیل آنکه روابط انسانی ویژگی پویایی آن را تضمین می‌کند. جهت تأمین نیازهای خدمات شهری و در نظر گرفتن عوامل مختلف اقتصادی و اجتماعی در یک سیستم برنامه ریزی شهری جامع و پویا، مشخص کردن سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهری، هماهنگ کردن آن‌ها با سایر برنامه‌های عمرانی در سطح منطقه ای و کشوری، و تنظیم برنامه‌ها و طرح‌ها در دوره‌های زمانی معین از اولویت ویژه ای برخوردار است.

برنامه ریزی شهری، پویاست و علت پویایی آن ارتباطش با شهر به مثابه یک موجود زنده است. برای مثال مکانیسم اقتصادی که به صورت ارزش زمین، اجاره بها، مخارج ساختمان و غیره سبب تحرک شهر می‌شوند بخشی از نظام پویای شهری است که در کنار ابعاد اجتماعی، کالبدی، مدیریتی، زیست محیطی کلیت شهر را تشکیل می‌دهند. برنامه ریزی شهری با آینده‌نگری خاصی در جهت توسعه شهر، با بهره‌گیری از آمار و اطلاعات و در دست داشتن نبض موضوعات اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی شهر، به تجزیه و تحلیل آنها پرداخته و با بهره‌گیری از امکانات و تبدیل محدودیت‌ها به فرصت‌ها، با ارائه طرحی جامع و گویا با در نظر داشتن کیفیت برتر زندگی برای شهروندان به ارائه پیشنهاد می‌پردازد.

انواع برنامه‌ریزی

برنامه‌ریزی از نظر مدت اجرا

برنامه‌ریزی از نظر فراپوشی یا وسعت

برنامه‌ریزی از نظر سطوح مکانی

برنامه‌ریزی از نظر اهداف بهره‌وری

برنامه‌ریزی از نظر مدت اجرا

برنامه‌ریزی را می‌توان از نظر مدت اجرا، به چند دوره مشخص تقسیم نمود:

الف- برنامه ریزی بلندمدت:

دوره اجرای آن بین ۱۰ تا ۲۰ سال است و گاهی به ۲۵ سال نیز می‌رسد. در این نوع برنامه‌ریزی چارچوب کلی و آینده‌نگری، اساس کار است.

ب- برنامه ریزی میان مدت:

معمولاً مدت اجرای این برنامه بین ۳ تا ۷ سال می‌باشد و گاه می‌تواند به ۱۰ سال نیز برسد و آن اجرای برنامه‌هایی است که در قالب همان برنامه‌ریزی بلندمدت و با هدف‌های کلی آن، به مرحله‌ی اجرا در می‌آید.

ج- برنامه ریزی کوتاه مدت:

معمولاً مدت اجرای آنها بین ۱ الی ۲ سال است. معمولاً هر اندازه مدت اجرای برنامه کوتاه‌تر باشد، اجرای آن برنامه‌ها در رابطه با واقعیات، قابلیت اجرایی بیشتر و بهتری دارند.

برنامه‌ریزی از نظر فرآپوشی یا وسعت

الف- برنامه جامع:

برنامه جامع برنامه‌ای است که کلیه دیدگاه‌ها و اسناد اقتصادی، اجتماعی، فضایی و آمایشی را شامل می‌گردد و در واقع برنامه‌ای همه‌جانبه و یکپارچه است و معمولاً در سطح ملی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای می‌تواند تهیه و اعمال گردد.

ب- برنامه غیرجامع:

این نوع برنامه‌ها فاقد جامعیت بوده و همه جوانب و بخش‌ها را پوشش نمی‌دهد و تنها به یک جنبه یا بخش اختصاص دارند.

برنامه‌ریزی از نظر سطوح مکانی

الف- برنامه‌ریزی ملی:

این نوع برنامه‌ریزی به منابع و توانایی‌ها در زمینه‌های مختلف ملی، در کل کشور توجه دارد. برنامه‌ریزی ملی امکان می‌دهد تا منابع ملی به بهترین شیوه‌ی ممکن برای توسعه کشور مورد استفاده قرار گیرد. کارهای مهمی نظیر ایجاد راه آهن، شبکه‌های آبیاری، ایجاد صنایع سنگین و برق هیدروالکتریک در حیطه برنامه‌ریزی ملی قرار می‌گیرد.

ب- برنامه‌ریزی منطقه‌ای (در سطح یک یا چند استان):

برنامه‌ریزی منطقه‌ای فرآیندی است، در جهت مشارکت مردم و مناطق در برنامه‌ریزی و فراهم آوردن موجبات برنامه‌ریزی از جهت انطباق با برنامه‌های کلان و ویژگی‌های منطقه‌ای. به عبارتی برنامه‌ریزی منطقه‌ای تصمیم‌گیری و سرمایه‌گذاری در پروژه‌ها در سطح منطقه (یک یا چند استان)، در راستای توسعه اقتصادی - اجتماعی و کالبدی مناطق مختلف کشور است. برنامه‌ریزی منطقه‌ای پرداختی به رابطه بین انسان، محیط و فعالیت است.

ج- برنامه‌ریزی ناحیه‌ای (در سطح یک یا چند شهرستان):

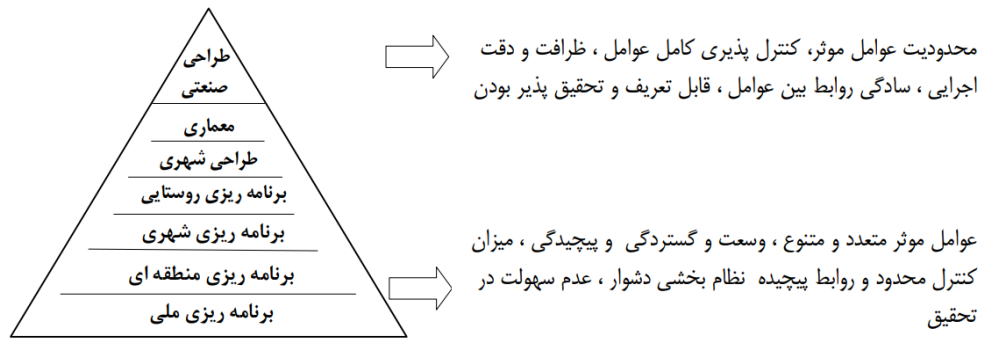
این برنامه به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

د- برنامه‌ریزی شهری (در سطح شهر):

این برنامه‌ریزی با هدف دستیابی به توسعه متوازن و حفظ پایداری یک محیط شهری از طریق تدوین برنامه و طرح کاربری زمین، مسکن، حمل و نقل، فضای سبز، روابط اجتماعی شهری، زیست محیطی و ... می‌پردازد.

ی) برنامه‌ریزی روستایی (در سطح روستا):

این برنامه‌ریزی به دنبال هدایت صحیح و منظم توسعه سکونتگاه‌های روستایی پیرامون شهرها انجام می‌پذیرد. نواحی روستایی باید بر اساس روشی منظم و مطابق خطوط از پیش تعیین شده، توسعه یابند. از این رو، در نواحی روستایی نیز باید روش‌های حساب شده علمی برنامه‌ریزی به کار گرفته شود.



بررسی خصوصیات برنامه‌های در سطوح برنامه‌ریزی

عمده خصوصیات برنامه‌های نظیر ماهیت و اهداف برنامه‌ریزی، مقیاس، میزان پیچیدگی، تعدد عوامل موثر، میزان کنترل‌پذیری، گروه‌های ذینفع، کارفرما و تصمیم‌گیران، عرصه فعالیت، هزینه‌ها و سایر عوامل در سطوح مختلف برنامه‌ریزی تفاوت می‌یابند. جدول زیر تغییر ماهوی این عوامل را در سطوح مختلف نشان می‌دهد:

برنامه‌ریزی ملی	برنامه‌ریزی منطقه‌ای	خصوصیات برنامه‌های	برنامه‌ریزی شهری	طراحی شهری و معماری
سیاستگذاری، اهداف کلان و بلند مدت	سیاست‌ها و قوانین کلان	ماهیت و اهداف	اجرا محور بودن، اهداف خرد و کوتاه مدت	اجرا محور بودن، اهداف خرد و کوتاه مدت
کشور یا منطقه‌ای از کشور (مقیاس کلان)	بسیار زیاد	مقیاس	بسیار کم	بسیار کم
بسیار زیاد	بسیار زیاد و متنوع	میزان پیچیدگی	بسیار کم	بسیار کم و محدود
بسیار زیاد و متنوع	اندک، پیش‌بینی‌ها محدود	تعداد عوامل مؤثر	بسیار کم	بسیار کم و محدود
اندک، پیش‌بینی‌ها محدود	سیاست‌ها و قوانین کلان	میزان کنترل‌پذیری	زیاد، پیش‌بینی‌ها محقق‌تر	زیاد، پیش‌بینی‌ها محقق‌تر
سیاست‌ها و قوانین کلان	طولانی مدت	ابزارها و روش‌های اجرایی	ضوابط محلی	ضوابط محلی
طولانی مدت	بسیار زیاد و فراوان	بُعد زمانی تحقق و اجرا	کوتاه مدت	کوتاه مدت
بسیار زیاد و فراوان	کارگروه‌ها و تخصص‌های گوناگون	گروه‌های ذینفع	محدود و اندک	محدود و اندک
کارگروه‌ها و تخصص‌های گوناگون	دولت و نظام‌های اداری بخشی	برنامه‌ریزان	انفرادی، محدود و تخصص محدود	انفرادی، محدود و تخصص محدود
دولت و نظام‌های اداری بخشی		کارفرما و تصمیم‌گیران	بخش‌های محلی، خرد و افراد	بخش‌های محلی، خرد و افراد

عمومی، نیمه عمومی و خصوصی	عرصه فعالیت	کلان و عمومی، کشور
زیاد و بالا	میزان اجراء	کمتر و محدود
کمتر	هزینه ها	بیشتر

برنامه ریزی از نظر اهداف بهره‌وری

این نوع برنامه ریزی بر اساس هدف و موضوع مدنظر انجام می‌پذیرد که دارای نمونه‌ای متعددی است که به نمونه‌هایی از آن اشاره می‌گردد:

- برنامه ریزی کلان:

برنامه ریزی کلان عبارت است از فرایند مطالعه، پیش‌بینی و تخصیص عوامل اساسی اقتصاد ملی در سطح کشور. در این برنامه ریزی، عوامل کلان اقتصادی نظیر تولید ملی، درآمد، صادرات، واردات، اشتغال، بیکاری و تعیین سهم بخش‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، دفاعی و ... در جهت نیل به هدف‌های تعیین شده مدنظر است.

- برنامه ریزی جامع توسعه

برنامه ریزی جامع توسعه، تلفیقی از برنامه ریزی توسعه اقتصادی و توسعه فضایی در جهت عمران هماهنگ در مناطق، از طریق تخصیص منابع اقتصادی بین بخش‌های اقتصادی و تخصیص فضایی توسعه بین فعالیت‌های مختلف، با رعایت تقدم و تأخر در طول زمان می‌باشد. به عبارت کلی، عبارت است از سازماندهی مطلوب فعالیت‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مورد نیاز.

- برنامه ریزی منطقه‌ای:

فرایندی است در جهت تنظیم و هماهنگ کردن برنامه‌های مختلف اقتصادی - اجتماعی کلان با نیازها، ویژگی‌ها و امکانات منطقه. برنامه ریزی منطقه‌ای پرداختن به رابطه بین انسان، محیط و فعالیت است.

- برنامه ریزی فضایی:

برنامه ریزی فضایی، نحوه توزیع و سازمان‌یابی انسان و فعالیت‌ها در پهنه سرزمین را شامل می‌شود و روندی است برای بهره‌ورسازی و آرایش منطقی، حفظ تعادل و هماهنگی بین جمعیت و تأسیسات اجتماعی و اقتصادی ایجاد شده در فضای ملی و منطقه‌ای و جلوگیری از بروز عدم تعادل و بازتاب‌های تخریبی و منفی در فضای سرزمین. در اصل برنامه ریزی فضایی، تخصیص بهینه فضا به فعالیت‌های مختلف بر اساس قابلیت‌های مناطق، در دوره زمانی معین است.

- برنامه ریزی آمایش سرزمین:

جغرافیدانان، آمایش سرزمین را بهره‌برداری از زمین و منابع آن تعریف نموده‌اند. در واقع مطالعه آمایش سرزمین نظم نوینی از سازماندهی منابع طبیعی و فعالیت‌های انسانی را بر پهنه سرزمین مهیا می‌سازد و به سازماندهی منطقی و معتدل فضای موجود حیاتی برای هرگونه تجمع انسانی می‌پردازد. آمایش سرزمین از

نظریه‌های مختلف از جمله «قطب رشد» و «عدم تمرکز توزیع مکانی فعالیت‌ها» بهره می‌برد و به اهداف توسعه منطقه‌ای، شبکه‌های بهینه خدمات یزربنایی، طراحی مطلوب سکونتگاه‌های انسانی، نظام متعادل شهر و روستا و فعالیت‌های همگن اقتصادی - اجتماعی توجه دارد. تفکر آمایش سرزمین در فرانسه در ارتباط با تحلیل کمی از عدم تعادل در توزیع فضایی جمعیت، فعالیت و خدمات بعد از جنگ جهانی دوم، همزمان با پیدایش تفکر برنامه‌ریزی برای بازسازی کشور بوجود آمد.

- برنامه‌ریزی کالبدی:

برنامه‌ریزی کالبدی، مدیریت خردمندانانه فضا و تخصیص عاقلانه زمین به فعالیت‌های مختلف است. در برنامه‌ریزی کالبدی، سیاست‌های توزیع فضایی جمعیت، نظام اسکان، تولیدات اشتغال، مدیریت صنایع طبیعی و اکوسیستم‌ها، کاربرد زمین و کنترل مهارجت مدنظر است. برنامه‌ریزی کالبدی معمولاً در سه سطح ملی، منطقه‌ای و محلی و از نظر زمانی در سه بازه بلندمدت، میانمدت و کوتاهمدت انجام می‌شود.

- برنامه‌ریزی اقتصادی:

فرایندی است که در زمینه هدایت و جهت‌گیری و ایجاد هماهنگی در فعالیت‌های بخش‌های تولیدی. قلمرو این برنامه‌ریزی، بیشتر مسائل اقتصادی جامعه است و بخش‌های مختلف اقتصادی شامل کشاورزی، صنعت و خدمات و زیربخش‌های مربوط به هر یک را مورد بررسی قرار می‌دهد. این برنامه‌ریزی بیشتر به ساختار اقتصادی و کلیه سطوح عملکردی آن توجه داشته و به صورت غیرمستقیم و عمدتاً بر اساس مکانیزم بازار عمل می‌نماید. اساس برنامه‌ریزی اقتصادی، در سه مفهوم «تأثیر، جهت و کنترل» خلاصه می‌شود و ممکن است جامع یا تفصیلی باشد.

- برنامه‌ریزی تعدیلی:

این برنامه به منظور ایجاد هماهنگی و از بین بردن تضادهای موجود در یک نظام مورد استفاده قرار می‌گیرد. این برنامه‌ریزی بر اساس سیاست‌های مکمل، سعی در افزایش کارایی نظام در طول زمان دارد به همین لحاظ گاهی آن را برنامه‌ریزی انتظام‌دهنده نیز می‌خوانند.

- برنامه‌ریزی بدعتی:

این برنامه تنها برای افزایش کارایی نظام موجود برنامه‌ریزی نمی‌کند، بلکه بیشتر به توسعه و تحول کلی یک نظام پرداخته و با معرفی اهداف جدید، سعی در ایجاد تغییر در مسیر وسیع دارد. این برنامه‌ریزی می‌تواند شامل بازاریابی برای محصول جدید یا افتتاح یک کارخانه دیگر در دوره زمانی بخصوص باشد.

- برنامه‌ریزی اخباری:

این برنامه خطوط کلی را مشخص نموده و ماهیت تشویقی دارد.

- برنامه‌ریزی دستوری:

شامل دستورالعمل‌های مشخصی است که معمولاً از بالا تهیه می‌شود و مراتب پایین باید آن را اجرا نمایند.

- برنامه‌ریزی بخشی:

برنامه‌ریزی بخشی به برنامه‌ریزی در یک بخش اقتصادی یا اجتماعی و یا زیربنایی در قالب استراتژی توسعه ملی و هدف‌های پیش‌بینی شده می‌پردازد. به عبارت دیگر فرایند تنظیم روند تغییرات حال و آینده، یک بخش معین اقتصادی و اجتماعی در حیطه کار برنامه‌ریزی بخشی است.

- برنامه‌ریزی میان بخشی:

فرایندی است که به منظور هماهنگ کردن تصمیم‌گیری‌ها و پیش‌بینی عوامل مشترک بین دو برنامه بخشی است. تعیین روابط منطقی بین بخش‌ها، برنامه‌ریزی میان بخشی است.

- برنامه‌ریزی خرد:

این نوع برنامه‌ریزی در طرح‌ها و پروژه‌های داخل بخش صورت می‌گیرد. مانند توسعه یک مرکز کلینیک در داخل بخش بهداشت.

- برنامه‌ریزی غیر متمرکز:

برنامه‌ریزی غیرمتمرکز یا از پایین به بالا، فرایندی است در راستای مشارکت مردم در برنامه‌ریزی‌ها. این نوع برنامه‌ریزی به شناسایی امکانات و نیازهای جامعه و مردم می‌پردازد و برای هماهنگی و تلفیق بهتر، در تهیه برنامه کلان، به سطوح بالا گزارش می‌دهد.

- برنامه‌ریزی متمرکز:

برنامه‌ریزی متمرکز یا از بالا به پایین، فرایندی است که در آن امکانات و منابع و نیازها در سطوح بالای برنامه‌ریزی، بر اساس اطلاعات تهیه شده در سطوح پایین‌تر صورت می‌گیرد. این نوع برنامه‌ریزی توسط تصمیم‌گیرندگان سیاسی مملکت و مسئولان برنامه‌ریزی مرکزی انجام می‌گیرد و به واحدهای سلسله مراتب پایین ارجاع می‌گردد.

- برنامه‌ریزی اختصاصی:

به هماهنگی و تعیین تضادها و تضمین کارایی عمل سیستم موجود در طول زمان و در تطابق با خط‌مشی‌های در حال تغییر می‌پردازد. از این رو گاهی برنامه‌ریزی تنظیمی نامیده می‌شود.

- برنامه‌ریزی ارشادی:

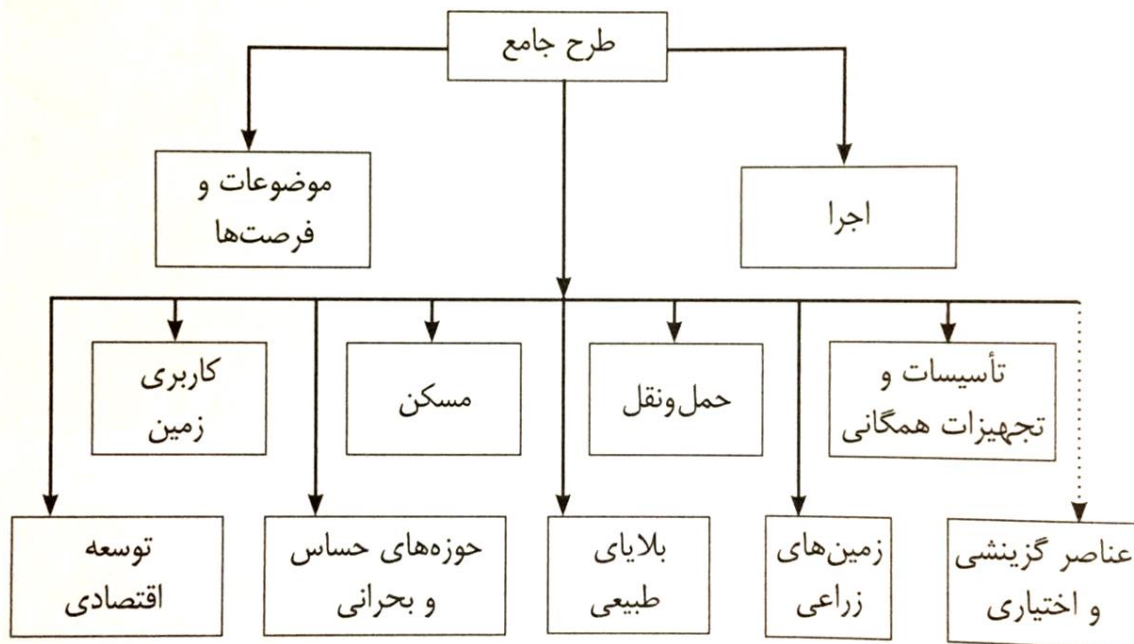
نوعی از برنامه‌ریزی است که خطوط کلی هدایتی عمومی و توصیه‌ای را در برمی‌گیرد.

انواع طرح‌ها یا برنامه‌های شهری**الف) طرح جامع شهر**

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و 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 بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود.

عناصر تشکیل دهنده طرح جامع شهری



اهداف طرح‌های جامع شهری

- ۱- تهیه برنامه بلندمدت شهر
- ۲- تعیین چگونگی استفاده از اراضی و منطقه‌بندی حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات و نیازمندی‌های عمومی شهری.
- ۳- تنظیم خطوط کلی ارتباطی و محل قرارگرفتن مراکز انتهایی خط (پایانه)، فرودگاه‌ها و بنادر و....
- ۴- تأمین سطح مورد نیاز برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق، نوسازی، بهسازی و تعیین اولویت آن‌ها.
- ۵- تدوین ضوابط و مقررات کالبدی و فضایی شهری.

ویژگی‌های اساسی طرح جامع شهری

الف - طرح جامع، طرحی کالبدی - فضایی است که با بهره‌گیری از تحولات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی جامعه به بهبود سازمان فضایی شهر و رفاه اجتماعی مردم می‌پردازد. به عبارت دیگر هدف عمده طرح‌های جامع، ایجاد نظم فضایی در شهر است.

ب - طرح جامع از نظر زمانی بلند مدت و از لحاظ مقیاس کلی است. این طرح، سیاست‌های کلی توسعه شهر را تا مدت ده سال تعیین می‌کند و اکنون بسیاری تلاش می‌کنند این طرح را پیش از پیش به ابعاد اجرایی نزدیک‌تر کنند.

پ - در طرح‌های جامع، نه تنها خود شهر، بلکه منطقه آن نیز مورد توجه و مطالعه قرار می‌گیرد. در این طرح‌ها هم‌چنین افزون بر سیستم کاربری اراضی، شبکه ارتباطی و زیرساخت‌ها نیز از لحاظ شناخت اجزا و عناصر شهری مورد توجه قرار می‌گیرد.

ت - طرح جامع، وسیله‌ای برای سهولت تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری است و نقش هدایتی آن از جنبه‌های با ارزش طرح است. چنان‌که می‌تواند با فراهم ساختن زمینه‌های بهبود نظم فضایی شهر، امکان تخصیص بهینه منابع را برای رشد و نمو جامعه انسانی ساکن در آن مهیا کند.

ث - تعیین احتیاجات و نیازهای جامعه شهری (در «فضا» و زمانی مشخص)، تعیین امکانات و محدودیت‌های منابع و تسهیلات موجود، و تدوین راه‌حل‌ها، اهداف، سیاست‌ها و معیارها و ضوابط کالبدی و فضایی از مهم‌ترین مشخصه‌های عملی طرح‌های جامع به شمار می‌روند.

طرح‌های جامع شهری بویژه بعد از جنگ جهانی دوم در دنیا مطرح شدند و اولین طرح جامع شهری توسط پتروس برلاگه در سال ۱۹۳۴ تهیه شد.

اکنون در نظام برنامه‌ریزی شهری کشور ایران، طرح‌های جامع برای شهرهایی که بیش از ۵۰,۰۰۰ نفر جمعیت دارند، به مدیریت وزارت راه و شهرسازی و نظارت شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تهیه می‌شود.

ب) طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس 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 بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

درباره طرح‌های تفصیلی نیز می‌توان گفت که این طرح‌ها به دنبال طرح‌های جامع و به منظور انجام برنامه‌های اجرایی تصویب‌شده در آن تهیه می‌شوند. بدین ترتیب این طرح‌ها اجرایی‌تر از طرح‌های جامع بوده و از حد راهبرد نیز فراتر هستند.

طرح تفصیلی، جزئیاتی را شامل می‌شود که طرح جامع به آنها به صورت کلی پرداخته است. مطالعات تهیه طرح تفصیلی، متعاقب طرح جامع صورت می‌پذیرد و در حقیقت، تنظیم برنامه‌های مفصل و اقدامات جزئی و دقیق در مناطق و محلات شهری و همچنین طراحی آن‌ها را به عهده دارد. علاوه بر این، تکلیف تمامی قطعات زمین را به لحاظ کاربری، تراکم ساختمانی و گذربندهی مشخص می‌کند و به عنوان یک سند در دستور کار شهرداری قرار می‌گیرد.

ج) طرح‌های اجرایی یا عملیاتی

در تکمیل نقش طرح‌های جامع و تفصیلی در نظم بخشیدن به توسعه شهرها، طرح‌های دیگری نیز در عرصه شهرسازی مطرح هستند که از آن جمله می‌توان به طرح‌های اجرایی یا عملیاتی اشاره کرد. این طرح‌ها در جهت اجرا و عملیاتی شدن پروژه‌های از پروژه‌های تعریف شده در طرح‌های جامع و تفصیلی یا پروژه‌های خارج از این چارچوب‌ها تهیه و ارائه می‌شوند. طرح‌های جامع و تفصیلی به رغم اینکه از نظر فرآیندی جامع و مفصل‌اند، ولی فاقد مقیاس اجرایی هستند و نمی‌توان روی مقیاس و نقشه‌های مرتبط به این طرح‌ها، کارهای اجرایی انجام داد از این رو طرح‌های اجرایی یا مقیاس اجرایی و در جهت ارائه جزئیات این طرح‌ها تهیه می‌شود. مقیاس طرح‌های اجرایی اغلب ۱/۵۰۰ و گاهی ۱/۲۰۰ هستند. در واقع این طرح‌ها را می‌توان آخرین زنجیره سیر عملیاتی شدن طرح‌های شهری دانست که به جزئیات و ریز طرح‌ها می‌پردازند.

د) طرح آماده‌سازی زمین

آماده‌سازی زمین، مجموعه فعالیت‌هایی است هماهنگ و ضروری در اراضی متعلق به سازمان زمین شهری که به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی، به منظور احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات وابسته به آنها و رفع نیازمندی‌های عمومی صورت می‌گیرد. آماده‌سازی زمین در حقیقت شهرسازی اجرایی است، یعنی آنچه در طرح‌های جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده است، باید در آماده‌سازی زمین به مرحله اجرا در آید.

بنیادی‌ترین هدف پروژه‌های آماده‌سازی زمین، تحقق توسعه شهری از پیش اندیشیده شده و طراحی شده برای افزایش عرضه مسکن در بازار عرضه و تقاضای مسکن شهری است. آماده‌سازی زمین، تنها اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی نیست، بلکه آمیزه‌ای است از قواعد تدوین شده پیشین و دیگر عواملی که از لحاظ برنامه ریزی شهری، معماری و مهندسی ساختمان برای مناسب‌تر شدن محیط مسکونی، ضرورت دارد. در این کار توجه به ویژگی‌های اقلیمی و معیشتی، همچنین خصوصیات زمین نقش اساسی دارند. طرح آماده‌سازی زمین در شهرهایی که فاقد برنامه شهری هستند و یا طرح شهری نامناسب دارند، ابعادی وسیع‌تر می‌یابد و شناخت عمومی شهر ضروری است، حال آن‌که در شهرهایی که طرح جامع و تفصیلی

مناسب دارند به مطالعات و تهیه نقشه‌های اجرایی و جزییات شهری محدود می‌شود. طرح‌های آماده سازی بیشترین تأثیر را در ایجاد ساختار کالبدی شهرهای جدید، داشته‌اند.

محتوای طرح آماده سازی زمین

این طرح دربردارنده اطلاعاتی است که برخی به صورت نقشه و برخی در چارچوب گزارش‌هایی تدوین می‌شوند:

- تفکیک زمین به قطعات کوچک و تعیین تراکم‌ها
- تعیین سیستم خیابان‌ها، کوچه‌ها، میدان‌ها، فضای سبز، پارکینگ و فضای باز
- تأسیسات شهری شامل آب، برق، گاز و فاضلاب
- مراکز محلات و خدمات شهری شامل خدمات اداری، تجاری، بهداشتی، آموزشی و تفریحی و مانند این‌ها
- ضوابط و معیارهای ساختمانی و الگوهای طراحی معماری با در نظر گرفتن وضعیت اقلیمی و معیشتی

ه) طرح تفصیلی موضوعی

طرح موضوعی نیز طرحی است که برای احیاء برخی از مکانهای متروک و با عملکردهای قبلی خاص و ناحیه‌هایی وسیع (مثل معادن) یا حفاظت چند ناحیه با ارزش معماری در محورها حومه‌ها و سواحل یا برای فعالیتهای تفریحی و گردش و نیز فضای سبز یا کمربند سبز تهیه می‌شود و همانطوری که از معنای لغوی آن برمی‌آید معطوف به موضوعات خاص برنامه‌ریزی و در واقع برای تکمیل طرحهای تفصیلی پایه و موضعی می‌باشد و مشخصات عمومی چنین طرحی عبارت است از زمان محدود تغییر در موضوع خاص محدوده‌هایی خاص در بخشی از شهر یا در سطح تمام شهر و همراه با ویژگیهای قابل تغییر یا اصلاح بودن از نظر مشخصات اجرایی نیز این طرح می‌تواند توسط بخش عمومی یا خصوصی یا ترکیبی از هر دوی آنها صورت گرفته و با همکاری نهادهای مرتبط با موضوع اجرا شود. وظایف خاص طرح ساماندهی جنبه‌های خاص تقویت سایر طرحهای شهری و تعیین وظایف نهادهای ذی‌ربط بوده و اسناد آن نیز شامل نقشه پیشنهادها گزارش مکتوب برای ضرورت‌ها و سیاستهای اجرایی و سایر مطالب توضیحی و تشریحی می‌باشد.

و) طرح تفصیلی موضعی

طرح موضعی طرحی است که هم از نظر زمانی و هم از نظر مکانی با محدودیت همراه بوده و شامل طراحی توسعه جدید شهر با تجدید نظر در طرحهای توسعه قبلی یا بهسازی مناطقی از شهر یا ترکیبی از

این‌ها خواهد بود. از نظر مشخصات عمومی این طرح برای حداکثر مدت ده سال و همراه با قابلیت تغییرات عمیق در محدوده نسبتاً کوچک‌تر تهیه شده و قابل تغییر و اصلاح می‌باشد. اجرای آن‌ها توسط بخش عمومی یا خصوصی یا ترکیبی از هر دوی آن‌ها صورت گرفته و با همکاری نهادهای مختلف به ویژه بخشهای مرکزی یا نواحی بزرگ جدید انجام خواهد شد. وظایف خاص چنین طرح ساماندهی مراکز شهری ساماندهی نواحی مسکونی قدیم یا جدید و ساماندهی نواحی صنعتی تجاری تفریحی گردشگری و غیره بوده اسناد آن نیز شامل نقشه پیشنهادها سند پیشنهادها و سیاستهای اجرایی و سایر مطالب توضیحی و تشریحی همراه با برآوردهای مالی می‌باشد.

ل) طرح هادی شهری

طرح هادی شهری عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود. معمولاً این طرح‌ها برای شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰,۰۰۰ نفر تهیه می‌شود.

ی) طرح شهرهای جدید

طرح شهرهای جدید عبارت است از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آن‌ها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آن‌ها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

مراحل برنامه‌ریزی شهری

- ۱) شناخت و پژوهش محیط: شامل مطالعات محیطی، اقلیمی، تاریخی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مسکن، شناخت منطقه فراگیر، تأسیسات و تجهیزات شهری و ترافیک شبکه‌های ارتباطی
- ۲) تعیین اهداف: بر اساس شناخت نیازهای مردم، امکانات موجود و خواسته‌های آسان و بهبود وضعیت زندگی به تدوین اهداف مناسب پرداخته می‌شود.
- ۳) تدوین راه‌های رسیدن به اهداف و راه‌حل‌های پیشنهادی نیل به اهداف و قابل حصول کردن اهداف از طریق روش‌های موجود می‌باشد.
- ۴) ارزیابی راه‌حل‌ها و پیشنهادات: بررسی هزینه‌ها و منافع حاصل از اجرای اهداف و راه‌حل‌ها و نتایج حاصل از آنها بررسی می‌شوند.
- ۵) اجرای راه‌حل‌ها و پیشنهادات: با توجه به زمان‌بندی برنامه به اجرای آن پرداخته می‌شود.

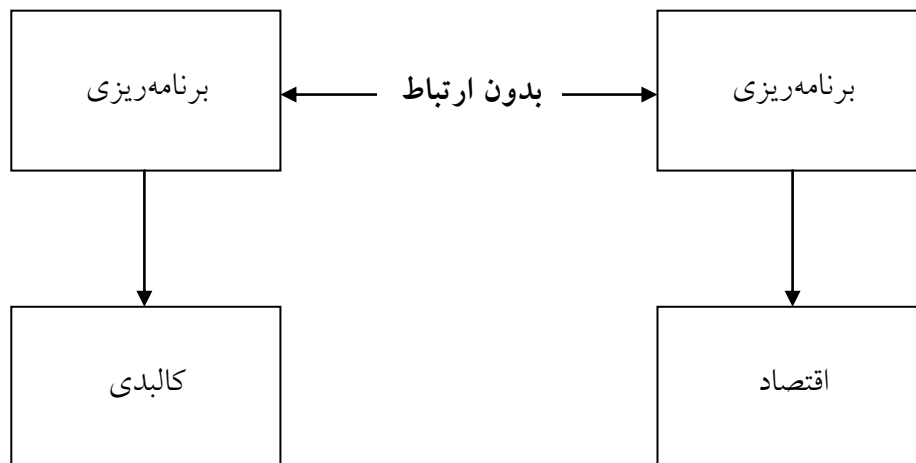
سیر تحول نظریه‌های برنامه‌ریزی شهری

سیر تحول برنامه‌ریزی شهری در دوران معاصر را می‌توان در موارد زیر صورت بندی نمود:

نظریه برنامه‌ریزی جامع (۱۹۲۰-۱۹۷۰)

در این دوره، برنامه‌ریزی به مفهوم (Planning) یا سیاست (Policy) بود. در این مقطع سیاست‌های اقتصادی و فیزیکی جدای از یکدیگر اتخاذ می‌شدند. در این دوره، شهر مرکز فعالیت‌های بزرگ اقتصادی است که این امر، پیامدهایی همچون مبدل شدن زمین و ساختمان به کالا را در پی دارد. در این سال‌ها بر روی دو نوع برنامه‌ریزی تأکید می‌شود:

(۱) برنامه‌ریزی کاربری زمین (۲) برنامه‌ریزی حمل و نقل



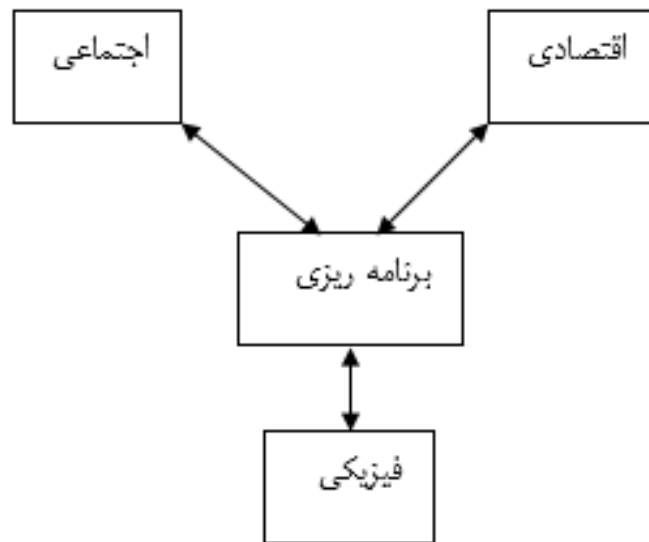
در این دوره نقش اصلی برنامه‌ریزی و برنامه‌ریزان عبارت بود از بررسی و تحلیل وضع موجود به شیوه‌ای منطقی و استقرایی و ارایه راه حل‌های قطعی و اجرایی برای تحقق اهداف مسئولان و مدیران جامعه. الگوی «طرح‌های جامع و تفصیلی» در شهرسازی با اتکا بر مبانی برنامه‌ریزی جامع، ابتدا توسط افرادی چون «پاتریک گدس» و «لوییز مامفورد» بنیان گذاشته شد و از طریق جنبش «شهرسازی مدرن» به صورتی فراگیر در جهان مورد تقلید قرار گرفت. متدولوژی شهرسازی سنتی، مبتنی بر مدل (شناخت / تحلیل / طرح) مطرح شده که توسط گدس بنیان‌گذارده شده است.

در فاصله سال‌های ۱۹۷۰-۱۹۵۰ است که با ارتباط شدید مابین اقتصاد و برنامه‌ریزی فیزیکی و ارتباط و تعامل آنها پی برده می‌شود. البته بیشتر تأثیر اقتصاد بر فیزیک درک می‌شود تا بالعکس (ارتباط تقریباً یک سویه). در این دوره است که نظریه پردازان اقتصادی بر تفکر شهرسازی حاکم می‌شوند و شهرسازان مجذوب علوم جدیدی هستند که توسط اقتصاددانان مطرح می‌شود (مانند هزینه و منفعت) و دیگر اتوپیا مطرح نیست.

نظریه برنامه‌ریزی سیستمی (۱۹۷۰-۱۹۸۰)

شکل‌گیری نظریه سیستم‌ها در این دوره به وقوع می‌پیوندد و در همین راستا طرح‌های جامع به کلی زیر سؤال می‌روند. پس از مطرح‌شدن تئوری سیستم‌ها، توسط «برتالنی» در سال ۱۹۵۴، «برایان بری» جغرافیدان آمریکایی و پس از او «مک لوثین» برای نخستین بار برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای با رویکرد سیستمی را در کتابی به همین عنوان مطرح می‌سازد.

در این دوره بر مسائل اجتماعی و اینکه مسائل مهم تری از مسائل اقتصادی وجود دارد و آن، مسائل اجتماعی است تاکید می‌گردد، زیرا نیازهای مختلف قومی، نژادی، زن و مرد و طبقات و گروه‌های اجتماعی به طور متناوب در حال تغییر و جابجایی اند و هر تصمیمی که در مورد شهر گرفته می‌شود، ممکن است مورد پسند جامعه واقع نگردد. جامعه باید در محیط زیست خود دخالت کند، زیرا در غیر این صورت به عدم رضایت و اعتراض منجر خواهد شد.



مواضع تعاملی طرح‌های ساختاری

در این دوره است که نظام و سیستم‌ها وارد برنامه‌ریزی شده و در نتیجه طرح‌های جامع تبدیل به طرح‌های ساختاری‌گردید. نگرش سیستمی متکی بر «تحلیل / طرح / سیاست» است و این به مفهوم رسیدن به اهداف و سرانجام ارزیابی و سیاست‌گذاری یعنی در طرح‌های ساختاری به طور محدود مطالعه می‌شود و به طور گسترده، سیاست‌گذاری.

در این دهه بود که مشخص شد، یک سیاست‌گذار هیچ‌گاه قادر نیست با تنه اصلی اقتصاد و اجتماع برخورد کند، زیرا این تنه بسیار وسیع و گسترده است و باید برنامه‌ها و سیاست‌های اقتصادی و اجتماعی در تعامل و ارتباط باشد، نه با خود اقتصاد و اجتماع.

جوهر اصلی نگرش سیستمی بر این مفهوم کلیدی استوار است که تمام پدیده‌های جهان هستی به عنوان مجموعه‌ای از سیستم‌های بزرگ و کوچک در تعامل و ارتباط با یکدیگر قرار دارند و بنابراین با شناخت ساختار و عملکرد این سیستم‌ها می‌توان رفتار آنها را تحت هدایت و نظارت درآورد. بر اساس همین نگرش از اواخر دهه ۱۹۶۰، نظریه برنامه‌ریزی و مدیریت سیستمی، جایگزین برنامه‌ریزی جامع گردید، و به بیان دیگر جوهر اصلی نگرش سیستمی، نستر یا ترکیب اجزاء است. شکل و ساختار سیستم، ویژگی‌های فضایی و طرز کار و فعالیت سیستم، سازمان سیستم را در زمان مشخص می‌کند.

ساختار سیستم عبارت است از:

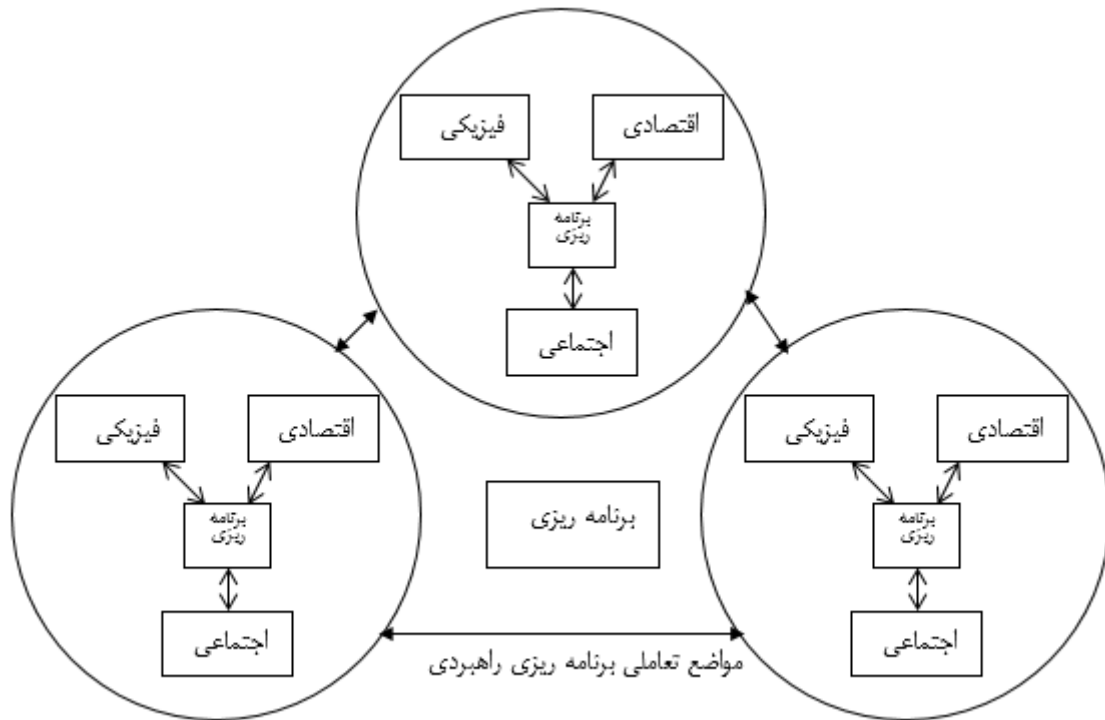
- ۱- حدود سیستم
 - ۲- عوامل سازنده سیستم
 - ۳- ذخایر سیستم
 - ۴- ارتباطات سیستم
- مفهوم فرایند در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای نیز با تکیه بر تفکر سیستمی مطرح می‌باشد.

نظریه برنامه‌ریزی دموکراتیک یا مشارکتی (۱۹۹۰ - ۱۹۸۰)

در این دوره شاهد ظهور طرح‌های راهبردی هستیم و طرح‌های راهبردی، سیاست‌های عمومی رشته‌های وابسته به شهر را اتخاذ کرده و یک سیاست فراگیر و راهنما برای شهر استخراج می‌کند. در این دوره با نظام‌های شهری پدیده‌ای روبرو هستیم که می‌توان روابط زیر را برای آن قائل بود:

از ۱۹۸۰ به بعد، مبانی و مفاهیم مربوط به برنامه‌ریزی و توسعه و عمران شهری بیش از پیش از اصول برنامه‌ریزی متمرکز، درازمدت، نخبه‌گرا، قطعی، کمی و کالبدی دور شده و برعکس به سمت برنامه‌ریزی کوتاه مدت، تدریجی، مشارکتی و اجرایی روی آورده است. به جای تعیین برنامه‌های درازمدت، بهتر است اهداف کلان به صورت اهداف عملیاتی و مشخص در موضوعات و زمان‌های مشخص تعیین گردد و به تدریج، همراه با در نظر گرفتن اولویت‌ها و بازنگری به اجرا درآید.

در این نگرش (برنامه‌ریزی راهبردی)، نمی‌توان روند برنامه‌ریزی را از روند مدیریت و اجرا جدا کرد و فرایند عمومی مدیریت به دو بخش اصلی، یعنی «مدیریت راهبردی» و «مدیریت عملیاتی» تقسیم می‌شود. از طرفی، برنامه‌ریزی راهبردی، یک فرایند مهم‌تر است که زمان معین و محدود ندارد و مخالف هرگونه برنامه‌ریزی درازمدت، قطعی، یکجا و تفصیلی است.



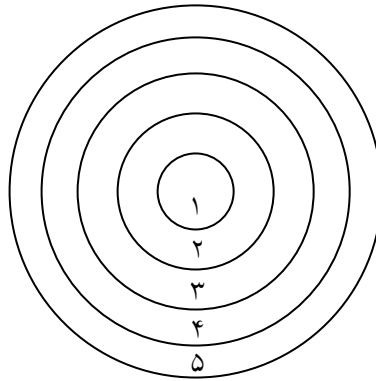
در نگرش راهبردی، برنامه ریزی به عنوان یک فرایند مشارکتی مطرح است و توسعه و عمران مشارکتی و منطقه ای بدون وجود یک «دولت کارآمد و مسئول» و بدون «مشارکت همگانی» ره به جایی نمی برد. تحول‌ها در رویه‌ها و روش‌های اجرایی طرح‌های توسعه شهری از دیگر دستاوردهای توسعه راهبردی است. در این روش، با اصلاح ساختاری در مفهوم و نظام منطقه بندی و کاربری اراضی مواجه‌ایم به عنوان مثال اراضی شهری در این نگره به عنوان یک ثروت همگانی و کالای عمومی مطرح است و تلاش در جهت افزایش منافع عمومی در برنامه ریزی کاربری اراضی صورت می‌پذیرد. ضوابط منطقه بندی در این روش با چالش جدی مواجه شده است. افزایش نقش برنامه‌ریزی و مدیریت محلی و برنامه‌ریزی گام به گام مرحله‌ای، برنامه‌ریزی حمایتی، نیز از دیگر دستاوردهای نگرش راهبردی در برنامه‌ریزی شهری است.

نظریه‌های ساخت شهری

دوایر متحدالمرکز (نظریه ارنست برگس)

در این نظریه، الگوی ساخت شهر بر این اصل استوار است که توسعه شهر از ناحیه مرکزی به طرف خارج شهر صورت گرفته و تعدادی مناطق متحدالمرکز را تشکیل می‌دهد. این مناطق، با ناحیه مشاغل مرکزی و بافت تاریخی و ساختمان‌های قدیمی شهر شروع شده و به وسیله منطقه در حال تحول احاطه می‌شود، که خود در حال تبدیل به ادارات و صنایع سبک بوده و به واحدهای مسکونی کوچک‌تری تبدیل می‌شوند. این قسمت، ناحیه‌ای است که مهاجرین شهر به طرف آن جلب می‌گردند و به نوبه خود یا مسکن کارگران است یا محل بعضی از ساختمان‌های قدیمی شهر. بالاخره منطقه سفرکنندگان در بیرون منطقه ساخته شده شهر

قرار دارد. قسمت اعظم منطقه سفرکنندگان، احتمالاً به صورت اراضی باز است. اما دهکده‌هایی که در داخل آن وجود دارد، اغلب خصوصیات خود را تبدیل به سکونتگاه‌های خوابگاهی می‌نمایند.



ساخت قطاعی شهر (نظریه هومر هویت)

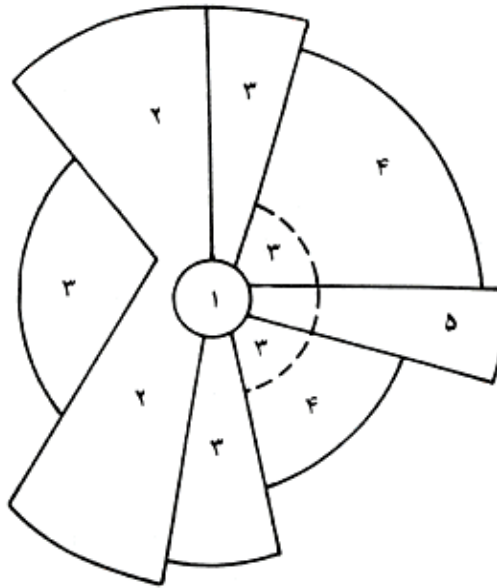
این نظریه را نمی‌توان مغایر با نظریه دوایر متحدالمركز دانست. بلکه، تغییر و تعدیلی در جهات مختلف این نظریه است. برخلاف نظریه دوایر متحدالمركز در نظریه ساخت قطاعی، شهرها نمی‌توانند برای همیشه حالت دایره‌ای شکل بودن مناطق داخلی خود را حفظ کنند. بلکه، حالت قطاعی بیش از دایره‌ای زمینه مساعدی را جهت توسعه به دست می‌آورد. در این نظریه عامل اجاره‌خانه می‌تواند به عنوان راهنما، مطالعه شهر را عملی سازد. ساخت مهم‌ترین اصول تشکیل‌دهنده نظریه قطاعی شهرها را می‌توان به شرح زیر مورد مطالعه قرار داد:

نخست آنکه منطقه واحدهای مسکونی گران‌قیمت از کانون اصلی خود در طول خطوط شبکه رفت و آمد شروع به توسعه می‌کند؛ و چنین واحدهایی به طرف زمین‌های دور از خطر سیلاب و عوامل آلوده‌کننده محیط زیست، قرار گرفته است.

واحدهای مسکونی با اجاره بهاء بیشتر، به سوی فضاهای باز و دور از محدودیت‌های نامساعد طبیعی قرار دارد و جابجائی ساختمان‌های اداری و تجاری، توسعه واحدهای مسکونی گران‌قیمت را در جهت عمومی عملی می‌سازند.

آپارتمان‌های لوکس اجاره‌ای، در مجاورت بخش‌های تجاری و منطقه مسکونی قدیمی شهر به وجود می‌آیند، و این در حالی است که واحدهای خودیار گران‌قیمت شهر، به‌طور اتفاقی و بی‌هدف و نامنظم جابه‌جا نمی‌شوند. بلکه، چنین مناطقی یک یا چند قطع زمین معین را جهت توسعه انتخاب می‌کنند. مناطق صنعتی شهر نیز، در طول خطوط آهن و راه‌ها و در دسترس منابع آب به وجود می‌آیند و به صورت زنجیره‌ای توسعه پیدا می‌کنند. از طرف دیگر، تمایل به توسعه مثلثی شکل در مناطق داخلی شهرها، بیش از حالت دایره‌ای می‌باشد.

در ساخت قطاعی شهر، راه‌های شعاعی از مرکز شهر به اطراف کشیده می‌شود و عامل دسترسی به این راه‌ها و یا دوری از آنها، قیمت زمین‌های شهری را در مناطق مختلف شهر تعیین می‌کند.



۱. مرکز تجاری شهر ۲. عمده‌فروشی و صنایع سبک ۳. منطقه مسکونی با درآمد کم ۴. منطقه مسکونی با درآمد متوسط
۵. منطقه مسکونی با درآمد بالا

ساخت طبیعی شهرها

این نظریه، بر مبنای ویژگی‌های جغرافیائی شهر استوار است. بدین صورت که مشخصات طبیعی شهر و خصیصه‌های فرهنگی مردم، ساخت حوزه طبیعی شهر را معلوم می‌نماید. این نوع شهرها معمولاً تابع کامل فرم و خصوصیات آب و هوائی و مسائل و عوامل اجتماعی بوده و در حقیقت، طبیعت و انسان‌ها در فرم‌گیری شهر دخالت مستقیم داشته‌اند.

ساخت چند هسته‌ای (نظریه ادوارد اولمن و چانسی هاریس)

اساس این تئوری بر این اصل قرار دارد که شهرهای کوچک تنها دارای یک مرکز و یا هسته واحد می‌باشند. اما شهرهای بزرگ امروزی، همگی دارای هسته‌های متعددی هستند که در داخل شهرها، ارتباط مسیرهای حمل و نقل، تشکیل این هسته‌ها را امکان‌پذیر می‌سازد. در این نظریه رشد فیزیکی شهر و الگوی کاربری اراضی به ۹ قسمت به شرح ذیل تقسیم‌بندی گردیده است:

۱- بخش تجارت مرکزی شهر که هسته اولیه پیدایش شهری را محاصره و در بر گرفته است و هسته‌های ثانویه به دنبال این هسته در مراحل بعدی به وجود آمدند که عوامل مختلفی از جمله همگرایی یا واگرایی فعالیت‌ها و تراکم بیش از حد شبکه راه‌ها در این چند هسته باعث واگرایی فعالیت‌ها و ایجاد و توسعه هسته‌های جدید گردیده است.

۲- منطقه صنایع سبک

۳- منطقه مسکونی طبقه کم‌درآمد

۴- منطقه مسکونی طبقه متوسط

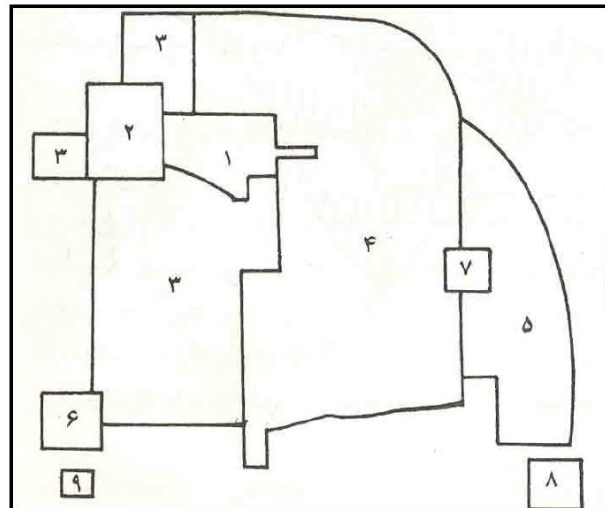
۵- منطقه مسکونی طبقه پردرآمد

۶- منطقه صنایع سنگین

۷- منطقه تجاری دور از مرکز شهر

۸- حومه مسکونی

۹- حومه صنعتی



ساخت عمومی شهرها (نظریه رابرت دیکنسون)^۱

بر اساس نظریه رابرت دیکنسون، محدوده‌های ساخت شهر به قرار زیر است:

۱- منطقه مرکزی: شامل مرکز و بخش قدیمی شهر با حداکثر تراکم مکانی و فضایی و مرکز اصلی شبکه وسایل ارتباطی است که مجموعه‌ای از مراکز تجاری، عمده‌فروشی، خرده‌فروشی، بازارها، هتل‌ها و بخش اداری و بخش مسکونی برای طبقه ممتاز و ثروتمند و فقیر و کم درآمد را در خود جای داده است. در این منطقه حداکثر توسعه عمودی شهر با ایجاد آسمانخراش‌های تو در تو و بی‌شمار به وجود آمده است.

۲- منطقه میانی: شامل یک منطقه مسکونی متراکم می‌شود و صنایع سبک کوچک را نیز در خود جای داده است. این منطقه را منطقه در حال تحول و رو به پرمردگی می‌نامند و در واحدهای مسکونی آن، مهاجران و قشرهای کم‌درآمد جامعه سکونت دارند و هنگام نوسازی دارای مسائل و مشکلات زیادی هستند.

۳- منطقه بیرونی: این بخش، یک منطقه مسکونی با آپارتمان‌های چندطبقه، منطقه‌ای باز با فضاهای پروسعت و پارک‌های عمومی با تراکم کمتری می‌باشد. در این منطقه ویژگی‌های شهری در محل تقاطع وسایل ارتباطی، یک هسته قدیمی، یک بازار محلی، یک روستا یا هسته کهن صنعتی گسترش یافته و به تدریج فراگیر می‌شود.

۴- حاشیه شهر یا مرزهای دهشهر: در این منطقه، منطقه بیرونی حومه‌های شهری قرار دارد و آن سوی اداری شهر واقع شده است و یک حوزه وسیع روستایی به شمار می‌رود. با توسعه شهر، مناطق مسکونی به

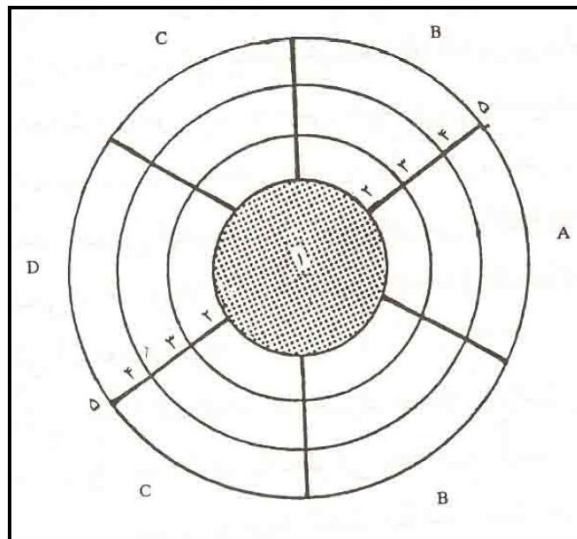
¹ Dickinson, Robert E.

سوی منطقه بیرونی پیش رفته و صنایع جدید در مسیر راه‌های ارتباطی مهم و در اطراف شهرک‌ها و روستاها ایجاد می‌شوند (شکوئی، ۱۳۹۳، ۵۲۵).

نظریه ترکیبی پتر من (ترکیب دایره‌ای و قطاعی)

پترمن، جامعه‌شناس معروف انگلیسی از ترکیب دو نظریه ساخت شهر به صورت دایره‌ای و قطاعی نظریه جدیدی را درباره شهرهای متوسط انگلیسی به صورت زیر مطرح می‌کند:

- ۱- بخش مرکزی شهر
- ۲- بخش تحول شهر
- ۳- بخش واحدهای مسکونی (وسعت کم در قطاع C و D، واحدهای مسکونی وسیع در قطاع B که با شرایط و قوانین ویژه‌ای ساخته شده‌اند؛ واحدهای مسکونی وسیع قدیمی در قطاع A)
- ۴- فضاهای مسکونی ساخته شده در اطراف شهر (بعد از سال‌های ۱۹۱۴ و ۱۹۴۵)
- ۵- افرادی که از فاصله دوری (روستا) به شهرها می‌آیند. (A): قطاع طبقه متوسط. (B): قطاع قشر پایین‌تر از طبقه متوسط. (C): قطاع طبقه کارگر و منطقه خانه‌سازی شهرداری. (D): قطاع صنعتی و قشر پایین‌تر کارگران. (شکوئی، ۱۳۹۳، ۵۲۲).



نظریه ساخت اکولوژیکی ارتدوکسی (سنتی) شهری

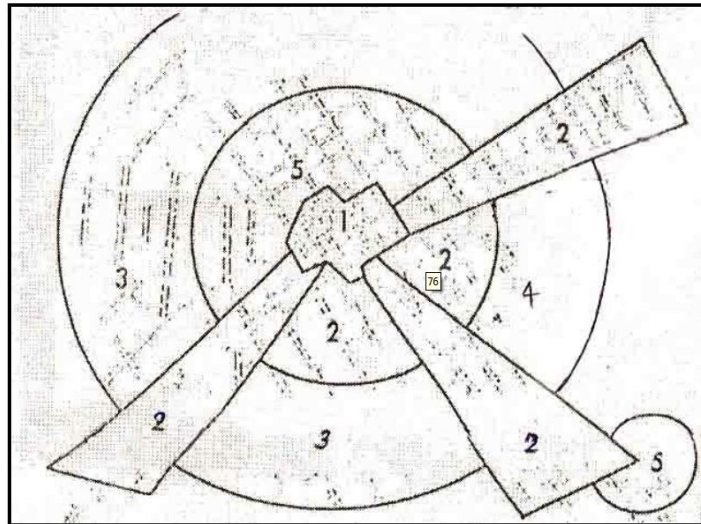
در این نظریه نحوه گسترش فیزیکی شهر و الگوهای کاربری اراضی به پنج منطقه به شرح زیر تقسیم‌بندی شده است:

- ۱- بخش تجاری مرکزی شهر
- ۲- منطقه مسکونی طبقات پایین
- ۳- منطقه مسکونی طبقات متوسط

۴- منطقه مسکونی طبقات پردرآمد

۵- منطقه کارخانجات صنعتی (سبک و سنگین)

الگوی کاربری اراضی در ساخت اکولوژیکی ارتدوکسی با بافت شهرهای ایران سازگاری بیشتری دارد (رهنما، ۱۳۸۸، ۷۵).



نظریه ساخت اکولوژیکی سمبولیک شهری

در این نظریه نحوه رشد فیزیکی و الگوی کاربری اراضی شهری به چهار منطقه به شرح ذیل تقسیم گردیده است:

۱- بخش تجاری مرکزی شهر

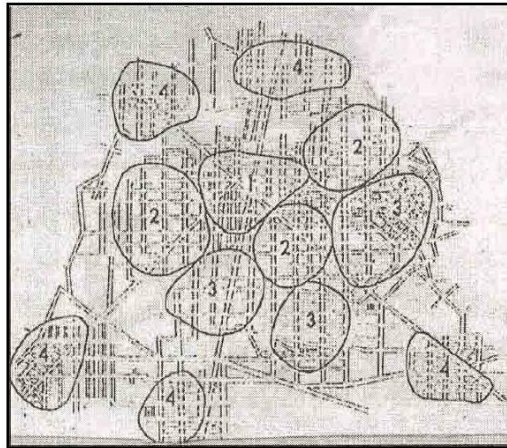
۲- منطقه مسکونی طبقه درآمد بالا

۳- منطقه مسکونی طبقه متوسط

۴- منطقه مسکونی طبقه پایین

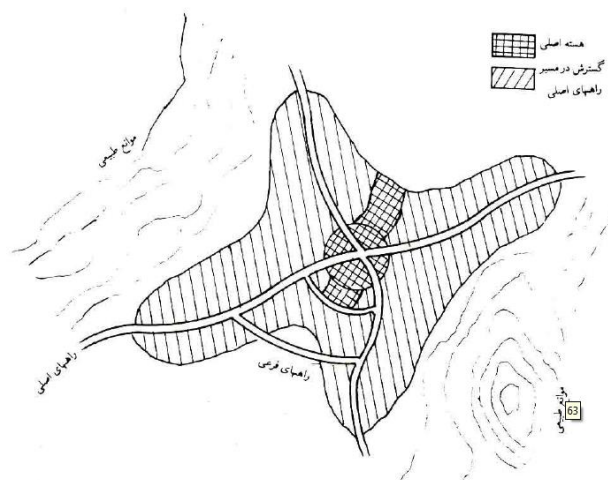
ساخت اکولوژیکی سمبولیک شهری نمونه‌ای از نحوه گسترش فعلی شهرها و استقرار طبقات مختلف با پایگاه اقتصادی ویژه در مناطق مختلف شهری است. به طوری که گروه‌های کم‌درآمد و مهاجر روستایی در حاشیه شهرها استقرار یافته و گروه‌های اجتماعی با درآمد بالا در پیرامون هسته مرکزی و یا هسته‌های فرعی مجاور بخش تجاری مرکزی شهر استقرار یافته‌اند.

نکته‌ای که در این الگوچندان به آن توجه نشده است، پراکنش و کاربری صنعتی - کارگاهی در شهر و یا حاشیه شهری است. در نتیجه می‌توان گفت که در این نظریه بیشتر جنبه‌های اجتماعی - فرهنگی مورد توجه قرار گرفته است (رهنما، ۱۳۸۸، ۷۶).



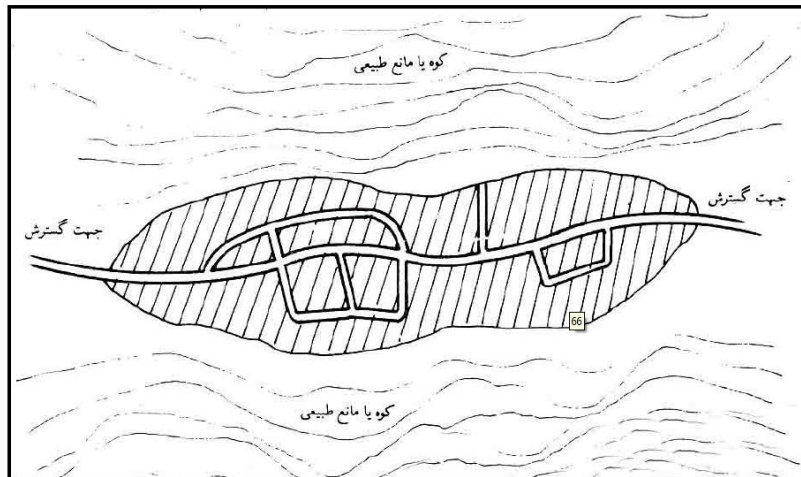
نظریه ساخت ستاره‌ای شکل

نظریه ساخت ستاره‌ای شکل شهر توسط ریچارد هرد ارائه گردید. این نظریه، نمودار حالات یک شهر ساکن و ثابت نمی‌باشد، بلکه در اغلب موارد به علت رشد و توسعه شهر، متحرک و غیرثابت است. توسعه شهر می‌تواند به دو صورت عملی شود: یا در اطراف خود توسعه پیدا کند و یا به وسیله عمل تمرکز در داخل آن رشد پیدا کند. به موازات افزایش جمعیت، سازمان‌ها و تأسیسات بخش مرکزی شهرها، مراحل مختلف اکولوژی شهری (جدایی‌گزینی، هجوم و جایگزینی، توالی و تسلسل و ...) ظاهر می‌شود و در اثر ایجاد موج توسعه، شهر به نواحی اطراف و بیرونی خود توسعه می‌یابد. حرکت جمعیت، تأسیسات، صنایع و سازمان‌های شهری به اطراف شهرها، به یک شکل عمل نمی‌کنند و از جهات مختلف شهر به سوی ناحیه مرکزی شهر، به یک مقیاس صورت نمی‌گیرند. در مقابل توسعه شهر، وجود موانع طبیعی بازدارنده است و لذا شهر یا بدان جهات توسعه پیدا نمی‌کند و یا در صورت توسعه، مشکلات و هزینه‌هایی را در پی خواهد داشت. در جریان دگرگونی‌هایی که در نتیجه عملکرد امکانات حمل و نقل و شبکه راه‌ها در سطوح شهری مشاهده می‌گردد. شکل دایره‌ای مناطق متحدالمرکز تعدیل یافته و به شکل شعاعی و یا ستاره‌ای تبدیل می‌شود و به توسعه شهر، ساخت ستاره‌ای می‌بخشد (شیعه، ۱۳۷۹، ۶۲).



نظریه ساخت خطی (کریدوری) شهر

این نوع شهرها، معمولاً در مسیر راه‌های آبی یا رودخانه‌ها و یا در مسیر شبکه‌های اصلی ارتباطی و راه‌ها و جاده‌های اصلی و راه‌آهن شکل گرفته و توسعه می‌یابند. بر اساس این نظریه، در گذشته در اغلب اوقات حوزه‌های شهری توسعه خود را از شکل ستاره‌ای شروع کرده و به شکل دایره‌ای نزدیک می‌شدند. ولی توسعه شبکه راه‌ها و مسیرهای اصلی ارتباطی، تمایل توسعه شهر را در مسیر چنین شبکه‌هایی به صورت خطی یا کریدوری قرار می‌دهد (شیعه، ۱۳۷۸، ۶۶).



مفاهیم و تعاریف در برنامه‌ریزی شهری

حوزه نفوذ شهر

حوزه نفوذ یک شهر دارای یک حد کاملاً مشخص و قطعی نیست، بلکه به صورت تیفی از شدت روابط بین شهر و نقاط اطراف آن مطرح می‌گردد. هر چه از شهر مرکزی دورتر شویم شدت این روابط کمتر می‌شود. در مواقعی بسته به شرایط جغرافیایی، ارتباطات و عملکرد حوزه یک شهر ممکن است به صورت لکه‌های جدا از یکدیگر ظاهر شود. وسعت و شعاع عملکرد حوزه نفوذ را نقش شهر، مرتبه شهر در نظام سلسله مراتبی شهر، عوامل جغرافیایی، نظیر ناهمواری یا دیگر عوارض طبیعی و سرانجام سهولت دسترسی تعیین می‌کند. علاوه بر این فاصله نزدیک‌ترین شهر بعدی نیز در تعیین حوزه نفوذ یک شهر موثر است. اصطلاح حوزه نفوذ نمایانگر میدان تأثیر و نفوذ خدمات اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی یک شهر در روستاها، روستا - شهر، شهرک‌ها، بخش‌ها، شهرهای کوچک مجاور آن است. طبیعی است که این میدان نفوذ با افزایش تعیین حوزه نفوذ یک شهر می‌توان از عوامل زیر کمک گرفت:

- عرضه کالاهای شهری و تدارک مصنوعات ساخته شده در شهر

- ارائه خدمات درمانی و بهداشتی مستقر در شهر

- ارائه سرویس‌های خدماتی و تعمیراتی موجود در شهر

- شبکه ارتباطی و امکانات حمل و نقل مسافری و کالایی

شایان ذکر است که با توسعه ارتباطات و ماشینی‌شدن و سایر وسایط نقلیه روز به روز از مرزهای سیاسی - اداری و تعیین حوزه‌های نفوذ شهری کاسته می‌شود و نمی‌توان حوزه‌های نفوذ شهری را با مرزهای جغرافیایی تعیین کرد. شهرها عمدتاً دارای حوزه نفوذ عام و خاص و یا حوزه نفوذ مستقیم، متوسط و ضعیف هستند. حوزه نفوذ عام یک شهر که در ارتباط با شهرهای دیگر باشد ممکن است به تناسب و شدت و ضعف عملکردهای متفاوت شهری تحت تاثیر شهرهای دیگر قرار گیرد؛ اما حوزه نفوذ خاص بیشتر در شعاع نزدیک قرار دارد و مناسبات روزمره و نیازهای متقابل جاری را عمدتاً با همان شهر انجام می‌دهد.

محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم‌الاجراء می باشد. حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می‌گردد. برای انجام خدمات و فعالیت های شهری و اقدام در جهت تأمین ساختمان ها، فضاهای شهری و برنامه های عمران شهری حدودی لازم است که بتوان در آن حدود به انجام خدمات شهری و برنامه ریزی در زمینه این خدمات پرداخت. لذا، حدودی را برای این خدمات تعیین می کنند و معمولاً این حدود از طرف مسئولین امور شهری و شهرداری ها مشخص می شود تا بتوان در یک برنامه زمانی مشخص به نوسازی و گسترش شهر پرداخت و خدمات شهری مورد نیاز آن را اعم از برق، آب، تلفن، مسکن، فضای سبز و .. تأمین کرد. این حدود را معمولاً محدوده شهر می گویند. اما در صورتی که شهر در تمام این محدوده گسترده نشده و تنها در قسمت هایی از آن توسعه یافته باشد، مقدار اراضی ساخته شده را در داخل این محدوده شهری، محدوده ساخته شده شهر گویند. در واقع محدوده ساخته شده شهر عبارت از مساحت محدوده شهر منهای اراضی ساخته نشده در داخل این محدوده. همچنین در جهت توسعه های بعدی شهر در مراحل زمانی آینده در اطراف محدوده شهرها حدودی دیگر تعیین می شود که به حریم شهر معروف است. در حقیقت این اراضی جهت گسترش های آتی شهر در نظر گرفته می شوند. حریم شهر را می توان همان خط کمربندی شهر نیز در نظر گرفت.

محدوده قانونی شهر

بر اساس ضوابط ایران، محدوده‌ای که طبق قانون شهرداری یا قوانین مربوط به شهرداری‌ها تعیین شده و مناطق واقع در آن، بر اساس قانون، جزء مناطق شهری محسوب می‌شود، محدوده قانونی شهر نام دارد.

محدوده خدماتی شهر

طبق ضوابط ایران، محدوده‌ای که در داخل آن، شهرداری در مورد ارائه خدمات شهری و همچنین صدور پروانه ساختمانی برای یک دوره معین اقدام می‌کند، محدوده خدماتی شهر نامیده می‌شود.

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

حوزه کشش

در واقع حوزه کشش، شعاع و حوزه برد کالاها و خدمات است که با شدت و ضعف نقش شهر و تقاضا، چه برای مصرف در حوزه شهرها یا مناطق دیگر تعیین می‌گردد. بازارهای هفتگی، بازار دام، عمده‌فروشی محصولات تولیدات صنایع دستی و تبدیلی در تعیین شعاع حوزه کشش شهر نقش موثری دارند.

منطقه بندی

چگونگی تقسیم و تخصیص اراضی شهر به فعالیت‌ها و کاربری‌های مختلف و مهمترین ابزار برای سامان دادن به نظام کاربری زمین محسوب می‌گردد. ضوابط منطقه بندی نقش اساسی در توزیع و تقسیم کاربری‌های مختلف و نسبت آنها به یکدیگر دارد و در نتیجه ارتباط تنگاتنگی با موضوع سرانه‌های کاربری زمین پیدا می‌کند.

به عبارت دیگر منطقه بندی عبارت از تقسیم کالبد یک جامعه شهری به منطقه‌ها برحسب نحوه استفاده از آن در اراضی حال و آینده به منظور نظارت و هدایت عمران اراضی. اصل اساسی در منطقه بندی آن است که شهر به بخش یا منطقه‌های مختلف تقسیم شود و هر منطقه در جهت اهداف صحیح و درست در موقعیت مکانی مناسب مورد استفاده قرار گیرد.

کاربری زمین

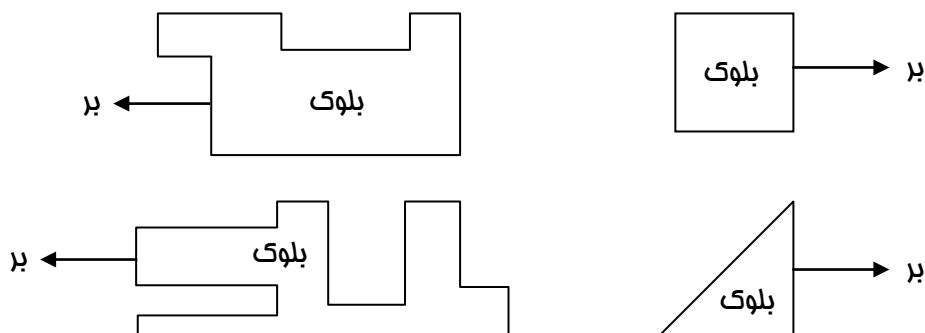
استفاده از زمین برای کاربردهای مختلف و تعیین مکان استقرار فعالیت‌ها است. البته تنها تقسیم زمین و تدوین مقررات استفاده از آن مدنظر نیست، بلکه تمام عوامل موثر در کاربری زمین (اقتصادی، اجتماعی، منافع عمومی، محیط زیست، ایمنی، مدیریت و...) مورد مطالعه قرار می‌گیرد. یکی از محورهای اصلی برنامه ریزی شهری، برنامه ریزی کاربری زمین است. موضوع اصلی در برنامه ریزی کاربری زمین، نحوه تخصیص زمین به کاربری‌های مختلف و هماهنگ کردن آنها با یکدیگر است.

بلوک

عبارت است از مجموعه‌ای از ساختمان‌ها و قطعات مختلف مسکونی یا غیرمسکونی که دور تا دور آن را راه یا فضای عمومی و یا اراضی بایر تشکیل داده باشد. هر بلوک دارای حداقل سه و به تعداد نامحدودی بر است.

بر

لبه‌ها و محدوده‌های اطراف هر بلوک را «بر» آن بلوک گویند. بر حسب نوع استقرار هندسی هر بلوک به تعداد اضلاع هندسی آن می‌تواند «بر» وجود داشته باشد.



استانداردهای فضایی و کالبدی

سرانه‌های شهری

سرانه زمین، مقدار زمینی است که به طور متوسط از هر یک از کاربری‌های شهر به هر نفر از جمعیت آن می‌رسد. یکی از ابزارهایی است که در فرایند برنامه ریزی کاربری زمین، برای محاسبه و برآورد اراضی و توزیع آن میان فعالیت‌ها یا کاربری‌های مختلف به کار می‌رود.

در واقع سرانه کاربری زمین به عنوان نوعی معیار و شاخص کمی برای سنجش و مقایسه تغییرات کاربری در جریان زمان مورد استفاده قرار می‌گیرد. سرانه کاربری زمین تبلور و بیان کمی مجموعه سیاست‌ها، روش‌ها و الگوهایی است که برای تعیین انواع کاربری‌ها، تقسیم اراضی، توزیع فضایی فعالیت‌ها، ضوابط منطقه بندی، تدوین استانداردهای کاربری و غیره به کار گرفته می‌شود. امروزه بسیاری از مفاهیم فوق‌نظیر

برنامه ریزی شهری، شهرسازی، مدیریت شهری، طراحی شهری، طراحی منظر و... به عنوان رشته‌های تحصیلی در دانشگاه‌های معتبر وجود داشته و متخصصان مختلفی از این علوم در سازمان‌های ذیربط نظیر وزارت کشور، مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت، استانداری‌ها، شهرداری‌ها، مهندسیین مشاور شهرسازی و معماری مشغول فعالیت بوده و در روند توسعه شهرها تأثیر گذار هستند.

- سرانه مسکونی

بر اساس مطالعات صورت گرفته رقم ۷۰ تا ۱۳۶ متر مربع به ازای هر نفر را می‌توان متناسب با شرایط خاص در هر شهر، مبنایی برای پیش‌بینی فضاهای مسکونی آینده قرار داد (در جهان). سرانه مسکونی موجود در کشور ما، حدود ۲۰ تا ۵۰ مترمربع است. در حالی که سرانه پیشنهادی مسکونی از سوی وزارت کشور، ۴۰ تا ۵۰ مترمربع است.

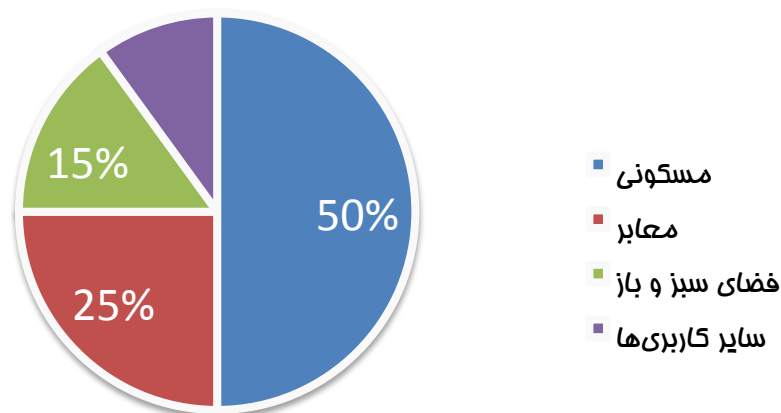
- سرانه فضای سبز

متوسط سرانه فضای سبز در کشورهای اروپایی ۱۰ تا ۲۵ مترمربع است که این رقم در کشور ما در حدود ۳ تا ۵ مترمربع است. سرانه پیشنهادی فضای سبز در کشور از سوی شورایی عالی معماری و شهرسازی، ۷ تا ۱۲ متر تعیین شده است.

سرانه عمده کاربری‌های شهری

طبق نظر اغلب نظریه‌پردازان و اندیشمندان شهرسازی، سرانه عمده کاربری‌های شهری به قرار ذیل می‌باشد. البته در بین نظریات، اتفاق نظر روی درصد سرانه وجود ندارد. به طور مثال، در خصوص درصد سرانه کاربری مسکونی، هیراسکار ۵۰ تا ۵۷ درصد، دکتر شیعه ۴۵ تا ۵۵ درصد، پاتریک گدس ۵۰ تا ۵۵ درصد و ... را پیشنهاد می‌دهند که وجه اشتراک این نظریات به شکل ذیل آمده است:

کاربری‌های مسکونی ۵۰٪، فضاهای سبز و باز ۱۵٪، معابر و شبکه ارتباطی ۲۵٪ و سایر کاربری‌های شهری باقی‌مانده ۱۰٪ از کل زمین شهری را به خود اختصاص می‌دهند.



تراکم در شهرسازی

تراکم عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به میزان معینی از زمین که معمولاً در شهرها به هکتار بیان می‌شود. یکی از اهداف اصلی برنامه ریزی شهری، رسیدن به وضعیتی است که انواع امکانات و فضاهای شهری به اندازه کافی و به نحوه مطلوب در دسترس شهروندان قرار گیرد و آنان با کمترین مشکل به انواع امکانات شهری دسترسی داشته باشند. حصول این امر، با ایجاد تعادل منطقی بین جمعیت و امکانات صورت می‌گیرد. تراکم بیش از حد جمعیت در بخشی از شهر این تعادل را از بین می‌برد. علاوه بر این ایجاد سروصدا و نارساییهای روانی، گرانی قیمت زمین و اجاره‌خانه، بزهکاری و جنایت، امکان مخاطرات بهداشتی و مواردی از این قبیل از تبعات آن است. در مقابل، تراکم بسیار پائین نیز مشکلاتی از قبیل بالا رفتن هزینه خدمات‌رسانی در زمینه‌های شبکه معابر، تأسیسات زیربنایی (آب، برق، گاز و تلفن) و خدمات بهداشتی، درمانی، آموزشی و غیره می‌شود. بنابراین رسیدن به تراکم معقول، منطقی و نظارت بر آن در شهرها از اهمیت بالایی برخوردار است.

- تراکم مسکونی؛ تراکم خالص مسکونی و تراکم ناخالص مسکونی

تراکم مسکونی عبارت است از نسبتی از جمعیت به زمین شهری که به صورت نفر در هکتار بیان می‌گردد.



- تراکم ناخالص مسکونی

این میزان از نسبت جمعیت یک محل بر مساحت آن محل به دست می‌آید که این مساحت عبارت است از کل مساحت آن منطقه که شامل فضاهای باز شهری و سطوح ساخته شده است. تراکم ناخالص مسکونی از تقسیم تعداد افراد ساکن در یک مجموعه مسکونی بر سطح اشغال آن مجموعه به دست می‌آید که با واحد نفر بر هکتار بیان می‌شود و به صورت زیر تعریف می‌شود:

$$\text{تراکم ناخالص مسکونی} = \frac{\text{جمعیت (حوزه)}}{\text{مساحت کل (حوزه)}}$$

- تراکم خالص مسکونی

عبارت است از نسبت میزان جمعیت یک شهر یا بخشی از شهر بر مساحت اراضی مسکونی شهر یا بخشی از شهر که با واحد نفر بر هکتار بیان می‌شود و به صورت زیر تعریف می‌شود:

$$\text{تراکم خالص مسکونی} = \frac{\text{جمعیت (حوزه)}}{\text{مساحت اراضی مسکونی (حوزه)}}$$

برای کنترل تراکم از شاخص‌های متفاوتی استفاده می‌شود که این شاخص‌ها عبارتند از:

- ۱- ضریب سطح اشغال
- ۲- ارتفاع ساختمانی
- ۳- تراکم ساختمانی
- ۴- تراکم واحد مسکونی در سطح

۱) ضریب سطح اشغال

منظور از ضریب سطح اشغال، نسبت سطح مجاز برای ساخت و ساز به مساحت کل زمین است که به صورت درصد معرفی می‌شود. معمولاً این ضریب بر اساس طرح‌های جامع و تفصیلی در هر منطقه متغیر است. ضریب سطح اشغال در یک منطقه به طور معمول، بین ۴۰ تا ۶۰ درصد نسبت به منطقه و عوامل دیگر تعریف می‌شود.

به عنوان مثال، اگر ضریب سطح اشغال در یک منطقه ۶۰ درصد باشد و بخواهیم در زمینی به مساحت ۵۰۰ متر مربع در این منطقه اقدام به ساخت و ساز کنیم، مجاز خواهیم بود که فقط در ۳۰۰ متر مربع از زمین ساخت و ساز را انجام دهیم. باید توجه داشت که ضریب سطح اشغال شاخص مناسبی برای کنترل تراکم جمعیت نیست و بیشتر مورد توجه طراح‌های شهری برای به دست آوردن بخش‌های ساخته شده و فضاهای باز در قطعات تفکیکی است.

۲) ضریب سطح زیر بنا (تراکم ساختمانی):

این ضریب، یکی از معمول‌ترین شاخص‌ها در کنترل تراکم جمعیتی در ایران است. همیشه هنگامی که در مورد تراکم یک ساختمان صحبت می‌شود منظور ضریب سطح زیربنا است که این شاخص معمولاً بر اساس درصد بیان می‌شود.

به عنوان مثال اگر تراکم ساختمانی مجاز در یک منطقه ۱۸۰ درصد باشد و ما بخواهیم در زمینی به مساحت ۳۰۰ متر مربع اقدام به ساخت و ساز کنیم، می‌توانیم ساختمانی به میزان ۱۸۰ درصد کل مساحت زمین بسازیم، یعنی مساحت کل ساختمان ۵۴۰ متر مربع خواهد بود. اگر سطح اشغال این زمین ۶۰ درصد باشد، می‌توانیم در ۶۰ درصد این زمین، ساختمانی به مساحت کل ۵۴۰ متر مربع بسازیم. یعنی سطح اشغال در

این زمین ۱۸۰ متر مربع خواهد بود. با توجه به این که مساحت مجاز ساخت و ساز در این زمین ۵۴۰ متر مربع و میزان سطح اشغال ۱۸۰ متر مربع است، لازم است که ساختمانی در سه طبقه بسازیم. حال اگر ضریب سطح اشغال در این زمین، ۴۰ درصد باشد مساحت سطح اشغال ۱۲۰ متر مربع خواهد بود که در این حالت می‌توان ساختمانی در چهار و نیم طبقه ساخت. با توجه این که مالکان ترجیح می‌دهند حداکثر استفاده را از زمین و سرمایه خود بکنند، مایل هستند که چهار و نیم طبقه را به پنج طبقه برسانند که در این صورت اقدام به خرید مازاد تراکم از شهرداری می‌کنند.

۳) شاخص طبقات مجاز ساختمانی:

یکی دیگر از شاخص‌هایی که به عنوان ابزار کنترل تراکم جمعیتی مورد استفاده قرار می‌گیرد، تعداد طبقات ساختمانی مجاز است. در اعمال شاخص کنترل تعداد طبقات ساختمانی، استفاده از حوزه بندی ارتفاعی برای نواحی مختلف در شهر متداول است.

شاخص تعداد طبقات ساختمانی تاثیر مستقیمی بر خط آسمان و منظر شهری دارد و از این لحاظ شاخص مهمی برای طراحان شهری به شمار می‌آید. به طور خلاصه از شاخص تعداد طبقات مجاز ساختمانی در کنار شاخص سطح اشغال مجاز به منظور آزاد سازی زمین استفاده می‌شود. ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی در ایران نیز بر اساس همین دو شاخص شکل گرفته است.

۴) تراکم واحد مسکونی در سطح:

این شاخص برای کنترل تعداد واحدهای مسکونی و به تبعیت از آن تعداد خانوار ساکن در واحد سطح تهیه شده است. واحد سطح عموماً در برنامه ریزی شهری هکتار است. این شاخص بیشتر مورد توجه برنامه ریزان شهری برای کنترل تعداد واحدهای مسکونی، تجاری، خدماتی و... در یک منطقه است. می‌توان به وسیله این شاخص به ارقام از پیش تعیین شده جمعیتی نزدیک شد. این شاخص، شاخص مفیدتر و کارآمدتری نسبت به بقیه شاخص‌ها برای برنامه ریزان شهری در کنترل جمعیت مناطق مختلف شهری است.

نقشه‌های پایه (مبنا) در شهرسازی

یک نقشه از یک منطقه جغرافیایی بر روی زمین تهیه می‌شود تا به انسان‌ها کمک کند مکان‌های موردنظرشان را پیدا کنند یا طرح کلی و سیما و خصوصیات یک منطقه را بفهمند. طراحان و مهندسان شهری از نقشه‌ها استفاده می‌کنند تا تصمیم بگیرند که ساختمان‌ها یا جاده‌ها کجا قرار بگیرند. درست کردن، مطالعه و تهیه نقشه‌ها، کارتوگرافی Cartography نامیده می‌شود و کسی که نقشه‌ها را درست می‌کند کارتوگراف نامیده می‌شود. کارتوگرافرها از نمادها استفاده می‌کنند تا نقشه‌ها را درست کنند. این نمادها عبارتند از استفاده از خطوط برای نشان دادن جاده‌ها و رودها، استفاده از رنگ‌ها برای نشان دادن انواع

کاربری‌ها و استفاده از اشکال برای نشان دادن بناها. یک نقشه حاوی فهرست علائم و توضیحات درباره نمادها و رنگ‌هایی است که در نقشه مورد استفاده قرار می‌گیرد.

مقیاس نقشه

مقیاس نقشه یعنی فاصله بین دو نقطه در روی نقشه به فاصله همان دو نقطه در روی زمین. به عبارت دیگر مقیاس را نسبت کوچک شدن اندازه‌های روی نقشه نسبت به اندازه واقعی بر روی زمین می‌نامند.

روشهای استفاده از مقیاس در نقشه

مقیاس به سه صورت نوشته می‌شود:

الف) مقیاس توضیحی (جمله‌ای): که در یک عبارت به صورت جمله بیان می‌شود. مانند عبارت: «یک سانتیمتر برابر یک کیلومتر».

ب) مقیاس کسری (عددی): این مقیاس در کشورهایی که دارای سیستم متریک هستند مورد استفاده قرار می‌گیرد. مانند $\frac{1}{25000}$ که به معنی «هر ۱ میلی‌متر روی نقشه برابر با ۲۵ متر (۲۵۰۰۰ میلی‌متر) روی زمین است». در کشورهایی که سیستم غیرمتریک دارند مانند آمریکا و انگلیس، از مقیاس مرکب استفاده می‌کنند مانند: $\frac{2 \text{ in}}{5 \text{ Mi}}$ که به معنی «هر ۲ اینچ روی نقشه برابر با ۵ مایل روی زمین است».

ج) مقیاس خطی (ترسیمی): عبارت است از خطی که به اندازه‌های مساوی تقسیم‌بندی شده و هر قسمت آن طول معینی از نقشه را در روی نقشه نشان می‌دهد. از مزایای مقیاس خطی این است که اگر نقشه در اثر عوامل جوی تغییر بُعد داد مقیاس خطی هم تغییر بُعد می‌دهد و اندازه‌گیری با این مقیاس روی نقشه با مقدار افقی آن در زمین مطابقت می‌نماید. مانند:



انواع نقشه از نظر مقیاس

برای کاربردهای محاسباتی و استفاده آسان از نقشه، آنها را از نظر مقیاس به طریقه زیر دسته‌بندی می‌نمایند:

– نقشه‌های کوچک مقیاس: که مقیاس آنها $\frac{1}{100}$ و $\frac{1}{500}$ است و معمولاً آنها را پلان می‌گویند که اغلب، در پروژه‌های معماری و طراحی شهری مورد استفاده واقع می‌شود.

– نقشه‌های متوسط مقیاس: که مقیاس آنها $\frac{1}{1000}$ و $\frac{1}{10000}$ است که نقشه‌های مهندسی و اجرایی را شامل می‌شود.

– نقشه‌های بزرگ مقیاس: که مقیاس آنها $\frac{1}{20000}$ و $\frac{1}{50000}$ است که نقشه‌های شهری و شهرسازی و مطالعات شهری است.

- نقشه‌های خیلی بزرگ مقیاس: که مقیاس آنها بیش از $\frac{1}{50000}$ است و در برنامه‌ریزی منطقه‌ای و ملی استفاده می‌شود و معمولاً به آنها اطلس یا نقشه جغرافیایی می‌گویند.

نقشه‌های شهری

نقشه‌های شهری در ایران توسط سازمان نقشه برداری کشور و معمولاً در مقیاس ۱:۲۰۰۰ تهیه می‌شود. فرق بین نقشه‌های تهیه‌شده از سوی سازمان نقشه‌برداری و مرکز آمار ایران در این است که نقشه‌های سازمان نقشه‌برداری دقیق‌تر و خطوط میزان منحنی و ارتفاع مشخص ولی نقشه‌های مرکز آمار ایران حدود بلوک‌ها و بعضی کاربری‌ها را نشان می‌دهد.

در مطالعات شهری، برای مطالعه کاربری شهری نیاز به عکسهای هوایی و برای مطالعه حوزه نفوذ نیازمند به نقشه‌های منطقه‌ای است. در دوران اخیر استفاده از عکسهای ماهواره‌ای در مقیاس شهری و منطقه‌ای کاربرد پیدا کرده است.

انواع نقشه‌های مورد استفاده در برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری

- ۱) نقشه عوامل طبیعی و جغرافیایی: مانند نقشه‌های توپوگرافی، شیب زمین، هیدرولوژی، گسترش فیزیکی در دهه‌های گذشته، عوارض طبیعی زمین و ..
- ۲) نقشه‌های تأسیسات زیربنایی: مانند نقشه انشعاب آب، فاضلاب، برق، گاز، تلفن، فیبر نوری و ..
- ۳) نقشه‌های تفکیک قطعات: نقشه‌های قطعه‌بندی زمین‌های شهری، نقشه‌های ثبتی و مالیاتی و ..
- ۴) نقشه‌های شبکه معابر: نقشه‌های سلسله‌مراتب ارتباطی شهر و خصوصیات عرض معابر و پوشش
- ۵) نقشه‌های تأسیسات عمومی شهر و مؤسسات رفاهی: نقشه قرارگیری ادارات، پارک‌ها، مراکز ورزشی، مراکز آموزشی، مراکز فرهنگی و مذهبی، آتش‌نشانی، پمپ بنزین و گاز و ..
- ۶) ساختمانها و تیپ معماری و بافت شهری
- ۷) وضع موجود کاربری و تراکم‌ها و پیشنهادی



تهیه و ارائه نقشه

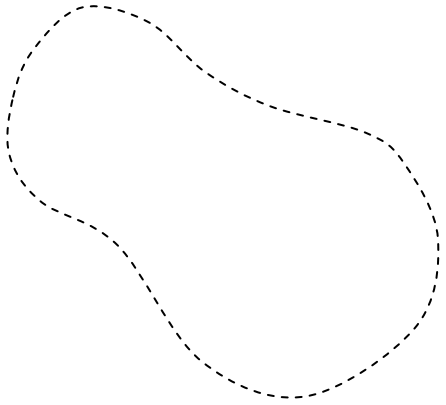
- به طور معمول، شمال شهر باید با بالای نقشه منطبق باشد. در سمت چپ نقشه باید به اندازه کافی فضا برای نوشتن شرح موارد ذیل باقی بوده و کادربندی گردد.
- سازمان تهیه کننده طرح: مثلاً وزارت مسکن و شهرسازی
 - مشخصات طرح: مثلاً طرح ساماندهی شهر تفرش
 - عنوان نقشه: مثلاً نقشه کاربری اراضی موجود
 - علائم راهنما: در بخش راهنما، حاوی معرفی علائم و رنگ‌های به کاررفته در نقشه است
 - شمال نقشه: که بهتر است جهت شمال، قسمت بالای نقشه باشد

- مقیاس نقشه: مانند ۱:۲۰۰۰

- شماره نقشه: مثلاً شماره ۴

- تهیه‌کنندگان: نام کسانی که مطالعه را به انجام رسانیده‌اند

 سازمان تهیه کننده	
مشخصات طرح	
عنوان نقشه	
راهنمای نقشه	
مقیاس نقشه	
شماره نقشه	
تهیه‌کنندگان:	



تقسیمات کالبدی شهر

یک شهر می‌تواند به مثابه یک اجتماع بزرگ از تقسیمات کوچکتری تشکیل شود. ساختار کلی یک شهر را می‌توان متشکل از ساختارهای کوچکتر برشمرد که به عنوان عناصر سازنده آن شهر حائز اهمیت بوده و دارای حس زندگی و پویایی در حیات شهری می‌باشد. هریک از این مجموعه‌ها همچون اجتماعاتی هستند که خود نیز از عناصر ریزتر و محدودتر سازنده تشکیل شده‌اند. در مجموع کالبد یک شهر را می‌توان دارای تقسیمات مشخصی به نام منطقه دانست که این مناطق کالبدی نیز در ایجاد حس شهروندی، تشخیص محدوده‌های شهری تاثیرگذار بوده و اجتماعات شهری را بنا می‌نهند. از این رو تاثیرات اجتماعی شهرها در کالبد هر شهر از یک طرف تاثیرگذار و از طرف دیگر تاثیرپذیر می‌باشد. هر منطقه شهری (به مثابه یک عنصر کالبدی شهر) خود از نواحی مختلف شهری تشکیل شده و هر ناحیه نیز از چند برزن شهری، هر برزن از چند محله و هر محله از چند کوی و هر کوی از چند کوچه و هر کوچه از چندین واحد مسکونی تشکیل می‌شود. بدین ترتیب تقسیمات کالبدی شهرها دارای سلسله مراتب مشخص و معینی هستند که خصوصیات هریک از این تقسیمات کالبدی به شرح زیر است:

(۱) واحد مسکونی:

کوچکترین عنصر کالبدی شهر است که دارای وجود مستقل بوده و به عنوان ریزترین سلول یک شهر دارای هویت و ساختار مشخص می‌باشد. نحوه چیدمان و شکل‌گیری این عنصر با جزئیات مربوط به آن می‌تواند

به شدت در تشکیل ساختار شهر و هویت آن موثر باشد. از نظر استانداردهای اجتماعی و کالبدی هر واحد مسکونی محل سکونت یک خانواده شهری است.

(۲) کوچه یا مجتمع‌های مسکونی:

به طور متوسط از اجتماع ۹۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی می‌تواند یک کوچه یا مجتمع مسکونی تشکیل شود. کوچه‌ها، کوچکترین محدوده‌های شهری هستند که به عنوان لکه حائز اهمیت در نقشه‌های شهری قابل شناسایی هستند.

(۳) کوی (واحد همسایگی):

به طور متوسط از اجتماع ۳ تا ۵ کوچه (یا مجتمع مسکونی) می‌تواند یک واحد همسایگی تشکیل شود. این میزان نیز به طور متوسط برابر ۴۰۰ تا ۶۰۰ واحد مسکونی می‌باشد. این محدوده عمدتاً دارای خصوصیات اجتماعی و کالبدی یکسان و مشابهی است.

(۴) محله:

به طور میانگین از ترکیب ۲ تا ۳ واحد همسایگی (که معادل ۸ تا ۱۰ مجتمع مسکونی (کوچه) و یا ۷۰۰ تا ۱۲۵۰ واحد مسکونی می‌باشد) تشکیل می‌شود. در شهرهای بزرگتر این حدود و این ابعاد و کمیت‌ها بیشتر صدق کرده و در شهرهای کوچکتر ارقام فوق قابل تفکیک می‌باشد.

(۵) برزن:

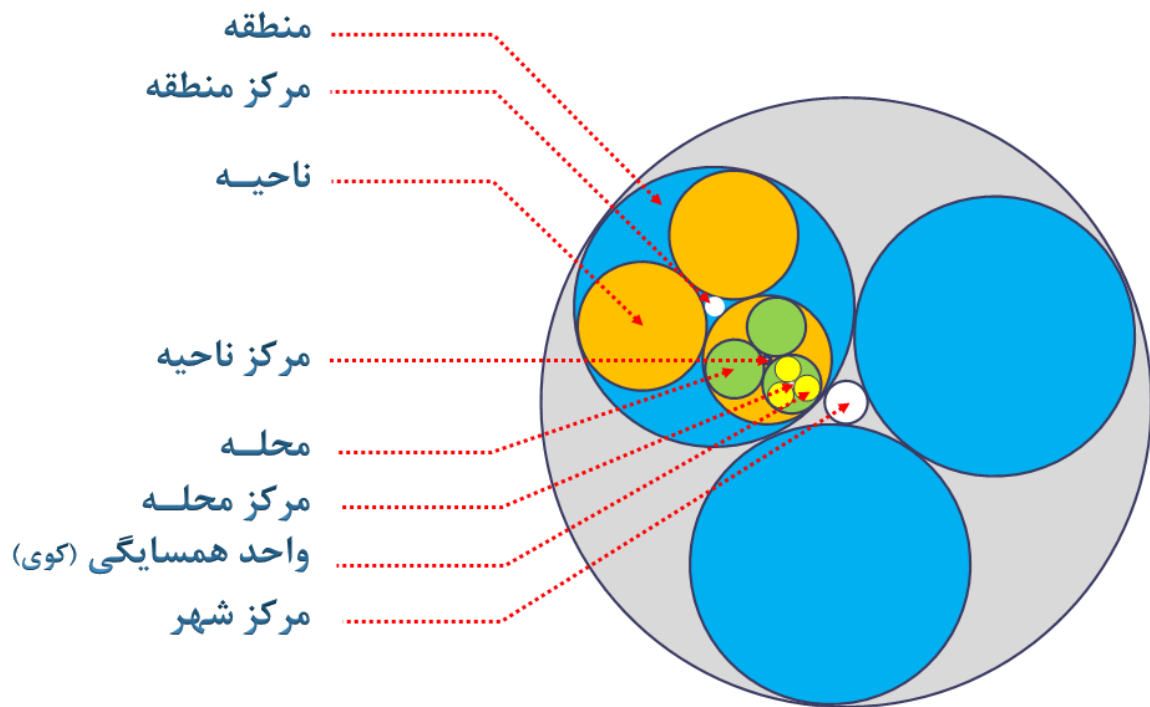
به طور میانگین از ترکیب و اجتماع حداقل ۲ محله شهری ایجاد می‌شود. این محدوده می‌تواند شامل ۴ تا ۵ کوی (واحد همسایگی)، یا ۱۵ تا ۲۰ کوچه (مجتمع مسکونی)، یا ۱۸۰۰ تا ۳۰۰۰ واحد مسکونی باشد. این محدوده در اکثر تقسیمات کالبدی شهرها کمتر استفاده می‌شود و غالباً از سطوح بالاتر یا پایین‌تر آن به عنوان محدوده‌های شهری نام برده می‌شود.

(۶) ناحیه:

این محدوده شهری به طور متوسط از اجتماع حداقل ۲ برزن شهری یا ۴ محله شهری یا ۸ تا ۹ واحد همسایگی (کوی) یا ۳۰ تا ۴۰ کوچه (یا مجتمع مسکونی) و یا ۳۵۰۰ تا ۵۰۰۰ واحد مسکونی تشکیل می‌شود. این ارقام نسبی بوده و در شهرهای کوچکتر قابل تقلیل می‌باشد. ناحیه‌های شهری در سازمان‌ها و ادارات مرتبط با امور عمران شهری قابل بررسی و مشاهده می‌باشند و بهترین حالت تطابق و هزینه‌های بهینه، تطابق این ناحیه‌ها با ناحیه‌های مشخص شده شهرداری می‌باشد.

(۷) منطقه:

هر منطقه شهری به طور متوسط از اجتماع ۴ ناحیه شهری ایجاد می‌شود. این ناحیه معادل ۸ برزن یا ۱۶ محله یا ۳۲ تا ۳۴ واحد همسایگی یا ۱۲۰ تا ۱۶۰ مجتمع مسکونی (کوی) یا ۱۳۵۰۰ تا ۱۸۰۰۰ واحد مسکونی می‌باشد. مناطق شهری مهمترین تقسیمات کالبدی شهرها، و از نظر اداری (شهرداری‌ها) دارای هویت مستقل بوده و شهرداری مستقل داشته و امور مربوطه خود را اداره می‌کنند.



تقسیمات کالبدی	واحد مسکونی	کوچه با مجتمع مسکونی	کوی یا واحد همسایگی	محلّه		
واحد مسکونی	-					
کوچه (مجتمع مسکونی)	۹۰-۲۰۰					
کوی یا واحد همسایگی	۴۰۰-۶۰۰	۳-۵				
محلّه	۷۰۰-۱۲۵۰	۸-۱۰	۲-۳			
برزن	۱۸۰۰-۳۰۰۰	۱۵-۲۰	۴-۵	۲		
ناحیه	۳۵۰۰-۵۰۰۰	۳۰-۴۰	۸-۹	۴	۲	
منطقه	۱۳۵۰۰-۱۸۰۰۰	۱۲۰-۱۶۰	۳۲-۳۴	۱۶	۸	۴

کیفیت ابنیه و بافت شهری و تعیین معیارهای طبقه بندی

ابنیه شهری (و در نگاه کلی تر بافت شهری) از لحاظ کیفیت کالبدی و فیزیکی بناها (پایداری یا ناپایداری) آن به چهار دسته عمده تقسیم می‌شود:

(۱) ابنیه نوساز:

به بناهایی که عمری بین صفر تا ۵ سال دارند و همان‌طور که از نام آن پیدا است، به تازگی ساخته شده و یا از ساخت آن کمتر از ۵ سال می‌گذرد.

(۲) ابنیه قابل نگهداری (قابل قبول):

بناهایی که بین ۵ تا ۱۵ سال عمر داشته و از نظر پایداری و نوع مصالح به کار رفته در آن مناسب می‌باشند.

(۳) ابنیه مرمتی:

بناهایی که بین ۱۵ تا ۳۰ سال عمر داشته و از نظر پایداری و یا نوع مصالح نیازمند مرمت در ساختار و یا نما، تاسیسات و سایر جزئیات آن می‌باشند.

(۴) ابنیه تخریبی:

به بناهایی که بیش از ۳۰ سال عمر داشته و از نظر پایداری و یا نوع مصالح در وضعیت نامناسبی بوده و مخروبه به حساب می‌آیند و می‌توان آنها را در جریان نوسازی بافت شهری قرار داد.

(۵) بافت حاشیه‌ای و روستایی:

این نوع بافت‌ها اکثراً در مکان‌هایی تشکیل شده‌اند شهرها به جهت توسعه بی‌رویه وارد حریم روستاهای اطراف خود شده و این روستاها را وارد محدوده خود نموده است. این ابنیه‌ها عمدتاً فاقد ارزش بوده و از نظر پایداری نیازمند بازسازی می‌باشند. در میان این بافت، ناپایداری ابنیه امری دور از ذهن نیست.

ابنیه شهری از نظر نوع مصالح

- (۱) با دوام: شامل اسکلت فلزی یا بتونی، آجر و آهن و سنگ آهن
- (۲) نیمه با دوام: شامل آجر و چوب، سنگ و چوب و بلوک سیمانی
- (۳) کم دوام: شامل تمام آجر و تمام چوب، خشت و چوب و خشت و گل
- (۴) بی دوام: کپر، آلونک و زاغه

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری

مجموعه‌ای از فعالیت‌های هدفمند برای ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری براساس خواسته‌ها و نیازهای جامعه شهری که هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری و به نوعی علم شهرسازی را تشکیل می‌دهد.

اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری**اهداف کلان**

- (۱) اهداف زیست‌محیطی: پیشگیری از تخریب زمین، حفظ و توسعه منابع، حفظ پیوند طبیعت و شهر، توسعه پایدار، مکان‌یابی صنایع و خدمات مزاحم و آلوده
- (۲) اهداف اقتصادی: استفاده بهینه از زمین، پیشگیری از سوداگری زمین، تعدیل حقوق مالکیت، استفاده از اضافه ارزش زمین در جهت منافع عمومی

۳) اهداف اجتماعی: کاهش نابرابری در استفاده از زمین، افزایش تسهیلات و خدمات عمومی، گسترش فضاهای جمعی، تقویت هویت محله‌ای، بهسازی بافت‌های قدیمی، اعتدالی کیفیت کاربری‌ها

۴) اهداف کالبدی - فضایی: توزیع متعادل کاربری‌ها، پیشگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار، حفظ تناسب در توسعه عمودی و افقی، حفظ تناسب میان توده و فضا، تدوین معیارها و استانداردهای مناسب کاربری‌ها

اهداف خرد

- ۱) کارآیی: تشخیص مناسب‌ترین نوع استفاده از یک قطعه زمین (بیشترین منافع با کمترین هزینه) در نتیجه توسعه شهر به صورت منطقی و با در نظر گرفتن رفاه عمومی و تضمین سلامت جامعه.
- ۲) برابری: دسترسی تمامی گروه‌ها به تسهیلات مورد نیاز و همچنین توزیع منافع حاصل از آنها به‌طور برابر و متوازن برای گروه‌های مختلف جمعیت شهری
- ۳) پایداری: استفاده از توان و امکانات هر زمین به صورتی که قابل برگشت و استفاده مجدد برای نسل‌های آتی باشد.
- ۴) رفاه عمومی: استفاده از زمین و امکانات آن بصورتی که ملاحظات رفاه عمومی (شامل تندرستی، ایمنی، آسایش، امنیت) را در برگیرد.

راهنمای رنگ‌ها در نقشه کاربری زمین شهری

در نقشه‌های کاربری زمین شهری، هر کاربری با رنگ مخصوصی نشان داده می‌شود که عبارتند از:

	مسکونی	
	مسکونی ویژه (خاص)	
	مسکونی تراکم متوسط (چند خانواری)	
	مسکونی تراکم زیاد (مجتمع آپارتمانی)	
	تجاری و خدماتی	
	مختلط غیر مسکونی	
	آموزشی	
		کودکستان
		دبستان
	راهنمایی	
	متوسطه	
	فضای های آموزشی (غیر انتفاعی و کودکان استثنایی....)	
	آموزش فنی و حرفه ای	
	آموزش عالی	
	مذهبی	
	فرهنگی	
	جهانگردی - پذیرایی	
	درمانی	
	بهداشتی	
	ورزشی	
	اداری	
	انتظامی	
	صنعتی و کارگاهی	
	تاسیسات و تجهیزات شهری	
	حمل و نقل و تانرها	
	پارکینگ	
	خدمات منطقه و شهر	
	خدمات ناحیه و محله	
	مجتمع چند منظوره محابرات	
	گورستان	
	میدان میوه و تره بار	
	پارک و فضای سبز	
	معمور های پیاده	
	باغات	
	محدوده روستا	
	محدوده بازار	
	محدوده شیت بازار	
	محدوده مورد نظر مسکن (۹۹ ساله)	
	محدوده حفاظتی (مشروط)	
	محدوده حفاظتی	
	حرایم و سایر کارکردهای غیر شهری	
	محدوده مسیر متروکه	
	خط لوله گاز	
	خط لوله آب	
	حریم راه آهن	
	محدوده شهر	

روش تحلیلی SWOT

SWOT سرواژه عبارات قوت‌ها (Strengths)، ضعف‌ها (Weaknesses)، فرصت‌ها (Opportunities) و تهدیدها (Threats) است. روش تحلیل SWOT یکی از تکنیک‌های ارزیابی و تحلیل در مطالعات شهری است که علاوه بر تجزیه و تحلیل، یکی از ابزارهای تدوین استراتژی (راهبرد) نیز به شمار می‌آید.

مفهوم قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها

■ **قوت‌ها:** عبارت است از مزایا، شایستگی‌های ممتاز و نکات مثبت کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... شهر یا بخشی از شهر مورد مطالعه که در حال حاضر وجود دارد و قابل مشاهده است.

■ **ضعف‌ها:** عبارت است از محدودیت‌ها، کمبودها و نکات منفی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... شهر یا بخشی از شهر مورد مطالعه که در حال حاضر وجود دارد و به‌طور محسوس مشاهده می‌شود.

■ **فرصت‌ها:** عبارت است از ظرفیت‌های مثبت، مزایا، شایستگی‌های ممتاز و نکات مثبت کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... شهر یا بخشی از شهر مورد مطالعه که بالفعل نبوده و در صورت برنامه‌ریزی، مدیریت صحیح، توجه و پرداختن به آن‌ها، امکان بروز آن‌ها وجود خواهد داشت، به عبارتی به ظرفیت‌های مثبت بالقوه اشاره دارد.

■ **تهدیدها:** عبارت است از محدودیت‌ها، کمبودها، مخاطرات و نکات منفی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... شهر یا بخشی از شهر مورد مطالعه که بالفعل نبوده و در صورت عدم پیشگیری و توجه به آن‌ها، امکان بروز خواهند یافت، به عبارتی به ظرفیت‌های منفی و مخاطرات احتمالی بالقوه اشاره دارد.

قوت‌ها (Strengths)	ضعف‌ها (Weaknesses)
عوامل داخلی (بالفعل)	عوامل داخلی (بالفعل)
تهدیدها (Threats)	فرصت‌ها (Opportunities)
عوامل خارجی (بالقوه)	عوامل خارجی (بالقوه)

برنامه‌ریزی راهبردی با SWOT

در برنامه‌ریزی راهبردی، به ترتیب چشم‌انداز، رسالت، اهداف، راهبردها، عناوین برنامه‌ها و فعالیت‌ها برای سازمان یا تشکل مورد نظر تعریف می‌گردند. چشم‌انداز و رسالت بر مبنای نظر بالاترین مرجع تصمیم‌گیرنده (که می‌توانند مردم یا منتخب آنان یا حاکمیت سطح برنامه باشند) تعیین می‌شود. اهداف نیز

بر اساس رسالت تعیین شده مشخص می‌شود. در واقع رسالت یا مأموریت، وظایف کلی و دور نمای فعالیت‌های تشکل را مشخص می‌کند و اهداف، مسیرهای رسیدن به این رسالت می‌باشد. برای تعیین راهبردها، ابتدا قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها با نگاهی به فضای داخلی و عوامل بیرونی بررسی می‌شود که بر مبنای آن و با استفاده از ماتریس SWOT، راهبردها استخراج می‌شود:

		عوامل خارجی	
		فرصت‌ها (O)	تهدیدها (T)
عوامل داخلی	قوت‌ها (S)	راهبردهای حداکثر-مداکثر (تهاجمی) (SO) (ترکیب قوت‌ها و فرصت‌ها)	راهبردهای مداکثر-مداقل (اقتضایی) (ST) (ترکیب قوت‌ها و تهدیدها)
	ضعف‌ها (W)	راهبردهای مداقل-مداکثر (انطباقی) (WO) (ترکیب ضعف‌ها و فرصت‌ها)	راهبردهای مداقل-مداقل (تدافعی) (WT) (ترکیب ضعف‌ها و تهدیدها)

در تکنیک SWOT، یک راهبرد مناسب باید بتواند قوت‌ها و فرصت‌ها را به حداکثر و ضعف‌ها و تهدیدها را به حداقل ممکن برساند. ماتریس SWOT بر حسب وضعیت سیستم موردنظر، امکان تدوین چهار راهبرد متفاوت از نظر میزان کنشگری را به شرح زیر فراهم می‌آورد:

۱- راهبرد تهاجمی [راهبرد حداکثر - حداکثر] (SO)

برنامه‌ریزان شهری در تلاش هستند توأمان قوت‌ها و فرصت‌های شهر را به حداکثر برسانند. راهبرد تهاجمی یک راه حل کنش‌گر (Proactive) است، برنامه‌ریزان با این راهبردها تلاش می‌کنند تا با استفاده از قوت‌های موجود در حوزه مورد مطالعه، فرصت‌های بالقوه توسعه، آبادانی و رفاه شهر را محقق سازند.

۲- راهبرد انطباقی [راهبرد حداقل - حداکثر] (WO)

راهبرد انطباقی تلاش دارد تا با کاستن از ضعف‌ها، بتواند حداکثر استفاده را از فرصت‌های موجود ببرد. یک شهر ممکن است در محیط خارجی خود متوجه وجود فرصت‌هایی شود؛ ولی به واسطه ضعف‌های موجود توانایی بهره‌برداری از آن‌ها را نداشته باشد. در چنین شرایطی اتخاذ راهبرد انطباقی می‌تواند امکان استفاده از فرصت‌ها را فراهم آورد.

۳- راهبرد اقتضایی [راهبرد حداکثر - حداقل] (ST)

این راهبرد بر پایه بهره گرفتن از قوت‌های حوزه مورد مطالعه برای مقابله با تهدیدات احتمالی تدوین می‌گردد و هدف آن به حداکثر رساندن قوت‌ها و به حداقل رساندن تهدیدات است.

۴- راهبرد تدافعی [راهبرد حداقل - حداقل] (WT)

هدف کلی این راهبرد که می‌توان آن را راهبرد بقاء نیز نامید، کاهش ضعف‌های سیستم به منظور کاستن و خنثی‌سازی تهدیدات است.